

UMWELTBERICHT

als Teil der Begründung

ZUR 12. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

Bereich Tegernau Nähe Alkorstr.

STADT WASSERBURG A. INN



Verfasser:

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner

Landschaftsarchitekt bdlA, Dipl.-Ing. (FH)

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60

Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61

E-mail: mail@la-niederloehner.de

www.la-niederloehner.de

Bearbeitung:

Heidi Kramer

Landschaftsarchitektin, B.Eng.

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang	3
1.2	Zugrundeliegende wesentliche Gesetzte und Vorgaben	4
2	Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich	5
2.1	Schutzgut Arten – Pflanzen	5
2.2	Schutzgut Arten – Tiere	6
2.3	Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen	6
2.4	Schutzgut Mensch – Erholung	7
2.5	Schutzgut Boden	7
2.6	Schutzgut Wasser	8
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	8
2.8	Schutzgut Klima / Luft	9
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten	10
4	Ausgleich und Ersatz	10
5	Kenntnislücken / Schwierigkeiten	10
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung und Ziele des Bauleitplans, Lage, Art und Umfang

Die Stadt Wasserburg beabsichtigt für das Grundstück Flurnr. 1099/3 der Gemarkung Wasserburg am Inn den Flächennutzungsplan zu ändern und eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auszuweisen.

Der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung hat eine Gesamtgröße von 5.500 m², davon sind rund 3.900 m² Bauflächen und rund 1.600 m² Grün- und Pflanzflächen (Ortsrandeingrünung). Das Plangebiet ist im aktuellen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden des Flurstücks 1099/3 befinden sich die Gebäudehallen des Sportpark Fit & Fun. Östlich, südlich und westlich grenzen intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen an.

Das Plangebiet ist von Osten, Süden und Westen von einer ca. 7 m breiten geschlossenen, freiwachsenden Baumhecke umgeben. Auf der westlichen Hälfte des Grundstücks befindet sich ein Tennisplatz mit drei Spielfeldern. Dieser ist rundherum von einem ca. 3-4 m hohem Maschendrahtzaun eingefasst. Die östliche Grundstückshälfte wurde aufgekiest und ist befahrbar. Drei junge Eichen befinden sich im südwestlichen Bereich dieser Hälfte. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel zur südlichen Gebäudekante des Sportparks Fit & Fun verläuft eine Schritthecke. Der Bereich zwischen der östlichen und westlichen Hälfte wird derzeit als Lagerfläche für Altmittel, Altholz etc. verwendet. Hier befinden sich auch zwei Baucontainer.



Abb. 1: Geltungsbereich 12. Flächennutzungsplanänderung Grundstück Flurnr. 1099/3

1.2 Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben

Im Umweltbericht zu Flächennutzungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu behandeln. Insbesondere sind die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser, Luft und Klima und deren Wechselwirkungen zu betrachten. Aber auch Auswirkungen auf den Menschen, übergeordnete Schutzziele, Kulturgüter, Nutzung erneuerbarer Energien und anderer Schutzziele sind zu beachten und zu bewerten.

Das Prinzip der Vermeidung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit steht an erster Stelle. Nicht vermeidbare Eingriffe sind darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Teil der Begründung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, gemäß §§ 1a BauGB, 2 (4) BauGB, 1 (6) 7 BauGB. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Erstellung ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Grundlagen, die für diesen Umweltbericht herangezogen wurden sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, der Obersten Baubehörde, 2005 Ergänzungen zum o.g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- Regionalplan Südostbayern (07.01.2013)
- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn einschließlich der 11. Änderung,
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2014)
- Luftbilder

2 Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Maßgebend für die Beurteilung der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, ist die im derzeit gültigen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Nutzung. Da der Ist-Zustand jedoch von der im FNP festgesetzten Fläche für Landwirtschaft abweicht, wurde für die Beurteilung der Umweltauswirkungen die jeweils treffendere Nutzung (intensive Landwirtschaft = FNP und Ist-Zustand = Tennisanlage, Kiesfläche, Eingrünung) betrachtet und bewertet.

2.1 Schutzgut Arten – Pflanzen

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist von Osten, Süden und Westen von einer ca. 7 m breiten geschlossenen, freiwachsenden Baumhecke umgeben. Sie setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Arten zusammen: Kornelkirsche, Hartriegel, Felsenbirne, Esche, Hainbuche, Haselnuss. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, zwischen Sportpark Fit & Fun und den Tennisplätzen, verläuft eine Schnitthecke (Heckenkirsche, Spiere). Im südwestlichen Bereich der Kiesfläche stehen drei junge Stiel-Eichen.



Abb. 2: Baumhecke Bestand (Osten, Süden, Westen)



Abb. 3: Schnitthecke Bestand, Stiel-Eichen

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Ausgewiesene Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Bei einer landwirtschaftlich intensiven Nutzung wären vermutlich keine wertvollen Pflanzenarten vorhanden.

Die Grünstrukturen der vorhandenen Eingrünung dienen Tieren als Lebensraum. Verlust von

Gehölzen und damit Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung von Flächen. Durch den Erhalt der Baumhecke bleiben wichtige Gehölzstrukturen erhalten die als Lebensraum dienen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die vorhandene Baumhecke ist im vollständigen Umfang zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Eine Ein- und Durchgrünung hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen.

2.2 Schutzgut Arten – Tiere

Derzeitiger Zustand

Auf der Fläche befindet sich eine freiwachsende Baumhecke, welche das Grundstück im Osten, Süden und Westen von den Nachbargrundstücken abgrenzt. Im Norden trennt eine Schnitthecke das Grundstück vom nördlichen Sportpark Fit & Fun ab.

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Auf der Fläche sind keine schützenswerten Arten kartiert.

Bei einer starken intensiv landwirtschaftlichen Nutzung hätte die Fläche kaum Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Im größeren Umgriff Richtung Eiselfing sind Kiebitzvorkommen kartiert. Die nächsten Fundpunkte sind rund 800 m entfernt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keinerlei Auswirkungen auf die Kiebitze und ihren Lebensraum hat. Das Flurstück grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Zudem weicht der Ist-Zustand von einer Offenlandfläche ab. Die Fläche ist somit nicht als Lebensraum für den Kiebitz geeignet.

Die Grünstrukturen der vorhandenen Eingrünung bieten derzeit Lebensraum sowie Brut- und Nahrungsflächen für viele Tiere. Verlust von Lebensraum durch Überbauung potentieller Brut- und Nahrungsflächen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die vorhandene freiwachsende Baumhecke soll bestehen bleiben und weiterhin Tieren als Lebensraum sowie Brut- und Nahrungsfläche dienen. Dies wirkt sich auch vorteilhaft auf andere Schutzgüter aus.

2.3 Schutzgut Mensch – Lärmimmissionen

Derzeitiger Zustand

Im Norden grenzt der Sportpark Fit & Fun an das Grundstück an. Die Nachbargrundstücke im Osten, Süden und Westen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten befindet sich das RKW-Betriebsgelände.

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Durch den Parkplatz und die Sportanlagen des Sportparks Fit & Fun sind Lärm- und Abgasemissionen vorhanden. Eine Neubebauung jeglicher Art würde eine gewisse Verkehrssteigerung mit Zunahme von Lärm- und Abgasimmissionen mit sich bringen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens wird durch eine Neubebauung in geringem Maße vorhanden sein.

Evtl. auftretende schalltechnische Konflikte sind mit entsprechenden Auflagen oder Maßnahmen zu vermeiden bzw. minimieren.

Die bestehende Eingrünung ist zu erhalten. Durch eine zusätzliche ausreichende Durchgrünung ist eine Steigerung der Qualität des Gewerbegebietes zu erreichen.

2.4 Schutzgut Mensch – Erholung

Derzeitiger Zustand

Die Fläche hätte als Landwirtschaftsfläche keine Erholungsfunktion.

Die Kiesfläche auf der östlichen Seite des Grundstücks lädt weder zu Bewegung in der Natur noch zum Aufenthalt ein. Dieser Bereich hat derzeit keine Erholungsfunktion.

Auf der westlichen Grundstücksseite befinden sich drei Tennis Spielfelder. Die Spielfelder sind eingezäunt und können nur über den Sportpark Fit & Fun erreicht und genutzt werden.

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Die Fläche hätte als Landwirtschaftsfläche keine Erholungsfunktion.

Durch den Neubau würde der Freizeit- und Erlebniswert, der durch die Tennisanlage gegeben ist, während der Bauphase verloren gehen. Dieser besteht allerdings nur für Mitglieder des Sportparks Fit & Fun, da die Zugänglichkeit des Platzes nur über diesen gegeben ist. Der restliche Bereich der Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die bestehende Eingrünung ist zu erhalten. Durch eine zusätzliche ausreichende Durchgrünung ist eine Minimierung der negativen Auswirkungen zu erreichen.

2.5 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand

Vorherrschend Braunerden und gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt. [Quelle Umweltatlas Stand 2019]

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen
Durch Gewerbegebäude, Park- und Stellplätze sowie sonstige Infrastrukturmaßnahmen wird Fläche versiegelt und überbaut und somit der Lebensraum Boden beeinträchtigt. Ebenso die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion.

- Verlust des Lebensraums Boden und der Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den überbauten Flächen.
- geringfügige Erhöhung von Schadstoffen (z.B. Salz) durch zusätzlichen Verkehr
- Verlust von gewachsenem Boden

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen.

Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dies geschieht durch

- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen
- Wege und Stellplätze sind wo möglich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Durch Erhalt der Eingrünung und mittels Durchgrünung mit Bäumen der ersten oder zweiten Wuchsklasse ist Erosion zu verringern.

2.6 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich kommen keine Fließ- oder andere Oberflächengewässer vor. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 50-100 mm/Jahr (Quelle Umweltatlas Geologie).

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen Grundwasserneubildung

- Abfluss von Oberflächenwasser
- Rückhalt von Niederschlagswasser
- Grundwasserneubildung

Durch eine geplante Bebauung wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird verstärkt, der Rückhalt von Niederschlagswasser verringert sich.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Niederschlagswasser ist, wenn möglich vor Ort großflächig über eine ausreichend stark dimensionierte belebte Oberbodenschicht zu versickern. Wege, Straßen und Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig zu erstellen, dadurch wird Wasser im Boden gespeichert, der Abfluss verringert sich. Dachbegrünung sollte empfohlen oder gar gefördert werden.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand

Die Fläche wird süd-, west- und ostseitig durch eine intensiv umrahmende, bereits bestehende Eingrünung in die Umgebung eingebunden.

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung einer Bebauung ändert sich die Landschaft.

Gebäude dominieren in diesem Bereich das Landschaftsbild.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Durch den Erhalt der vorhandenen Eingrünung wird die Erheblichkeit eines Eingriffs minimiert. Eine Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen hat zu erfolgen.

2.8 Schutzgut Klima / Luft

Derzeitiger Zustand

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,4°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei etwa 930 mm. Durch die vorhandene Baumhecke wird der Effekt einer ungehinderten Sonneneinstrahlung auf den Boden und einer damit einhergehenden starken Erwärmung der Fläche minimiert.

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Emissionen durch Baufahrzeuge und vermehrten Personenverkehr. Aufheizung versiegelter Flächen mit Auswirkungen auf das Mikroklima. Verringerte Verdunstung von Oberflächen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Die zu erhaltende Baumhecke verringert starke Windgeschwindigkeiten und minimieren die Aufheizung des Bodens. Die Grünflächen übernehmen eine kleinklimatische ausgleichende Funktion. Kleinräumig strukturierte Grünflächen und Gehölzpflanzungen im Gewerbegebiet schaffen kleinklimatische Aufwertungen, extremer Aufheizung wird entgegengewirkt.

Eine Begrünung von Dachflächen oder der Fassaden könnte die Aufheizung der Dachflächen abmildern, wodurch kleinräumige Temperaturen vermieden werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Es sind keine Kultur- und Sachgüter auf dem Flurstück vorhanden. Das nächstgelegene Bodendenkmal (Kreisgraben vor – und frühzeitlicher Zeitstellung) befindet sich ca. 110 m südwestlich des Plangebietes.

Umweltmerkmale die betroffen sind und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht notwendig.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten

Möglichkeit 1: Bei Nichtdurchführung der Planung würde der westliche Teil weiterhin als Tennisanlage genutzt werden und die Kiesfläche im Osten bestehen bleiben.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde folgende Umweltmerkmale nicht beeinträchtigen:

- Pflanzen: Verlust von Gehölzen durch Überbauung und Versiegelung von Flächen wäre nicht zu erwarten
- Tiere: Verlust von Lebensraum durch Überbauung potentieller Brut- und Nahrungsflächen wäre nicht zu erwarten
- Boden: Eine Beanspruchung von Boden würde nicht geschehen, der Wasserrückhalt wäre intakt
- Wasser: Die Grundwasserneubildungsrate wäre nicht verringert
- Landschaftsbild: Das Gewerbegebiet würde das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen
- Klima / Luft: wäre unverändert

Zur Beurteilung der „Nullvariante“ ist Punkt 4. Zu beachten.

Möglichkeit 2: Es könnte aber auch zur Folge haben, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung die Fläche, so wie im aktuell gültigen FNP beschrieben, zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zurückgebaut werden müsste.

4 Ausgleich und Ersatz

Mit der Umsetzung der Planung geschieht ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Wird im weiteren Verlauf ein verbindlicher Bebauungsplan aufgestellt, muss der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

5 Kenntnislücken / Schwierigkeiten

Im derzeit gültigen FNP ist das Flurstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der derzeitige Zustand weicht allerdings davon ab. In diesem Umweltbericht sind für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter zwei Nutzungen betrachtet worden. Die festgesetzte „Landwirtschaftliche Nutzung“ aus dem aktuell gültigen FNP sowie der Ist-Zustand, Tennisplatz sowie Kiesfläche mit Eingrünung.

Zudem ist zum derzeitigen Stand nicht bekannt, welche Art von Gewerbe auf dem Grundstück umgesetzt werden soll. Dies ist eine entscheidende Kenntnislücke bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen. Daher ist für den Umweltbericht von einer Erweiterung der Sportanlage „Fit & Fun“ durch den Bau von Gebäudehallen (z.B. Tennishalle) ausgegangen worden mit Innen- und Außenbereichen.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet weist derzeit eine geringe ökologische Bedeutung auf. Durch die zu erhaltende randliche Eingrünung bleibt die Fläche in der Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert werden. Zur besseren ökologischen Verträglichkeit soll die Versiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge auf ein Minimum reduziert werden.

Zur Ausweisung eines Gewerbegebietes ist das Plangebiet gut geeignet, da sich die Fläche bereits in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen befindet, keine Wohnbebauung angrenzt sowie keine erheblichen Umweltauswirkungen enthält. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur bereits gegeben.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis	Verbesserung
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung, Eingrünung
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Wasserdurchlässige Wegedecken, großflächige Versickerung.
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung verbessert Kleinklima
Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	Großzügige Ein- und Durchgrünung,
Tiere	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Erhalt von Lebensräumen, Großzügige Ein- und Durchgrünung
Mensch Lärm	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	großzügige Ein- und Durchgrünung
Mensch Erholung	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Nicht betroffen	Geringe Erheblichkeit	großzügige Ein- und Durchgrünung
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Erhalt der bestehenden Eingrünung
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	- - -