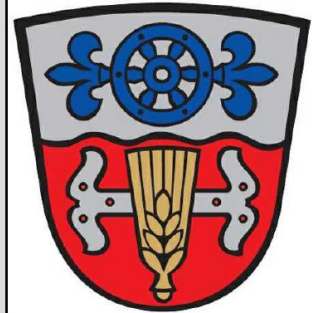
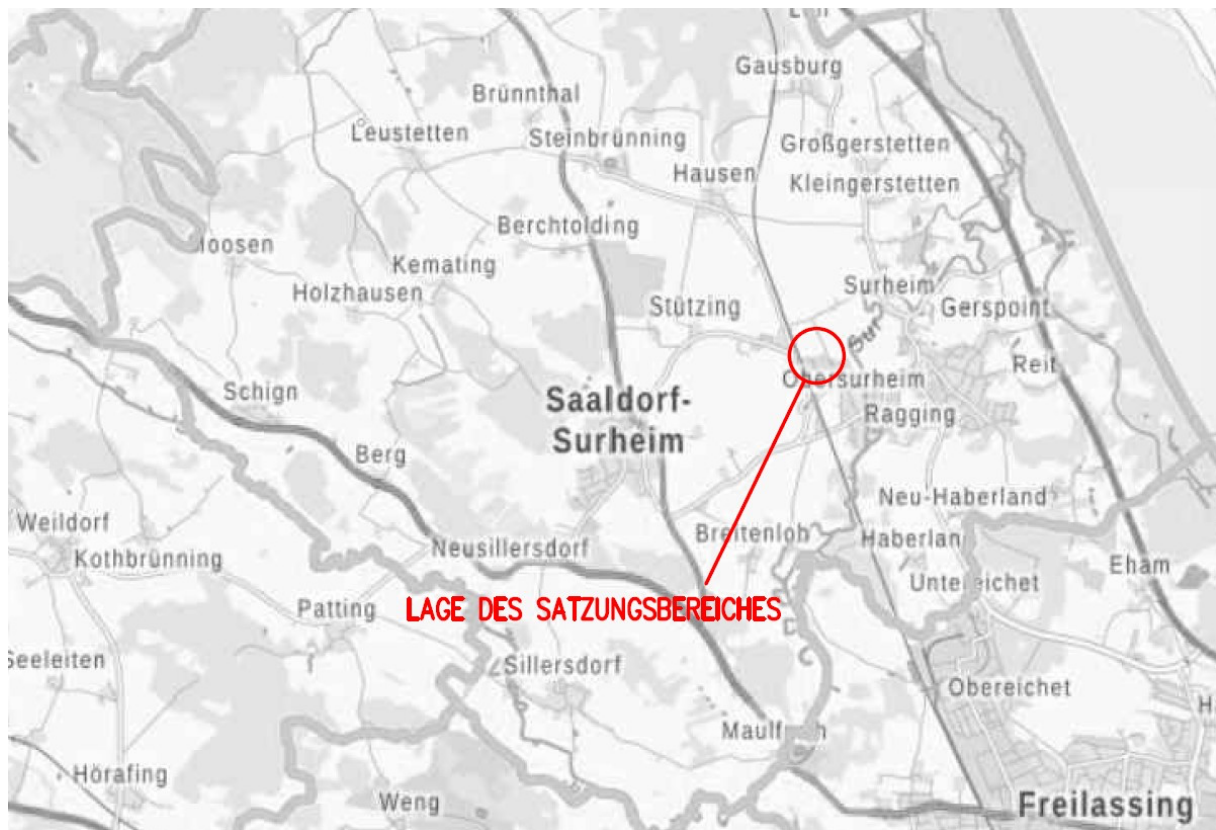


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

BEBAUUNGSPLAN /
GRÜNORDNUNGSPLAN
" HELFAU V "



B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)



SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

17.06.2025

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 17.06.2025 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 06.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „HELFAU V“ beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe und Planungserfordernis

Gemeinde Saaldorf-Surheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet nördlich von Obersurheim nach Norden entlang der Bahnlinie Freilassing - Mühldorf um ca. 1,26 ha zu erweitern, um insbesondere ortsansässigen Betrieben mit Erweiterungsbedarf eine künftige Entwicklung zu ermöglichen und am Ort zu halten. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten sowie zusätzliche geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen somit die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für dringend benötigte zusätzliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Hierbei sind die verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung zu gewährleisten.

Da die gesamte Erschließung bereits vorhanden ist, wird durch die geplante Gewerbefläche eine wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Städtebaulich stellt das geplante Gewerbegebiet eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes dar. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung, Lage, Nutzung und Ausdehnung kann die Fläche gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Obersurheim im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Helfau IV“, das in einem kleinen Teilbereich vom Planungsgebiet überlagert wird.

Der Bereich umfasst die Fl.-Nr. 124/5 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 123/5, 123 und 118 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,51 ha. Das Gebiet wird im Westen von der Bahnstrecke Mühldorf-Freilassing sowie dem anschließenden Gewerbe- bzw. Dorfgebiet „Am Bahnhof“, begrenzt. Nördlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Entlang der südlichen Grenze wird eine schmale Teilfläche, die bisher Teil des Bebauungsplanes „Helfau IV“ war bis zur Fahrbahnmitte der inzwischen errichteten Erschließungsstraße in den Geltungsbereich miteinbezogen, da der Straßenverlauf von der bisherigen Planung geringfügig abweicht und die bisher zur Ortsrandeingrünung vorgesehene Grünfläche entfallen und stattdessen gewerblich genutzt werden kann. Das Planungsgebiet wird bisher als Acker (Mais) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt nach Westen zur Bahn hin an.

Östlich angrenzend verläuft ebenso eine bestehende Gemeindestraße, die in ihrer Gesamtbreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Westlich verläuft die Bahnlinie „Freilassing – Mühldorf“. Durch den geplanten Bahnhaltepunkt in ca. 250 Metern Entfernung zum Geltungsbereich wird das Planungsgebiet zukünftig auch gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen sein.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde bereits im Rahmen der 19. Änderung geändert und das Planungsgenbiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die Planung ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.



19. Änderung des Flächennutzungsplanes M 1 : 5000

4. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Unter anderen sind folgende Ziele und Grundsätze bei vorliegendem Bebauungsplan zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1. Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.1. Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan Region Südostoberbayern

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind. Er stellt die Leitlinien der künftigen räumlichen Entwicklung dar. Die Ziele des Regionalplanes basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

Gemäß Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist im Regionalplan unter anderen folgendes festgehalten:

II Siedlungswesen

1 (G) Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.

Biosphärenreservat

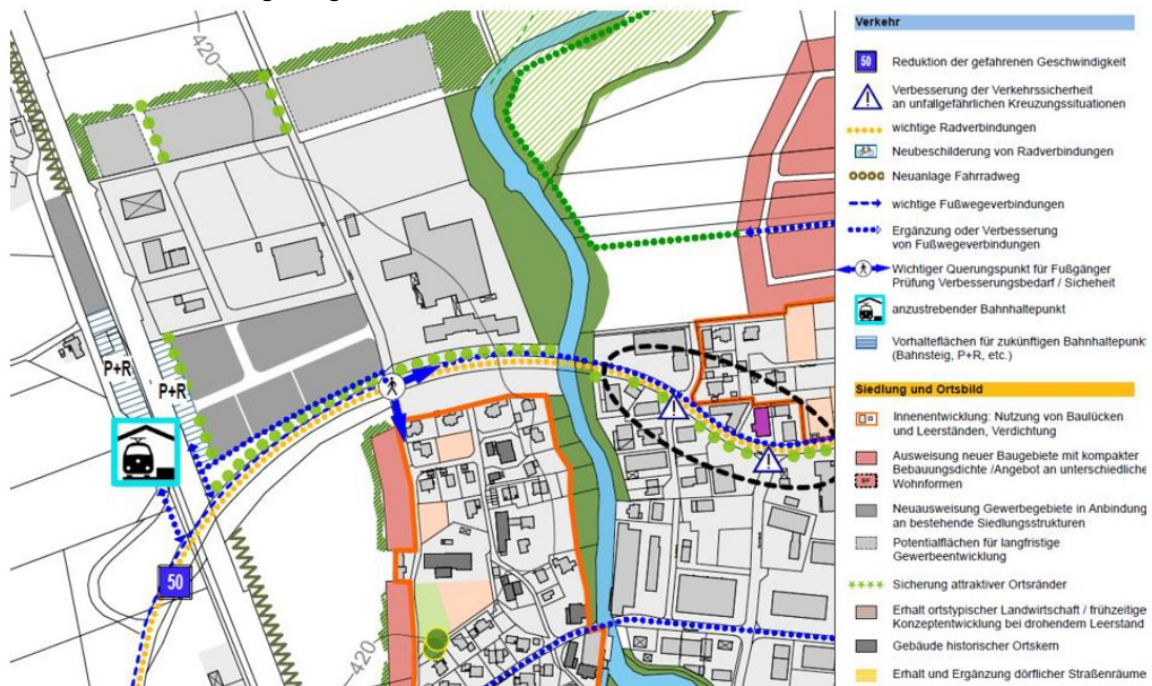
Saaldorf-Surheim gehört seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

5. Sonstige örtliche Planungsgrundlagen

Ortsentwicklungskonzept

Die vorliegende Planung entspricht auch den im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Saaldorf-Surheim im Jahr 2016 festgelegten Rahmenplanungszielen.

Im Ortsentwicklungskonzept ist das Planungsgebiet als Potenzialfläche für langfristige Gewerbeentwicklung dargestellt.



Ausschnitt aus dem Ortsentwicklungskonzept 2016

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das Planungskonzept sieht die Ausweisung einer Gewerbefläche mit einer Eingrünung im Norden und einer Ausgleichsfläche im Westen, angrenzend an das Bahngelände, vor.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO. Dadurch soll sichergestellt werden, dass möglichst viel Fläche tatsächlich für Gewerbe genutzt wird und vermieden werden, dass eventuelle Lärmkonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung entstehen.

Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben werden ebenso ausgeschlossen. Denn Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsagglomerationen können neue Versorgungsstandorte bilden, die die bestehenden Versorgungsstrukturen erheblich beeinträchtigen können. Versandhandelsbetriebe werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist somit im Gewerbegebiet vertretbar und steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) nicht entgegen. Dies gilt ebenso für den ausnahmsweise zulässigen Verkauf durch Handwerksbetriebe auf höchstens 799 m² großen Flächen, die der Hauptnutzung des Betriebes (Produktion, Handwerk, Versandhandel) untergeordnet sind.

In Anlehnung an das südlich angrenzende Gewerbegebiet und um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudegröße durch die zulässige Grundfläche und die Wandhöhe eindeutig bestimmt ist.

Die seitliche Wandhöhe wird wie im südlich gelegenen Gewerbegebiet mit maximal 10 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe darf 14 m gemessen ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten. Hierdurch soll die Entstehung von zu hohen Dächern im Verhältnis zur seitlichen Wandhöhe, bedingt durch die großzügig gefassten Baugrenzen und die zulässigen Dachneigungen, verhindert werden.

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird in Abstimmung auf das geneigte Gelände bezogen auf NN festgesetzt. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen. Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse sind Geländeanpassungen bis zu 1 m und Stützmauern bis 0,8 m zulässig.

Die Baugrenzen werden großzügig mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Norden beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 10 m, damit eine entsprechende Eingrünung des Gewerbegebietes sichergestellt ist. Im Südwesten schließt die Baugrenze an die des Bebauungsplanes Helfau „IV“ an, sodass durch die Überlagerung nun ein durchgehendes Baufenster entsteht. Zur besseren Veranschaulichung wurde der Verlauf dieser Baugrenze im Planausschnitt als Hinweis ergänzt.

Um eine effiziente Nutzung der gesamten Gewerbeflächen zu gewährleisten, sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ist die Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV maßgebend.

Die Abstandsflächen gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Dächer sind wie im benachbarten Gewerbegebiet als Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer oder Tonnendächer mit einer Neigung bis zu 28° auszuführen. Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind auf mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen oder zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen zu nutzen. Durch die Dachbegrünung soll einerseits der Regenwasserabfluss vermindert und andererseits die Flächenversiegelung reduziert werden.

Um eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, ist das Aufständern von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen zulässig, wenn der höchste Punkt der Anlage die maximal zulässige Wandhöhe nicht um mehr als 2,00 Meter übersteigt.

Die Größe der Werbeanlagen wird mit maximal 10 m² je Anlage und insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Fassadenseite begrenzt. Diese dürfen nur unterhalb des Daches angebracht werden. Ferner sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 6 m² auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Durch diese Festsetzungen soll dem Werbebedürfnis der Betriebe nachgekommen, aber gleichzeitig das Maß an Werbeflächen auf ein ortsverträgliches Erscheinungsbild beschränkt werden.

7. Grünordnung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist das Gewerbegebiet im Norden mit autochthonen Gehölzen einzugrünen. Insgesamt sind je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort ist zulässig. Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, sind mindestens 10 % jeder Grundstücksfläche als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Westen ist entlang der Bahnlinie eine 15 m breite Ausgleichsfläche herzustellen. Diese schließt unmittelbar an die südlich gelegene Ausgleichsfläche des Baugebietes Helfau IV an und soll ähnlich wie diese gestaltet werden. Entwicklungsziel ist ein Feldgebüsch mit Kraut- und Staudenflur. Die Ausgleichsfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und

ist mit standortheimischen Sträuchern der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Zwischen den Strauchgruppen sollen auch offene Flächen verbleiben, die der Ausbreitung der Hochstaudenfluren aus dem angrenzenden Bahngrundstück dienen sollen. Die freibleibenden Flächen sind alle 1-2 Jahre zu mähen, um ein Verbuschen zu verhindern. Das Mähgut ist nach Abtrocknen von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die weiter erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Saaldorf-Surheim abgebucht (vgl. Umweltbericht).

Im Sinne einer Kompensation des Versiegelungsgrades sind außerhalb von Gebäuden liegende Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Zäune sockellos zu errichten.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen

Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sollen zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ferner ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, durch den die Grünordnung im Baugebiet im Detail geregelt wird.

Da Lichtemissionen auch im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß begrenzt und eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden sollen, werden Hinweise zur Außenbeleuchtung aufgenommen. Diese ist so weit als möglich zu reduzieren und nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin liegen. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Ferner ist die Beleuchtung an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen und nach Beendigung der Nutzung, um mindestens 70 % zu dimmen oder ganz auszuschalten. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ auszuführen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale erfolgt. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Das künftig auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, hat ein Anschluss an den öffentlichen Kanal zu erfolgen, über den das Niederschlagswasser in die Sur abgeleitet wird. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasser-/Mischwasserkanalisation abzuführen oder entsprechend den Regeln der Technik so zu reinigen, dass eine anderweitige Beseitigung (z. B. Versickerung) möglich ist.

Auf die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Grünanlagenbewässerung und WC-Spülungen wird hingewiesen.

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Lage und Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu

nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 WHG verwiesen.

Über das Vorhandensein von Altlasten ist nichts bekannt.

8. Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen (Eurimpark) im Süden und Osten des Gewerbegebietes. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die Gemeindeverbindungsstraße und die Kreisstraßen BGL 2 und 3 ist ausreichend.

Wasserversorgung und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch das bestehende Kanalsystem sichergestellt und wird in die gemeindeeigene Kläranlage abgeleitet. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anlagen ist gewährleistet.

Niederschlagswasser

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sickermulden innerhalb der Bankette zur Ableitung des Niederschlagswassers angelegt. Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Belagsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, hat ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

9. Schallschutz - Anlagenlärm

Das neue Gewerbegebiet schließt ein südlich gelegenes Gewerbegebiet an. Im Westen befindet sich nach den Ausgleichsflächen die Bahnlinie Freilassing – Mühldorf und daran anschließend ebenfalls ein Gewerbegebiet. Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen westlich von diesem.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 070-02616-02 vom Juni 2025) wurden die Auswirkungen durch den Bebauungsplan „Helfau V“ auf die schützenswerte Nachbarschaft untersucht. Es wurde eine Emissionskontingentierung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Helfau V“ vorgeschlagen.

In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude, die bereits Gewerbelärmeinwirkungen aus den bestehenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens werden für die Gewerbegebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Für die Teilfläche 1 (westliche Teilfläche) wird ein Emissionskontingent von $L_{EK, tags} = 60 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 45 \text{ dB(A)}$, für die Teilfläche 2 (mittlere Teilfläche) sowie für die Teilfläche 3 (östliche Teilfläche) wird jeweils ein Emissionskontingent von $L_{EK, tags} = 63 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 48 \text{ dB(A)}$ festgesetzt.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung sind in Teilgebieten eines Gewerbegebietes Emissionskontingente so festzusetzen, dass jeder nach § 8 BauNVO allgemein zulässige Betrieb sich ansiedeln kann. Im vorliegenden Fall wird eine sogenannte „interne Gliederung“ mit verfolgt, wonach auf den Teilflächen TF1 – TF3 davon auszugehen ist, dass tagsüber von einem für Gewerbebetriebe nahezu uneingeschränktem Betrieb ausgegangen werden kann. Dass die Emissionskontingente auf diesen Flächen nachts

beschränkt sind, kann in der Nachbarschaft von Wohnnutzungen mit dem maßgeblichen Immissionsrichtwert nachts nicht vermieden werden. Dennoch ist auch mit einem Emissionskontingent von $L_{EK,nachts} = 45 \text{ dB(A)}$ zumindest Fahrbetrieb im Freien im Zeitraum Nacht möglich.

Die Immissionskontingente unterschreiten sowohl die Planwerte als auch die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Um die Teilflächen besser ausnützen zu können, werden nach Gleichung (A.2) der DIN 45691 richtungsabhängige Zusatzkontingente berechnet.

10. Nutzungseinschränkungen im Nahbereich der Bahnstrecke

Bei Vorhaben im Einflussbereich der Bahnstrecke sind die fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen der Deutsche Bahn AG zu berücksichtigen. Dabei gelten die folgenden Vorgaben für die Gestaltung und Nutzung der betroffenen Bereiche:

Zone 1 (0 bis 8,5 m Abstand von der Gleisachse): Dieser Bereich wird als gehölzfreie Zone deklariert. Hier dürfen keine Gehölze oder Bepflanzungen angelegt werden, um eine sichere Betriebsführung der Bahn zu gewährleisten.

Zone 2 (8,5 m bis 11 m Abstand von der Gleisachse): Dieser Bereich wird als strauchartige Zone definiert. In dieser Zone sind ausschließlich Sträucher mit einer maximalen Wuchshöhe von 4 m, gemessen von der Schienenoberkante, zulässig. Zudem sollten sich im Bereich bis 11 m von der Gleisachse keine Betriebsgebäude befinden.

11. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland - Gewerbegebiet	ca.	12.840 m ²	84,9 %
Bestehende Verkehrsfläche	ca.	1.269 m ²	8,4 %
Ausgleichsfläche	ca.	1.016 m ²	6,7 %
Geltungsbereich	ca.	15.125 m ²	100,0 %

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Durch die vorliegende Planung wird der Gewerbestandort Helfau gestärkt und dringend benötigte Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe zur Verfügung gestellt. Dadurch können Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.
2. Das Baugebiet wird wie die benachbarten Gebiete als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.
3. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die bereits bestehenden Anlagen. Dadurch ist eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.
4. Die Höhenentwicklung der Gebäude und die Dachgestaltung ist auf das südlich angrenzende Gewerbegebiet abgestimmt.
5. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes mit Festsetzungen hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen soll insbesondere ortsansässigen Betrieben mit Erweiterungsbedarf eine künftige Entwicklung ermöglicht werden. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten sowie zusätzliche geschaffen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen somit die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Bebauung, Nutzung und Erschließung gelegt werden. Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Einbindung

der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und die Eingrünungsmaßnahmen gesichert.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim zu beachten, in welchem der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 2023) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 18 Südostoberbayern. Der ländliche Raum soll u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren kann (G 2.2.5 LEP). Das LEP sieht weiter vor, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (5.1 (G) LEP).

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) soll sich die Siedlungsentwicklung sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B. II.1.) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (B.II.3.1.Z). Die Wirtschaftskraft der Region soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden (B V1 (G) RP). An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden (B.II.3.2)

Saaldorf-Surheim gehört seit 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen durch die formenden Prozesse des Salzachgletschers in der letzten Eiszeit (Würm) und den anschließenden Zerfallsprozessen geprägt. Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Jungmoräne mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter. Gemäß ingenieurgeologischer Karte von Bayern besteht der Untergrund aus Kies, Ton Schluff, Sand und Kies, die kleinräumig wechseln. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der hier vorkommende Boden fast ausschließlich aus Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Lehm (Seesediment, carbonatisch).

Das Gebiet ist derzeit als Acker (Mais) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände steigt nach Westen an.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Im Westen sind Ausgleichsflächen festgesetzt und am nördlichen Rand des Baugebietes sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen:

Durch den Aushub von gewachsenem Boden, die Errichtung von Materiallager auf bisher unbefestigten Bereichen sowie Bewegungsflächen der Baumaschinen wirken sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Allerdings muss der Oberboden zwischengelagert und nach Möglichkeit wieder eingebaut werden. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzung ist bei einer zulässigen GRZ von 0,6 von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, wodurch die Auswirkungen etwas reduziert werden können. Anlagenbedingt wird infolge der Versiegelung mit hohen Auswirkungen gerechnet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag wird durch die vorgesehene Nutzung nicht befürchtet. Das Verkehrsaufkommen im Gebiet wird sich maßvoll erhöhen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

In Summe sind daher Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Von dem Vorhaben sind auch keine Wasserschutzzonen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche betroffen. Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine Grundwasser führenden Schichten berührt. Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit breitflächig über den bewachsenen Oberboden oder über Sickeranlagen in den Untergrund versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird es über einen Regenwasserkanal in die Sur abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Abwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser ist nicht zu erwarten. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist ebenfalls nicht zu befürchten. Durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad kann das Retentionsvermögen des Bodens nicht mehr vollständig genutzt werden, so dass eine Beeinflussung des Wasserhaushaltes möglich ist. Insofern wird bau- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen und anlagenbedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Gesamtauswirkung auszugehen ist.

2.3. Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen auf.

Geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete und keine Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist hier nur mit Kleinsäugern, Bodenlebewesen und Insekten zu rechnen.

Hinsichtlich der Grünordnung sind Festsetzungen für Neupflanzungen getroffen. Es sind standortheimische Arten zu verwenden. Im Westen ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die unmittelbar an eine bestehende Ausgleichsfläche angrenzt.

Auswirkungen:

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren zu rechnen. Eventuell vorhandene Insekten und Kleinsäuger können leicht auf umliegende Bereiche ausweichen.

Durch die festgesetzte Grünordnung wird Ein- und Durchgrünung sichergestellt. Die Verwendung heimischer Gehölzarten bei Neu- und Ersatzpflanzungen kann zur Lebensraumverbesserung beitragen. Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche erfolgt eine Fortsetzung der bestehenden Ausgleichsfläche im angrenzenden Gebiet, wodurch hier der Lebensraum für Tiere und Pflanzen vergrößert wird.

Für Tiere und Pflanzen sind somit baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.4. Mensch

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Teilfläche eines größeren, zusammenhängend Gewerbebereiches dar. Westlich der Bahn liegt das Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof“, das entlang der Bahn ebenso ein Gewerbegebiet festsetzt. Daran anschließend befinden sich Wohnhäuser im Dorfgebiet. Der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Wohngebäude und dem geplanten Gewerbegebiet beträgt ca. 52 m. Durch das an das Dorfgebiet angrenzende Gewerbegebiet und die vorbeiführende Bahnlinie ist bereits eine Vorbelastung gegeben.

In Bezug auf die schützenswerte Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 070-02616-02 vom Juni 2025 erstellt. Diese sieht eine Emissionskontingentierung im Bereich des Bebauungsplans „Helfau V“ vor.

Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbegebiet wird sich die Lärmbelastung baubedingt erhöhen, was jedoch zeitlich begrenzt ist. Betriebsbedingt wird es möglicherweise aufgrund der Lärmemissionen aus Produktion, Lagerung und Umschichtung von Waren sowie aus Quell- und Zielverkehr zu einer etwas verstärkten Lärmeinwirkung auf das Dorfgebiet kommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Dorfgebiet eingehalten werden. Insofern wird mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet.

Da die Fläche derzeit als Maisacker intensiv landwirtschaftlich genutzt ist, hat sie für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion. Insofern ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Durch das Gewerbegebiet und die festgesetzten Ausgleichsflächen werden der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen. Diese dienten jedoch nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass auch dadurch mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen gerechnet werden.

Durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen auf bisherigen landwirtschaftlichen Intensivflächen kann im Zusammenhang mit der bestehenden südlich gelegenen Ausgleichsfläche ein Biotopverbund entstehen und naturnahe Flächen für nachfolgende Generationen geschaffen und erhalten werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Siedlung ist daher baubedingt mit mittleren und betriebs- und anlagenbedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen sind.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschaftsbild im Bereich Helfau ist durch das bereits am Standort bestehende Gewerbegebiet und im Übrigen durch eine großflächige, kaum gegliederte landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Insofern ist hier bereits eine Vorbelastung gegeben. Im Westen wird das Gebiet markant von der Bahnlinie begrenzt.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des Gewerbebestandes wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur sehr wenig verändern. Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung orientieren sich weitgehend am Baubestand, so dass eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist eine entsprechende Ein- und Durchgrünung gesichert.

Es wird daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

2.6. Klima und Luft

Beschreibung:

Saaldorf-Surheim liegt großräumig im Klimabezirk des Oberbayerischen Alpenvorlandes mit charakteristischen Stau- und Föhneffekten. Die Hauptwindrichtung ist West bis

Südwest. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1100 und 1300 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 8° Celsius.

Auswirkungen:

Möglicherweise kann es kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperaturen durch die versiegelten Flächen und den Verlust von regulierenden Faktoren der Luftfeuchtigkeit kommen. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Gewerbegebiet ein erheblicher Temperaturanstieg oder eine daraus resultierende wesentliche Veränderung des Kleinklimas erfolgen wird. Durch künftige Baumaßnahmen entstehen baubedingt gegebenenfalls temporäre Belastungen durch Staubentwicklung und Baumaschinen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer beschränkten zeitlichen Wirkung auf betroffene Anrainer als gering einzustufen. Die geplante Nutzung wird ferner keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen. Es werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.

Durch folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan können ferner Auswirkungen auf das Klima reduziert werden:

- Festsetzung einer Ortsrandeingerünung im Norden und einer Ausgleichsfläche im Westen
- Verwendung klimaangepasster Pflanzen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen
- Begrünung von flachgeneigten Dächern
- Nutzung der bestehenden Verkehrserschließung
- Nähe zum künftigen Bahnhofpunkt

Insgesamt wird daher mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ausgegangen.

2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist ebenso nichts bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Auswirkungen:

Da auch im angrenzenden Baugebiet bisher keine Bodenfunde gemacht wurden, ist von keinen Auswirkungen auszugehen.

2.8. Wechselwirkungen

Es werden keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches erwartet.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	hoch	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	mittel	gering	gering	gering
Orts- u. Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der dringende Erweiterungsbedarf ortsansässiger Firmen würde daher weiterbestehen oder es müssten an anderer Stelle ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Tiere Pflanzen:

Im Erweiterungsgebiet liegen aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Eingrünung ist die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile wie z.B. Sockelmauern zum Außenbereich hin sind verboten.

Schutzgut Landschaft:

Die geplante Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern sowie die geplante Ortsrandeingrünung tragen zur landschaftlichen Eingrünung bei.

4.2. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	geringe Bedeutung
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	schwer durchlässig, Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.3. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivacker	12.714	3	0,60	22.885
Extensivgrünland artenarm	126	8	0,60	605
Best. öffentl. Verkehrsfläche	1.269	0	-	0
Summe	14.109			23.490

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung der Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche	Textliche Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzung
Summe (max. 20%)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		21.141

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Auswertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	A11	Intensivacker	2	B211	Feldgehölz junge Ausprägung	6	677	4	-	2.708
2	A11	Intensivacker	2	B13	Stark verbuschte Grünlandbrache	6	339	4	-	1.356
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										4.064

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang (WP)	4.064
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	21.141
Differenz (WP)	17.077

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 21.141 Wertpunkte. Hiervon werden 17.077 Wertpunkte vom Ökokonto der Gemeinde Saaldorf-Surheim abgebucht. Die übrigen 4.064 Wertpunkte werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Hierfür wird im Westen des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit insgesamt 1.016 m² festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein Feldgebüsch mit Kraut- und Staudenflur. Die Ausgleichsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Ausgleichsfläche des südlich gelegenen Gewerbegebietes „Helfau IV“ und soll weitgehend an diese angepasst werden, so dass entlang der Bahn ein hochwertiger Grünzug entsteht.

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Oberbodenschicht auszuhagern oder abzutragen. Das gegebenenfalls entnommene Material kann zur Weiterverwendung an einem anderen Standort, wie beispielsweise auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, eingebracht werden. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Nährstoffgehalts und der Förderung einer naturnahen Entwicklung der Fläche.

Anschließend ist ein Mosaik aus lockeren Strauchpflanzungen und offenen Flächen anzulegen. Die offenen Flächen dienen der Ausbreitung der Hochstaudenfluren aus dem angrenzenden Bahngrundstück. Diese Flächen sind alle 1-2 Jahre zu mähen, um ein Verbuschen zu verhindern. Das Mähgut ist nach Abtrocknen von der Fläche zu entfernen.

Die Pflanzung der Strauchgruppen hat in Anlehnung an die südlich angrenzende Ausgleichsfläche aus artengemischten Gruppen in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m zu erfolgen, wobei das Raster versetzt anzulegen, ist. Es darf ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial der Gehölzartenliste verwendet werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

5. Alternative Planungslösungen

Die Fläche des Gewerbegebiets ist im Ortsentwicklungskonzept und im Flächennutzungsplan als solche vorgesehen. Alternative Planlösungen mit ähnlich geringem Eingriff und bereits vorhandener Erschließung liegen nicht vor.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um eine Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, ist von Seiten der Stadt im Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2021) herangezogen.

8. Zusammenfassung

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich von Obersurheim an der Bahnlinie Freilassing - Mühldorf, unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Es soll insbesondere ortsansässigen Betrieben, die Erweiterungsbedarf haben, eine zukunftsfähige Entwicklung ermöglichen. Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden, so dass an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden kann. Eine wirtschaftliche Erschließung ist somit gewährleistet.

Das Planungsgebiet ist derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt.

Die Grundflächenzahl wird, wie im benachbarten Gewerbegebiet, auf 0,60 festgesetzt. Die Bauhöhen sowie die Baugestaltung orientieren sich ebenfalls an den dortigen Festsetzungen. Mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad ist in Bezug auf das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Da das Oberflächenwasser nach Möglichkeit zu versickern ist und mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet.

Ebenso ist eine wesentliche Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgütern nicht zu befürchten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Erweiterung nur geringfügig verändern. Negative Auswirkungen können weitgehend durch Festsetzungen zur Baugestaltung und durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden, sodass auch hier mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen ist.

Da nicht davon auszugehen ist, dass durch das geplante Gewerbegebiet ein erheblicher Temperaturanstieg oder eine daraus resultierende wesentliche Veränderung des Keinklimas erfolgen wird, werden die Auswirkungen auf Luft und Klima als gering eingeschätzt.

Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere können durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung geringgehalten werden. Angesichts der wesentlichen Bedeutung der geplanten Bepflanzung wird die ordnungsgemäße Durchführung im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Saaldorf-Surheim überprüft.

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft wird im Westen des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die naturnah zu gestalten ist. Eine weitere Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Saaldorf-Surheim abgebucht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Maßnahmen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt kompensiert werden können.

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler,
Erster Bürgermeister