

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH

Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein

Tel. 0049-(0)8 61-209 25 24
Fax 0049-(0)8 61-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Bauvorhaben:

Gemeinde Saaldorf-Surheim
2. Änderung des
Bebauungsplans „Gewerbegebiet Helfau IV“

Umweltbericht 27.02.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Saaldorf-Surheim
Moosweg 2 - Saaldorf
83416 Saaldorf-Surheim

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele der Eingliederungssatzung mit Grünordnungsplan.....	3
1.2	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei	
	Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Boden.....	4
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	5
2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	6
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)	6
2.6	Schutzgut Landschaft.....	7
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	7
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	
	nachteiliger Umweltauswirkungen	8
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	8
4.2	Eingriffsbilanzierung	8
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	9
5	Planungsalternativen	9
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und	
	Kenntnislücken	9
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	9
8	Zusammenfassung	10

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Helfau IV“ beschlossen. Im Rahmen dieser Änderung wird die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbefläche“ und eine „Fläche für einen Bahnhofpunkt“ (Fl. Nr. 122/1 und 118/2/Tfl. Gemarkung Surheim) umgewidmet.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Firmen die Ansiedlung im Gemeindebereich zu ermöglichen und so die wirtschaftlichen Gegebenheiten in der Gemeinde zu stärken und wohnungsnahen Arbeitsplätze zu fördern. Zudem soll mit dem zusätzlichen Bahnhofpunkt die Anbindung der Bewohner Surheims an das Schienennetz gestärkt werden.

In der Sitzung am 14. September 2017 hat der Gemeinderat Saaldorf-Surheim für das Grundstück Fl.Nr. 122/1 Gemarkung Surheim (nördlich der Ortsumfahrung Obersurheim) eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ soll als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden.

Die Änderung im Bebauungsplan entspricht demnach den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

1.2 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 fordert die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf das Nötigste zu beschränken. Die grundsätzlichen Aussagen zum Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Abwägung wurde jedoch das Interesse der Gemeinde die Gewerbeflächen zu erweitern als vorrangig erachtet.

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

Durch die Grünordnungsplanung werden die gesetzlichen Anforderungen des Naturschutzes bearbeitet, wobei durch gezielte Festsetzungen vor allem dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen wird. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde angewendet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. 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 und der Ortsentwicklungsplan herangezogen.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist naturräumlich dem Salzach-Hügelland zuzuordnen. Durch den würmeiszeitlichen Gletschervorstoß des Salzach-Vorlandgletschers entstand eine sanft hügelige Jungmoränenlandschaft. Die wichtigsten Bodentypen im Gebiet sind Braunerden und Parabraunerden mit geringer Basensättigung und hoher Wasserhaltekapazität. In staunassen Niederungen bildeten sich Pseudogleye.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* von hoher Erheblichkeit ergeben sich durch den Aushub von Boden, die Errichtung von Materiallagern auf bisher unbefestigten Bereichen sowie den Bewegungsflächen der Baumaschinen. *Anlagebedingte Auswirkungen* sind die zukünftig überbauten Flächen, deren Versiegelung die Bodenfunktionen (u.a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Filter- und Pufferfunktionen, Standort für landwirtschaftliche Nutzung) nachhaltig negativ beeinflussen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind entlang der Zufahrtsstraßen in Form von Immissionen zu erwarten. Da entlang der Straßen meist begleitendes Verkehrsgrün anzupflanzen ist, werden negative Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im vernachlässigbaren Rahmen liegen.

➤ *Die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad wird Auswirkungen von hoher Erheblichkeit haben.*

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Beschreibung: Im direkten Eingriffsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Östlich des Eingriffsbereichs fließt in ca. 190 m Entfernung die Sur, die von biotopkartierten Gewässerbegleitgehölzen gesäumt wird. Sie ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft und mündet bei Triebenbach, Stadt Laufen, in die Salzach. Die Sur ist durch bauliche Eingriffe und Anlagen stark geprägt. Dennoch ist ihr Verlauf mit zahlreichen Altarmen und einem

hochwertigen Ufersaum noch relativ naturnah. Durch den Surspeicher wird der gesamte Mittel- und Unterlauf der Sur vor größeren Hochwässern geschützt.

Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Grundwasser

Auswirkungen: Eine Gefährdung des Grundwassers kann *baubedingt* durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entstehen. Im Geltungsbereich ist derzeit durch die vorhandene Lehmauflage ein Puffer für eine Auswaschung von Schadstoffen vorhanden. Wenn es im Zuge der Baumaßnahmen jedoch zum Verlust dieser schützenden Auflage kommt, erhöht sich die Gefahr von Stoffeinträgen ins Grundwasser.

Anlagebedingt sind Stoffeinträge durch Straßenabwässer und über Regen und Nebel in Form von Schadstoffauswaschungen aus der Luft möglich. Durch die Versiegelung der Flächen im Zuge der Baumaßnahmen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. In entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass das gesamte anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches über Rigolen und Sickergräben der Versickerung zuzuführen ist.

Die erforderlichen wasserschutzrechtlichen Prüfungen sind dabei durchzuführen und zu berücksichtigen.

Die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen würde einen weiteren sinnvollen Beitrag zur Abflussverzögerung leisten.

Betriebsbedingt werden sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

- *Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt von mittlerer Erheblichkeit sein.*

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Aufgrund der Lage am Alpenrand weist das Gemeindegebiet von Saaldorf-Surheim relativ hohe Niederschlagswerte von rund 1100-1200 mm pro Jahr auf. Die mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 8°C. Im Bereich der Sur kommt es zu Kaltluftausbildungen.

Auswirkungen: Die geplante Bebauung wird durch die Versiegelung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche das Kleinklima in erheblichem Maße beeinträchtigen. Die Verdunstung ist reduziert, die Wärmestrahlung erhöht, lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte sind die Folge.

Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken werden im GOP ausgleichende Maßnahmen festgesetzt. Durch die festgesetzte Anlage von Grünflächen (10 % der Eingriffsfläche auf Privatgrund) und der Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen auf öffentlichen Grünflächen kommt es zu einer Erhöhung der Verdunstung und einer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima. Die Ausgestaltung der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung würde diesen Effekt zusätzlich verstärken.

- *Die Auswirkungen werden somit als mittel eingestuft.*

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist derzeit überwiegend mit einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünfläche bestanden. Im nördlichen Anschluss befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Helfau IV“.

Im Süden grenzt die Eingriffsfläche an die Nordwestumfahrung von Surheim. Teilbereiche der Straßenböschung werden in dieser Bebauungsplanänderung neu überplant.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald entwickeln. Die heutige intensive landwirtschaftliche Nutzung führt zu einer realen Vegetation in der kaum Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation vorkommen. Es finden sich keinerlei wertvolle Pflanzenbestände oder Tierartenvorkommen im Planungsumgriff. Die Intensivwiese weist keine bedeutenden Lebensräume auf. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen: Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 erlaubt einen relativ hohen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad. Das Schutzgut Arten und Lebensräume erfährt daher negative Auswirkungen von hoher Erheblichkeit. Der bestehende Lebensraum (Intensivwiese) zeichnet sich zwar nur durch eine geringe ökologische Bedeutung aus, dennoch bedeutet eine Nutzung in diesem Ausmaß eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsflächen (Abbuchung vom Ökokonto) und Ortsrandeingrünungs- sowie Durchgrünungsmaßnahmen werden die Belange der Arten und Lebensgemeinschaften berücksichtigt und die negativen Auswirkungen abgemildert.

Die *bau- und anlagebedingten Auswirkungen* beschränken sich auf die direkt im Geltungsbereich lebenden Arten. Außerhalb des Geltungsbereich lebende Arten und Lebensräume sind nicht betroffen.

- *Der Verlust von relativ geringwertigem Lebensraum (Intensivwiese) wird durch die Aufwertungsmaßnahmen im direkten Umgriff des Eingriffsbereichs gemindert. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden bisher geringwertige Lebensräume ökologisch aufgewertet. Die Auswirkungen sind somit als gering einzustufen.*

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung: Das Baugebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche genutzt. Zur Erholungsnutzung eignet es sich nur bedingt.

Auswirkungen: *Baubedingt* wird die Anlage eines Gewerbegebiets zu erhöhter Lärmbelastung der Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbegebieten führen. Zusätzliche Lärmbelastungen von Wohngebieten durch Baumaschinen sind auf Grund der Lage des Eingriffsraums (abgeschirmt durch Bahn, Umgehungsstraße und bestehende Gewerbegebiete) nicht zu erwarten. Auch *Anlagebedingt* sind keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten. *Betriebsbedingte Auswirkungen:* Das künftige Gewerbegebiet wird eine mittlere bis hohe Frequentierung von Ziel- und Quellverkehr aufweisen. Darüber hinaus sind Fahrzeugbewegungen auf den Grundstücksflächen sowie Emissionen von Produktions- und Betriebslärm zu erwarten.

- *Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von geringer Erheblichkeit.*

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Eingriffsraum befindet sich nordöstlich der Kreuzung Bahnlinie und Nordwestumfahrung von Surheim. Er schließt die Lücke zwischen den bestehenden Gewerbeflächen am EurimPark, den Bahnanlagen und der Umgehungsstraße.

Auswirkungen: *Baubedingt* wäre das Landschaftsbild auf die Dauer der Bauzeit beschränkt negativ beeinflusst. *Anlagebedingt* erfährt das Landschaftsbild negative Auswirkungen, die jedoch durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden. *Betriebsbedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind in mittlerem Umfang zu erwarten (Ziel- und Quellverkehr).

- *Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind von mittlerer Erheblichkeit.*

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf den Boden und die Landschaft. Die Beeinträchtigungen des Lebensraums von Pflanzen und Tieren und für das Schutzgut Landschaft wirken sich nachhaltig auf den Menschen aus (Erholungsfunktion, Naturerlebnis).

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gemeinde sich um ein anderes geeignetes Grundstück bemühen. Da jedoch der Geltungsbereich des Gewerbegebiets bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet vorgesehen ist, entspricht dies der langfristig angelegten gemeindlichen Planung. Bei Nichtdurchführung der Planung müsste für die gewünschte Ausweisung von gewerblichen Baustandorten eine andere Fläche herangezogen werden, die evtl. nicht so geeignet ist. Erheblichere negative Auswirkungen auf die Ökologie wären möglich.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Die Förderung der Grundwasserneubildung durch Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird durch die textliche Festsetzung 2.3 (Stellplätze sind aus sickerfähigen Materialien herzustellen) berücksichtigt.

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Durch Baum- und Heckenneupflanzungen sowie die Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen sollen evtl. kleinklimatische Beeinträchtigungen auf Grund von Versiegelung ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens die Hälfte der anzulegenden Grünflächen ist mit heimischen Sträuchern (nur autochthones Pflanzenmaterial) zu bepflanzen.
- Auf den Bauparzellen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Großbaum oder alternativ zwei mittelgroße Laubbäume (nur autochthone Pflanzen) zu pflanzen.
- Zusätzlich sind öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen anzulegen.

Schutzgut Landschaft

- Begrünung bzw. Strukturanreicherung des Gebietes durch festgesetzte Baumpflanzungen und Anlage von Grünflächen innerhalb der Eingriffsfläche (auf mind. 10 % der privaten Grundstücksflächen)
- Förderung der Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Gehölzpflanzungen

4.2 Eingriffsbilanzierung

Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können zu unterlassen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Für Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ anzuwenden.

Bedarfsermittlung: Nach dem Leitfaden handelt es sich bei dem neuen Baugrundstück um ein Gebiet der Kategorie I (intensiv genutztes Grünland).

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Der ist durch die festgesetzte GRZ von 0,6 als hoch einzustufen. Die Einstufung der Eingriffsschwere erfolgt daher in Typ A.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren liegt für Eingriffe, die A I entsprechen, bei 0,3 bis 0,6. Der Versiegelungsgrad für die Bauparzellen ist mit der erlaubten GRZ von 0,6 relativ

hoch. Jedoch sind für die Ermittlung des Ausgleichsfaktors auch die o.g. umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ein Kompensationsfaktor von 0,45 ist somit angemessen.

Der Eingriffsraum umfasst einen Bereich von 20.800 qm incl. Grünflächen. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,45 ergibt sich folgende Ausgleichsflächenberechnung:

$$20.800 \text{ qm} \times 0,45 = 9.360 \text{ qm}$$

Es müssen demnach 9.360 qm Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

5 Planungsalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde dieser Standort bereits als Fläche für Gewerbegebiete eingetragen. Daher wurde keine Planungsalternative gesucht.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU) herangezogen.

Neben dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

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 Umwidmung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ würde die Schutzgüter negativ beeinträchtigen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Wasser	gering	mittel	gering	mittel
Luft / Klima	gering	mittel	mittel	mittel
Arten und Lebensräume	gering	mittel	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, den 27. Februar 2018



.....
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt