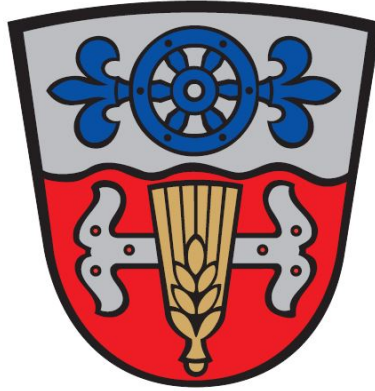


Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan
„Wimpasing Ost“

Umweltbericht

Fassung: 11.03.2026

- VORENTWURF -

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 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.....	7
2.1	Schutzgut Boden / Fläche	7
2.2	Schutzgut Wasser.....	9
2.3	Schutzgut Klima / Luft	13
2.4	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.5	Schutzgut Tiere	15
2.6	Schutzgut Mensch (Erholungsnutzung, Gesundheit).....	16
2.6.1	Erholungsnutzung	16
2.6.2	Gesundheit.....	17
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	17
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG...	19
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	19
4.2	Eingriffsermittlung	20
4.2.1	Methodik der Eingriffsbilanzierung	20
4.2.2	Ermittlung des vorläufigen Kompensationsbedarfs	20
4.2.3	Ermittlung des Planungsfaktors	22
4.2.4	Ermittlung des finalen Kompensationsbedarfs	22
4.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	22
4.4	Darstellung des Ausgleichsumfangs.....	24
4.5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	24
5	PLANUNGSAalternativen.....	25
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	25
7	MAßNAHMEN ZUR Überwachung der Umweltauswirkungen	25
8	ZUSAMMENFASSUNG.....	26

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

Fotos: E. Jetzelsberger

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat beschlossen, im östlichen Bereich des Ortsteils Wimpasing einen Bebauungsplan aufzustellen, um damit die bauliche Nutzung der bereits durch Gewerbebetriebe genutzten Flächen östlich des Mühlbachs in Wimpasing dauerhaft zu sichern.

Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Dies erfolgt in einem Umweltbericht, der eigenständiger Bestandteil der Begründung ist. In diesem Umweltbericht werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.

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

1.2 Angaben zu Standort und Planungsumfang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand von Wimpasing. Diese Ortschaft liegt etwa einen halben Kilometer nördlich von Surheim im Landkreis Berchtesgadener Land (siehe Abb. 1).

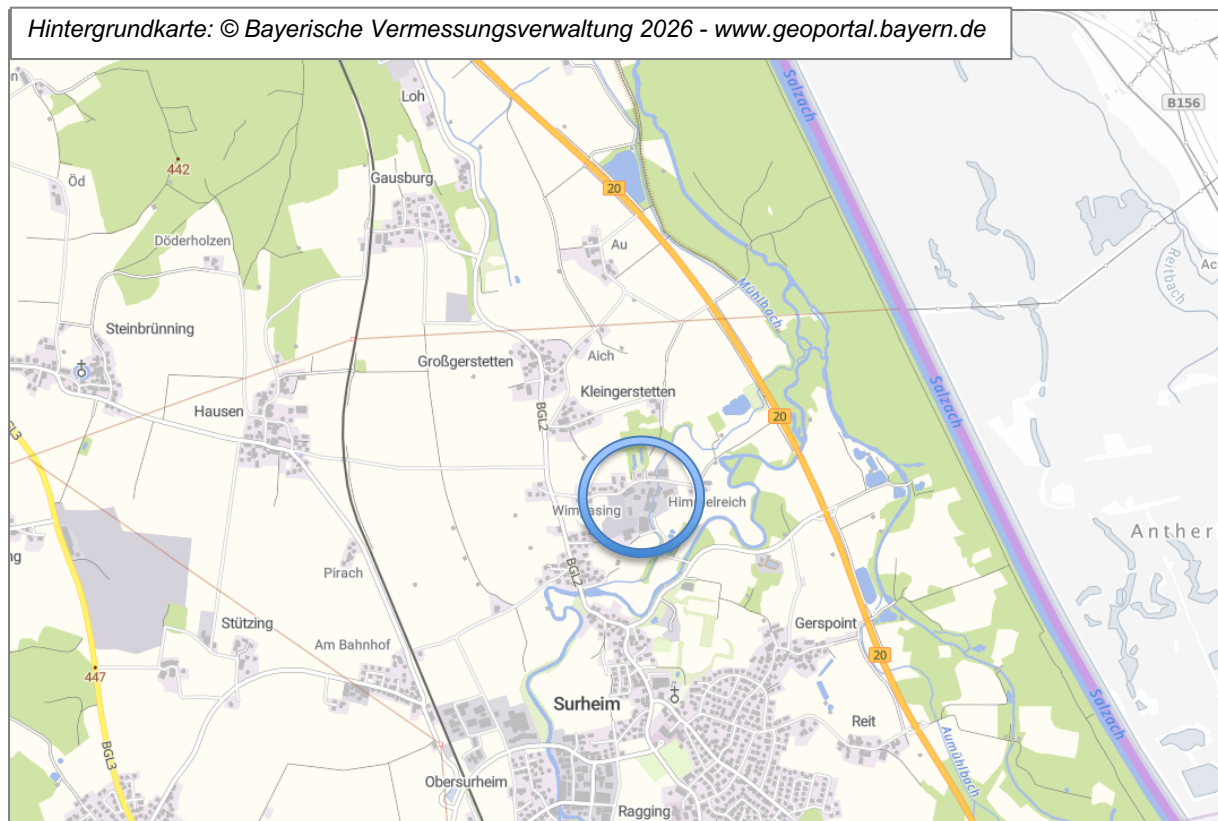


Abbildung 1: Lageplan der Änderung des Bebauungsplans, ohne Maßstab



Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches; ohne Maßstab

Das Gelände des Geltungsbereichs ist nahezu eben. An den Geltungsbereich schließen im Westen ein Kies- und Betonwerk, im Nordwesten das Wohngebiet entlang der Mühlstraße, im Norden die zum Kiesverarbeitungsbetrieb gehörenden Absetzbecken und im Osten landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Die in den Geltungsbereich integrierte Zufahrtsstraße (aus dem Süden kommend) verläuft zwischen Intensivgrünland und Gewässerbegleitgehölzen der Sur bzw. des Mühlbaches.

1.3 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem *Landesentwicklungsprogramm Bayern* kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Vorgaben/Ziele des Regionalplans	Berücksichtigung im Bebauungsplan
gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich erhalten, entwickeln und erweitern	-
Verbindung zwischen den Grünflächen erhalten und entwickeln	-
gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft	Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf privater Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche am Ortsrand
Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden	Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (vgl. Punkt 9.1 und 9.2 der Satzung)
überdeckte Gewässerstrecken nach Möglichkeit wieder öffnen und renaturieren	-
naturnahe Kleinstrukturen erhalten	festgesetzte Erhaltung der Hecken im nördlichen Bereich sowie entlang des Mühlbachs beim Parkplatz im Süden
Beleuchtungseinrichtungen an Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sind auf das notwendige Maß zu beschränken	keine durchgehende nächtliche Außenbeleuchtung; die Beleuchtung der Gebäudefassaden und der Außenanlagen ist artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist das Plangebiet wie der gesamte Bereich von Wimpasing als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wobei die Hofflächen von Kieswerk und Sägewerk vermerkt sind. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (21. Änderung). Damit kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4 Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf dem Flurstück Nr. 204/5 befindet sich ein Baudenkmal. Dabei handelt es sich um eine Hofkapelle eines früheren bäuerlichen Anwesens.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001_3).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „8143-371.03 Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“ liegt südöstlich des Geltungsbereichs (siehe Abb. 3).

Während sich innerhalb des Geltungsbereichs keine amtlich erfassten Biotope befinden, sind östlich und südlich des Geltungsbereichs in geringer Entfernung mehrere Biotope kartiert. In nachfolgender Abbildung 3 sind diese dargestellt.



Abbildung 3: Lage der Biotope (rot) und des FFH-Gebiets (grün); Geltungsbereich des Bebauungsplans; o. M.

Erläuterungen

- | | |
|---------------|--|
| 8143-1067-001 | Auwald an der Sur mit Feldgehölz südlich von Himmelreich |
| 8143-1071-001 | Teichbiotop südlich von Wimpasing |
| 8143-1073-001 | Auwaldstreifen und Gewässerbegleitgehölze am Mühlbach nördlich von Himmelreich |
| 8143-1073-002 | Auwaldstreifen und Gewässerbegleitgehölze am Mühlbach nördlich von Himmelreich |
| 8143-1214-007 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-008 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-011 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |
| 8143-1214-013 | Gewässerbegleitgehölze, Galerieauwälder und Landröhricht an der Sur bei Surheim bis zur B 20 |

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 schutzgut-bezogen. 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 der Gemeinde Saaldorf-Surheim inkl. aller bisherigen Änderungen herangezogen.

2.1 Schutzgut Boden / Fläche

Bestandsbeschreibung: Der Änderungsbereich ist naturräumlich dem Salzach-Hügelland zuzuordnen. Durch den würmeiszeitlichen Gletschervorstoß des Salzach-Vorlandgletschers entstand eine sanft hügelige Jungmoränenlandschaft. Laut der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern kommen im Änderungsbereich folgende Böden vor (siehe Abb. 4):

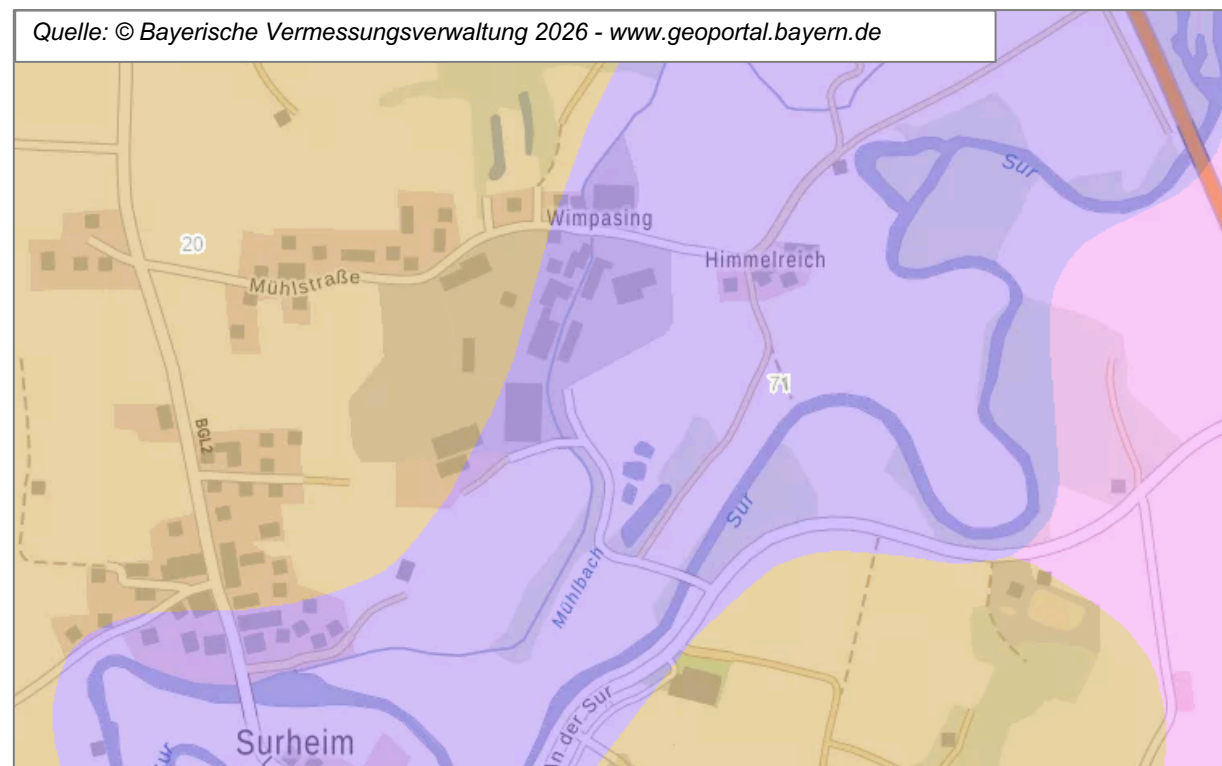


Abbildung 4: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit Darstellung der im Änderungsbereich vorkommenden Böden; o. M.

- Im nordwestlichen Bereich findet sich fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flusssmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (20) (vgl. Standortauskunft).
- Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs besteht entlang der Sur ein Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (71) (vgl. Standortauskunft).

Bestandsbewertung:

Bodenfunktion	Bewertung*
Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit	<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 gärtnerische Gestaltung bereits stark geprägt. Der ursprüngliche Bodenaufbau ist kaum noch vorhanden. Der Geltungsbereich wäre an ursprünglichen Standorten ein potenzieller Standort für grundwasserbeeinflusste Pflanzengesellschaften. <u>Natürliche Bodenfruchtbarkeit:</u> Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im UmweltAtlas als „mittel“ angegeben.
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt inkl. Filter- und Pufferfunktion für Schwermetalle	<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: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend befestigt. Der Bodenaufbau ist hier bereits gestört (Austausch des Unterbodens durch Kiestragschicht, hoher Abflussbeiwert der befestigten Flächen, Kiesabtrag). Somit hat der gesamte Geltungsbereich für die Wasserrückhaltung bei Niederschlagsereignissen tatsächlich nur eine sehr geringe Bedeutung. <u>Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe:</u> Der Gley im Geltungsbereich hat einen relativ hohen Tonanteil, der diese Pufferfunktion erfüllen könnte, so dass hier von einem höheren Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe ausgegangen werden kann. Aber auch hier gilt, dass die bereits versiegelten Bereiche für das Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe keine Bedeutung haben.
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Es ist kein Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereichs bekannt.
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	<u>Natürliche Ertragsfähigkeit:</u> Die ursprünglich vorhandenen Gleyböden verfügen 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. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung des Geländes (überwiegend Versiegelung) kann die natürliche Ertragsfähigkeit jedoch nur als minimal eingestuft werden.

* Die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde unter Verwendung des UmweltAtlas Bayern, abgerufen am 01.09.2025, erarbeitet.

Vermeidungsmaßnahmen: Es gelten die Richtlinien zum Umgang von Boden während Bauarbeiten.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* ergeben sich durch den Bodenaushub während der Bauphase.

Anlagebedingte Auswirkungen sind die zukünftig zusätzlich befestigten Flächen, deren Versiegelung die Bodenfunktionen nachhaltig negativ beeinflussen. Da der Großteil der Fläche bereits befestigt ist, sind hier nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Geringfügige *betriebsbedingte Auswirkungen* sind im direkten Anschluss an die befahrenen Flächen in Form von Immissionen zu erwarten.

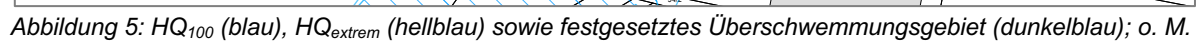
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer/Hochwassergefahr

Bestandsbeschreibung: Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Mühlbach sowie die in südlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung zum Gelände des bestehenden Sägewerks fließende Sur. Der Mühlbach ist auf einer Länge von ca. 90 m verrohrt. Auf dem restlichen (offenen) Streckenverlauf ist der Bach stark verbaut. Die angrenzenden Nutzungen reichen bis an die Bachböschungen.

Errechnete Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) sowie eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) befinden sich im Bereich der südlichen Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet (siehe Abb. 5).



Vom Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Salzach bei Himmelreich liegt der Geltungsbereich ca. 100 m entfernt. Derzeit läuft das Verfahren zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets der Salzach (siehe Abb. 6). Die geplanten neuen Baugebiete würden auch in diesem Fall einen Mindestabstand von 100 m zum neu festgesetzten Überschwemmungsgebiet haben.

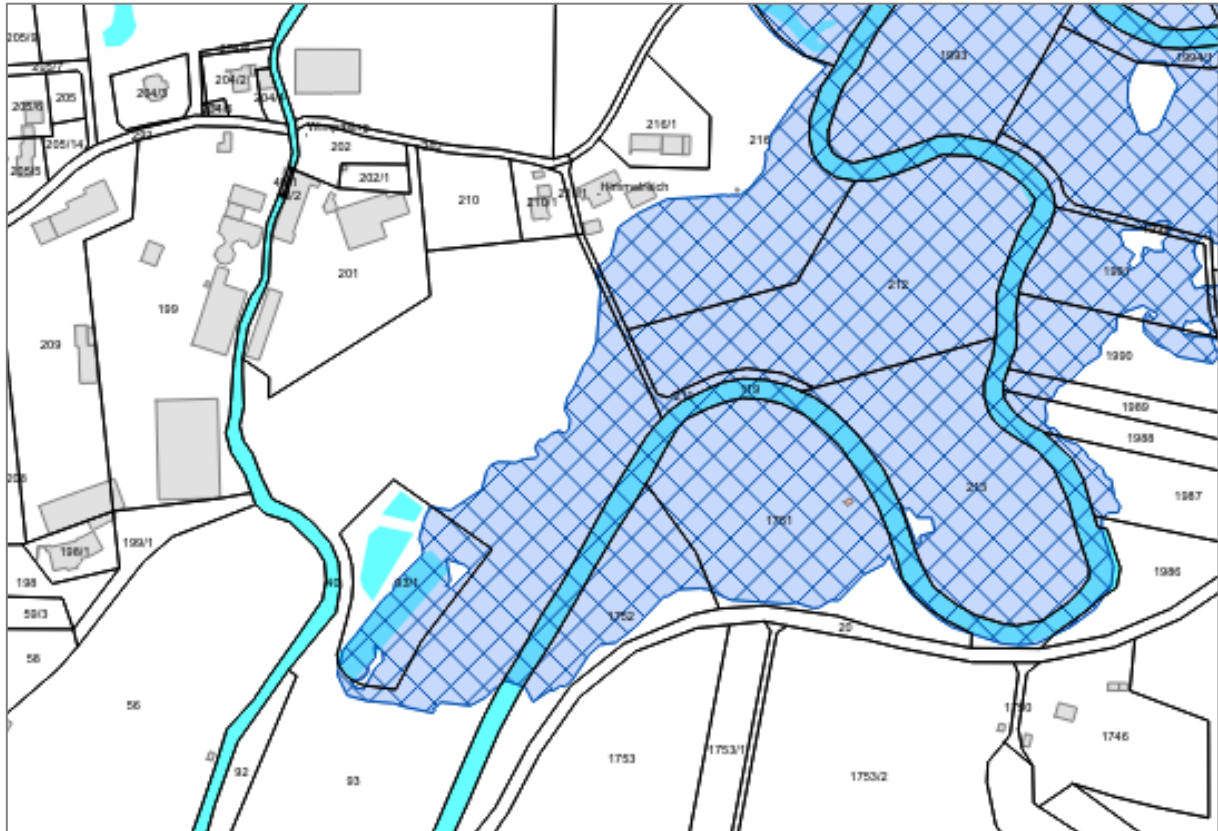


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Detailkarte K8 des WWA Traunstein zur Neuaufsetzung des Überschwemmungsgebiets der Salzach, 2025

Fast der gesamte Geltungsbereich (bis auf das im Nordwesten befindliche Flurstück Nr. 204/3) befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Bestandbewertung: Der Mühlbach weist mit seinen starken Verbauungen nur geringen naturschutzfachliche Wert auf. Seine Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist daher ebenfalls als nur gering einzustufen.

Die Sur berührt nur im äußersten Süden, wo sie unter der Zufahrt zum Gewerbegebiet hindurchgeführt wird, den Geltungsbereich. Sie ist an dieser Stelle natürlich ausgeprägt und ökologisch wertvoll. Gegenüber Beeinträchtigungen besteht hier eine hohe Empfindlichkeit.

Die Bedeutung der Hochwassergefahrenflächen bzw. des festgesetzten Überschwemmungsbereichs kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als relativ gering eingestuft werden.

zumal die Gefahrenflächen nur im äußersten Süden bei der Geländezufahrt den Geltungsbereich berühren.

Vermeidungsmaßnahmen: Grundstücksbesitzer sollten selbständig Schutzmaßnahmen (z. B. erhöhte FOK, wasserdichte Keller) einplanen (vgl. Hinweise in der Satzung).

Auswirkungen: Beeinträchtigungen der Sur durch das geplante Misch- bzw. Gewerbegebiet sind nicht anzunehmen (weder *anlage-*, *bau-* noch *betriebsbedingt*).

Die von der Sur ausgehenden Hochwassergefahrenflächen befinden sich außerhalb der Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen und kreuzen lediglich die von Süden kommende Zufahrtsstraße. Durch Hochwasser ausgelöste Beeinträchtigungen des geplanten Gewerbegebiets bzw. des Mischgebiets sind nicht zu erwarten. Im Gegenzug werden auch keine festgesetzten Überschwemmungsbereiche berührt und somit auch keine Retentionsräume im Falle eines Hochwassers beeinträchtigt.

Negative *bau-*, *anlagen-* oder *betriebsbedingte* Auswirkungen auf den Mühlbach werden nicht prognostiziert, da dieser bereits auf einer langen Strecke überbaut ist und in den offenen Abschnitten die Gewässerböschungen stark verbaut sind. Die Festsetzung einer Grünfläche von fünf Metern Breite entlang des Mühlbachs im Norden des Geltungsbereichs wird einen Abstand zwischen der (bereits jetzigen) Nutzung als Lagerstätte, Umfahrt u. ä. und dem Mühlbach schaffen. Damit werden die ökologischen Funktionen des Mühlbachs auf diesem Streckenabschnitt positiv beeinflusst.

Grundwasser

Bestandsbeschreibung/Bestandsbewertung: Der Grundwasserflurabstand wird in der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern mit mehr als 1,3 m, aber räumlich stark wechselnd, angegeben. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Eingriffen ist im Geltungsbereich sehr hoch. Hier kann ein Kieslager unbestimmter Dicke über dem Grundwasserleiter angenommen werden (siehe benachbarte ehemalige Kiesabbaustätte bzw. heutiger Kiesverarbeitungsbetrieb). Dieses verfügt nur über ein geringes Filtervermögen, so dass die Fläche eine durchaus hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen aufweist.

Vermeidungsmaßnahmen: keine

Auswirkungen: Mit der Darstellung der Bereiche Mischgebiet und Gewerbegebiet wird die tatsächlich vorhandene Flächennutzung wiedergegeben. *Baubedingte Auswirkungen* können sich durch Eingriffe in den Grundwasserkörper ergeben, wenn neue Gebäude mit Keller errichtet werden.

Anlagebedingt sind Stoffeinträge durch Straßenabwässer sowie über Regen und Nebel in Form von Schadstoffauswaschungen aus der Luft möglich. Die Möglichkeit der Stoffeinträge besteht jedoch bereits seit Jahrzehnten und verändert sich nicht durch die Ausweisung eines Misch- und eines Gewerbegebiets, da aufgrund der Festsetzungen keine grundsätzliche Nutzungsänderung ermöglicht wird.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine *betriebsbedingten Auswirkungen* erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Wasser	gering	keine	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: 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 (vgl. LANDESAMT FÜR UMWELT 2025).

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel		
durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen	Berücksichtigung im Geltungsbereich
Hitzebelastung im Geltungsbereich	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	Der Anteil der versiegelten Fläche wird auf das unbedingt nötige Maß beschränkt.
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation	Bei den Festsetzungen von Gehölzen wird auf trockenheitsresistente Arten geachtet.
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Beim Bau von Gebäuden sind die Vorgaben und Empfehlungen des Baugrundgutachters zu beachten.
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Es steht dem Bauherrn frei, nur Bäume mit tiefem Wurzelsystem in der Nähe der Gebäude zu pflanzen, so dass im Falle eines Windwurfs die Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)		
verstärkt zu berücksichtigende Aspekte	mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen	Berücksichtigung im Geltungsbereich
Energieeinsparung, Nutzung von regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung von erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz,	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien

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

	Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen und Förderung der CO ₂ -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ -neutrale Materialien	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂

Bestandsbewertung: Ein Großteil des Änderungsbereichs wird bereits baulich genutzt und wirkt sich daher durch den geringen Anteil an bewachsener Fläche negativ auf das Kleinklima aus.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Die nicht überbauten und nicht als Lagerplätze genutzten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten.
- Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine vollständige Versiegelung von Stellplatzflächen ist unzulässig. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* ergeben sich durch die Emissionen der Baumaschinen.

Anlagebedingt wird die Planung das Kleinklima nicht beeinträchtigen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden durch Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen, der sich aufgrund der verstärkten Nutzung als Gewerbefläche einstellt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Klima / Luft	gering	keine	gering	gering

2.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung: Im Bereich des geplanten Mischgebiets westlich des Mühlbachs befinden sich bereits die Betriebsleiterwohnhäuser des Kies- und Betonwerks mit angeschlossenen Privatgärten. Östlich des Mühlbachs wird die Fläche bereits gewerblich genutzt. Der Großteil der Fläche ist bereits versiegelt.

Das in der ABSP (Ziele und Maßnahmen zu Feuchtlebensräumen), bei Wimpasing dargestellte Ziel zur „Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume“ ist in der Kartenlegende nicht näher beschrieben. Es muss angenommen werden, dass es sich aufgrund der gegebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen auf die in der Abbildung 3 dargestellten Feuchtbereiche (Gewässerbegleitgehölze, Auwald, Teiche) östlich und nördlich des Geltungsbereichs bezieht.

Bestandsbewertung: Die derzeitige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich lässt kaum Raum für naturnahe Bereiche. Wertvolle Pflanzenbestände und Lebensgemeinschaften, bedeutsame Verbindungsachsen und Lebensraumvernetzungen kommen im Geltungsbereich

kaum vor. Zu den naturnahen Bereichen mit naturschutzfachlicher Bedeutung zählt der Mühlbach mit seinen Gewässerbegleitgehölzen (siehe Abb. 7). Im Bereich des Sägewerks ist der Mühlbach jedoch auf einer Strecke von ca. 90 m verrohrt, so dass hier seine Funktion zur Lebensraumvernetzung aufgehoben ist.



Abbildung 7: Mühlbach mit Gewässerbegleitgehölz südlich des Sägewerks

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festgesetzte Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen
- Erhaltung von Gewässerbegleitgehölz westlich des Mühlbachs
- Erhaltung von Gewässerbegleitgehölz zwischen Mühlbach und Parkplätze, südlich des Kiesverarbeitungsbetriebs
- Erhaltung von Heckenstrukturen am nördlichen Geltungsbereichsrand

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Entwicklung der Ortsrandeingrünung (Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen). Dadurch wird der Anteil naturnaher Strukturen im Geltungsbereich gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt werden nicht erwartet.

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

2.5 Schutzgut Tiere

Bestandsbeschreibung: Der Mühlbach und seine Begleitgehölze können in den südlichen und nördlichen Teilabschnitten als naturnah bewertet werden. Hier erfüllen die Gewässer-

begleitgehölze die Funktionen als Versteck, Brut- und Aufzuchtplatz, Neststandort, Ansitzwarte und Nahrungsquelle. Der Gewässerlauf an sich mit seiner naturnahen Ausprägung ist Lebensraum für Kleinlebewesen und somit auch Nahrungslieferant für weitere Arten. Eine Leitfunktion für z. B. Fledermäuse ist möglich, jedoch bisher nicht nachgewiesen.

Die Vernetzungsfunktion des Mühlbachs ist durch die ca. 90 m lange Verrohrung innerhalb des Sägewerksbereichs unterbrochen, was seine natur- und artenschutzfachliche Bedeutung schmälert.

Am nordwestlichen Geltungsbereichsrand befinden sich Einfamilienhäuser mit angeschlossenen Privatgärten. Diese Ansiedlung von Wohnhäusern hat sich über die Jahre entwickelt. Zwar sind einige dieser Privatgärten mit alten Obstbäumen ausgestattet, dennoch ist deren Bedeutung für den Artenschutz derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Der Bereich des bestehenden Sägewerks bietet mit Ruderalfluren und Versteckmöglichkeiten durchaus Habitatstrukturen für die europarechtlich geschützte Zauneidechse. Ein Vorkommen kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Um die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich ihrer Bedeutung für Arten, die für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) relevant sind, bewerten zu können, ist eine fundierte faunistische Bestandsaufnahme nötig. Diese ist bereits beauftragt und wird im Laufe des Jahres 2026 durchgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Beleuchtung der Gebädefassaden und der Außenanlagen ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von den Beleuchtungseinrichtungen der Außenanlagen ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen.
- ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten

Auswirkungen: Aussagen hierzu können erst bei Vorliegen der saP getroffen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Tiere				

2.6 Schutzgut Mensch (Erholungsnutzung, Gesundheit)

2.6.1 Erholungsnutzung

Bestandsbeschreibung/Bestandsbewertung: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dienen derzeit gewerblichen Zwecken bzw. als Betriebsleiterhäuser. Die Bedeutung für die Erholungsnutzung ist daher nur minimal.

Vermeidungsmaßnahmen: keine

Auswirkungen: Es werden geringfügige *bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen* auf das bestehende, westlich angrenzende Wohngebiet erwartet. Diese ergeben sich aus dem

Baulärm, falls innerhalb des Geltungsbereichs Baumaßnahmen stattfinden und des ggf. erhöhten Verkehrsaufkommens bei einer geänderten gewerblichen Nutzung.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Mensch / Erholungsnutzung	gering	keine	gering	gering

2.6.2 Gesundheit

Bestandsbeschreibung/Bestandsbewertung: „Die schützenswerte Nachbarschaft, insbesondere die Wohnbebauung in Wimpasing nördlich der Mühlstraße im allgemeinen Wohngebiet sowie die Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets auf den Flurstück-Nr. 204/3 und 204/4 im Mischgebiet ist derzeit bereits den Gewerbelärmeinwirkungen des südlich gelegenen Kieswerks ausgesetzt.“ (MÖHLER + PARTNER 2026, S. 12)

Vermeidungsmaßnahmen: Die im Gutachten von Möhler + Partner empfohlenen Emissionskontingente für Vorhaben (Betriebe und Anlagen) werden festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nachzuweisen.

Auswirkungen: „Es zeigt sich, dass die vorgeschlagenen Emissionskontingente mit den richtungsabhängigen Zusatzkontingente den Grundsätzen der Geräuschkontingentierung gerecht werden.“

Die Planwerte werden umseitig eingehalten. Durch die Emissionskontingentierung ist sichergestellt, dass es in der umliegenden Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen kommt. Auch wird durch die richtungsabhängigen Zusatzkontingente ein erhöhter Betriebsumfang mit Schallabstrahlung sowie weitere zukünftige gewerbliche Erweiterungen ermöglicht.“ (MÖHLER + PARTNER 2026, S. 16)

Nach den Berechnungen des Immissionsgutachters kann somit davon ausgegangen werden, dass sich bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft bzw. auf die menschliche Gesundheit ergeben.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
Mensch / Gesundheit	keine	keine	keine	keine

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung/Bewertung: An den Geltungsbereich schließt im Süden und Westen das Kies- und Betonwerk der Fa. Moosleitner an. Relevant für das Landschaftsbild sind daher nur die östlichen und nördlichen Ortsrandbereiche bzw. Geltungsbereichsgrenzen. Vor allem im Osten, wo Intensivwiesen angrenzen, fehlen natürliche Strukturen, die die bebauten Bereiche angemessen in die Landschaft einbinden (siehe Abb. 8). Im Norden schließen Absetzbecken mit randlichen Weidengebüsch an die bebauten Grundstücke an, die derzeit die Funktion der Ortsrandeingrünung übernehmen.



Abbildung 8: Blick von Nordosten auf den Geltungsbereich südlich der Mühlstraße (Sägewerk)

Vermeidungsmaßnahmen:

- Einbindung der baulichen Anlagen durch festgesetzte Pflanzungen von heimischen Sträuchern und Obstbäumen im Ortsrandbereich

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild beschränken sich ggf. auf den Bau neuer Gebäude und Außenanlagen und sind von sehr geringem Umfang.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind positiv. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern und Obstbäumen am Geltungsbereichsrand verbessert.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Landschaft	gering	positiv	keine	positiv

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung: Auf dem Flurstück Nr. 204/5, Gmkg. Surheim, befindet sich eine neugotische Hofkapelle (eines früheren landwirtschaftlichen Anwesens) inkl. Ausstattung. Sie steht in unmittelbarer Nähe zur Mühlstraße und ist daher gut einsehbar.

Bestandsbewertung: Die Kapelle wurde mit der Aktennummer D-1-72-130-85 in das Denkmalverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege aufgenommen.

Vermeidungsmaßnahmen: Der Bereich der Kapelle wurde von den Planungen ausgenommen, d. h. sie liegt außerhalb von den neu geplanten Baugrenzen.

Auswirkungen: Es werden keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut erwartet.

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.

Besonders erwähnenswerte Wechselwirkungen werden bei diesem Bebauungsplan nicht erwartet.

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die geplanten Festsetzungen von Mischgebiet und Gewerbegebiet spiegelt die aktuelle Nutzung der Flächen wieder und sichert diese rechtlich. In dem Fall, dass der Bebauungsplan nicht in dieser Form als Satzung beschlossen wird, ist die Entwicklung des Umweltzustand nur schwer abzuschätzen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zur Nachnutzung der Gewerbebrache fehlt die Rechtsgrundlage für erforderliche Genehmigungen. Die weitere Nutzung dieser Fläche und ihres Umweltzustandes kann nicht prognostiziert werden.

Der östliche Ortsrand bliebe weiterhin ohne angemessene Eingrünung.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Die nicht überbauten und nicht als Lagerplätze genutzten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze zu begrünen sowie mit standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu pflegen und zu erhalten.
- Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine vollständige Versiegelung von Stellplatzflächen ist unzulässig. Sie sind als befestigte Vegetationsflächen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Festgesetzte Pflanzung von standortgerechten Gehölzen
- Erhaltung von Gewässerbegleitgehölz westlich des Mühlbachs
- Erhaltung von Gewässerbegleitgehölz zwischen Mühlbach und Parkplätze, südlich des Kiesverarbeitungsbetriebs
- Erhaltung einer Heckenstruktur am nördlichen Geltungsbereichsrand

Schutzgut Tiere

- Die Beleuchtung der Gebäudefassaden und der Außenanlagen ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von diesen Beleuchtungseinrichtungen ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete

Strahler sind nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen.

Schutzgut Landschaft

- Einbindung der baulichen Anlagen durch festgesetzte Pflanzungen von heimischen Sträuchern und Obstbäumen im Ortsrandbereich

4.2 Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes (§14 BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. §15 BNatSchG). Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

4.2.1 Methodik der Eingriffsbilanzierung

Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021, zu Grunde gelegt.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind folgende Faktoren relevant:

1. Ausgangsbestand: Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Hierbei werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Untersuchungsraum ursprünglich vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet (siehe nachfolgendes Kapitel 4.2.2). Die Angabe erfolgt in Wertpunkten.
2. Eingriffsschwere: Für deren Ermittlung wird die Intensität des Eingriffs eingeschätzt. Diese wird vom Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = GRZ) abgeleitet.
3. Die Flächengröße wird aus den betroffenen Eingriffsfeldern ermittelt und in Quadratmeter angegeben.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Multiplikation der o. g. Faktoren und wird in Wertpunkten angegeben.

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist ggf. eine Reduktion um bis zu 20 % möglich. Dies ist abhängig von dem Umfang und der Qualität der gewählten Maßnahmen.

4.2.2 Ermittlung des vorläufigen Kompensationsbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereichs kann von nachfolgenden Biotop- und Nutzungsstrukturen als ursprünglichem Bestand ausgegangen werden (siehe Abb. 9):

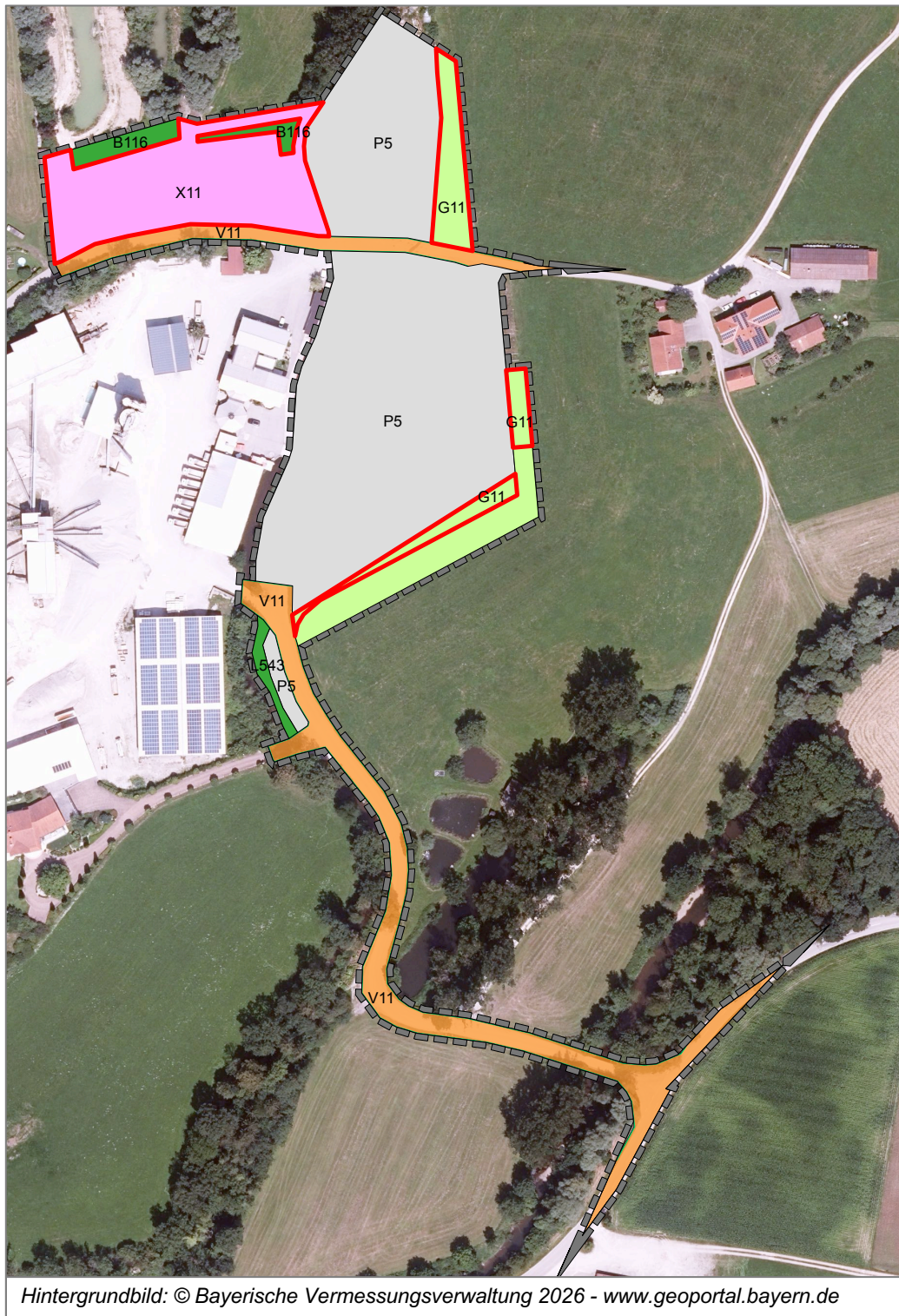


Abbildung 9: Darstellung des Eingriffsbereichs (rot) mit codierter Bezeichnung der Biotop- und Nutzungstypen gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

Code

- G11 Grünland, intensiv genutzt
- B116 Hecke auf ruderalem Standort
- L543 Gewässerbegleitgehölz
- X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet inkl. typischer Freiräume
- V11 versiegelte Straße

BNT-Code	Ausgangsbestand	Grundwert	Flächengröße in qm	GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
G11	Grünland, intensiv genutzt	3	(256 + 458 =) 714	0,8	1.714
G11	Grünland, intensiv genutzt	3	869	0,6	1.564
X11	Kleinsiedlungsgebiet	2	4.307	0,6	5.168
	gesamt				8.446

*BNT-Code: Codierung der Biotop- und Nutzungstypen gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

Nicht als Eingriffsflächen bewertet wurden:

- die zu erhaltenden Gehölzflächen im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs (siehe Abb. 9, BNT B116)
- das zu erhaltende Gewässerbegleitgehölz entlang des Mühlbachs beim Parkplatz (siehe Abb. 9, BNT L543)
- bereits versiegelte Freiflächen (siehe Abb. 9, BNT P5)
- der als Ausgleichsfläche festgesetzte Bereich

4.2.3 Ermittlung des Planungsfaktors

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Ansatz
Verwendung von ausschließlich insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich	Eingriff wird teilweise vermieden	Festsetzung im BP	5 %
Summe			5%

4.2.4 Ermittlung des finalen Kompensationsbedarfs

Berechnung des Kompensationsbedarfs	Wertpunkte
Kompensationsbedarf aus Kapitel 4.2.2	8.446
abzüglich Planungsfaktor 5 %	422
Summe	8.024

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Entwicklung einer mesophilen Baum-/Strauchhecke (B112), 797 qm

Lage: Flur Nr. 93 (T), Gmkg. Surheim

Bestand: intensiv genutztes Grünland (G11)

Herstellungsmaßnahmen/Fertigstellungspflege: Die Pflanzfläche umbrechen und eggen. Dann sind die Sträucher und Bäume in Gruppen (vierreihig) zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich gebietseigene Pflanzen aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland bzw. gem. der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHG) verwendet werden. Arten und Qualitäten wie in der Pflanzliste angegeben. Pflanzabstand ist 1,5 * 1,5 m im Dreiecksverband. Die Pflanzfläche ist mit Stroh zu mulchen und vor Verbiss zu schützen.

Die gesetzlichen Pflanzabstände sind zu beachten: zwei Meter zur Grundstücksgrenze, vier Meter zu Grundstücksgrenzen mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen ist durch eine fachlich geschulte Person zu begleiten und mit Berichten zu dokumentieren. Die Dokumentation ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

Entwicklungsmaßnahmen: In den ersten vier Jahren nach dem Herstellungsjahr ist die Pflanzfläche mindestens einmal jährlich auszumähen. Aufkommende Neophyten durch gezielte Mahd bei einer Bestandshöhe von ca. 50 cm bekämpfen. Ampfer ausstechen bis dieser ausbleibt. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von ca. 15 Jahren ab dem Herstellungsjahr angenommen.

Unterhaltungspflege: Alle 10 Jahre sind auf jeweils ¼ der Heckenlänge die Sträucher auf Stock zu setzen. Die Bäume sind zu erhalten.

Artenliste Bäume I. Ordnung für Hecken				
Herkunft*	Artenbezeichnung		Qualität	Anzahl
801 10/11	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	StU 12-14	2
817 09	Quercus robur	Stiel-Eiche	StU 12-14	2
823 08	Tilia cordata	Winter-Linde	StU 12-14	2
Gesamtstückzahl Bäume I. Ordnung				6
Artenliste Bäume II./III. Ordnung für Hecken				
803 02	Alnus incana	Grau-Erle	StU 12-14	2
6.1	Malus sylvestris	Holzapfel	StU 12-14	2
814 04	Prunus avium	Wild-Kirsche	StU 12-14	2
6.1	Sorbus aucuparia	Eberesche	StU 12-14	2
Gesamtstückzahl Bäume II./III. Ordnung				8
Artenliste Sträucher für Hecken				
Herkunft*	Artenbezeichnung		Qualität	Anzahl
6.1	Cornus sanguinea	Hartriegel	Str 2xv 60-100	20
6.1	Corylus avellana	Hasel	Str 2xv 60-100	20
6.1	Crataegus monogyna	Weißdorn	Str 2xv 60-100	30
6.1	Ligustrum vulgare	Liguster	Str 2xv 60-100	30
6.1	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str 2xv 60-100	30
6.1	Prunus spinosa	Schlehe	Str 2xv 60-100	20
6.1	Rosa canina	Hunds-Rose	Str 2xv 60-100	20
6.1	Sambucus nigra	Schw. Holunder	Str 2xv 60-100	20
6.1	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str 2xv 60-100	30
Gesamtstückzahl Sträucher				220

A2 Entwicklung eines artenreichen Krautsaums (K132-GB00BK), 675 qm

Lage: Flur Nr. 93 (T), Gmkg. Surheim

Bestand: intensiv genutztes Grünland (G11)

Herstellungsmaßnahmen/Fertigstellungspflege: Die bestehende Grasnarbe mind. 15 cm dick abtragen. Auf den verbliebenen Oberboden Kies 0/32 mind. 15 dick auftragen und diesen in die verbliebene Bodenschicht einarbeiten, um den Boden abzumagern. Für die Pflanzfläche anschließend ein feines Saatbett vorbereiten. Ansaat einer artenreichen Krautflur. Es darf ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 verwendet werden.

Das Saatgut nur anwalzen - nicht einarbeiten! Bei einer Bestandshöhe des Krautsaums von 25 cm ist eine Schröpfungsmahd durchzuführen. Aufkommenden Ampfer ausstechen. Im Herbst ist eine Mahd durchzuführen. Abfuhr des Mähgutes nach 1-3 Tagen Liegezeit.

Die sachgerechte Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen ist durch eine Fachperson zu dokumentieren und bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Entwicklungsmaßnahmen: Mahd des Krautsaums einmal jährlich im Herbst (nicht vor dem 1. September). Dabei ist immer ein anderes Fünftel der Fläche stehen zu lassen. Abfuhr des Mähgutes nach 1-3 Tagen Liegezeit. Jährliche Ampferkontrolle bzw. Ausstechen des Ampfers bis dieser ausbleibt. Aufkommende Neophyten wie z. B. Indisches Springkraut durch gezielte Mahd bei einer Bestandshöhe von ca. 50 cm bekämpfen. Kontrolle der Ansaatflächen auf ihr Entwicklungspotenzial. Evtl. ist eine Nachsaat durchzuführen, sollte sich die Fläche nicht artenreich entwickeln.

Die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen (z. B. Ampferbekämpfung) und die Entwicklung des artenreichen Grünlandes ist durch eine Fachperson zu begleiten. Berichte hierzu sind der unteren Naturschutzbehörde nach zwei, fünf und zehn Jahren nach den Herstellungsmaßnahmen zu übermitteln.

Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von ca. 10 Jahren ab dem Herstellungsjahr angenommen.

Unterhaltungspflege: Der Krautsaum ist jährlich einmal im Herbst (ab 1. September) zu mähen. Dabei ist immer ein anderes Fünftel der Fläche stehen zu lassen.

4.4 Darstellung des Ausgleichsumfangs

Maßnahme	Bestand/Code	WP	Entwicklungsziel/Code	WP	Aufwertung in Wertpunkten	Fläche in qm	Kompensationsumfang in WP
A1	G11	3	B112	10-1*=9	6	797	4.782
A2	G11	3	K132-GB00BK	8+1**-1*=8	5	675	3.375
						1.472	8.157

* abzgl. 1 Wertpunkt, da die Kompensationsmaßnahme im Einflussbereich der Zufahrtsstraße liegt

** zzgl. 1 Wertpunkt, da das Entwicklungsziel den Anforderungen der Biotopkartierung entspricht

4.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Kompensationsbedarf in Wertpunkten		Kompensationsumfang in Wertpunkten	
gem. Kapitel 4.2.4	8.024	Maßnahmen gem. Kapitel 4.4	8.157

5 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen können mehrere Szenarien herangezogen werden:

alternativer Geltungsbereichsumfang: Möglich wäre die Beschränkung der Planung auf die Fläche des Sägewerks. Aus städtebaulichen Gründen, die v. a. die aktuelle Nutzung der angrenzenden Flächen betreffen, erscheint dies jedoch nicht sinnvoll. Eine angemessene Ortsrandeingrünung des Gebiets nördlich der Mühlstraße (derzeit gewerblich genutzt) könnte somit nicht festgesetzt werden. Das bestehende Gebäude und die umliegenden befestigten Flächen würden weiterhin zu wenig in die Landschaft eingebunden.

alternative Festsetzungen der Art der Nutzung: Bei einem gegebenen Anlass wäre auch die Festsetzung eines Sondergebiets denkbar. Derzeit gibt es jedoch keinen Interessenten für ein solches Sondergebiet. Hinsichtlich der Ortsrandeingrünung und der Durchgrünung des Geltungsbereichs würden jedoch auch in diesem Fall umfangreiche Festsetzungen getroffen werden.

alternative Führung der Erschließungsstraße: Anstatt der Erschließung am östlichen Rand des Gewerbegebiets wurde auch eine zentrale Führung der Straße entlang des Mühlbachs an der Westseite des Gewerbegebiets untersucht. Der weitaus geringere bauliche Aufwand der gewählten Lösung hat die nun festgesetzte Variante begründet. Beide Versionen sind aus naturschutzfachlicher Sicht als gleichwertig zu betrachten, zumal grundsätzlich nur bereits befestigte Flächen genutzt werden. In beiden Fällen sind keine schützenswerten benachbarten Flächen dem Einfluss der neuen Erschließungsstraße ausgesetzt.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 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)
- „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (Hrsg.: Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz. LABO, 2009)
- „Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (Hrsg.: Bayerisches Geologisches Landesamt und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2003)
- Immissionsgutachten (MÖHLER + PARTNER 2026)

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend auf. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wurden darin bereits berücksichtigt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt- auswirkungen
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	keine	keine	gering
Klima / Luft	gering	keine	gering	gering
Pflanzen / biol.Vielfalt	keine	gering positiv	keine	gering positiv
Tiere				
Mensch / Erholungsnutzung	gering	keine	gering	gering
Mensch / Gesundheit	keine	keine	keine	keine
Landschaft	gering	positiv	keine	positiv
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Die Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden / Fläche** sind gering, was sich durch die Tatsache begründet, dass der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs bereits befestigt ist.

Das **Schutzgut Wasser** erfährt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, was darauf zurückzuführen ist, dass sich im Eingriffsraum mit dem Mühlbach nur ein bereits stark verbautes Gewässer befindet, in das nicht eingegriffen wird.

Das **Schutzgut Klima / Luft** wird durch den Eingriff nur gering beeinträchtigt. Ausgelöst werden diese geringen Beeinträchtigungen durch die baulichen Tätigkeiten und den späteren Betrieb im Gewerbe- und Mischgebiet.

Für das **Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt** wird eine geringfügige Verbesserung des derzeitigen Zustands erwartet.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere** können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Zunächst werden im Jahr 2026 faunistische Erhebungen und darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Auswirkungen auf den **Menschen** sind im Bereich **Erholungsnutzung** nur in geringem Umfang zu erwarten. Öffentliche Grünflächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Baulärm im Misch- bzw. Gewerbegebiet sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen können negativen Einfluss auf das angrenzende Wohngebiet nehmen.

Negative Auswirkungen auf die menschliche **Gesundheit** werden nicht erwartet, da im Bebauungsplan Emissionskontingente für das geplante Gewerbegebiet festgesetzt werden, so dass die schützenswerte Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans hat u. a. das Ziel, eine dichtere Bauweise zuzulassen. Gebäude bis zu zwölf Meter Höhe sind gem. der Festsetzungen am Ortsrand zulässig. Dies bedeutet für das **Landschaftsbild** durchaus eine Veränderung. Da jedoch derzeit auch hohe Gebäude in diesem Bereich stehen und keinerlei Ortsrandeingrünung durch Gehölze vorhanden ist, die die bebauten Bereiche in die Landschaft integriert, wird durch den Bebauungsplan die Ortsrandsituation verbessert. Eine angemessene Ortsrandeingrünung wird darin festgesetzt.

Traunstein, den 11.03.2026



Dipl. Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Literaturverzeichnis und Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT UND BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): FIN-Web, Naturräume, abgerufen am 12.03.2025, https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, abgerufen am 01.09.2025, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

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

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ LABO (Hrsg.) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung

MÖHLER + PARTNER (2026): Schalltechnische Untersuchung. Gemeinde Saaldorf Surheim. Bebauungsplan „Wimpasing Ost“. Bericht Nr. 070-03135-02, Stand 26.02.2026, Augsburg

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, München

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

Gesetze und Verordnungen

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (BayKompV), Stand 07.08.2013

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