

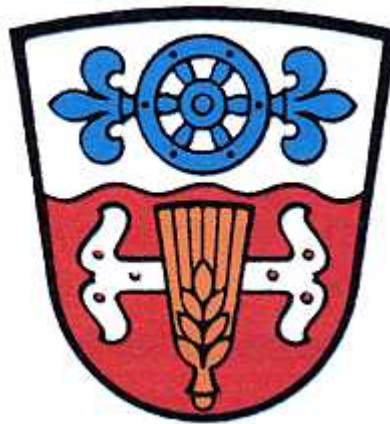
Mühlbacher
und Hilse

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

Gemeinde Saaldorf-Surheim



15. Änderung des Flächennutzungsplans

UMWELTBERICHT

Fassung: 08.08.2019

VORENTWURF

erstellt von: Dipl. Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Boden	4
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	5
2.4	Schutzgut Klima / Luft	7
2.5	Schutzgut Landschaft	8
2.6	Schutzgut Mensch	9
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.8	Wechselwirkungen	10
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	10
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	10
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	11
7	Maßnahmen zur Überwachung	11
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Bereich Gewerbegebiet

Im Bereich zwischen der Ortsumfahrung von Obersurheim und dem bestehenden Gewerbegebiet „Helfau IV“ soll das Gewerbegebiet nach Süden bis an die Grenze des Bebauungsplans „Ortsumgehung Obersurheim“ erweitert werden. Innerhalb der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Gewerbefläche sollen entlang der Bahn auch Parkmöglichkeiten für etwa 50 Personenkraftwagen und Fahrräder entstehen, die Nutzern der Bahn zur Verfügung stehen. Im Parallelverfahren wird nun der Flächennutzungsplan geändert.

Bereich Bauhof und Feuerwehr

Gleichzeitig soll das Dreieck westlich der Bahnlinie und südlich der Ortsumfahrung, in dem bereits der Bauhof steht, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Bauhof und Feuerwehr dargestellt werden. Die Gemeinde schafft hierdurch die Grundlage für den Neubau eines Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr sowie eine eventuelle künftige Erweiterung des Bauhofes.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind beide Änderungsbereiche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Vorhaben sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind nicht betroffen und durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden. Der ökologische Ausgleich wird im zugehörigen Bebauungsplanverfahren geregelt. Im Fall des Gewerbebereichs wird dies parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereits durchgeführt.

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

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern kommt dem Erhalt der Landschaften Bayern in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu. Der Regionalplan der Region Südostoberbayern fordert, die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche 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 und die Flächen für den Gemeinbedarf zu erweitern, als vorrangig erachtet.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose 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 Biotopfschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Berchtesgadener Land, die Biotopkartierung Bayern, sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim und der Ortsentwicklungsplan herangezogen.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Änderungsbereiche sind 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:

Durch die Umwidmung von derzeitiger Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Feuerwehr ergeben sich *baubedingte Auswirkungen* von hoher Erheblichkeit. Der Aushub von gewachsenem Boden, die Errichtung von Materiallager auf bisher unbefestigten Bereichen sowie Bewegungsflächen der Baumaschinen wirken sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Bei beiden Änderungsbereichen ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. *Anlagebedingte Auswirkungen* sind daher 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.

- *Die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad wird Auswirkungen von hoher Erheblichkeit haben.*
- *Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Feuerwehr mit hohem Versiegelungsgrad wird Auswirkungen von hoher Erheblichkeit haben.*

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Beschreibung: Im direkten Eingriffsbereich (beide Änderungsbereiche) befindet sich kein Oberflächengewässer. Östlich des Gewerbegebiets 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 in beiden Änderungsbereichen keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Grundwasser

Beschreibung: Zum Grundwasserflurabstand können keine verlässlichen Angaben gemacht werden.

Auswirkungen: Eine Gefährdung des Grundwassers kann grundsätzlich *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 die belebte Bodenschicht 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 Arten und Lebensgemeinschaften

Bereich Gewerbegebiet

Beschreibung: Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend mit einer intensiv genutzten Ackerfläche bestanden. Im nördlichen Anschluss befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Helfau IV“. Im Süden grenzt die Eingriffsfläche an die Nordwestumfahrung von Obersurheim. Die neu geplante öffentliche Grünfläche schließt an diese bestehende Straßenböschung an. Das nächstgelegene amtlich erfasste Biotop ist das Gewässerbegleitgehölz an der Sur, ca. 190 m östlich des Eingriffsraums (8143-0063-001).

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 parallel erarbeiteten 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 (Acker) zeichnet sich zwar nur durch eine geringe ökologische Bedeutung aus, dennoch bedeutet eine Nutzung in diesem Ausmaß eine Verschlechterung des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

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

- *Der Verlust von relativ geringwertigem Lebensraum (Acker) wird im Rahmen der Eingriffsregelung bei der Bebauungsplanung abgehandelt und entsprechend ausgeglichen. Die Auswirkungen sind somit als gering einzustufen.*

Bereich Bauhof und Feuerwehr

Beschreibung: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird dieser Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb dieser Fläche steht bereits der gemeindliche Bauhof mit seinen umfangreichen befestigten Freiflächen und im Westen schließt ein Maisacker an. Die ökologische Bedeutung der Fläche ist daher nur gering. Im südöstlichen Eck des Änderungsbereichs wächst auf der Böschung zwischen der Bauhofzufahrt und der Obersurheimer Straße eine Landschaftshecke. Diese Hecke ist ökologisch von mittlerer Bedeutung.

Gleich außerhalb des Änderungsbereichs stockt im östlichen Anschluss auf der Bahnböschung eine Landschaftshecke, die den Bereich am Bauhof zur Bahn hin abgrenzt.

Auswirkungen: Bei der Umwidmung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine Gemeinbedarfsfläche „Bauhof und Feuerwehr“ wird von einem zukünftig relativ hohen Versiegelungsgrad ausgegangen, da beide Institutionen große versiegelte Freiflächen benötigen. Die *baubedingten Auswirkungen* können als gering eingestuft werden. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 150 m entfernt und wird durch strauchbewachsene Bahnböschungen vom Bauhofgelände optisch abgeschirmt. Die zu erwartenden großflächigen Versiegelungen vernichten Lebensräume und führen daher zu erheblichen *anlagebedingten Auswirkungen*. Diese Eingriffe mit hoher Erheblichkeit werden durch die im nachfolgend zu erbringenden Bebauungsplan anzuwendende Eingriffsregelung und festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. rechnerisch ausgeglichen.

- *Der Verlust von relativ geringwertigem Lebensraum (Acker) wird durch die im nachfolgend zu erarbeitenden Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Die Auswirkungen sind somit als gering einzustufen.*

2.4 Schutzgut Klima / Luft

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.

Bereich Gewerbegebiet

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	festgesetzte Anlage von Grünflächen
Trockenheit (z. B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Starkwindböen und Stürme (z. B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf der Bebauungsplanebene

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie (z. B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien; Anschluss an den neu geplanten Bahnhofsteilpunkt
Vermeidung von CO₂-Emissionen und Förderung der CO₂-Bindung (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ -neutrale Materialien)	Festsetzung von Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂ auf der Ebene des Bebauungsplans

Bereich Bauhof und Feuerwehr

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung von Grünflächen auf der nachfolgende Ebene des Bebauungsplans
Trockenheit (z. B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans
Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplans

Starkwindböen und Stürme (z. B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf der Bebauungsplanebene
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energie (z. B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien;
Vermeidung von CO₂-Emissionen und Förderung der Co₂-Bindung (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ -neutrale Materialien)	Festsetzung von Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO ₂ auf der Ebene des Bebauungsplans

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

Im Bereich des Gewerbegebiets werden zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft im parallel erarbeiteten Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festgesetzt. Auch im noch zu erbringenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich am Bauhof sind entsprechende klimaschützende und –verbessernde Maßnahmen festzusetzen.

- *Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden somit in beiden Bereichen als mittel eingestuft.*

2.5 Schutzgut Landschaft

Bereich Gewerbegebiet

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 durch die zu erwartende Bebauung negative Auswirkungen, die jedoch durch Eingrünungsmaßnahmen am südlichen und östlichen Geltungsbereich sowie auf den Baugrundstücken selbst 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 geringer bis mittlerer Erheblichkeit.*

Bereich Bauhof und Feuerwehr

Beschreibung: Der Änderungsbereich füllt das Dreieck zwischen der Obersurheimer Straße, der Ortsumfahrung Obersurheim und der Bahnlinie, ca. 150 m westlich von Obersurheim. Das Gelände wird durch die begrenzende Infrastruktur stark geprägt. Im Geltungsbereich selbst befinden sich vereinzelte Gehölze direkt am Bauhof. Eine Einbindung in die Landschaft erfolgt derzeit auf der Südseite durch die Hecke am Hang zur Obersurheimer Straße. Die Ostseite wird auf dem angrenzenden Bahngelände durch eine Hecke entlang des Bahndamms landschaftlich eingefasst. Im nördlichen Eck bildet eine straßenbegleitende Hecke (auf dem Straßengrundstück) ein verbindendes Element in die Landschaft.

Auswirkungen: Die Umwidmung von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Feuerwehr“ zeigt die Absicht der Gemeinde auf, in diesem Bereich die baulichen Anlagen der beiden Institutionen zu vergrößern. In dem hierfür erforderlichen Bebauungsplan ist die Eingriffsermittlung abzuarbeiten. Hier gehört auch die entsprechende Würdigung und Gestaltung des Landschaftsbildes durchgeführt.

- *Die negativen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild im Bereich des Bauhofs und der Feuerwehr werden von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sein.*

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Beide Änderungsbereiche werden derzeit überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen genutzt. Der Bauhof ist mit großzügigen versiegelten Freiflächen umgeben, die für die Anlieferung und Lagerung von Wertstoffen unabdingbar sind. Zur Erholungsnutzung eignen sich die Bereiche kaum.

Auswirkungen: *Baubedingt* wird die Schaffung eines Gewerbegebiets zu erhöhter Lärmbelastung der Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbegebieten führen. Zusätzliche Lärmbelastungen von Wohngebieten durch Baumaschinen sind aufgrund der Lage der Eingriffsräume (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 wie auch die geplante Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Feuerwehr werden 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 negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von geringer Erheblichkeit.*

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

nicht betroffen

2.8 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.

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 (Naturerlebnis).

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der momentane Zustand und die derzeitige (landwirtschaftliche) Nutzung der Änderungsbereiche zunächst bestehen. Die nötige Gewerbegebietsfläche würde evtl. an anderer – weniger geeigneter Stelle – entstehen. Dem öffentlichen Interesse würde durch die Nichtbereitstellung von den genannten Flächen für den Gemeinbedarf nicht nachgekommen.

Aus ökologischer Sicht wäre die Nichtdurchführung demnach zunächst umweltverträglicher. Langfristig gesehen würde die Nichtdurchführung der Planung an diesen Stellen Baulandausweisung an anderen Stellen mit evtl. höheren negativen ökologischen Auswirkungen nach sich ziehen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Bereich Gewerbegebiet

- Festsetzung von „öffentlicher Grünfläche – Straßenbegleitgrün“ am Südrand

Bereich Bauhof und Feuerwehr

- keine

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Eingriffsregelung wird auf der Ebene der Bebauungspläne abgearbeitet. Entsprechende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich werden hier festgesetzt. Im parallel erarbeiteten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Helfau IV“ wurde der Ausgleichsflächenbedarf bereits ermittelt und die beabsichtigte Abbuchung vom Ökokonto dargelegt. Unmittelbar nach der Satzung des Bebauungsplans sind die Maßnahmen umzusetzen bzw. vom Ökokonto abzubuchen.

Im Bereich des Bauhofs und der Feuerwehr wurde noch kein Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst. Sollte hier ein Bebauungsplan erarbeitet werden, dann sind die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich darzulegen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurden die Planungsalternativen und die städtebaulichen Gründe für die gewählte Planungsvariante dargelegt.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

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

7 Maßnahmen zur Überwachung

keine geplant

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim plant die Erweiterung des Gewerbegebiets „Helfau IV“ nach Süden hin bis zur Ortsumgehung von Surheim. Hierzu wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Fläche wird derzeit als Maisacker genutzt.

Des Weiteren hat die örtliche freiwillige Feuerwehr den dringenden Bedarf an einem Neubau des Feuerwehrhauses angemeldet. Dieser sollen im Bereich des Bauhofs verwirklicht werden können. Dazu soll das von der Ortsumgehung Obersurheim, der Obersurheimer Straße und der Bahnlinie eingefasste Dreieck, auf dem bereits der Bauhof steht, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Derzeit ist auch dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Nutzung angrenzend an den Bauhof ist ebenfalls Maisacker.

Die Umwidmung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ und eine „sonstige Grünfläche, z. B. für die Ortsrandeingrünung“ (Bereich Gewerbegebiet) bzw. in eine „Fläche für Gemeinbedarf Bauhof und Feuerwehr“ (Bereich Bauhof) würde die

Schutzgüter negativ beeinträchtigen. Die nachstehenden Tabellen fassen die Ergebnisse zusammen:

Übersicht Bereich Gewerbegebiet

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	gering bis mittel	gering	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Bereich Bauhof und Feuerwehr

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	gering bis mittel	gering	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Traunstein, 08.08.2019



Helmut Mühlbacher, Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt