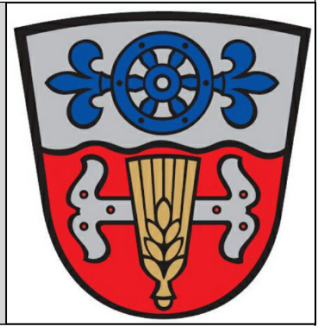
GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-/LANDSCHAFTSPLANES IM BEREICH ABTSDORF



B E G R Ü N D U N G

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

28.10.2026

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 28.10.2026 zugrunde.

Der Gemeinderat von Saaldorf-Surheim hat am 21.05.2026 die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Ortsteil Abtsdorf als Dorfgebiet mit großzügigen Obstgärten und Ortsrandeingrünungen an den Ortsrändern dargestellt.

Im Laufe der Jahre sind sowohl innerorts als auch am Ortsrand neue Gebäude entstanden oder bauliche Erweiterungen am Bestand vorgenommen worden. Daher entspricht sowohl die Baulanddarstellung als auch die ursprünglich sehr großzügig dargestellte Ein- und Durchgrünung in Teilen nicht mehr dem aktuellen Stand.

Es ist daher beabsichtigt, einerseits den Flächennutzungsplan an die derzeitigen Gegebenheiten und Ziele anzupassen und andererseits auch eine moderate Erweiterung für künftige Vorhaben zu ermöglichen. Dadurch soll auch dem anhaltenden Bedarf der örtlichen Bevölkerung an zusätzlichem Wohnraum nachgekommen werden. Gleichzeitig soll der Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe gesichert werden.

2. Übergeordnete Planungsziele

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand Juni 2023) sind die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit formuliert.

Die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen **Ziele** sind rechtsverbindlich und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie können nicht überwunden werden, lassen jedoch je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung. **Grundsätze** des Landesentwicklungsprogrammes sind dagegen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessungsausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Unter anderem sind folgende Ziele und Grundsätze bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung zu beachten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP Z 1.1.1.)
  In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- Nachhaltige Raumentwicklung (LEP Z 1.1.2)
  Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (LEP G 2.2.5)
  Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- Flächensparen (LEP G 3.1.)
  Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP Z 3.2.)
  In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Wirtschaftsstruktur (LEP G 5.1.)

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

2.2. Regionalplan Region Südostoberbayern

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

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

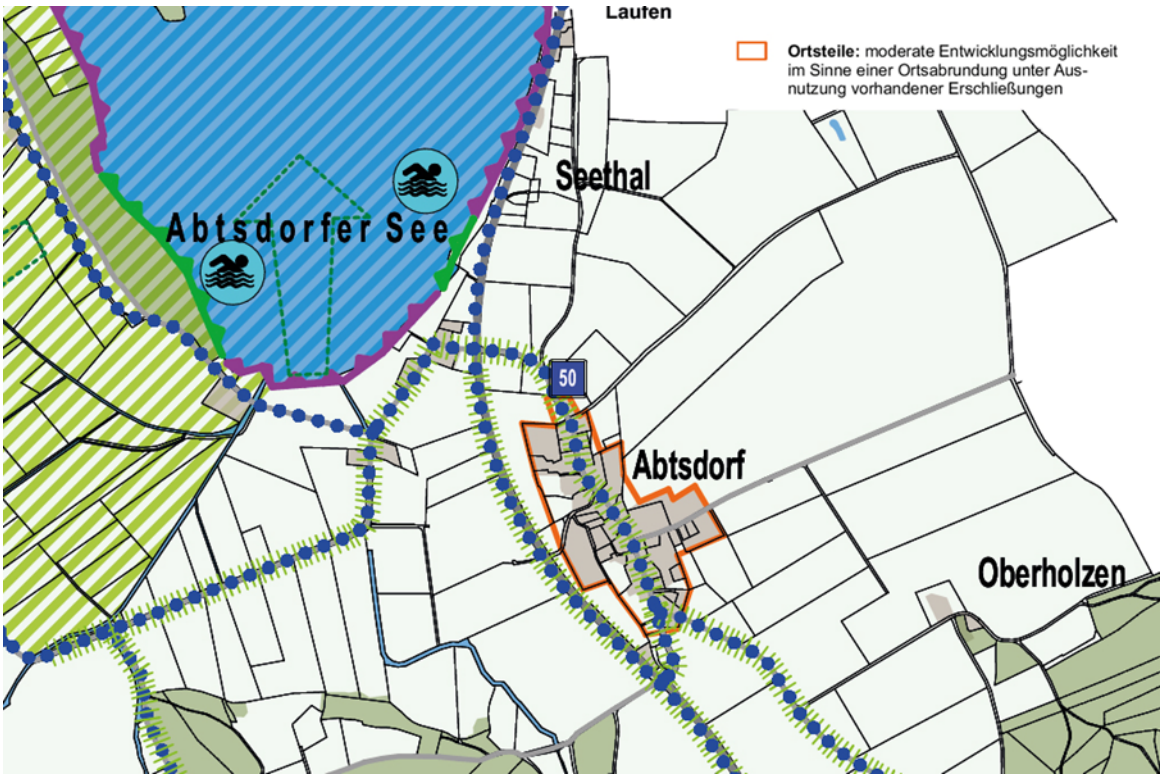
Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist im Regionalplan unter anderem folgendes festgehalten:

Siedlungswesen (B II)

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und auf die bestehenden Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren.

3. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Saaldorf-Surheim wird für den Ortsteil Abtsdorf eine maßvolle siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung vorgesehen. Diese soll insbesondere im Sinne einer Ortsabrundung sowie durch die Nutzung vorhandener Baulücken und kleinräumiger Entwicklungspotenziale erfolgen. Dabei wird angestrebt, bestehende Erschließungsanlagen effizient zu nutzen und neue Bauflächen nur in einem dem Ortsteil angemessenen Umfang zu entwickeln. Gleichzeitig soll die gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur mit ihrer Nutzungsdurchmischung erhalten und eine ungeordnete Ausdehnung in die freie Landschaft vermieden werden. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum bedarfsgerecht zu schaffen und zugleich die ortstypischen Freiraum- und Landschaftsqualitäten sowie die Eigenart des Ortsteils langfristig zu sichern.



Ausschnitt aus der Rahmenplanung für die Gesamtgemeinde Saaldorf-Surheim
Quelle: Teilfortschreibung (2023) zur Ortsentwicklungsplanung 2016 – Abschlussbericht

Die vorliegende Planung greift diese Zielsetzungen auf. Im Osten liegt die geplante Bebauung innerhalb des im Ortsentwicklungskonzept vorgeschlagenen Entwicklungsbereiches. Am südlichen

Ortsrand ist eine kleinräumige Erweiterung der Baulandfläche vorgesehen, um unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen flächensparend zusätzliches Bauland zu schaffen. Obwohl diese Flächen in früheren Planungen nicht als potenzielles Bauland vorgesehen waren, wird die Erweiterung aufgrund des örtlichen Wohnraumbedarfs und der bereits vorhandenen Erschließung als städtebaulich sinnvoll erachtet. Die bestehende Siedlungsstruktur kann dadurch maßvoll erweitert werden.

4. Schutzgebiete

4.1. Schutzgebiete des Naturschutzes

Westlich des Ortsteiles Abtsdorf schließt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft“ (LSG-00303.01) an.

In einer Entfernung von ca. 260 m westlich von Abtsdorf liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Haarmoos“ (Gebiets.-Nr. 8043-371).

Das gesamte Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim befindet sich in der Biosphärenregion Berchtesgadener Land. Seit 2010 umfasst dieses den ganzen Landkreis Berchtesgadener Land.

4.2. Trinkwasserschutzgebiet

Der östliche Teil von Abtsdorf liegt im Einzugsgebiet für die Trinkwasserversorgung „Lauterbrunn“ (Objektkennzahl 2150804300001) sowie im Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbrunn“ (Gebietskennzahl 2210804300023) in der Zone III A. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

In Zone III A ist die Ausweisung neuer Baugebiete verboten. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Ergänzungssatzung ist daher eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 Sätze 2 und 3 WHG erforderlich.

5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der überwiegende Teil der vorgesehenen Neuausweisung ist bereits bebaut oder war bisher als Grünfläche oder Obstwiese dargestellt. Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es daher nur in äußerst geringem Umfang zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen.

Die Flächeninanspruchnahme kommt ausschließlich der bereits ortsansässigen Bevölkerung zugute und wird durch maßvolle Arrondierungen äußerst geringgehalten. Kurz- bis mittelfristig ist die Errichtung von jeweils zwei neuen Wohnhäusern am östlichen und südlichen Ortsrand vorgesehen. Die Fläche im Osten wurde bislang überwiegend als extensive Obstwiese genutzt und ist auch im bestehenden Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Der vorhandene Obstbaumbestand ist inzwischen teilweise überaltert.

Die Flächen am südlichen Ortsrand sind im bestehenden Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche mit Einzelbäumen sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Tatsächlich werden diese überwiegend als Privatgärten und sonstige nicht landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünflächen genutzt und weisen vereinzelt Gehölzstrukturen auf. Durch die Anpassung und geringfügige Erweiterung der Bauflächen für die beiden geplanten Wohnhäuser als auch das bestehende Wohnhaus werden somit keine bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Im äußersten Süden, unmittelbar angrenzend an die Kreisstraße (BGL 3) wird zudem eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche künftig als Grünfläche dargestellt.

Für den südöstlichen Bereich des Ortsteils wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dessen Rahmen die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Unter anderem ist vorgesehen, südlich der geplanten Bebauung am östlichen Ortsrand eine neue Obstwiese als Ausgleichsfläche anzulegen. Die hierfür vorgesehene Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt.

Ebenso wird eine gewisse Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles angestrebt, so dass den Zielen der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums im Wesentlichen nachgekommen werden kann.

6. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Abtsdorf liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim und befindet sich jeweils in einer Entfernung von rund 3 km nördlich der Hauptorte Saaldorf und Surheim. Abtsdorf ist durch das öffentliche Straßenverkehrsnetz gut an die Hauptorte angebunden. Die Größe des gesamten Änderungsbereiches umfasst rund 8,87 ha.

Im ländlich geprägten Ortsteil sind noch mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden, die teils im Haupt- und teils im Nebenerwerb betrieben werden. Dazwischen und im Randbereich liegen Wohngebäude sowie ein KFZ-Fachbetrieb. In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche historische Gebäude, die als Einzelanlage sowie als Ensemble dem Denkmalschutz unterliegen. Der Ortsteil ist gut durchgrünt und weist auch noch einige Obstgärten sowie markante Einzelbäume auf.

Derzeit ist der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet mit Obstgärten und Ortsrandeingrünung dargestellt. Ein Teil der Grünflächen bzw. Obstwiesen ist zwischenzeitlich allerdings bebaut. Ebenso wird ein Teil der dargestellten Obstgärten inzwischen als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Daher soll eine Anpassung an die derzeit vorhandene Nutzung erfolgen.

Die umgebenden Flächen sind im Wesentlichen als Wiesen landwirtschaftlich genutzt. Westlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00303.01 - Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft.

Das Gelände steigt von Nordwest nach Südost an. Zur westlich verlaufenden Kreisstraße BGL 3 fällt das Gelände ab.

7. Geplante Änderung

Um auf künftige Entwicklungen flexibler reagieren zu können, wird der Änderungsbereich nun als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt, wobei an den Rändern bereits baulich genutzte Bereiche mit aufgenommen werden. Kleinräumige Arrondierungen noch unbebauter Flächen sind vorwiegend im Westen, Süden und im Osten vorgesehen. Im Osten und Süden ist jeweils die Errichtung von zwei Einzelhäusern vorgesehen. Hierfür wird der Bebauungsplan „Abtsdorf-Südost“ aufgestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine maßvolle bauliche Erweiterung sowie Nachverdichtung und damit auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht werden. In den Grundzügen soll allerdings die bestehende dörfliche Struktur erhalten und insbesondere der Fortbestand der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sichergestellt und entsprechend berücksichtigt werden. Insofern wird auf die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten verzichtet, um eine Einschränkung der bestehenden Betriebe sicher zu vermeiden.

Die bisherige Darstellung des Änderungsbereiches als Dorfgebiet wird im Zusammenhang mit dem stattfindenden Strukturwandel in der Landwirtschaft langfristig nicht mehr als realistisches Ziel angesehen, da nicht absehbar ist, in welchem Umfang die bestehenden Betriebe künftig fortgeführt werden. Eine Darstellung des gesamten Ortsteils als Dörfliches Wohngebiet (MDW) kommt ebenfalls nicht in Betracht, da landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe dort nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Darstellung als Gemischte Bauflächen (M) bietet daher die notwendige Flexibilität, um sowohl die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen als auch die zunehmende Wohnbebauung zu berücksichtigen und auf künftige Veränderungen der Nutzungsstruktur angemessen reagieren zu können.

Da die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Obstgärten, Grünflächen und Einzelbäume in Teilbereichen nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, wird deren Darstellung ebenso entsprechend angepasst.

Flächen:

Gemischte Bauflächen	ca.	6,80 ha
Bestehende Verkehrsfläche	ca.	0,71 ha
Grünflächen	ca.	1,36 ha
Änderungsbereich	ca.	8,87 ha

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im Wesentlichen durch die bestehenden Verkehrsanlagen. Westlich von Abtsdorf verläuft die Kreisstraße BGL 3, wodurch eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation nach Laufen und von dort weiter zur Kläranlage Siggerwiesen.

Das Niederschlagswasser wird durch das gemeindliche Niederschlagswassernetz gesammelt und dem Abtsdorfer See zugeführt.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz.

Die Entsorgung der Restabfälle wird vom Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Entsorgung der weiteren Abfälle zur Verwertung hat durch den Eigentümer/Bauwerber über Entsorgungsfachbetriebe und Rücknahmesysteme zu erfolgen.

9. Denkmalschutz
Im Änderungsbereich befinden sich folgende Baudenkmäler und Ensembles, die im Plan nachrichtlich dargestellt sind:

D-1-72-130-16: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Bundwerk-Kniestock und Giebelbundwerk, bez. 1867, im Kern 1. Hälfte 19. Jh.; Adresse: Abtsdorf 12

D-1-72-130-13: Steinernes Türgewände und Haustür, bez. 1838; Adresse: Abtsdorf 9

D-1-72-130-15: Mittertennhaus; Bauernhaus, zweigeschossiger, firstgeteilter Satteldachbau mit giebelseitig erschlossenem Stadelteil, Blockbauobergeschoss mit traufseitiger Laube, 18. Jh.; Adresse: Abtsdorf 11

D-1-72-130-19: Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal; Gasthof, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Türsturz bez. 1803, im Kern 17. Jh.; Adresse: Abtsdorf 20

D-1-72-130-25: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule; Bildstock, Marmorpfeiler mit Bildnische und geschmiedetem Opferstock, bez. 1688; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-21: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss, giebelseitiger Laube und reich bemaltem Giebelbundwerk, rundbogiges Türgewände bez. 1827, Firstpfette bez. 1871; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-11: St. Jakobus major; katholische Kirche, Filialkirche, Saalkirche; Kath. Filialkirche St. Jakobus major, Saalbau mit Dreiseitschluss und neugotischem Dachreiter, 2. Hälfte 15. Jh., Ausbau im 17. Jh.; mit Ausstattung; Adresse: Abtsdorf 17

D-1-72-130-18: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses (Altbau), zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, giebelseitiger Laube, Hochlaube, Taubenkobel und Sterntür, Türsturz bez. 1767, im Kern älter; Adresse: Abtsdorf 19

E-1-72-130-1: Ensemble Ortskern Abtsdorf; Die in der Ortsmitte von Abtsdorf konzentrierten alten Anwesen haben ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt (Haus Nr. 9, 11, 12, 19, 20, 25 und 27) und bilden mit der spätgotischen Filialkirche St. Jakobus major ein Ensemble. - Abtsdorf ist ein auf einem Hügelrücken südlich über dem Abtsdorfer See im alten Salzburger Flachgau gelegenes Kirchdorf. Das Gebiet um den Abtsdorfer See war, wie Funde belegen, mindestens seit der Bronzezeit besiedelt. Der Name des Ortes wird um 1100 erstmals in Urkunden der Abtei St. Peter in Salzburg genannt; eine ursprüngliche Beziehung zwischen dem Ort und der Abtei ist wahrscheinlich. Im 12. Jh. war Abtsdorf einer der östlichen Grenzorte der alten Grafschaft Tengling, deren Inhaber auf der Insel im Abtsdorfer See eine Burg besaßen. 1229 kam der Ort an das Erzstift Salzburg, bei dem er bis 1806 verblieb; ein erzstiftisches Amt bestand vom späten Mittelalter bis zum 17. Jh. in Abtsdorf. - Die Anwesen im Ortskern stehen in lockerer Anordnung zu beiden Seiten der Süd-Nord-gerichteten Dorfstraße, einer alten, von Salzburg in Richtung Tittmoning ziehenden Durchgangsstraße. Die Bauten sind nach Osten oder nach Süden orientiert und zeigen verschiedene Ausprägungen des sog. Salzburger Flachgauhof-Typs, wobei Hofanlagen mit Flachsatteldächern und einseitiger oder doppelter Widerkehr vorherrschen. Mit dem der Kirche westlich gegenüberliegenden Wohnteil des alten Veitlhofs (Nr. 19), der als Zuhaus dem Neubau von 1848 zugeordnet ist, hat sich ein seltener und im Ort singulärer Vollblockbau erhalten. Mehrfach anzutreffen sind Bauten mit Blockbau-Obergeschossen (Nr. 11, 12, 23) und teilweise auch mit Giebelbundwerk aus dem 18. und frühen 19. Jh. (Nr. 12), daneben gibt es einige Häuser mit Putzgliederung sowie unverputzte Tuffstein- und Schlackensteinbauten, die - wie Nr. 27 - für das mittlere und späte 19. Jh. charakteristisch sind. Den besonderen salzburgischen Haustyp mit hohem Schopfwalmdach vertritt das mächtige Gasthaus, das neben der kleinen spätmittelalterlichen Kirche dem Ortsbild besonderes Gewicht verleiht. - Ein wesentliches Element der historischen Dorfstruktur waren neben den Bauernhäusern die Streuobstwiesen sowie mehrere alte Handwerkeranwesen, deren letzter Vertreter im Kernbereich, das sog. Schmiedgütl, in den 1980er Jahren abgebrochen wurde. Während Beeinträchtigungen des inneren Ortsbildes durch

bauliche Nachverdichtung gering geblieben sind, haben die Bereiche nördlich und südlich des Ortskerns sowie die Ortsränder Störungen durch verstärkte Neubautätigkeit erfahren und sind deshalb nicht in das Ensemble einbezogen.

Im Ortskern befindet sich ferner folgendes Bodendenkmal:

D-1-8043-0154: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus major in Abtsdorf.

Für jede Art von Veränderung an den Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Durch die vorliegende Änderung erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten und eine maßvolle Arrondierung. Das Gebiet wird als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die gewachsene dörfliche Struktur kann dadurch im Wesentlichen erhalten und relativ flexibel genutzt und maßvoll weiterentwickelt werden. Gegenseitige Beeinträchtigungen ergeben sich aus dieser Darstellung nicht.
2. Durch die nur sehr kleinräumigen Erweiterungen ist mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu rechnen.
3. Durch maßvolle Arrondierungen kann eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht werden. Ebenso kann möglicherweise dringend benötigter Wohnraum für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Abtsdorf soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen an aktuelle Gegebenheiten angepasst, das Bauland als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt und kleinräumig arrondiert werden. Die gewachsene Ortsstruktur ist durch den historischen Ortskern mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden und einem Ensemble geprägt. Es gibt noch einige landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Diese Struktur soll im Wesentlichen erhalten und maßvoll weiterentwickelt werden. Insbesondere in den Randbereichen sind im Laufe der Jahre mehrere Wohnhäuser entstanden. Der Ortsteil ist gut durchgrünt und es gibt einige für das Ortsbild bedeutsame Obstgärten.

Die vorgesehenen kleinräumigen Erweiterungen betreffen überwiegend bereits baulich genutzte Bereiche. Nur in wenigen Teilbereichen wird durch eine maßvolle Arrondierung eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Dies betrifft im Wesentlichen den östlichen und südlichen Ortsrand, wo jeweils die Errichtung von zwei Wohngebäuden geplant ist. Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die dargestellten Grünstrukturen werden an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst ca. 8,7 ha.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Südostoberbayern zu beachten.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum. Ziele der Siedlungsentwicklung sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) liegt die Gemeinde Saaldorf-Surheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B. II.1.) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (B.II.3.1.Z).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes somit weitgehend entsprochen werden.

Saaldorf-Surheim gehört auch seit 2010 zur Biosphärenregion Berchtesgadener Land, die seitdem den ganzen Landkreis umfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Das Relief wurde im Wesentlichen durch den Salzachgletscher geprägt.

Der Ortsteil Abtsdorf liegt gemäß digitaler geologischer Karte von Bayern (M 1:25000) im Bereich einer würmzeitlichen Jungmoräne mit kiesig bis blockigem, sandig bis schluffigem und tonig bis sandigem Gesteinsmaterial. Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern herrscht hier Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor.

Der Ortsteil ist bereits überwiegend baulich genutzt, so dass die natürliche Bodenfunktion bereits in Teilen eingeschränkt ist. Die kleinräumigen Arrondierungen sind ebenfalls bereits überwiegend baulich genutzt oder Zier- und Nutzgärten zu bestehenden Anwesen.

Bei der kleinräumigen Erweiterung im Osten handelt es sich um eine ehemalige Obstwiese, deren Baumbestand allerdings schon zum Teil überaltert ist. Die Erweiterungsfläche im Süden umfasst ein bestehendes Wohngebäude mit Nebenanlagen und im Übrigen überwiegend Privatgärten sowie Grünflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen. Über Altlastenverdachtsflächen ist nichts bekannt.

Das Gelände steigt von Nordwest nach Südost an.

Auswirkungen:

Da die Grundstücke bereits größtenteils bebaut sind und im Randbereich nur äußerst maßvolle Erweiterungen vorgesehen sind, ist mit keiner wesentlichen Bodenversiegelung zu rechnen. Kleinräumig ist aber dennoch durch zusätzliche Gebäude bzw. Nachverdichtung von einem gewissen Verlust an Freiflächen auszugehen. Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung allerdings nicht zu befürchten.

Es sind somit baubedingt und betriebsbedingt durch die Flächennutzungsplanänderung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit und anlagenbedingt durch kleinräumige Arrondierungen und zusätzliche Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Ortsteil Abtsdorf liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Da das Dorfgebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist und nur kleinräumige Erweiterungen erfolgen, ist nur mit einer sehr geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen.

Das Niederschlagswasser wird durch das gemeindliche Niederschlagswassernetz in Rückhalte- und Absetzbecken geleitet, gereinigt und dem Abtsdorfer See zugeführt.

Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation nach Laufen und von dort weiter zur Kläranlage Siggerwiesen geleitet.

Der Ortsteil Abtsdorf liegt mit Ausnahme der westlichsten Grundstücke im Einzugsgebiet für die Trinkwasserversorgung „Lauterbrunn“ (Objektkennzahl 2150804300001) sowie im Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbrunn“ (Gebietskennzahl 2210804300023) in der Zone III A. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Auswirkungen:

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt, gereinigt und anschließend dem Abtsdorfer See zugeführt. Da keine neuen großflächigen Versiegelungen geplant sind, können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate relativ geringgehalten werden. Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers nicht zu befürchten.

Es wird daher bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und mit Zier-, Obst- und Nutzgärten durchwegs gut durchgrünt.
Unbebaute Flächen werden nur in sehr geringem Ausmaß zur Siedlungsarrondierung in Anspruch genommen. Die Darstellung der Ein- und Durchgrünung wird an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst. Diese fallen in Summe flächenmäßig nun allerdings geringer aus als in der bisher gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes. Im Bereich der im Osten vorgesehenen moderaten Erweiterung des Baugebietes für zwei weitere Wohngebäude wird eine überwiegend extensiv genutzte Wiesenfläche mit teilweise überaltertem Obstbestand in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist südlich davon eine Ausgleichsfläche mit neuen Obstgehölzen vorgesehen. Die kleinräumige Erweiterung im Süden umfasst hingegen bereits teilweise bebaute Flächen sowie überwiegend Privatgärten und Grünflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen.

In Abtsdorf selbst ist nichts hinsichtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

In einer Entfernung von ca. 260 m westlich von Abtsdorf liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Haarmoos“ (Gebiets-Nr. 8043-371). Die naturschutzfachliche Bedeutung liegt im Schwerpunktvorkommen beider Maculinea-Arten in typisch ausgebildeten Lebensräumen. Es ist

eines der wichtigsten Wiesenbrüter-Habitate im Alpenvorland (Brachvogel, Kiebitz, Bekassine) und ein wertvolles Nahrungsgebiet für Greifvögel.

Auswirkungen:

Da der Änderungsbereich bereits weitgehend bebaut ist und nur eine maßvolle Nachverdichtung und Siedlungsabrundung zu erwarten ist, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der noch vorhandenen Grünbestände durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Es wird daher mit keinem deutlichen Verlust an Pflanzen und Tieren gerechnet. Lediglich durch einzelne mögliche Baumaßnahmen könnte es zu temporären baubedingten Auswirkungen durch Staub und Erschütterungen kommen. Der Verlust eines Teiles der Obstwiese am östlichen Ortsrand sowie die bisher unbebauten Flächen im Süden sind im Rahmen der Bebauungsplanung auszugleichen.

Auswirkungen auf das westlich gelegene FFH- und Vogelschutzgebiet werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden daher insgesamt sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt als gering eingestuft.

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim wird dem Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ zugeordnet. Charakteristisch sind die Stau- und Föhneffekte, die aufgrund der Luftströme durch die Alpen entstehen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8 °C. Die Jahresniederschlagsmenge schwankt zwischen 1100 und 1300 mm.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits überwiegend bestehenden Bebauung wird es durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu keinen grundlegenden Veränderungen der bestehenden lockeren, gut durchgrünten Siedlungsstruktur kommen. Daher ist auch kein gravierender Temperaturanstieg sowie keine daraus resultierenden Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu befürchten.

Somit ist bau-, betriebs- und anlagenbedingt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.5. Schutzgut Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die bereits erfolgten Siedlungsabrundungen reagiert und kleinräumige Erweiterungen ermöglicht. Die gewachsene dörfliche Struktur ist geprägt von historischen Gebäuden, mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie dazwischen liegender Wohnbebauung. Insbesondere an den Ortsrändern sind in den letzten Jahren zusätzliche Wohnhäuser entstanden. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigung ist auch künftig auf einen ausreichenden Abstand von Wohnhäusern zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu achten.

Die ursprünglich großzügig dargestellten Grünstrukturen am Ortsrand sind nur zum Teil vorhanden und werden im Rahmen der Änderung daher entsprechend angepasst.

Der Ortsteil ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen gut erschlossen und an die Hauptorte gut angebunden.

Auswirkungen:

Infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden Situation für die örtliche Wohnbevölkerung zu rechnen. Da der Ortsteil bereits überwiegend bebaut ist, ist von keiner wesentlichen baubedingten Lärm- und Staubbelastung für die örtliche Bevölkerung auszugehen. Durch die Planung ergibt sich auch kein Verlust an Erholungsflächen. Wesentliche Auswirkungen auf die Erholungsqualität in den privaten Gärten sind ebenso nicht zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe wird ebenso mit keiner gravierenden Veränderung gerechnet.

Für Mensch und Siedlung wird daher insgesamt sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet.

2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Ortsbild ist durch die im Ortskern vorhandene historische Bebauung, die landwirtschaftlichen Hofstellen und eine lockere Bebauung mit Einzelwohnhäusern dörflich geprägt. Durch die vorhandenen Zier-, Nutz- und Obstgärten ist eine gute Durchgrünung gegeben. Die kleinräumigen Erweiterungsbereiche beschränken sich im Wesentlichen auf den westlichen, südlichen und

östlichen Ortsrand. Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung wird am östlichen Ortsrand eine Grünfläche dargestellt.

Westlich des Ortsteiles Abtsdorf schließt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft“ (LSG-00303.01) an. Hinsichtlich der geplanten Gemischten Bauflächen ist keine Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet gegeben.

Auswirkungen:

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur kleinräumige Erweiterungen ermöglicht werden, ist davon auszugehen, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild weitgehend erhalten bleiben wird. Durch die bestehenden Grünstrukturen kann eine entsprechende Ein- und Durchgrünung gesichert werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes wird infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet, da hier keine Überschneidung gegeben ist und die daran angrenzenden Gebiete bereits weitgehend bebaut sind.

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

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich folgende Baudenkmäler und Ensembles.

D-1-72-130-16: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Bundwerk-Kniestock und Giebelbundwerk, bez. 1867, im Kern 1. Hälfte 19. Jh.; Adresse: Abtsdorf 12

D-1-72-130-13: Steinernes Türgewände und Haustür, bez. 1838; Adresse: Abtsdorf 9

D-1-72-130-15: Mittertennhaus; Bauernhaus, zweigeschossiger, firstgeteilter Satteldachbau mit giebelseitig erschlossenem Stadelteil, Blockbauobergeschoss mit traufseitiger Laube, 18. Jh.; Adresse: Abtsdorf 11

D-1-72-130-19: Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal; Gasthof, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Türsturz bez. 1803, im Kern 17. Jh.; Adresse: Abtsdorf 20

D-1-72-130-25: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule; Bildstock, Marmorpfeiler mit Bildnische und geschmiedetem Opferstock, bez. 1688; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-21: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss, giebelseitiger Laube und reich bemaltem Giebelbundwerk, rundbogiges Türgewände bez. 1827, Firstpfette bez. 1871; Adresse: Abtsdorf 23

D-1-72-130-11: St. Jakobus major; katholische Kirche, Filialkirche, Saalkirche; Kath. Filialkirche St. Jakobus major, Saalbau mit Dreiseitschluss und neugotischem Dachreiter, 2. Hälfte 15. Jh., Ausbau im 17. Jh.; mit Ausstattung; Adresse: Abtsdorf 17

D-1-72-130-18: Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude; Wohnteil des ehem. Bauernhauses (Altbau), zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, giebelseitiger Laube, Hochlaube, Taubenkobel und Sterntür, Türsturz bez. 1767, im Kern älter; Adresse: Abtsdorf 19

E-1-72-130-1: Ensemble Ortskern Abtsdorf; Die in der Ortsmitte von Abtsdorf konzentrierten alten Anwesen haben ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt (Haus Nr. 9, 11, 12, 19, 20, 25 und 27) und bilden mit der spätgotischen Filialkirche St. Jakobus major ein Ensemble. - Abtsdorf ist ein auf einem Hügelrücken südlich über dem Abtsdorfer See im alten Salzburger Flachgau gelegenes Kirchdorf. Das Gebiet um den Abtsdorfer See war, wie Funde belegen, mindestens seit der Bronzezeit besiedelt. Der Name des Ortes wird um 1100 erstmals in Urkunden der Abtei St. Peter in Salzburg genannt; eine ursprüngliche Beziehung zwischen dem Ort und der Abtei ist wahrscheinlich. Im 12. Jh. war Abtsdorf einer der östlichen Grenzorte der alten Grafschaft Tengling, deren Inhaber auf der Insel im Abtsdorfer See eine Burg besaßen. 1229 kam der Ort an das Erzstift Salzburg, bei dem er bis 1806 verblieb; ein erzstiftisches Amt bestand vom späten Mittelalter bis zum 17. Jh. in Abtsdorf. - Die Anwesen im Ortskern stehen in lockerer Anordnung zu beiden Seiten der Süd-Nord-gerichteten Dorfstraße, einer alten, von Salzburg in Richtung Tittmoning ziehenden Durchgangsstraße. Die Bauten sind nach Osten oder nach Süden orientiert und zeigen verschiedene Ausprägungen des sog. Salzburger Flachgauhof-Typs, wobei Hofanlagen mit Flachsatteldächern und einseitiger oder doppelter Widerkehr vorherrschen. Mit dem der Kirche westlich gegenüberliegenden Wohnteil des alten Veitlhofs (Nr. 19), der als Zuhaus dem Neubau von 1848 zugeordnet ist, hat sich ein seltener und im Ort singulärer Vollblockbau erhalten. Mehrfach anzutreffen sind Bauten mit Blockbau-Obergeschossen (Nr. 11, 12, 23) und teilweise auch mit Giebelbundwerk aus dem 18. und frühen 19. Jh. (Nr. 12), daneben gibt es einige Häuser

mit Putzgliederung sowie unverputzte Tuffstein- und Schlackensteinbauten, die - wie Nr. 27 - für das mittlere und späte 19. Jh. charakteristisch sind. Den besonderen salzburgischen Haustyp mit hohem Schopfwalmdach vertritt das mächtige Gasthaus, das neben der kleinen spätmittelalterlichen Kirche dem Ortsbild besonderes Gewicht verleiht. - Ein wesentliches Element der historischen Dorfstruktur waren neben den Bauernhäusern die Streuobstwiesen sowie mehrere alte Handwerkeranwesen, deren letzter Vertreter im Kernbereich, das sog. Schmiedgütl, in den 1980er Jahren abgebrochen wurde. Während Beeinträchtigungen des inneren Ortsbildes durch bauliche Nachverdichtung gering geblieben sind, haben die Bereiche nördlich und südlich des Ortskerns sowie die Ortsränder Störungen durch verstärkte Neubautätigkeit erfahren und sind deshalb nicht in das Ensemble einbezogen.

Im Ortskern befindet sich ferner folgendes Bodendenkmal:

D-1-8043-0154: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus major in Abtsdorf.

Für jede Art von Veränderung an den Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Auswirkungen:

Da das Umfeld der Denkmäler bereits weitgehend baulich genutzt ist, ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit keinen erheblichen Auswirkungen auf diese Denkmäler zu rechnen.

Sollten im Änderungsbereich Bodenfunde gemacht werden, könnte dies zu Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit führen. Anlagen- und betriebsbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen.

Es ist somit insgesamt von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.8. Wechselwirkungen

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

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würde das als Dorfgebiet dargestellte Gebiet weiterhin nicht mehr ganz den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Die vorgesehenen maßvollen Arrondierungen könnten nicht verwirklicht werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist in nachfolgenden Satzungen oder Bebauungsplänen zu behandeln. Durch entsprechende Ausgleichsflächen werden dann künftige Eingriffe kompensiert.

5. Alternative Planungslösungen

   Da die Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen auf der bestehenden Nutzungsstruktur aufbaut und nur kleinräumige Arrondierungen vorsieht, stehen alternative Lösungsvorschläge nicht zur Disposition.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

   Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Beurteilungsstufen unterschieden – gering, mittel, hohe Erheblichkeit.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

   Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Zusammenfassung

   Die Flächennutzungsplanänderung umfasst den bestehenden Ortsteil Abtsdorf und weist insgesamt eine Größe von ca. 8,7 ha auf. Das Gebiet liegt ca. 3 km nordwestlich der Hauptorte Saaldorf und Surheim. Das Änderungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut und weist eine gewachsene dörfliche Struktur mit mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstellen auf, die teilweise im Nebenerwerb und teilweise im Haupterwerb betrieben werden. Dazwischen und am Ortsrand sind Wohnhäuser vorhanden. Ferner befindet sich eine KFZ-Fachwerkstatt im Gebiet. In der Ortsmitte befinden sich zahlreiche historische Gebäude, die als Einzelanlage sowie als Ensemble dem Denkmalschutz unterliegen. Der Ortsteil ist gut durchgrünt und weist auch noch einige Obstgärten sowie markante Einzelbäume auf. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Abtsdorfer Sees und der ihn umgebenden Landschaft“ an. Ein Großteil des Ortsteiles liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Lauterbrunn“.

   Um in Zukunft flexibler auf neue Gegebenheiten reagieren zu können, soll der Ortsteil nun als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt und in Anpassung an bereits vorhandene bzw. angestrebte Bebauung maßvoll arrondiert werden. Die bisher dargestellten Grünstrukturen werden ebenso entsprechend des vorhandenen Bestandes angepasst.

   Da das dargestellte Baugebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist hier nur mit kleinräumigen zusätzlichen Bodenversiegelungen zu rechnen. Daher sind anlagenbedingt mittlere Auswirkungen und bau- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ebenso ist mit keinem nennenswerten Verlust an Pflanzen und Tieren zu rechnen, so dass diesbezüglich insgesamt von geringen Auswirkungen ausgegangen wird. Weil mit keinen großflächigen Versiegelungen gerechnet wird und das Niederschlagswasser so weit als möglich versickert wird, ist für das Schutzgut Wasser mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Auch das Orts- und Landschaftsbild wird sich in Folge der Flächennutzungsplanänderung nicht erheblich verändern, so dass die Auswirkungen als gering einzustufen sind. Ebenso werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima erwartet. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird von keinen wesentlichen Veränderungen ausgegangen und nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet. Eine Beeinträchtigung der zahlreich vorhandenen Kultur- und Sachgüter ist auch nicht zu erwarten, da bei allen Baumaßnahmen im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude sowie bei Auffinden von Bodenfunden das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen ist.

   Auch werden keine wesentlichen Auswirkungen durch Wechselwirkungen entstehen.

   Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen von Bebauungsplanverfahren oder Satzungen entsprechend zu berücksichtigen und die erforderlichen Ausgleichsflächen zu erbringen.

   In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt daher von geringer Erheblichkeit.

Saaldorf-Surheim, den ……

…….
Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister