Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Bebauungsplan „Am Bahnhof Südost“

Umweltbericht

Fassung: 24.08.2026

Inhalt

1. Einleitung 3

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 3

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung 4

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 6

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, dabei werden drei Stufen der Beeinträchtigung unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit..... 6

SCHUTZGUT BODEN 6

SCHUTZGUT WASSER 8

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT 9

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN 10

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)..... 10

SCHUTZGUT NATUR und LANDSCHAFT 11

WECHSELWIRKUNGEN 12

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 12

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... 12

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 13

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 13

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... 13

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 14

9. Ausgleichsflächenermittlung für Bebauungsplan „Am Bahnof Südost“..... 15

Anlage Kartenmaterial 18

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof Südost“ soll der Bereich um das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen „Am Bahnhof 19“ städtebaulich neu geordnet werden. Das Anwesen wurde in zwei Flurstücke geteilt und soll abgebrochen werden. Ziel ist eine Nachnutzung des Areals für Wohnbebauung in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäusern, sowie die städtebauliche Integration eines kleinen Mischgebiets in Nähe zum Gewerbegebiet und dem geplanten Bahnhaltepunkt zu ermöglichen. Zudem soll eine geringfügige Erweiterung des Straßenraums geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1111, 1111/4 sowie Teile der Flurstücke 1111/5, 134/3, 134/4 und 1112. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,66 Hektar.

Im Norden und Osten wird das Gebiet durch die Straße „Am Bahnhof“ begrenzt, wobei Teile dieser Straße für die Gestaltung der Sichtdreiecke einbezogen sind. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, während im Nordwesten eine angrenzende Wohnbebauung liegt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Im unmittelbaren Umfeld des Anwesens befinden sich befestigte Hof- und Rangierflächen aus Asphalt und siedlungstypische Grünflächen (Rasen- und Pflanzflächen). Die neuen, südlich zum alten Geltungsbereich hinzukommenden Flächen werden bisher als Grünland- / Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs inklusive Ausgleichsflächen und Straßenraum umfasst ca. 6573 m2. Davon beträgt die Fläche für „Allgemeines Wohngebiet (WA) inkl. interner Erschließung ca. 3780m2. Die als Mischgebiet vorgesehene Fläche beträgt ca. 1546 m2 inkl. interner Erschließung. Im Geltungsbereich ist, aufgrund der zu beachtenden Sichtdreiecke, auch ein Teil der Ortsstraße mit ca. 914m2 eingebunden. Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in die Natur und Landschaft wird kompensiert. Die notwendige Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches errichtet und beträgt ca. 333m2.

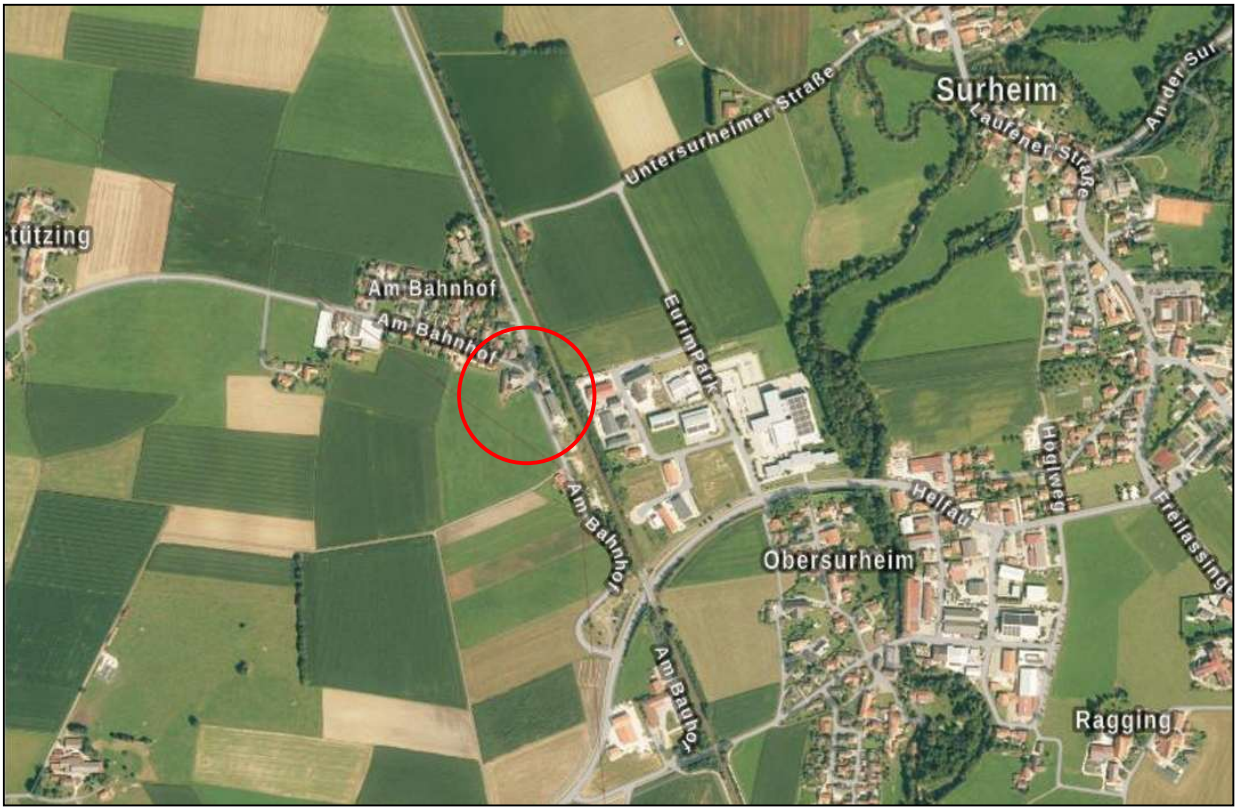


Abbildung 1: Lage Geltungsbereich auf Luftbild ohne Maßstab – Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind. Sie gilt für die Aufstellung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Auch §8a Abs.1 BNatschG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden hier die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und Regionalplan berücksichtigt.

Folgende Regionalplanerische Ziele (Region 18) sind für das Planungsgebiet relevant:

- „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.“
- Zwischen den Siedlungseinheiten vor allem an den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiflächen erhalten werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
- „Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.“

Übersicht der relevanten Fachpläne, Fachinformationen und Gutachten:

Fachpläne, Fachgesetze und Gutachten	Bearbeitung/Jahr
Regionalplan (Region 18)	Planungsverband Südostbayern (2002), 17. Fortschreibung 2024
22. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich westlich von Surheim (Umweltbericht)	Landschaftsarchitekten PartGmbH, 2024
Schalltechnische Untersuchung Berichts-Nr.: 070-03123-052	Möhler + Partner Ingenieure GmbH , Dezember 2025

1.3 Überblick über Schutzgebiete und -objekte

Biotope

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 60m Entfernung das amtlich erfasste Biotop Nr. 8143-1094-001. Im Jahr 2008 wurde hier eine Altgrasbrache am Bahngelände westlich von Surheim kartiert. Als Hauptbiotop sind magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (80%) erfasst. In etwa 430 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Sur von Süd nach Nord. Im Jahr 2018 wurde hier das Biotop Nr. 8143-1215-001 „Naturnahe Abschnitte der Sur sowie Verlandungsvegetation bei Surheim und Himmelreich“ mit dem Hauptbiotop „Natürliche und naturnahe Fließgewässer“ kartiert.

FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Nr. 8143-371-03 trägt den Namen „Uferbereich des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“.

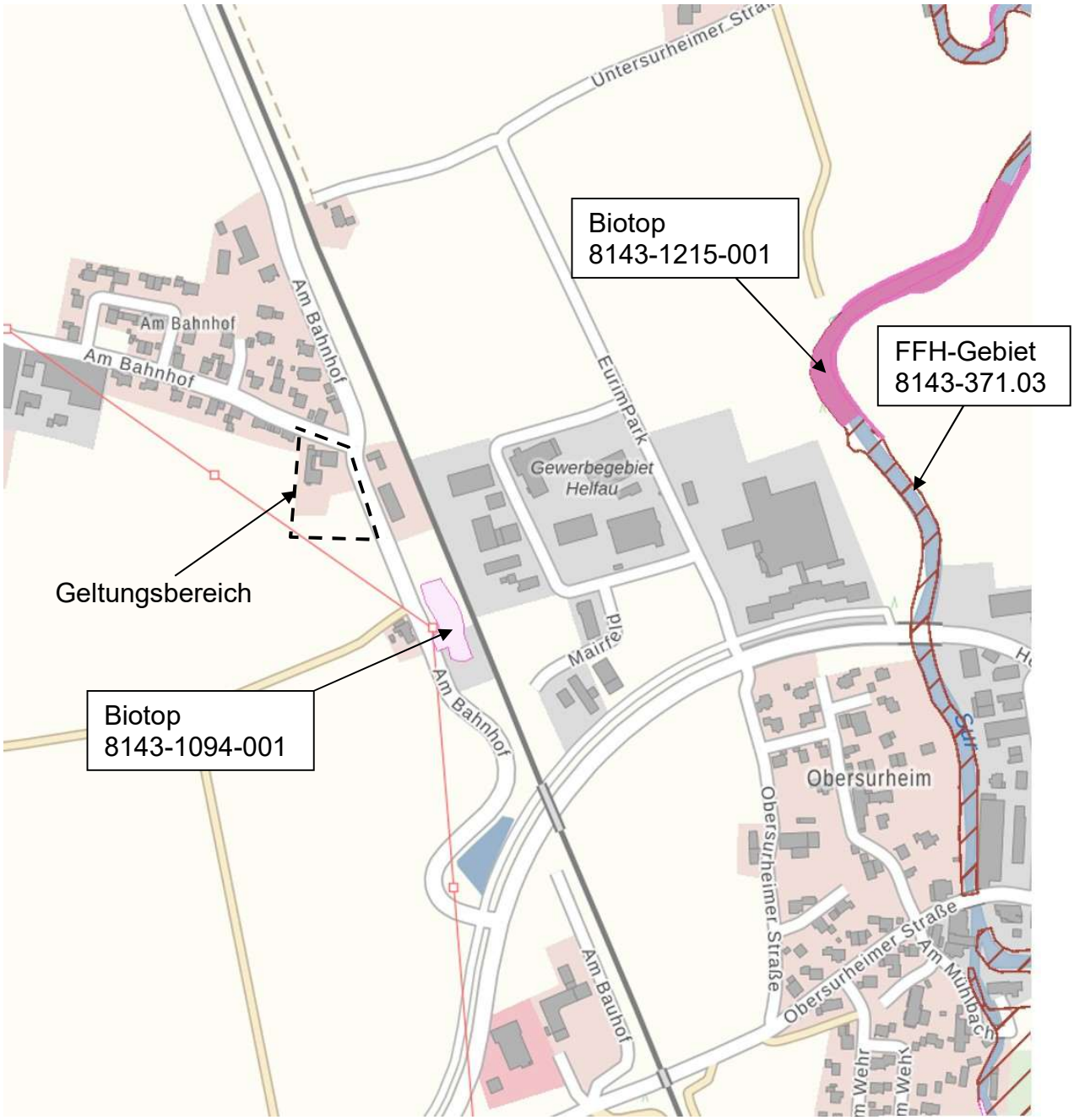


Abbildung 2: Biotope und FFH-Gebiet ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, dabei werden drei Stufen der Beeinträchtigung unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:
Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit 039 „Salzach-Hügelland“. Die Böden sind durch den würmeiszeitlichen Gletschervorstoß des Salzachgletschers entstanden und hat eine hügelige Jungmoränenlandschaft geformt.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25000 sind im Planungsgebiet als Bodentyp fast ausschließlich Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Lehm (Seesediment, carbonatisch) anzutreffen.

Nach Bodenschätzung liegen folgende Klassenzeichen für die betroffenen Grundstücke vor:

Fl.nr. 1111	Acker-Grünland (AGr), sL 1 D 61-75
Fl.nr. 1111/4	Acker-Grünland (AGr), sL 1 D 61-75
Fl.nr. 1111/5	Acker-Grünland (AGr), sL 1 D 61-75
sL	sandiger Lehm
1	Bodenstufe 1: Zustand der hohen Ertragsfähigkeit, 50 cm humushaltige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen.
D	Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.
61-75	Acker- oder Grünlandzahl 61-75 entspricht einer hohen Ertragsfähigkeit und einer Wertklasse 4

Folgende Bodenfunktionsbewertung kann gem. Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Landesamt für Umweltschutz LfU) abgeleitet oder aus den Informationen bzgl. Bodenfunktionen aus dem UmweltAtlas (www.umweltatlas.bayern.de) entnommen werden:

Flr.nr.	Bodenteilfunktionen	Funktionserfüllung
1111,1111/4 und 1111/5 sL1D 61-75	1. Standortpotential für die natürliche Vegetation 2. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen 3. Schwermetallrückhaltevermögen 4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	mittel = 3 sehr hoch = 5 sehr hoch = 5 hoch = 4

Bewertungsschritte:
1= sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

In Bezug auf die Nutzung handelt sich um sehr guten, fruchtbaren landwirtschaftlichen Boden, welcher überwiegend intensiv als Acker- und Grünlandfläche genutzt wird.

Für den Geltungsbereich liegt bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkundung des Untergrunds (Baugrunderkundung) vor.

Gemäß Umwelt-Atlas Bayern liegen folgende bodenkundliche Basisdaten für den Geltungsbereich vor:

Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten

Saaldorf-Surheim
UTM-Koordinaten (Zone 32):
Ostwert: 794.994
Nordwert: 5.309.899



Maßstab 1:20.000
UmweltAtlas Bayern: Boden



Grundwasser und Stau- oder Haftnässe
Grundwasser und Stau- oder Haftnässe können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Nach längerer Trockenheit steigt tief anstehendes Grundwasser in Fein- und Mittelporen auf und versorgt Pflanzen mit Wasser. Hoch anstehendes Grundwasser verdrängt hingegen die Porenluft und führt zu Sauerstoffmangel (Vergleyung). Stau- oder Haftnässe treten nach anhaltenden, ergiebigen Niederschlägen über einer Stauschicht in Böden auf und verursachen v. a. in den Grobporen der oberen Horizonte Sauerstoffmangel (Pseudovergleyung).

Situation vor Ort:
Das Grundwasser ist voraussichtlich in einer Tiefe von > 2m.
Stau- oder Haftnässe ist gering oder > 80cm tief, örtlich auftretend.

Grobbodengehalt (Steine)
Mit der Ausnahme von organischen Böden (z. B. Mooren), ist die Bodenmatrix von mineralischer Bodensubstanz dominiert. Deren Bestandteile werden u. a. nach der Korngröße unterschieden. Unter dem Begriff Grobboden (oder Skelett) sind z. B. Kies, Grus oder Steine mit ≥ 2 mm zusammengefasst.

Situation vor Ort:
Der Grobbodengehalt ist voraussichtlich sehr schwach steinig, kiesig, grusig

Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden
Carbonate sind Puffersubstanzen, die den pH-Wert von Böden bei sauer wirkenden Einträgen nahezu konstant im neutralen Bereich halten. In Böden kommen meist Calciumcarbonate wie Calcit (CaCO3) und Magnesiumcarbonate wie Dolomit (CaMg[CO3]) vor. Beide werden im Carbonatgehalt erfasst.

Der Untergrund ist mit 21,9 Volumen-% carbonatreich.

<u>Baubedingte Auswirkungen:</u>
Während der Bautätigkeiten werden größer Bodenbewegungen (Aushub von gewachsenem Boden), die Errichtung von Materiallager und Befahrungen von Baustellenfahrzeugen stattfinden. Sie werden sich negativ auf das Schutzgut Boden auswirken. Es ist von einem hohen Verdichtungsgrad auszugehen. Diese baubedingten Auswirkungen sind jedoch temporär und können durch Bodenbearbeitungsmaßnahmen wieder hergestellt werden. Die Erheblichkeit wird als mittel eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten werden größere Bereiche dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Versiegelung der Flächen werden die Bodenfunktionen nachhaltig negativ beeinträchtig. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Soweit nicht funktionsbedingt notwendig, sind deshalb befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist hoch. Die beeinträchtigten Flächen werden im Zuge der Ausgleichsflächenermittlung aufgezeigt und innerhalb des Geltungsbereiches durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Boden	mittel	hoch	keine	hoch

Ergebnis:
Es sind auf Grund der Versiegelung des Bodens und Vernichtung wertvoller landwirtschaftlicher Böden Auswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:
Grundwasser:
Gemäß Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern ist der Grundwasserflurabstand > 2m angegeben. Das Wahrscheinlichkeit von Stau- oder Haftnässe ist auf Grund der Bodenverhältnisse gering oder > 80cm tief, kann jedoch örtlich auftreten.

Oberflächenwasser: Sind auf den betroffenen Flurgrundstücken und in näherer Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Sur in einer Entfernung von ca. 500m. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der errechneten Hochwassergefahrenflächen.

Baubedingte Auswirkungen:
Durch den relativ Hohen Grundwasserstand ist bei Errichtung von Wohngebäuden mit Unterkellerungen ein Eingriff in das Grundwasser zu erwarten. Bei den Baumaßnahmen müssen ggf. Maßnahmen gegen anstehendes Grundwasser getroffen werden. Stoffeinträge während der Bautätigkeiten sind unbedingt zu vermeiden. Oberflächengewässer werden nicht betroffen. Daher besteht für das Schutzgut Wasser baubedingt insgesamt eine mittlere Erheblichkeit.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Trotz geringen Grundwasserflurabstand besteht durch die Baukörper (Errichtung von wasserdichten Kellergeschossen notwendig) keine Gefahr für das Grundwasser. Durch die Versiegelung von Flächen (Gebäude, Straßen usw.) kann das Oberflächenwasser nicht mehr ungehindert an Ort und Stelle versickern. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. das verwenden von versickerungsfähigen Belägen und die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen innerhalb der Grundstücke, kann die negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden. Schädliche Stoffeinträge durch Straßenabwässer sind auf Grund der geringen Verkehrsbelastung innerhalb der Anliegerstraßen kaum zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	mittel	gering	gering	gering

Ergebnis:
Trotz von einer zu erwartenden höheren Versiegelung mit der möglichen Folge einer geringeren Grundwasserneubildung und möglichen Oberflächenwasserabflüssen sind beim Schutzgut Wasser Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung:
Das Landesamt für Umwelt (LfU) unterteilt Bayern in sieben Klimaregionen. Saaldorf-Surheim befindet sich in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland und innerhalb der vom Atlantik geprägten Westwindzone mit der Hauptwindrichtung aus Westen. Durch die Lage am Alpenrand weist das Gemeindegebiet relativ hohe Niederschlagswerte auf.



Die mittlere Jahresniederschlagsmenge lag in den Jahren 1991-2020 im Bereich Saaldorf-Surheim bei ca. 1258mm. In der Vergangenheit im Referenzzeitraum von 1971-2000 betrug sie 1232 mm/a. Der Trend ist eine leichte Zunahme der Winter-, Frühjahrs- und Herbstniederschläge. Die Sommerniederschläge dagegen werden weniger. Auch die Extremwetterereignisse werden häufiger. Starkregenereignisse, aber auch extreme Trockenperioden nehmen zu.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Zeitraum von 1991-2020 im Durchschnitt bei ca. 9°C.
In der Vergangenheit im Referenzzeitraum von 1971-2000 betrug die Durchschnittstemperatur ca. 8°C. Tendenziell ist ein Anstieg der Durchschnittstemperaturen zu verzeichnen. Dabei ist besonders ein Anstieg der Sommertemperaturen zu erkennen. Die Höchsttemperaturen steigen dabei noch stärker als die Jahresmitteltemperatur. Die Gesundheitsbelastung für den Mensch und die Tiere an extremen Hitzetagen nimmt zu.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die betroffene landwirtschaftliche Grünfläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet, welche aufgrund der Hauptwindrichtung von West nach Ost relevant für die angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete sind. Das Baugebiet liegt an einer Windexponierten Lage

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Sind kaum zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

Ergebnis:
Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Kleinklima auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:
Der nördliche Teil der Flächen des Geltungsbereichs besteht momentan aus einem landwirtschaftlichen Anwesen mit siedlungstypischen Freiflächen (Rasen, Wiese, Pflanzungen). Die Gebäude werden jedoch abgerissen und neue Wohngebäude gebaut. Die südlich angrenzenden Flächen werden momentan als intensives landwirtschaftliches Grünland und Ackerland genutzt. Die betroffenen Flächen sind dadurch nicht sehr reich an Arten der Tier- und Pflanzenwelt.

Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Für die Schutzgüter Fauna und Flora wurde keine spezielle Bestandsaufnahme durchgeführt. Da es sich hier zum einen um Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume und zum anderen um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche bzw. Ackerland in Siedlungsnähe handelt, sind keine nennenswerten Tierarten dauerhaft anzutreffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering

Ergebnis:
Die Umwidmung von intensiv landwirtschaftlichem Acker- und Grünland zu einem „Allgemeinem Wohngebiet“ oder „Mischgebiet“ führt zu keinem nennenswerten Verlust eines Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Es kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung:
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude und emissionsrelevante Anlagen. Auf das Plangebiet wirken jedoch Emissionen des Schienenverkehrs ein. Sonstige Verkehrswege mit eher geringem Emissionspotential sind für die Planung von untergeordneter Bedeutung, da sie keine nennenswerten Verkehrslärmimmissionen verursachen. Für das Plangebiet liegt ein lärmschutztechnisches Gutachten von Möhler + Partner Ingenieure GmbH vor. „Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die östlich verlaufende Bahnstrecke 5723 Laufen (Oberbay) – Freilassing zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.“ Neben dem Verkehrslärm wurde auch die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet untersucht. Laut

Gutachten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten. Im Gutachten werden Vorschläge für mögliche Schallschutzmaßnahmen und Formulierungen für Satzung und Begründung gemacht. Detaillierte und umfangreiche Informationen können dem Gutachten von Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom Dezember 2025 entnommen werden.

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Zusätzlich führt der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es kommt zu einer temporären leichten Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die Anlage eines Misch- und Wohngebiets ist war mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr verbunden, hat aber nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering

Ergebnis:
Das Planvorhaben führt im Großen und Ganzen zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Für das Plangebiet sind jedoch Lärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke und das Gewerbegebiet östlich der Bahnstrecke vorhanden.

Unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch reduziert werden, so dass Auswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

SCHUTZGUT NATUR und LANDSCHAFT

Beschreibung:
Saaldorf-Surheim befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Salzach-Hügelland“, mit einem abwechslungsreichen und schönen Landschaftsbild. Deshalb ist ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft zu legen. Der Geltungsbereich schließt südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung an und stellt somit die neue Eingangspforte zum bestehenden Ortsteil „Am Bahnhof“ dar. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen- und Ackernutzung) an.

Baubedingte Auswirkung:
Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen, Kräne und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild vorübergehend beeinträchtigen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Die Größe der geplanten Gebäude und die festgesetzten Gebäudehöhen und Anzahl der Geschosse lehnen sich an die umgebenden Wohn- und Gewerbegebäude an. Entlang Gemeindestraße werden zur Untergliederung der Stellplätze Bäume gepflanzt. Der Straßenraum wird somit aufgewertet. Auch innerhalb der Baugrundstücke sind einzelne Bäume zeichnerisch festgesetzt. Im Westen des Geltungsbereiches erfolgt die Kompensation des Eingriffs (Ausgleichsfläche) infolge einer Streuobstwiese. Sie trägt zugleich zur Ortseingrünung bei und ermöglicht in diesem Bereich einen harmonischen Übergang zur Landschaft. Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen können leider keine hohen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit

Landschaft	gering	gering	gering	gering

Ergebnis:
Durch Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahme und Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur sind nur geringe Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Erheblichkeit auf das Landschaftsbild ist als gering einzustufen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	keine

Kultur- und Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes sind nach heutigem Stand im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

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.

Zurzeit sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans „Am Bahnhof Südost“ würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben und kein neuer Wohnraum sowie keine neuen Räume für Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen. Ein bestehender Siedlungsdruck könnte sich auf andere Flächen ausdehnen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, einer Durch- und Eingrünung des Plangebiets sowie einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird versucht den Eingriff in erster Linie zu vermeiden oder so weit wie möglich zu verringern. Eine Streuobstwiese im Westen soll den Eingriff durch das Vorhaben ausgleichen und einen harmonischen Übergang in die Landschaft ermöglichen.

Um die Belange des Umweltschutzes bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, werden wichtige Zielsetzungen in die Grünordnung übernommen:

- Schutz und Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch größtmögliche Vermeidung bzw. Verminderung von zusätzlicher Bodenversiegelung.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Für die Umsetzung der Ziele werden im Bebauungsplan folgende Punkte in Form von Festsetzungen und Hinweise aufgenommen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- Baumüberstellung und Eingrünung im privaten Grünflächenbereich, von offenen Stellplätzen, Parkplätzen sowie Eingrünung entlang von Zufahrtsstraßen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteilen z.B. Sockelmauern bei Zäunen Einhaltung eines Mindestabstandes vom Boden von 15cm

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 2021) herangezogen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die notwendigen einzelnen Maßnahmen zum Ausgleich werden im Anhang differenziert aufgezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es stehen keine alternativen Planungsstandorte zur Debatte.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ, mit einer dreistufigen Bewertung. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (aktuelle Fassung 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.
Die Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden unter Zuhilfenahme folgender Grundlagen erarbeitet:

- Flächennutzungsplan Saaldorf-Surheim,
- die 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich westlich von Surheim
- BayernAtlas
- UmweltAtlas Bayern
- „Der Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München
- Landesanstalt für Umwelt (LfU).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde hat gemäß §4 BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durch das aufgestellte Konzept mit Pflegemaßnahmen soll die Umsetzung der Ausgleichsfläche langfristig sichergestellt werden. Da die Gemeinde nicht Eigentümer der betreffenden Grundstücke ist, können weitere vertragliche Regelungen notwendig sein.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich ist aktuell im nördlichen Abschnitt mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut, was jedoch abgerissen werden soll. Der südliche Abschnitt wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ gehen sehr gute Acker- und Grünlandflächen verloren und die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung wird ungünstiger. Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von > 2m. Eine Gefährdung des Grundwassers durch verschmutztes Sickerwasser ist nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Auswirkung auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird auf Grund der bisherigen Nutzung als Siedlungsgebiet mit typischen Freiräumen und intensive landwirtschaftliche Fläche, einer geringen Erheblichkeit zugeordnet. Durch die Bebauung werden offene Grünlandflächen reduziert, welche als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und das Kleinklima positiv beeinflussen. Durch das neue Baugebiet ist mit einem leicht erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind jedoch keine Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. Durch die angrenzende Bahnstrecke im Osten des Plangebiets und die daran östlich angrenzenden Gewerbeflächen kommt es zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Schalltechnische Maßnahmen kann aber die Einwirkung auf ein Minimum reduziert werden. Die geplanten Gebäude orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und stellen somit keine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes da.

Die nachstehende Abbildung gibt eine kurze Übersicht zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Boden	mittel	hoch	keine	hoch
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9. Ausgleichsflächenermittlung für Bebauungsplan „Am Bahnof Südost“

1. Ermittlung Ausgleichsbedarfs

(siehe dazu Anhang Karte 1 Ausgangssituation, Karte 2 Eingriffsermittlung und Karte 3 Ausgleichsflächen)

Formel für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchti-gungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fäche (m2)**			
Bearbeitungsgebiet B-Plan inkl. Straßenraum	**6134 m2**	**ohne Ausgleichsflächen**		
Teilbereich innerhalb B-Plan vom 23.01.2024	**3630**	**m2 = Eingriffsfläche**		
Teilbereich außerhalb B-Plan vom 23.01.2024	**1696**	**m2 = Eingriffsfläche**		
Bezeichnung	**Fäche (m2)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ / Ein-griffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
Eingriff 1 **BNT geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP** Siedlungsbereich inkl. typische Freiräume, innerhalb B-Plan von 31.01.2024 mit GRZ 0,35 neue GRZ 0,4 - alte GRZ 0,35 = GRZ 0,05	2322	3	0,05	348
Eingriff 2 **BNT geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP** Siedlungsbereich inkl. typische Freiräume, innerhalb B-Plan von 31.01.2024 mit GRZ 0,35 neue GRZ 0,4 - alte GRZ 0,35 = GRZ 0,05	587	3	0,05	88
Eingriff 3 **BNT geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP** Siedlungsbereich inkl. typische Freiräume, innerhalb B-Plan von 31.01.2024 mit GRZ 0,35 neue GRZ 0,6 - alte GRZ 0,35 = GRZ 0,25	721	3	0,25	541
Eingriff 4 **BNT geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP** Intensivgrünland, außerhalb B-Plan von 31.01.2024 neue GRZ 0,4	871	3	0,4	1045
Eingriff 5 **BNT geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP** Intensivgrünland, außerhalb B-Plan von 31.01.2024 neue GRZ 0,6	825	3	0,6	1485
Summe	**5326**			**3507**

Planungsfaktor
Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (siehe „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021“ Anlage 2, Tabelle 2.2) um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Eingrünung von Wohnstraßen und offenen Stellplätzen	Die Eingrünung der Wohnstraßen und Stellplätze bieten zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und verbessern das Kleinklima innerhalb des Siedlungsgebiets indem sie u.a. die Aufheizung der Straßenbeläge reduzieren.	Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Summe (max.20%)		**15%**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**2981**

***** lt. Leitfaden; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung v. Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (aktuelle Fassung 2021); Bewertung nach Biotopwertliste zur Anwendung der BaykompV (Bayerischer Kompensationsverordnung)

Verwendung der GRZ als Beeinträchtigungsfaktor zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**.

Ein Großteil des neuen Bebauungsplans „Am Bahnhof Südost“ befindet sich im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Fassung 31.01.2024, mit einer GRZ für das Mischgebiet von 0,35.

Im neu geplanten Bebauungsplan „Am Bahnhof Südost“ ist folgende GRZ festgelegt:
- Teilgebiet A und B = GRZ 0,4
- Teilgebiet C = GRZ 0,6

Die Folge ist eine höhere Verdichtung innerhalb der Grundstücksflächen. Für die Flächen innerhalb des ehemaligen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wird deshalb die zusätzliche bauliche Verdichtung zur Berechnung des Kompensationsbedarfs herangezogen. Dies erfolgt durch die Verwendung der Differenz der GRZ Am Bahnhof Südost und der GRZ Am Bahnhof. Die neuen Flächen außerhalb des alten Geltungsbereichs werden gemäß Leitfaden mit der neuen GRZ als Beeinträchtigungsfaktor berechnet.

2. Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Formel zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP):

				Aufwertung**			
Ausgleichsumfang	=	**Fläche**	×	**Prognosezustand** nach Entwicklungszeit*	–	**Ausgangszustand**	

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume B-Plan"Am Bahnhof Südost"										
Maßnahme Nr.	**Ausgangszustand nach der BNT-Liste**			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**			
	Code	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Code**	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)***	**Fläche (m2)**	**Aufwertung**	**Entsiegelungs-faktor**	**Ausgleichs-umfang (WP)**
1	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensiv-grünland	12	333	9		2997
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten (WP)										**2997**
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				**2997**	**WP**					
Summe Ausgleichsbedarf				**2981**	**WP**					
Differenz				**16**	**WP Überschuss**					
* Berücksichtigung Timelag (siehe Abschlag Tabelle Timelag)										

3. Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

Flurstücksnummer	1111/5
Bisherige Nutzung	Intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland G11
Bewertung des Ausgangs-zustands	Bewertung gering G11 (3WP)
Entwicklungsziel	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland Code B441
Maßnahmenbeschreibung	Herstellen einer extensiven Wiese durch Umbruch der bestehenden Grasnarbe, Ansaat von Regiosaatgut Region 17 Alpenvorland. Zusätzlich Pflanzung von Obstbäumen Hochstamm im Abstand von ca. 10m.
Pflegemaßnahmen	1- bis 2 - schürige Mahd mit spätem erstem Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser. Verzicht auf Düngung und Pestiziteinsatz.

Die durch das Bauvorhaben bedingten Flächenverluste und Beeinträchtigungen sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht somit als kompensiert zu betrachten.

Amerang, den 24.08.2026

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
ALEXANDER OBERBAUER
FINKENWEG 32 • 83123 AMERANG
TEL. 08075/185956 • FAX 185957
E-MAIL aoberbauer@gmx.de

Alexander Oberbauer
Dipl.-Ing. (FH), Master (MLA)

Anlage Kartenmaterial:
Karte 1 Bewertung der Natur und Landschaft, Ausgangszustand
Karte 2 Ermittlung des Eingriffs
Karte 3 Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.nr.1111/5