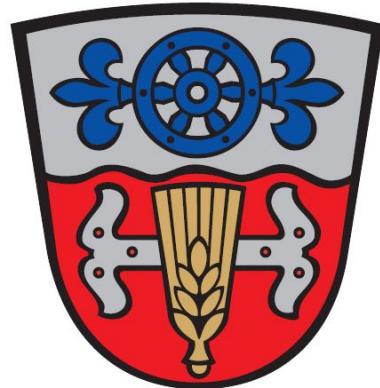


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Bereich westlich von Surheim

Umweltbericht

Fassung: 10.07.2025

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbB
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-230 84 83
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan	3
1.2	Angaben zu Standort und Planungsumfang	3
1.3	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	4
1.4	Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum.....	5
2	Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung.....	6
2.1	Schutzbau Boden / Fläche	6
2.2	Schutzbau Wasser	9
2.3	Schutzbau Klima / Luft	12
2.4	Schutzbau Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.5	Schutzbau Tiere	15
2.6	Schutzbau Mensch.....	16
2.6.1	Erholungsnutzung.....	16
2.6.2	Lärm / Immissionen	16
2.7	Schutzbau Landschaft.....	16
2.8	Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauten	17
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
4.1	Schutzbaubezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	18
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	18
5	Planungsalternativen	19
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	19
8	Zusammenfassung	19

Abbildungsverzeichnis (Titel teilweise gekürzt)

Abbildung 1: Änderungsbereich der 22. FNP-Änderung, ohne Maßstab	4
Abbildung 2: Biotope Nr. 7939-0079-001 und -002 mit Darstellung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	6
Abbildung 3: Darstellung der Gefahrenfläche für häufiges Hochwasser (blau) und des Änderungsbereichs; o. M.	9
Abbildung 4: Darstellung der Gefahrenfläche für HQ ₁₀₀ (blau) und des Änderungsbereichs; o. M.	10
Abbildung 5: Darstellung der Gefahrenfläche für HQ _{extrem} (blau) und des Änderungsbereichs; o. M.	11
Abbildung 6: Darstellung der wassersensiblen Bereiche und des Änderungsbereichs; o. M.	11
Abbildung 7: ehemalige Biotopfläche, Blick von Nordwesten nach Südosten.....	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzbauten	20
--	----

Umweltbericht erstellt von:
Dipl. Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) beschlossen. Ziel der Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen Gegebenheiten und eine zeichnerische Präzisierung der Darstellung sowie die Schaffung der rechtlichen Planungsgrundlagen für den Bau eines Parkplatzes westlich des Bahnhaltepunktes. Folgende Ziele werden mit der 22. Änderung des FNP vorrangig verfolgt:

- Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft im Bereich des Bebauungsplans Helfau IV (nördliche Hälfte) in ein Gewerbegebiet. Ein Flächennutzungsplanverfahren zur Umwidmung des nördlichen Teilbereichs des Gewerbegebiets Helfau IV wurde zwar durchgeführt, jedoch nie abgeschlossen, so dass dieser Bereich nun zwar mit einem Bebauungsplan überplant und auch bebaut ist, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.
- Das westlich der Bahnstrecke dargestellte Gewerbegebiet wird zukünftig im südlichen Bereich als Parkplatz dargestellt.
- In der Nordwestecke des Änderungsbereichs wird das bestehende Baugebiet um ein Flurstück nach Süden erweitert. Die derzeitige Darstellung dieses Bereichs ist Fläche für die Landwirtschaft. Zukünftig werden hier „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ dargestellt.
- Im Süden wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bauhof“ als Sondergebiet für Bauhof, Feuerwehr und Kulturelle Zwecke eingetragen. Die Grünflächen werden angepasst.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. § 2a BauGB).

Das Büro Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH wurde mit der Erarbeitung des Umweltberichts und der Grünordnung beauftragt.

1.2 Angaben zu Standort und Planungsumfang

In den Änderungsbereich eingeschlossen sind die Flächen der Bebauungspläne „Helfau III“, „Helfau IV“ und „Am Bauhof“ sowie Bereiche westlich entlang der Bahn und der Umgehungsstraße inklusive Versickerungsbecken (siehe Abb. 1).

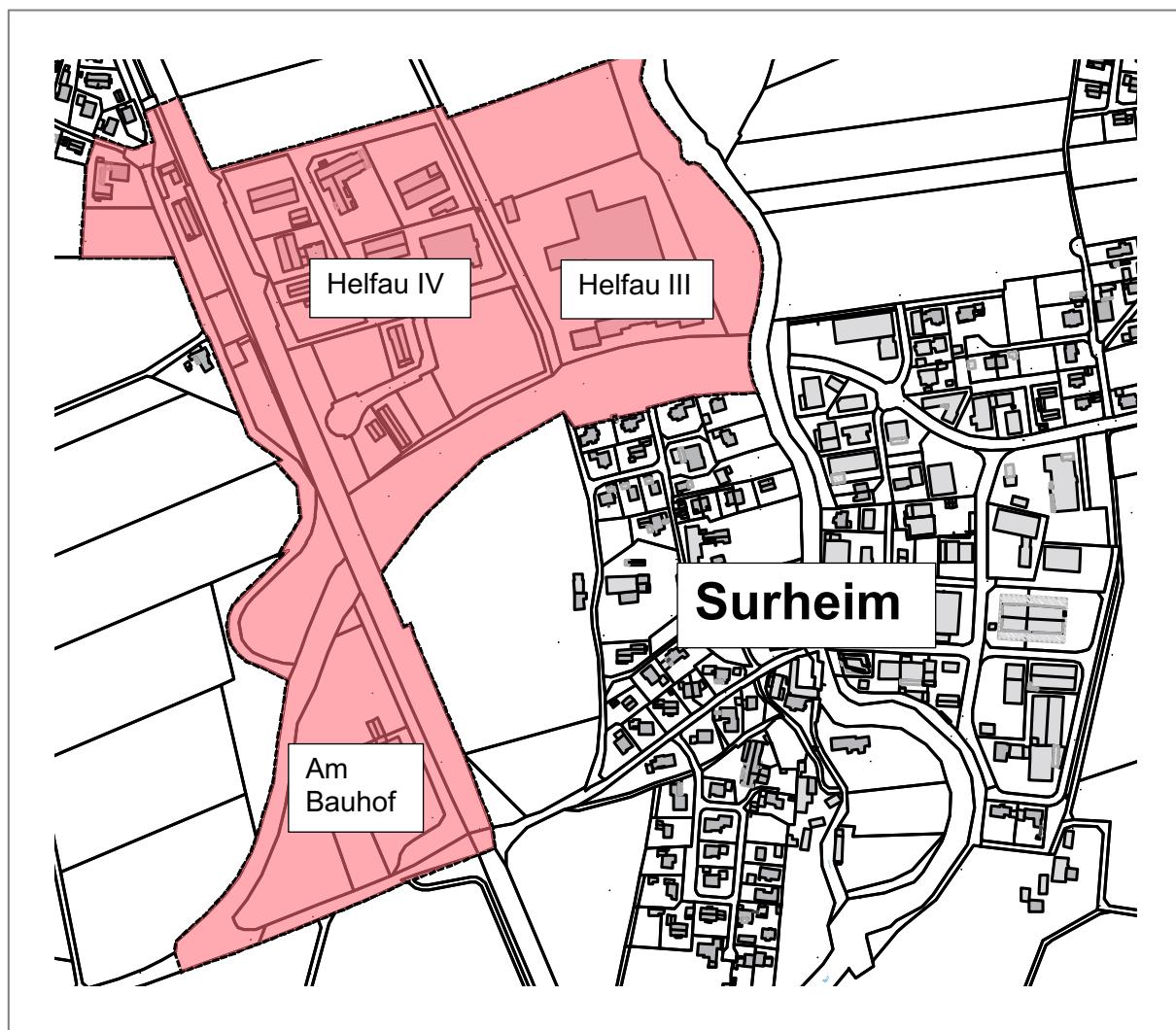


Abbildung 1: Änderungsbereich der 22. FNP-Änderung, ohne Maßstab

1.3 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)* kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (vgl. 7.1.1 G – LEP).

Der *Regionalplan der Region Südostoberbayern* hat als Leitbild, dass die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden sollen. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.

Folgende Ziele sind im Regionalplan u. a. gesetzt: Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden (vgl. Regionalplan B I 2.1 Z).

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungssachsen (vgl. Regionalplan B II 3.1 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrssollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden (vgl. Regionalplan B II 3.2 Z).

Der Bereich der geplanten 22. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

1.4 Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das amtlich erfasste Biotop Nr. 8143-1094-001. Im Jahr 2008 wurde hier eine Altgrasbrache am Bahngelände westlich von Surheim erfasst (siehe Abb. 2). Ein Schutz gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG besteht nicht.

Knapp außerhalb des Änderungsbereichs wurde das Biotop Nr. 8143-1215-001 erfasst. Dabei handelt es sich um naturnahe Abschnitte der Sur sowie Verlandungsvegetation (siehe Abb. 2).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „8143-371.03 Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“ liegt direkt im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Helfau III bzw. an den Änderungsbereich (siehe Abb. 2).

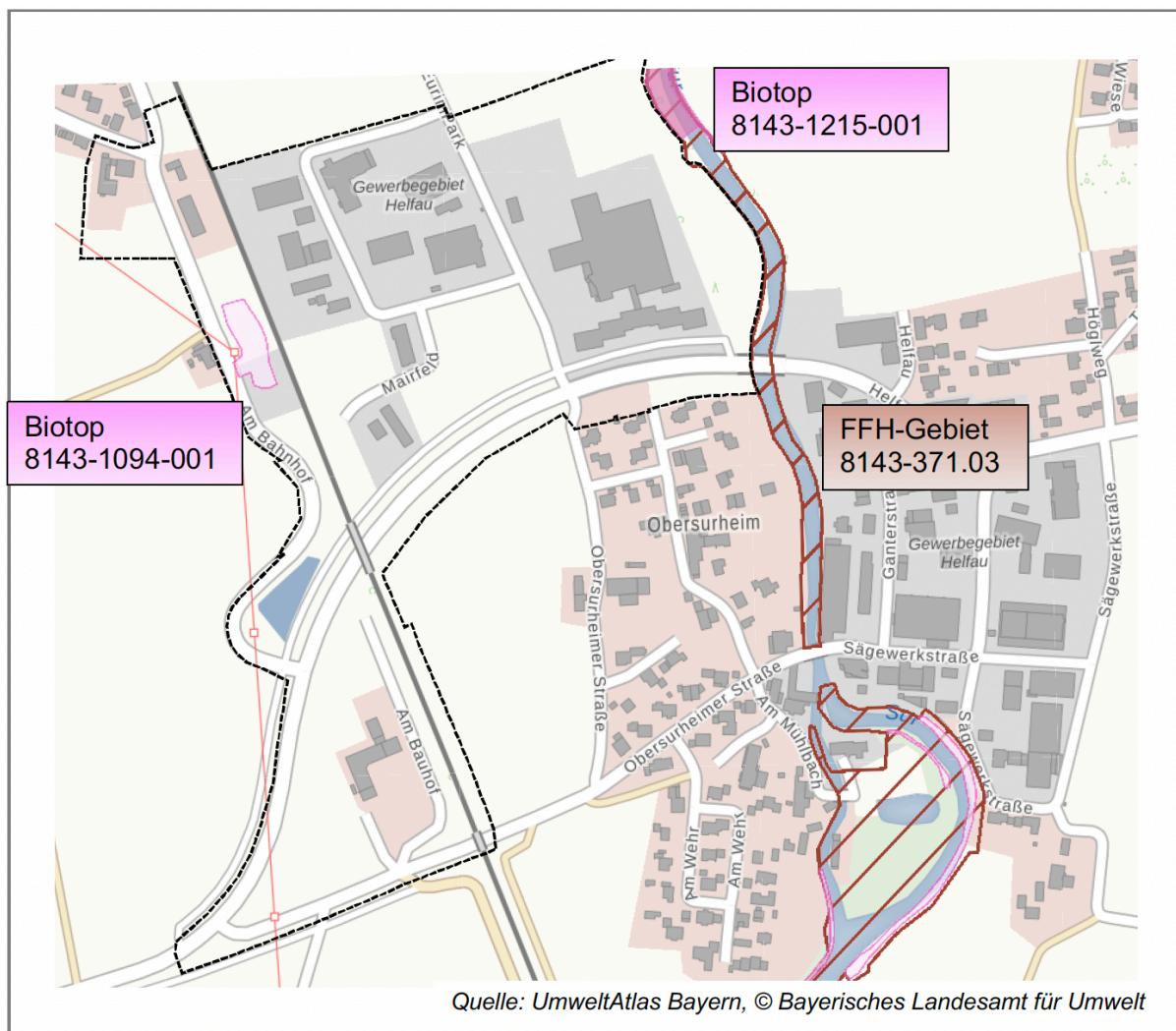


Abbildung 2: Biotope Nr. 7939-0079-001 und -002 mit Darstellung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

2 Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzwertbezogen. Die Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden verschiedene Datenquellen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Berchtesgadener Land, die Biotopkartierung Bayern sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim herangezogen.

2.1 Schutzgut Boden / Fläche

Beschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich ist naturräumlich dem Salzach-Hügelland zuzuordnen. Durch den würmeiszeitlichen Gletschervorstoß des Salzach-Vorlandgletschers entstand eine sanft hügelige Jungmoränenlandschaft. Im nördlichen Bereich der FNP-

Änderung sowie östlich der Bahnstrecke finden sich fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Lehm (59b) (vgl. UmweltAtlas Bayern).

Im Bereich des nordöstlichen Eurimparks bis nahezu an die Sur steht folgender Boden an: Fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (20) (vgl. UmweltAtlas Bayern).

Im südwestlichen Teilbereich herrschen Ammoorgley und humusreicher Gley vor, gering verbreitet gibt es Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (73c) (vgl. UmweltAtlas Bayern).

Entlang der Sur, jedoch von der Flächennutzungsplanänderung nur randlich betroffen, befindet sich folgender Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (71) (vgl. UmweltAtlas Bayern).

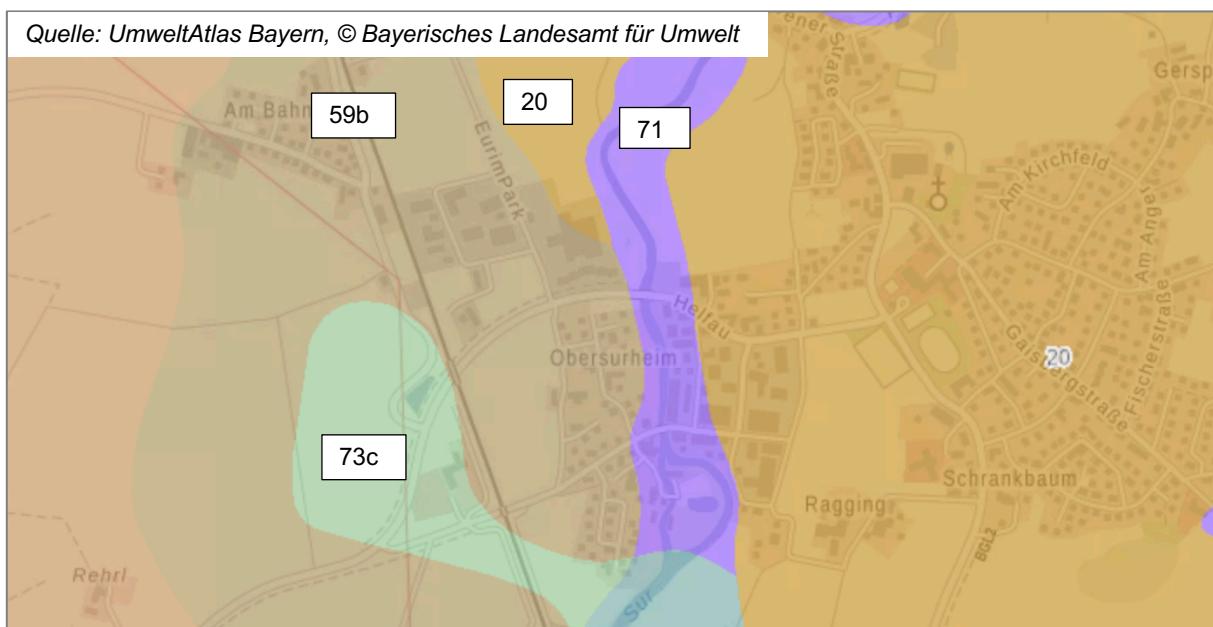


Abbildung 3: Böden im Änderungsbereich, o. M.

Bestandsbewertung:

Bodenfunktion	Bewertung*
Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit	<p><u>Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und biotopschutzfunktion):</u> Nur wenige Teile des Änderungsbereichs sind aus bodentechnischer Sicht unverändert. Der Großteil der Fläche wurde durch Überbauung sowie durch Nutzung als Sickerbecken bereits stark geprägt. Der ursprüngliche Bodenaufbau ist auf weiten Teilen des Änderungsbereichs nicht mehr vorhanden.</p> <p>Das somit räumlich stark eingeschränkte Biotopentwicklungspotenzial kann grob in zwei Bereiche eingeteilt werden: Der Großteil des Änderungsbereichs wäre an ursprünglichen Standorten (dort, wo Brauerde ansteht) ein potenzieller Standort für Pflanzengesellschaften ohne extreme Standortansprüche.</p> <p>Die Bereiche am Sickerbecken und direkt an der Sur haben ein Standortpotenzial für grundwasserbeeinflusste Pflanzengesellschaften.</p> <p><u>Natürliche Bodenfruchtbarkeit:</u> Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in allen Bereichen als „hoch“ angegeben.</p>

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt inkl. Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle	<p><u>Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen:</u> Das Retentionsvermögen des Bodens wird im UmweltAtlas als durchweg „sehr hoch“, bzw. in kleinen Teilbereichen als „hoch“ angegeben. Dabei müssen aber folgende Aspekte berücksichtigt werden:</p> <p>Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist überwiegend befestigt bzw. als Sickerbecken gestaltet. Der Bodenaufbau ist hier bereits gestört (Austausch des Unterbodens durch Kiestragschicht, hoher Abflussbeiwert der befestigten Flächen, Bodenabtrag). Somit haben weite Teile des Änderungsbereichs für die Wasserrückhaltung bei Niederschlagsereignissen tatsächlich nur eine sehr geringe Bedeutung.</p> <p><u>Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe:</u> Im gesamten Änderungsbereich kann von einer hohen bis sehr hohen Pufferfunktionen des anstehenden Bodens gegenüber Schwermetallen ausgegangen werden. Zu beachten ist aber, dass sich die Angaben auf ursprüngliche Böden beziehen. Im Bereich der bestehenden Bebauung bzw. des Sickerbeckens wurde jedoch die ursprüngliche Oberbodenauflage entfernt, so dass hier filternde Bodenschichten fehlen.</p>
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Es ist kein Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereichs bekannt.
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	<p><u>Natürliche Ertragsfähigkeit:</u> Für die Landwirtschaft ist die hier vorkommende Braunerde durchaus von Bedeutung. Sie eignet sich auch aufgrund ihrer guten Durchwurzelbarkeit für eine Ackernutzung. Die Nährstoffverfügbarkeit dieser sehr humosen Böden ist hoch und auch das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird als „sehr hoch“ angegeben. Somit weisen die im Änderungsbereich vorkommenden Braunerdestandorte sehr gute Bedingungen für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung auf.</p> <p>Die Gleyböden befinden sich im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs sowie direkt entlang der Sur. Sie verfügen zwar über eine hohe Nährstoffverfügbarkeit (durch den hohen Humus- und Tonanteil im Boden), jedoch ist das pflanzenverfügbare Bodenwasser im Durchschnitt nur gering. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist der Gley als Grünlandstandort von Bedeutung, wenngleich er beim Befahren bei Nässe oft matschig-pampig reagiert. Als Ackerstandort ist dieser Boden weniger geeignet.</p>

Auswirkungen: Durch die Umwidmung von derzeitiger Fläche für die Landwirtschaft in ein Wohngebiet und ein Mischgebiet ergeben sich *baubedingte Auswirkungen* von hoher Erheblichkeit. Der Aushub von gewachsenem Boden, die Errichtung von Materiallager auf bisher unbefestigten Bereichen sowie Bewegungsflächen der Baumaschinen wirken sich negativ auf das Schutzwert Boden aus. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind die zukünftig überbauten Flächen, deren Versiegelung die Bodenfunktionen (in eingeschränkter Weise u. a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Filter- und Pufferfunktionen) nachhaltig negativ beeinflussen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind entlang der Zufahrtsstraßen in Form von Immissionen zu erwarten.

Schutzwert	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden / Fläche	hoch	hoch	gering	hoch

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Beschreibung/Bewertung: Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die im Osten direkt an den Änderungsbereich angrenzende Sur.

Der Änderungsbereich liegt minimal innerhalb der errechneten Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ_{100}) sowie eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) (siehe Abb. 3 und 4).

Die Gefahrenfläche für ein häufiges Hochwasserereignis reicht ebenfalls nur minimal in den Änderungsbereich hinein (siehe Abb. 5).

Der Änderungsbereich liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Betroffen hiervon ist besonders der Bereich am Bauhof und die Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet Eurimpark und der Sur (siehe Abb. 6).

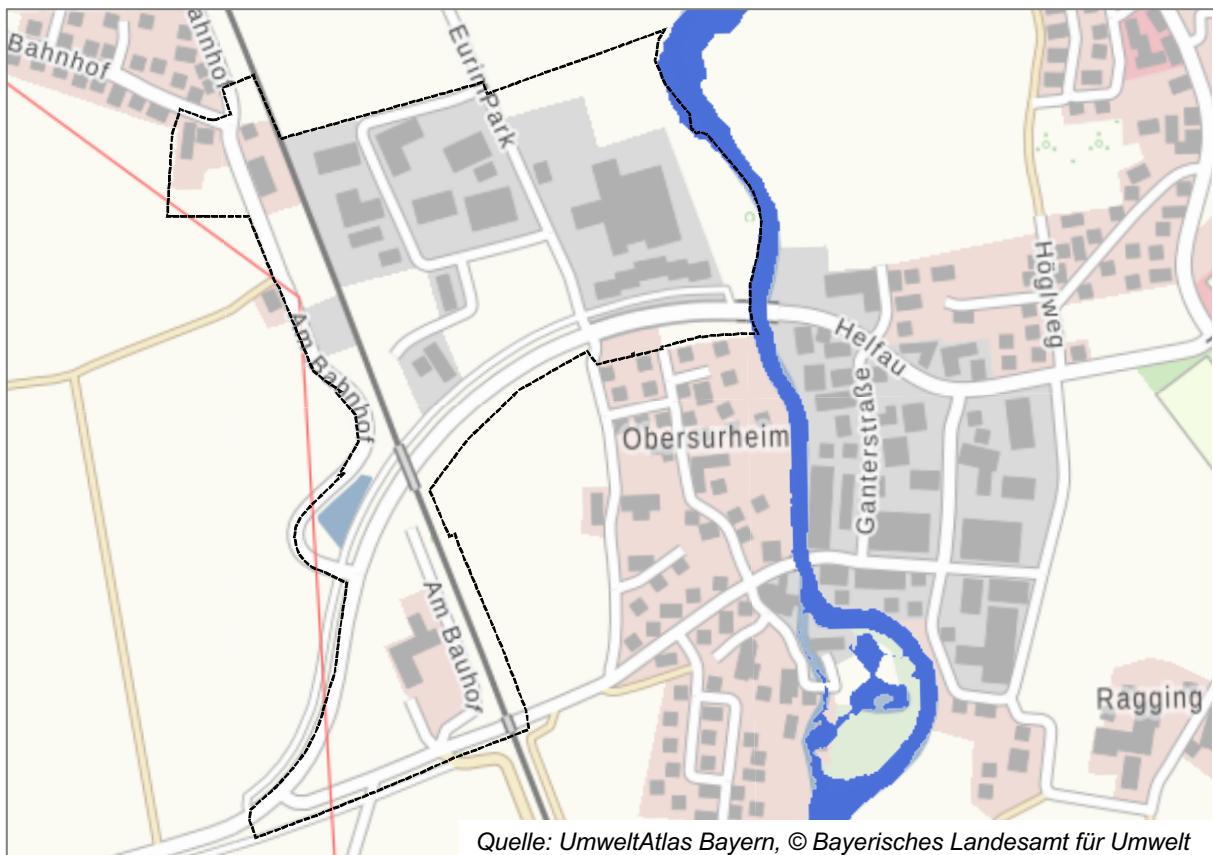


Abbildung 4: Darstellung der Gefahrenfläche für häufiges Hochwasser (blau) und des Änderungsbereichs; o. M.

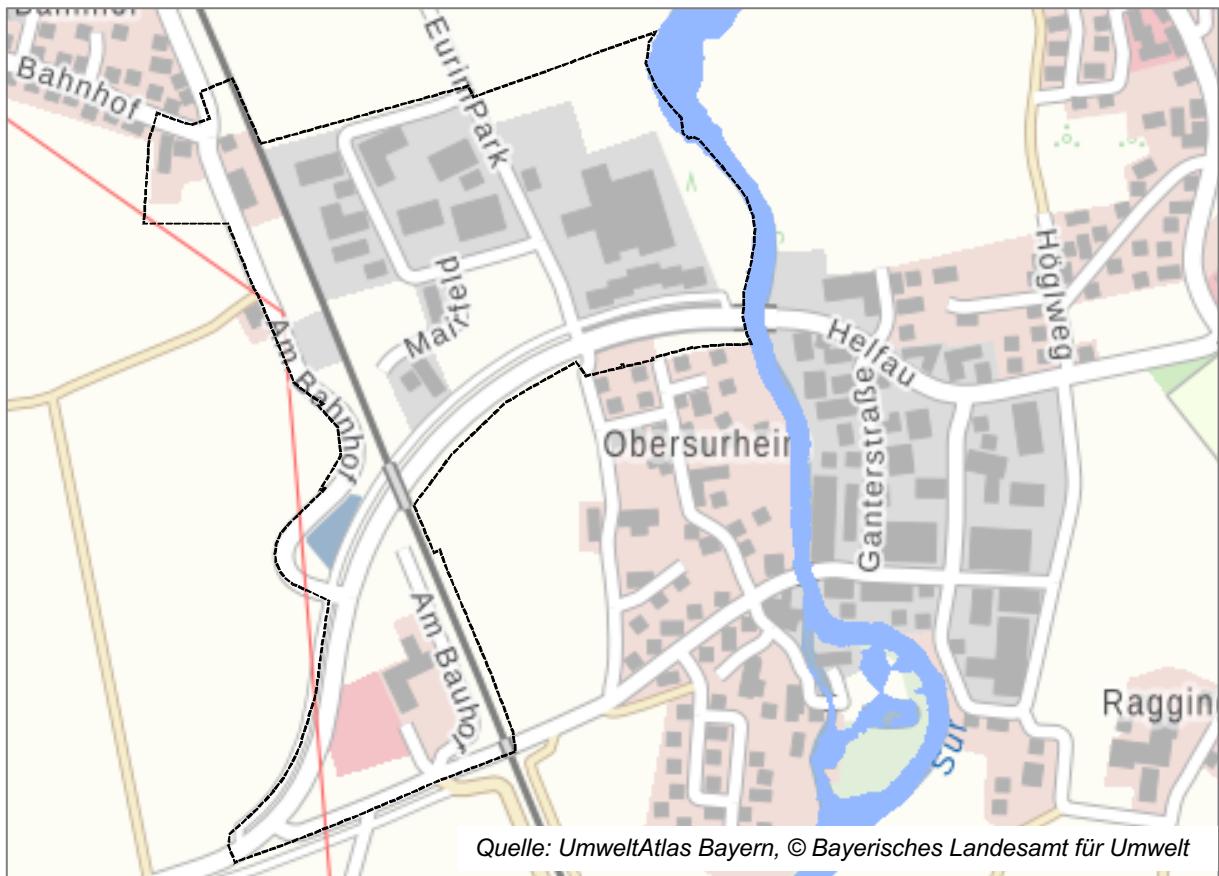


Abbildung 5: Darstellung der Gefahrenfläche für HQ₁₀₀ (blau) und des Änderungsbereichs; o. M.

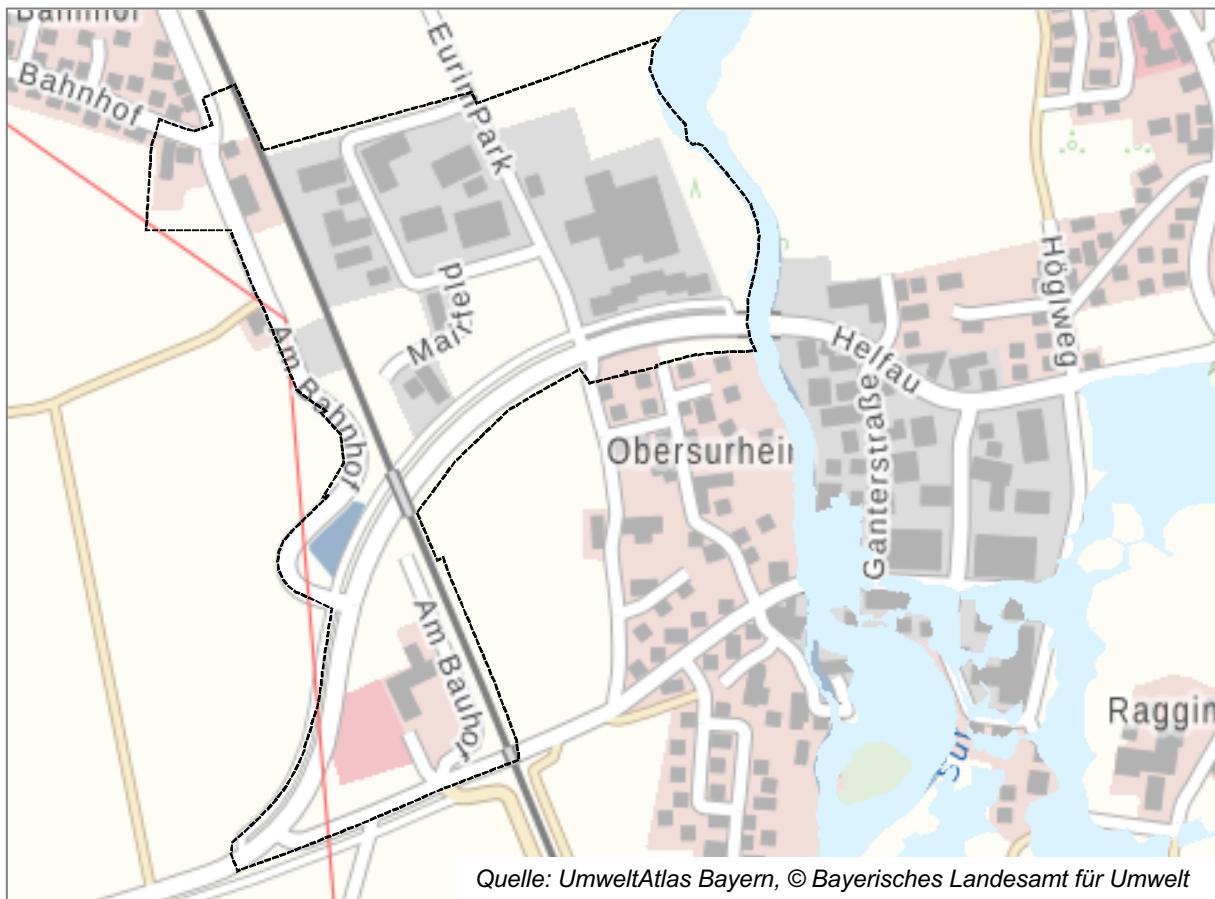


Abbildung 6: Darstellung der Gefahrenfläche für HQ_{extrem} (blau) und des Änderungsbereichs; o. M.

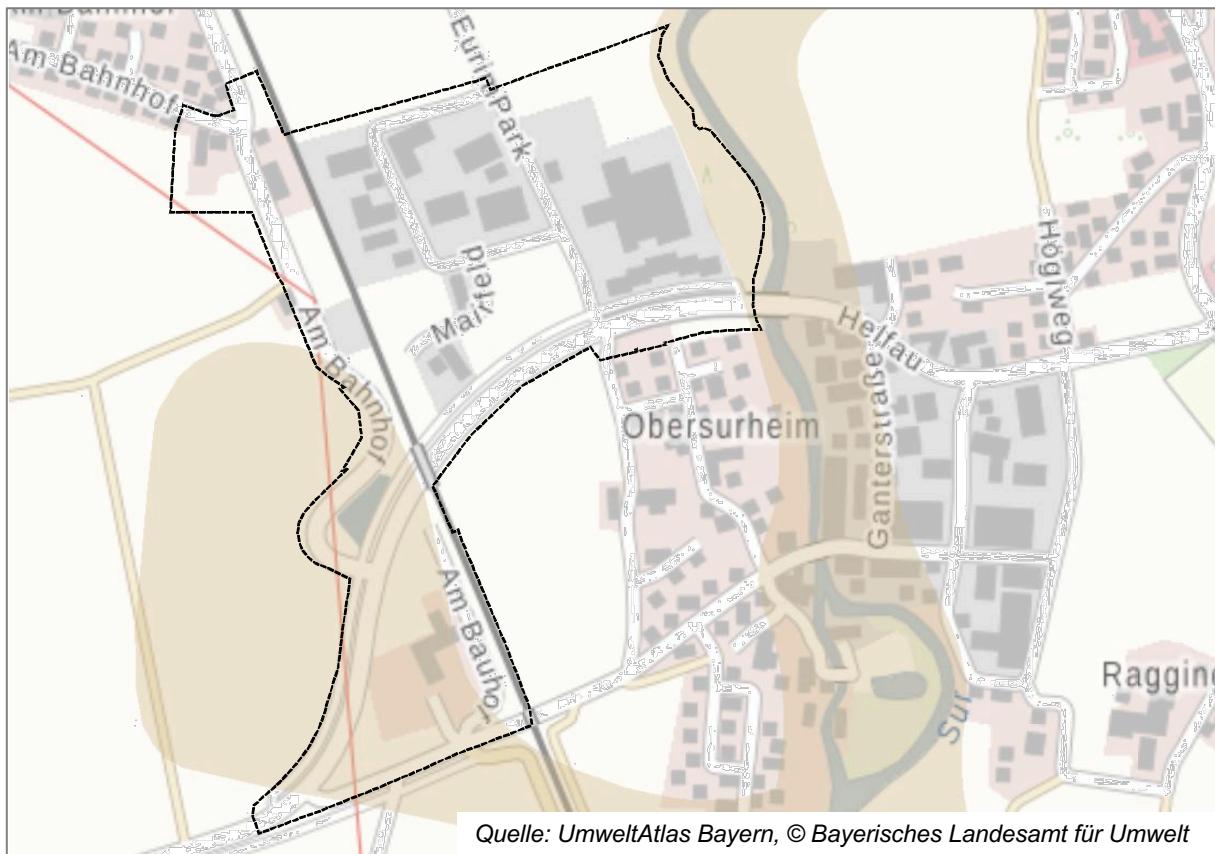


Abbildung 7: Darstellung der wassersensiblen Bereiche und des Änderungsbereichs; o. M.

Auswirkungen: Aufgrund der Flächennutzungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer erwartet. Die in der 22. Änderung nun als Gewerbe- bzw. Wohngebiet dargestellten bisherigen Flächen für die Landwirtschaft liegen außerhalb der Gefahrenflächen für Hochwasser (HQ_{extrem}, HQ₁₀₀ und HQ_{häufig}).

Grundwasser

Beschreibung: Der Grundwasserflurabstand wird in der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern mit mehr als zwei Meter angegeben, wobei örtlich stark wechselnde Bodenwasserverhältnisse auftreten können. Teile des Änderungsbereichs liegen in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abb. 6).

Bestandsbewertung: Hoch anstehendes Grundwasser ist durch Baumaßnahmen leicht zu beeinträchtigen. Daher besteht hier eine hohe Empfindlichkeit.

Auswirkungen: Die UMWIDMUNG von Fläche für die Landwirtschaft in Misch- bzw. Wohngebiet bedeutet eine zukünftige Flächenversiegelung durch Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze und Wege. **Baubedingte Auswirkungen** entstehen durch den Bodenaushub. Der relativ geringe Grundwasserflurabstand kann hier Probleme bereiten.

Anlagebedingt sind Stoffeinträge durch Straßenabwässer und über Regen und Nebel in Form von Schadstoffauswaschungen aus der Luft möglich. Durch Versiegelung von Flächen im Zuge der Baumaßnahmen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. Im qualifizierten Bebauungsplan für diesen Bereich („Am Bahnhof Südost“) wird jedoch festgesetzt, dass eine Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswasser möglichst auf der jeweiligen Parzelle bzw. Grundstück anzustreben ist. Zudem werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge bei nicht überdachten Stellplätzen, Garagen- und Grundstückszufahrten festgesetzt, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimieren. Alternativ steht, falls nötig, der öffentliche Regenwasserkanal zur Verfügung.

Diese Festsetzungen reduzieren die negativen Auswirkungen durch die Versiegelungen, indem große Bereiche weiterhin als Wasserfilter und -speicher bzw. -rückhaltekörper genutzt werden können. Punktuelle Einleitungen in Vorfluter oder Grundwasserkörper werden vermieden.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Wasser	mittel	gering	keine	gering

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Beschreibung/Bewertung: Aufgrund der Lage am Alpenrand weist das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim relativ hohe Niederschlagswerte von rund >650 - 700 mm im Sommerhalbjahr* und >400 – 450 mm im Winterhalbjahr* auf. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 15 - <16 °C und im Winterhalbjahr 3 - <4 °C.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung	Berücksichtigung im Änderungsbereich
Hitzebelastung im Änderungsbereich	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	festgesetzte Anlage von Grünflächen auf Bebauungsplanebene
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf der Bebauungsplanebene

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)		
verstärkt zu berücksichtigende Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung	Berücksichtigung im Änderungsbereich
Energieeinsparung, Nutzung von regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung von erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmennetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien; Anschluss an den neuen geplanten Bahnhaltspunkt
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen und Förderung der CO ₂ -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ -neutrale Materialien	Festsetzung von Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂ auf der Ebene des Bebauungsplanes

* Sommerhalbjahr: April bis September, Winterhalbjahr: Oktober bis März

Bestandsbewertung: Ein Großteil des Änderungsbereichs ist bereits als Bauland überplant und wirkt sich daher durch den hohen Versiegelungsgrad negativ auf das Kleinklima aus.

Auswirkungen: Durch die Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in ein Misch- bzw. Wohngebiet werden die rechtlichen Grundlagen für weitere Bebauung geschaffen. Bautätigkeiten ziehen geringfügige negative *baubedingte Auswirkungen* durch die Nutzung von Baumaschinen auf das Schutzgut Klima nach sich.

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch einen erhöhten Versiegelungsgrad, der durch die Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in Bauland ermöglicht wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden durch Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Klima / Luft	gering	mittel	gering	gering

2.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend bereits als Gewerbegebiet und Sondergebiet dargestellt. Im nördlichen Bereich befindet sich noch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, ebenso wie im äußersten nordwestlichen Bereich. Hier bildet eine kleine Wohngebietsfläche den Abschluss.

Im Änderungsbereich befindet sich ein amtlich erfasstes Biotop. Dieses wurde jedoch bereits vor mehr als 15 Jahren kartiert und hat sich seither extrem verändert. Die nördlichen zwei Drittel der ehemaligen Altgrasbrache sind verdichtete Rohbodenfläche, die derzeit teilweise aufgefüllt wird. Der östliche Rand im Übergang zum Bahngelände ist mit Neophyten (z. B. Solidago) und Berufskraut bestanden. Das südliche Drittel wird als Lagerfläche genutzt. Durch Vernachlässigung bzw. Aufgabe der Pflege des Biotops hat es seinen typischen Charakter und somit auch seine naturschutzfachliche Bedeutung verloren (siehe Abb. 7).



Abbildung 7: ehemalige Biotopfläche, Blick von Nordwesten nach Südosten, Foto: 07.08.2024

Die Nutzung als Gewerbe-, Wohn- und Sondergebiete sowie die landwirtschaftliche Bewirtschaftung lassen kaum Raum für naturnahe Bereiche. Wertvolle Pflanzenbestände und Lebensgemeinschaften, bedeutsame Verbindungsachsen und Lebensraumvernetzungen kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Auswirkungen: *Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen* ergeben sich durch die geplante Überbauung der bisherigen Landwirtschaftsflächen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* werden nicht erwartet.

Schutzbereich	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Pflanzen / biol. Vielfalt	gering	gering	keine	gering

2.5 Schutzbereich Tiere

Beschreibung/Bewertung: Bei den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gebieten sind für die Fauna ausschließlich die Grünflächen von Bedeutung. Weder die Gewerbegebiete noch die Flächen für die Landwirtschaft spielen als Habitate eine wichtige Rolle. Die östliche Eingrünung des Gewerbegebiets Helfau III hat aufgrund ihrer Nähe zu den natürlichen Flächen entlang der Sur ein hohes Habitatpotenzial. Die Grünflächen entlang der Ortsumgehungstraße sind sowohl Habitat für z. B. Zauneidechsen als auch Vernetzungsstruktur.

Auswirkungen: Die Umwidmung der bisherigen Flächen für die Landwirtschaft in ein Gewerbe- bzw. Wohngebiet ist die Grundlage für weitere Bautätigkeiten. Ein Verlust von bedeutsamen Habitatstrukturen als *anlagebedingte Auswirkung* ist dabei nur in geringem Umfang für Ubiquisten zu erwarten. *Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen* aufgrund der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan werden ebenfalls nur in sehr geringem Maß auftreten.

Schutzbereich	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Tiere	gering	gering	gering	gering

2.6 Schutzbereich Mensch

2.6.1 Erholungsnutzung

Beschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich umfasst fast ausschließlich Gewerbegebiete sowie in geringem Ausmaß Flächen für die Landwirtschaft. Der derzeitige Nutzen für die Naherholung ist vernachlässigbar. Eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist für dieses Schutzbereich nicht gegeben.

Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten, da sich in der Nähe keine Naherholungsstrukturen befinden, die dabei beeinträchtigt werden können. Anlage- und betriebsbedingte negative Auswirkungen auf das Schutzbereich Erholungsnutzung kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Schutzbereich	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Mensch / Erholungsnutzung	gering	keine	keine	gering

2.6.2 Lärm / Immissionen

Beschreibung/Bewertung: Von den bestehenden Gewerbegebieten gehen bereits Lärmemissionen aus, während die landwirtschaftlich genutzten Flächen hierbei ohne Bedeutung sind.

Auswirkungen: Die weitere Anlage eines Misch- bzw. Wohngebiets ist mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr verbunden. Die Regelung des Lärmschutzes der Anwohner erfolgte bereits über die Ebene des Bebauungsplans. Negative betriebsbedingte Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden daher nur in geringem Maße erwartet.

Schutzbereich	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering

2.7 Schutzbereich Landschaft

Beschreibung/Bewertung: Der Änderungsbereich wird im Osten von der Sur mit ihren Gewässerbegleitgehölzen begrenzt. Einblicke auf die Gewerbegebiete von Helfau sind aus dieser Richtung nicht möglich.

Im Süden bildet die Ortsumgehungsstraße von Surheim den Abschluss des Änderungsbereichs bzw. der Gewerbegebiete. Hier sind gemäß der rechtsgültigen Bebauungspläne Ortsrandeingrünungen mit heimischen Laubbäumen und Strauchgruppen auf Extensivgrünland anzulegen.

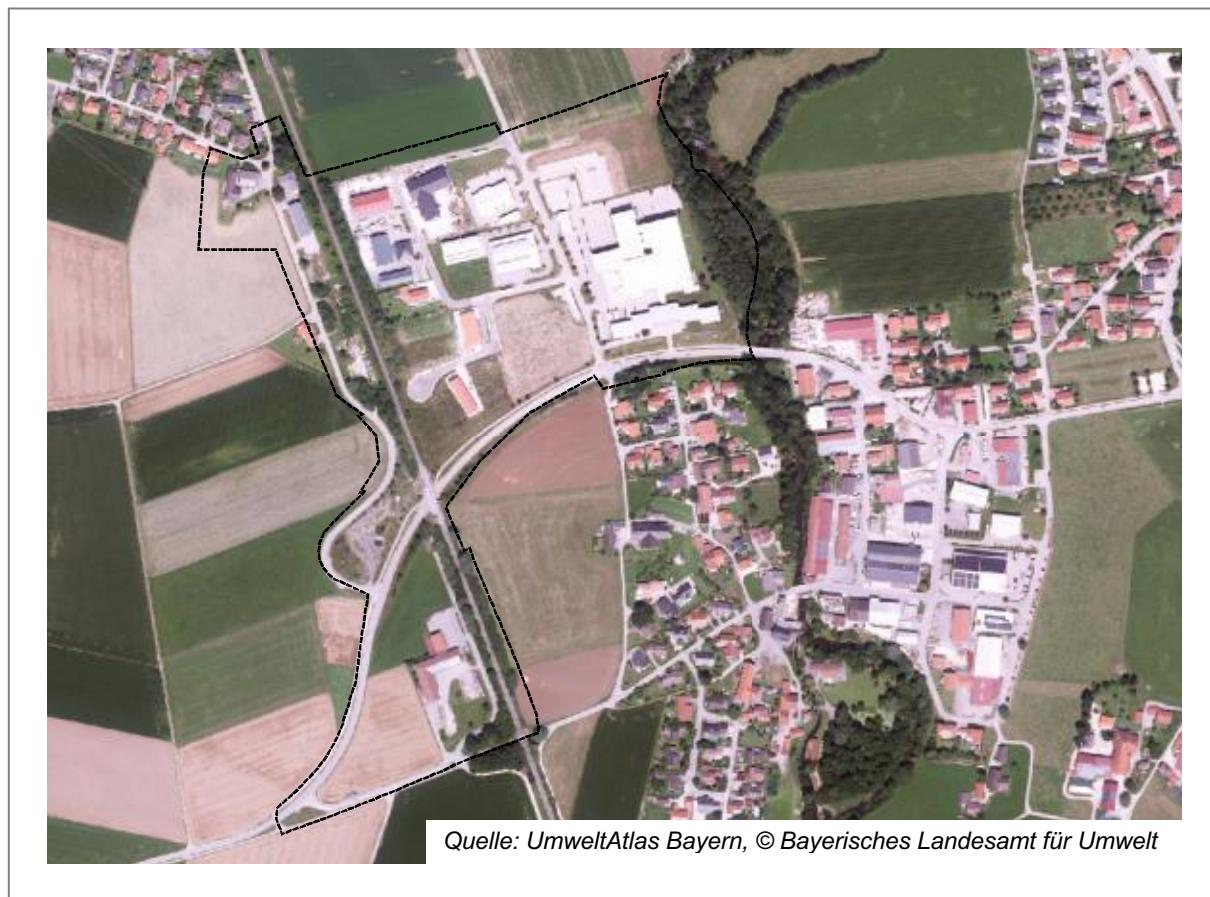


Abbildung 9: Lage und Einbindung des Änderungsbereichs in die Landschaft

Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringem Umfang und auf die Bauzeit beschränkt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Landschaft	gering	mittel	gering	gering

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Kultur- und sonst. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Änderungen im Flächennutzungsplan sind für die Umwelt kaum relevant. Umwidmungen von Darstellungen, die für die Natur von Bedeutung sind (wie z. B. Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft), in Flächennutzungen mit hohem Versiegelungsgrad bzw. anthropogen stark genutzte Bereiche werden kaum vorgenommen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher kaum zu erwarten.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Flächennutzungsplan soll die langfristigen Planungen der Flächennutzungen auf dem Gemeindegebiet darstellen. Er dient als Gesamtkonzept. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt die bisherigen ungenauen Darstellungen auf und zeigt die Nutzungen flächenschärfer als bisher. Neuerungen gegenüber den bisher gültigen Flächennutzungsplandarstellungen sind:

- die Erweiterung des bisherigen dörflichen Mischgebiets um ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet
- Darstellung des geplanten Parkplatzes westlich der Bahn
- Darstellung des bereits bestehenden Gewerbegebiets im nördlichen Bereich von Helfau IV anstatt „Fläche für die Landwirtschaft“
- Ergänzung des Zwecks „Kulturelle Zwecke“ innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf bei Feuerwehr und Bauhof

Im Falle einer Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung würden die Grundlagen für eine Erweiterung des Baugebiets im Nordwesteck des Änderungsbereichs nicht geschaffen. Dies würde bedeuten, dass an dieser Stelle die bisherige Fläche für die Landwirtschaft nicht einem Baugebiet weichen würde.

Die bisherigen Darstellungen sind veraltet und zu wenig konkret. Sollte die Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt werden, blieben diese Unschärfe und teilweise falschen Darstellungen (z. B. Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich von Helfau IV) weiter bestehen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Festsetzung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Naturschutz

Entlang der Ortsumgehungsstraße und der Sur sowie im Sondergebiet für Freizeit (nördlich der Feuerwehr und des Bauhofs) werden Grünflächen dargestellt. Sie dienen folgenden Zielen:

- Eingrünung des Gewerbegebiets (südlich von Helfau III und IV sowie nördlich des Gewerbegebiets westlich der Bahn)
- Naturschutz (entlang der Sur)
- Entwässerung der Umgehungsstraße

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Eingriffsregelung wird auf der Ebene der Bebauungspläne abgearbeitet. Entsprechende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich werden hier festgesetzt.

5 Planungsalternativen

Im Zuge der Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde auch die Ausweisung eines Mischgebiets westlich der Verbindungsstraße zwischen dem Bereich am Bauhof und dem Ortsteil „Am Bahnhof“ diskutiert.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzwerte erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde unter Zuhilfenahme folgender Grundlagen erarbeitet:

- Flächennutzungsplan Saaldorf-Surheim
- Baugesetzbuch (BauGB)
- naturschutzfachliche Grundlagen aus dem FIN-Web
- BayernAtlas
- UmweltAtlasBayern
- „Der Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München)

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8 Zusammenfassung

Schutzwert Boden/Fläche: Die zusätzliche Darstellung von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft bedeutet die geplante zukünftige Überbauung des Bereichs. Das Schutzwert Boden/Fläche wird somit stark beeinträchtigt.

Schutzwerte Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/biologische Vielfalt, Tiere, Mensch/Erholungsnutzung und Landschaft: Die Auswirkungen werden nur gering sein, da keine naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen betroffen sind.

Schutzwert Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzwerte zusammenfassend auf. Die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden darin bereits berücksichtigt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Boden / Fläche	hoch	hoch	gering	hoch
Wasser	mittel	gering	keine	gering
Klima / Luft	gering	mittel	gering	gering
Pflanzen / biol. Vielfalt	gering	gering	keine	gering
Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholungsnutzung	gering	keine	keine	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Traunstein, den 10.07.2025

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Literaturverzeichnis und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): Der Gley, nasse Füße, Augsburg, Stand April 2007

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): FIN-Web, Naturräume, abgerufen am 26.07.2024, https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Boden, Übersichtsbodenkarte M 1:25000, abgerufen am 26.07.2024, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Natur, Biotopkartierung Flachland, abgerufen am 02.04.2024, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_natur_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, abgerufen am 02.04.2024 https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN: Regionalplan Südostoberbayern (Fassung von 2001 inkl. aller Änderungen bis Mai 2020)

Gesetze und Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 ([BGBl. I S. 394](#)) m.W.v. 01.01.2024, Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#), ber. Nr. 214)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, München

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 ([BGBl. I S. 2542](#)), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 ([BGBl. I S. 323](#)) m.W.v. 01.01.2025