

**10. FNP-Änderung,  
für die Stadt Wasserburg,  
“Gewerbegebiet Bürgerfeld“**

**Umweltbericht  
nach § 2a BauGB**

**Auftraggeber:**

Stadt Wasserburg am Inn  
Marienplatz 2  
83512 Wasserburg am Inn

**Planverfasser:**



**Dr. H. M. Schober**  
Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany  
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33  
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. A. Pöllinger  
B. Eng. M. Lochmahr

Freising, 03.02.2016

**Inhaltsverzeichnis**

1.0	Einführung .....	1
1.1	Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.2	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	7
1.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	8
1.4	FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" .....	9
1.5	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	11
2.0	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Flächennutzungsplanung.....	12
3.0	Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter.....	12
3.1	Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Stadtteil Burgerfeld, in der Stadt Wasserburg a. Inn, Gemarkung Wasserburg a. Inn" .....	12
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	21
4.0	Zusammenfassung zum Umweltbericht.....	22
5.0	Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können .....	24

## 1.0 Einführung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen gemäß § 2 (4) BauGB, § 1 (6) 7 BauGB und § 1a BauGB. Hierbei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Der Umweltbericht zur Bauleitplanung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Die Gemeinde hat Überwachungspflicht für ihre Bauleitpläne: Alle Bauleitpläne sollen - nach Maßgabe des Umweltberichts - bei ihrer Realisierung auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen überprüft werden.

Daher enthält der Umweltbericht zu den Flächennutzungsplänen weitergehende Informationen zu den Umweltschutzgütern und zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Auch die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu behandeln, wenn ausreichende Daten als Beurteilungsgrundlage vorhanden sind.

Im Zuge des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Burgerfeld" für die Stadt Wasserburg werden die Umweltbelange für die neu auszuweisenden Flächen im vorliegenden Umweltbericht dargelegt und verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

Grundlagen des Umweltberichtes sind....

### **Fachgesetze:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

### **Leitfäden:**

- der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005
- Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006

### **Übergeordnete Planungen:**

- Regionalplan Südostoberbayern (05.01.2015)
- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn einschließlich der 6. Änderung,

### **Fachplanungen und sonstige Planhilfen:**

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rosenheim (1995)
- Artenschutzkartierung (ASK, Sept. 2014)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2014)
- BayernAtlasPlus (Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2014)
- Luftbilder

## 1.1 Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich für die FNP-Änderung hat eine Gesamtgröße von ca. 1,01 ha und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und liegt im Landkreis Rosenheim. Dort betrifft es Flächen mit den Fl.-Nrn. 948/3, 948/13, 948/14 und 948/18 die zur Stadt Wasserburg a. Inn gehören und im Stadtteil Burgerfeld liegen. Alle Flurstücke zählen zur Gemarkung Wasserburg a. Inn.

Die oben genannten Flurstücke gehörten zur ehemaligen Straßenmeisterei und waren bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH, die zum schwedischen Konzern Recipharm gehört, grenzt unmittelbar im Norden der ehemaligen Straßenmeisterei an und braucht für ihre zukünftige betriebliche Entwicklung Fläche, weshalb die östliche Teilfläche der ehemaligen Straßenmeisterei zur betrieblichen Erweiterung benötigt wird.



Abb. 1: Geltungsbereich für das Gewerbegebiet "Burgerfeld" (rote Linie)

### Naturräumliche Gliederung und landschaftsökologische Einheiten

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit (D66) "Voralpines Moor- und Hügelland" mit der naturräumlichen Untereinheit (038-A) "Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes".

Die naturräumlichen Gegebenheiten sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Geologie, Böden	Im Planungsgebiet ist vorherrschend mit Braunerde und in Teilen mit Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) zu rechnen.
Geomorphologie	Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Inn-Chiemsee-Hügellandes, sodass die Umgebung hügelig und wellig ist. Die zu untersuchende Fläche selbst ist eben mit einer Höhenlage von ca. 482 m ü. NN.
Wasserhaushalt	<p><u>Grundwasser:</u> Geringer Grundwasserflurabstand zwischen 2 und 4 m unter Geländeoberkante;</p> <p><u>Oberflächenwasser:</u> Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer; der Inn verläuft ca. 360 m westlich der Vorhabensfläche;</p> <p><u>Grundwasserleiter:</u> Im Untersuchungsgebiet handelt es sich um Poren-Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit bzw. um Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variabler Durchlässigkeit.</p>
Lokalklima	Kontinentales Klima; Jahresniederschlag: von 950 mm bis 1100 mm; Jahresmitteltemperatur: 8° C bis 9° C
Landschaft/ Landschaftsbild	Die geplante Flächennutzungsplanänderung umfasst den östlichen Teil des Geländes der ehemaligen Straßenmeisterei, am südlichen Stadtrand von Wasserburg. Im Umfeld der ehemaligen Straßenmeisterei befindet sich westlich ein Waldstück, das zum FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" gehört, der sog. "Herder-Forst" und "Heidenforst". Östlich der Vorhabensflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Südlich der ehemaligen Straßenmeisterei befindet sich ein Gärtnereibetrieb und im Norden schließt das Betriebsgelände der Wasserburger Arzneimittelfabrik GmbH an. In direkter Nähe zum Planungsgebiet verläuft von Nordosten nach Südwesten die St.2359, die Rosenheimer Straße. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich alte Stieleichen mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm deren Größe und mächtige Kronen weithin sichtbar den südlichen Ortsrand von Wasserburg a. Inn markieren.

Potentielle Natürliche Vegetation	Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald
-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Das Planungsgebiet beinhaltet keine speziellen Einrichtungen oder ausgewiesenen Flächen für Erholung oder Freizeitnutzung. Im westlichen Teil der ehemaligen Straßenmeisterei war früher das Wegmachermuseum untergebracht, was jedoch nunmehr ebenfalls von der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH betrieblich genutzt wird.

Unmittelbar im Norden sowie westlich des Planungsgebietes verläuft die Herderstraße. Die westlich liegende Herderstraße verläuft unmittelbar entlang des Herder-Forstes bzw. des Heidenforstes und dient zugleich als Zufahrtsstraße zum südlich gelegenen Friedhof "Am Herder", der mehr als 120 m vom Planungsgebiet entfernt liegt. Demnach wird die am Herder-Forst bzw. Heidenforst entlang führende Herderstraße auch als fuß- und fahrradläufige Verbindung der Bewohner des Stadtteils Bürgerfeld zum Friedhof "Am Herder" sowie als Zugang zu den Forstwegen des Herder-Forstes genutzt. Besonders die Forstwege durch den "Herder-Forst" und "Heidenforst" sind häufig frequentierte Wege, die von Joggern und Spaziergängern am Feierabend oder in der Freizeit aufgesucht werden. Auch Kindergartengruppen des ca. 280 m nördlich vom Planungsgebiet liegenden "Haus der Kinder - St. Konrad" nutzen den Herder-Forst für Ausflüge und Exkursionen.

### Schutzgebiete, schutzwürdige Objekte und Bestandteile der Natur

#### Europäisch geschützte Arten

Nach Auswertung der Artenschutzkartierung für Bayern und der mehrfachen Flächenbegehung sind durch das Vorhaben keine geschützten Arten sowie keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und keine europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie betroffen.

#### NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

NATURA 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet "DE 7939-301 Innauen und Leitenwälder" (FFH-Gebiet) hat einen Mindestabstand von ca. 80 m. Das Vogelschutzgebiet "DE 7939-401 NSG Vogelfreistätte Innstausee bei Attel und Freiham" befindet sich ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt. Das Vogelschutzgebiet liegt aus funktionaler Sicht außerhalb der Reichweite projektbezogener Wirkprozesse.

#### Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG

Schutzgebiete gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG/Art. 13-16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet "Vogelfreistätte Innstausee bei Attel und Freiham" liegt ca. 270 m entfernt und somit außerhalb der Reichweite projektbezogener Wirkprozesse.

#### Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG

Lebensräume nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

#### Lebensraumtypen der FFH-RL und Arten des Anhangs II der FFH-RL

Lebensraumtypen der FFH-RL kommen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vor.

### Lebensstätten nach § 39 BNatSchG / Art. 16 (1) BayNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Biotopbäume, die zum Teil Astlöcher aufweisen. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass höhlenbewohnende Tierarten vorkommen.

Gemäß § 39 ist eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen verboten. Eine Beseitigung solcher Lebensstätten unterliegt einer gesonderten zeitlichen Regelung.

### Bayerische Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine erfassten Lebensräume. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich in ca. 220 m Entfernung vom Planungsgebiet. Es handelt sich dabei um das Biotop „7939-0231-002 Leitenhang des Inns SW-Wasserburg, außerhalb des NSG Vogelfreistätte Innstausee“. Aufgrund der großen Distanz liegt das Biotop außerhalb der Reichweite projektbezogener Wirkprozesse.

### Biotopbäume gemäß der Biotopkartierung Bayern

Nach den Kriterien der Biotopkartierung Bayern befinden sich im Planungsgebiet 12 Biotopbäume. Dabei handelt es sich um überwiegend ältere Bäume, die einen Stammdurchmesser von mindestens 50 cm aufweisen. Es handelt sich bei den Biotopbäumen, mit Ausnahme eines *Acer saccharinum* (Silber-Ahorn), um die einheimische Baumarten *Quercus robur* (Stieleiche) und *Carpinus betulus* (Hainbuche). Der mächtigste Biotopbaum ist eine Stieleiche, die einen Stammdurchmesser von ca. 140 cm aufweist.

In einem Baumkataster der Stadt Wasserburg a. Inn wurden diese Bäume bereits aufgenommen. Jedoch existiert für die Stadt Wasserburg a. Inn keine Baumschutzverordnung.

### Bannwald nach Art. 11 BayWaldG, Schutzwald gem. Art. 10 BayWaldG

Waldbestände, welche nach dem Bayerischen Waldgesetz geschützt sind, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### Trinkwasserschutzgebiete nach Art. 35 BayWG

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Wassergesetz liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

### Denkmalschutzgesetz

Bau- oder Bodendenkmäler bzw. Verdachtsflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

### Geotope

Im Umfeld der Planung befinden sich keine Geotope.

### Überschwemmungsgebiete und wassersensible Räume

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

### **Vorhandene Beeinträchtigungen**

Beeinträchtigungen von Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholungseignung ergeben sich sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch durch die angrenzenden Nutzungen.

#### Beeinträchtigungen im Planungsgebiet

- Hoher Grad an versiegelten Flächen und Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70
- Nur 30 % der Flächen bestehen aus Grünflächen mit Gehölzstrukturen
- Mögliche Belastung der Gebäude- und Lagerstätten, der Stellplätze und daraus folgend eine Belastung des Untergrunds aus dem Betrieb der ehemaligen Straßenmeisterei mit Rückständen von Gefahrenstoffen (z. B. Öle, Schmierstoffe, Dieseldieselkraftstoff, Bitumen, Streustoffe, Farben, Lacke etc.)

#### Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen

- Belastung durch die von Nordosten nach Südwesten verlaufende St.2359, die "Rosenheimer Straße" (Versiegelung, Zerschneidungswirkungen, verkehrsbedingte Störungen, Kollisionsgefahr für Fauna).
- Beeinträchtigung durch das im Norden liegende Wasserburger Arzneimittelwerk (betriebsbedingte Störungen durch Liefer- und Pendlerverkehr)
- Beeinträchtigungen durch die umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Fluren (Lärmemissionen durch Bestellung der Ackerflächen).

## 1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan der Region Südostoberbayern entspricht Wasserburg einem Mittelzentrum, das in einer Entwicklungsachse von regionaler und überregionaler Bedeutung liegt. Der Regionalplan formuliert dabei folgende relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### Allgemeine Festlegungen

- Die Region Südostbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, sodass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (G).
- Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden (G).

#### Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll

- Bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes soll dem nachhaltig zu stärkenden Gebiet Vorrang eingeräumt werden (Z).

#### Entwicklungsachsen von regionaler Bedeutung

- Zwischen Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen und zwischen Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiflächen erhalten bleiben (Z).

#### Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (Z).
- Bestehende Schäden im Landschaftsbild oder am Naturhaushalt sollen beseitigt werden. In geeigneten Fällen soll eine natürliche Sukzession ermöglicht werden. Ein Rückbau versiegelter Flächen soll angestrebt werden.
- 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 und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (Z).
- An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden (Z)
- Hecken sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden (Z).

#### Siedlungswesen

- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden (G).
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (Z).

### Wasserwirtschaft

- Wasser zählt zu den unverzichtbaren Lebensgrundlagen des Menschen und spielt im Naturhaushalt eine herausragende Rolle. Sein Verbrauch muss innerhalb der Region kleiner sein als seine Regeneration. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren. Der Eintrag von Schadstoffen in das Wasser darf nicht größer sein als sein Selbstreinigungsvermögen (G).
- Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden (Z).

### Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft

- Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen (G).
- Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden (G).

## **1.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Für das Flurstück 948/17 (Stadt und Gemarkung Wasserburg a. Inn), westlich des Gärtnereibetriebes und südlich des ehemaligen Wegmachermuseums, wurde der Bebauungsplan Nr. 42 "Am Herder Forst" aufgestellt. Dabei wurde ein Sondergebiet "Zentraldepot für museale Nutzung" festgesetzt, angelehnt an dem angrenzenden Wegmachermuseum. Zudem wurde eine Eingrünung mit Sträuchern und Laubbäumen festgesetzt zur entsprechenden Einbindung des Museumsdepots in die Landschaft. Damit entspricht der Bebauungsplan sowohl den überörtlichen als auch den örtlichen Vorgaben.

#### 1.4 FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder"

Bei FFH-Gebieten handelt es sich um NATURA 2000-Gebiete (gemäß § 32 BNatSchG), die einem besonderen Schutz unterliegen.

Das FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" (FFH-Nr.: 7939-301) mit dem Biotop "Leitenhang des Inns SW-Wasserburg" und dem Naturschutzgebiet "Vogelfreistätte Innstausee bei Attel und Freiham" liegt im Westen der ehemaligen Straßenmeisterei. Dabei verläuft das FFH-Gebiet von Nordosten nach Südwesten und besteht im Bereich des Planungsgebietes aus den Forsten "Herder-Forst" und "Heidenforst". Es handelt sich bei den Forsten um Laubmischwälder mit Vorkommen von Eichen, Buchen, Eschen und Ulmen. In den Randbereichen zur Herderstraße sind nur vereinzelt kleine Fichtenbestände vorhanden. In ca. 350 m Entfernung vom Planungsgebiet verläuft der Inn mit seinen Auen und angrenzenden Leitenwälder.

Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Planungsbereich liegt die Herderstraße und im unmittelbaren Anschluss der westliche Teil der ehemaligen Straßenmeisterei, das früher als "Wegmachermuseum" und aktuell von der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH betrieblich genutzt wird.

Der Abstand des FFH-Gebietes zum Planungsbereich beträgt ca. 80 m, wobei der östliche Teil der ehemaligen Straßenmeisterei als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird.

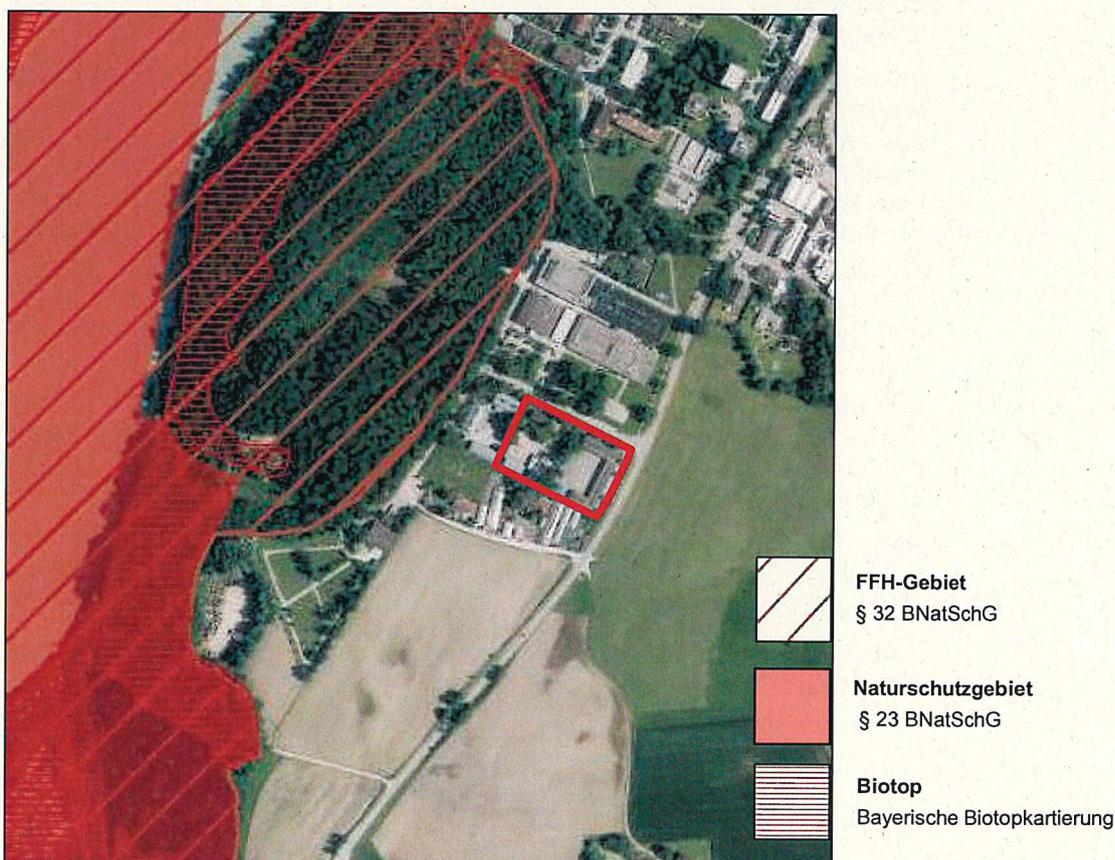


Abb. 2: Geltungsbereich für das Gewerbegebiet "Burgerfeld" (rote Linie) mit Schutzgebieten und Biotopen

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des Wasserburger Arzneimittelwerkes dar, welches im Norden gegenüber dem Planungsgebiet entlang der Herderstraße anschließt.

Die Erweiterung der Gewerbefläche umfasst das östliche Areal der ehemaligen Straßenmeisterei mit seinen Gebäudekomplexen und großflächig versiegelten Flächen und entspricht einer Fläche von ca. 1,01 ha. Zukünftig sollen darauf Gebäude und Hallen entstehen, in denen der Produktionsschritt der Verpackung sowie Produktlagerung und die Logistik untergebracht werden.

Bisher wurde die Verpackung und Lagerung der Produkte auf dem nördlichen Betriebsgelände des Wasserburger Arzneimittelwerkes durchgeführt. Der Warentransport erfolgte dadurch über die nördliche Herderstraße, die direkt am FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" sowie am ehemaligen Wegmachermuseum vorbeiläuft. Mit der Errichtung eines neuen Logistikzentrums mit Verpackungsstation und Warenlager soll auf dem ehemaligen Straßenmeistereigelände der Warenverkehr zukünftig über die an die Rosenheimer Straße anschließende östliche Herderstraße erfolgen.

Mit der Planung soll in Zukunft eine Verkehrsberuhigung der nördlichen Herderstraße erfolgen, die von den Bewohnern des Stadtteils Bürgerfeld als Verbindung zum Friedhof "Am Herder" sowie als Zugang zum Herder-Forst und Heidenforst genutzt wird. Darüber hinaus kommt es mit der Verkehrsberuhigung zu einer Entlastung an Verkehrsemissionen, was sich positiv auf das FFH-Gebiet und den Erholungswert für die Anwohner des Stadtteils Bürgerfeld auswirkt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Wasserburger Arzneimittelwerk um ein produzierendes pharmazeutisches Unternehmen des schwedischen Konzerns Recipharm, das am Standort Wasserburg a. Inn Arzneimittel in Ampullen und injizierbare Arzneimittel mit steriler Abfüllung und Gefriertrocknung herstellt. Es gibt bei der Herstellung keine Gefahrenstoffe oder Gefahrgüter. Die verwendeten Stoffe sind hochverdünnt. Unter anderem werden Medikamente, wie Beruhigungsmittel oder Mager-Therapeutika, produziert. Krebstherapeutika werden am Standort Wasserburg a. Inn nicht hergestellt. Die Produktion der Arzneimittel erfolgt auf dem bereits bestehenden Gelände des Wasserburger Arzneimittelwerkes ohne Abwasser mit äußerst geringen Abgas- und Geräuschemissionen.

Dadurch, dass die geplante Erweiterung der Gewerbefläche eine Distanz zum FFH-Gebiet von mindestens 80 m beträgt, kann es maximal zu baubedingten, temporär begrenzten, Störungen und Emissionen kommen. Betriebsbedingte Störungen sind aufgrund der vorhergehenden Ausführungen unwahrscheinlich.

Dennoch sind aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, die besonders im zukünftigen Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen:

- **Aufrechterhaltung des ökologischen Potentials und Schutz der Gehölzbestände**
  - Erstellung einer hochwertigen Durchgrünung mit Integration des vorhandenen alten Baumbestandes aus Stieleichen unter besonderer Berücksichtigung der Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm.
  - Im Bereich der zu erhaltenden Stieleichen erfolgt eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf ausgewiesene Baufelder. Dabei ist zu berücksichtigen, dass um die zu erhaltenden Stieleichen im Radius von mindestens 5 m, gemessen vom Stamm weg, kein Eingriff in den Boden-

und Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume erfolgt.

- Errichtung von Bauzäunen um die zu erhaltenden Gehölzbestände in Abstimmung mit dem für die Umweltbaubegleitung zuständigen Fachpersonal.
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.
- **Aufrechterhaltung des ökologischen Potentials und Tierschutz**
  - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, Bauteile, Lampen und Leuchtmittel z. B. Verbot von Sockelmauern bei Zäunen oder Verbot von streuendem Licht.
  - Zeitliche Beschränkung von Baufeldfreimachung, Gebäudesanierung/-abriss, Fäll- und Rodungsarbeiten zum Schutz von Eiern und nicht flügeligen Jungvögeln sowie Fledermäusen.
- **Boden- und Wasserschutz**
  - Geplante Gebäude, Lagerplätze, Stellflächen und Erschließungsmaßnahmen sind bevorzugt auf den bereits versiegelten und bebauten Flächen zu erstellen.
  - Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert.
  - Weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, um die Filter- und Pufferfunktion des Bodens zu erhalten.
  - Dach- und Oberflächenwasser sind vor Ort breitflächig über eine belebte Bodenzone zu versickern. Dadurch wird vermieden, dass das Oberflächenwasser unmittelbar und ohne Reinigung in den Boden abgeleitet wird.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob Rückstände von Gefahrenstoffen aus dem Betrieb der ehemaligen Straßenmeisterei im Untergrund bzw. in den überplanten und neu zu bebauenden oder zu entsiegelten Flächen und Gebäuden vorhanden sind.
- Darüber hinaus ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob besondere Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Insgesamt werden die relevanten Wirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf das FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" als unerheblich gewertet, wenn die geplanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 3.1 und Kapitel 5.0) nach dem aktuellen Stand der Technik verwirklicht werden.

## 1.5 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Belange des Umweltschutzes (siehe § 2 (4) BauGB) durch eine Umweltprüfung berücksichtigt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist dann in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BauGB § 1a "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" und gemäß BNatSchG § 14 "Eingriffe in Natur und Landschaft" sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu

beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

## 2.0 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Flächennutzungsplanung

Mit der Aufstellung des Gewerbegebietes "Bürgerfeld", Gemarkung Wasserburg a. Inn, kommt es in der Stadt Wasserburg a. Inn zu einer Vergrößerung der Flächen für Gewerbegebiete und Grünflächen.

Dabei sollen die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 948/13, 948/14 und die westliche Teilfläche des Flurstückes 948/3 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die östliche Teilfläche des Flurstückes 948/3 wird als Grünfläche festgesetzt. Das Flurstück 948/18 bleibt als Grünfläche mit einer bestehenden Baumreihe erhalten.

Insgesamt umfasst der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich bei dem/den

- neu festzusetzenden Gewerbegebiet GE eine Fläche von ca. 0,84 ha.
- neu festzusetzenden Grünflächen eine Fläche von ca. 0,13 ha.
- bestehenbleibenden Grünflächen entlang der St. 2359 ca. 0,04 ha.

## 3.0 Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter

In den folgenden Tabellen (Kapitel 3.1) werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter – **Mensch** mit Wohnen und Arbeiten sowie Erholung, **Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter** - nach dem derzeitigen Umweltzustand sowie die geplanten Baumaßnahmen, die beeinflussten Umweltmerkmale, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich dargestellt.

## 3.1 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Stadtteil Bürgerfeld, in der Stadt Wasserburg a. Inn, Gemarkung Wasserburg a. Inn“

Siehe folgende Tabellen!

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB): § 1 Abs. 6 Nr. 7c; Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): § 1 Abs. 4 Nr. 1 u. 2; Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG): § 50; Planung</p>	<p><b>Nutzung des Planungsbereiches:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich umfasst das östliche Areal der ehemaligen Straßenmeisterei mit seinen Gebäudekomplexen und großflächig versiegelten Flächen, die von dem Wasserburger Arzneimittelwerk als Stell- und Lagerflächen sowie als Parkplatz verwendet werden.</li> <li>- Der Geltungsbereich ist mit gehölzbestandenen Grünflächen aus Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäumen versehen, die überwiegend im Norden im Bereich der Herderstraße liegen bzw. die Planungsfläche mittig von Nord nach Süd durchziehen.</li> <li>- Im Osten liegt das Flurstück 948/18, das als Grünfläche mit Baumreihe die direkt angrenzende Rosenheimer Straße (St. 2359) und somit den südlichen Ortseingang zu Wasserburg a. Inn eingrünzt. Der aktuelle Zustand soll so erhalten bleiben.</li> </ul> <p><b>Angrenzung zum Planungsbereich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Norden liegt die Herderstraße mit dem angrenzenden Betriebsgelände der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH.</li> <li>- Im Westen befindet sich der westliche Teil der ehemaligen Straßenmeisterei bzw. des ehemaligen Wegmarchenmuseums</li> <li>- Im Süden liegt das Betriebsgelände mit Wohnhaus der Gärtnerei Blumen-Posch.</li> <li>- Im Südwesten liegt das Flurstück 948/17, das als Sondergebiet "Zentraldepot für museale Nutzung" festgesetzt ist.</li> <li>- Im Osten, direkt angrenzend an das Flurstück 948/18, verläuft die Rosenheimer Straße (St. 2359).</li> </ul>	<p>Die Flurstücke 948/13, 948/14 sowie der westliche Teil des Flurstückes 948/3 werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und dienen zur Erweiterung der Betriebsfläche der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH.</p> <p>Im Planungsgebiet soll ein Logistikzentrum mit Verpackungstation und Warenlager untergebracht werden.</p> <p>Der vorhandene alte Baumbestand, insbesondere die Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm (überwiegend Stieleichen), ist zu erhalten und in die Begrünung des Planungsbereiches zu integrieren.</p> <p>Der östliche Teil des Flurstückes 948/3 wird als Grünfläche festgesetzt und soll als Eingrünung des Stadtrandbereiches entlang der Rosenheimerstraße (St.2359) dienen. Das Flurstück 948/18 soll im aktuellen Zustand, u.a. mit einer Baumreihe, bestehen bleiben.</p>	<p>Emissionszunahme durch Lärm- und Abgase</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lärmzunahme wird als unerheblich gewertet, zumal Wohnbebauung mehr als 180 m entfernt nördlich vom Planungsbereich liegt.</li> <li>- Für den Gärtnereibetrieb mit dem privaten Wohnhaus ist nur eine geringe Lärmzunahme zu erwarten, die ebenfalls als unerheblich einzustufen ist.</li> <li>- Insgesamt gilt der Betrieb des Wasserburger Arzneimittelwerkes als emissionsarm.</li> <li>- Weitere Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal die Umgebung des Plangebietes bereits vorbelastet ist durch den Verkehr auf der St. 2359 sowie durch die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung.</li> </ul>	<p>Entlang der Rosenheimer Straße (St. 2359) soll mit der geplanten Mindesteingrünung von 15 m ein optisch wirksamer Sichtschutz zur Umgebung sowie eine hochwertige Straßeneingrünung hergestellt werden.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob besondere Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind, um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten.</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch – Erholung</b> Baugesetzbuch (BauGB): § 1 Abs. 6 Nr. 7c: Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): § 1 Abs. 4 Nr. 1 u. 2: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Bundesimmis-sionschutz-gesetz (BImSchG): § 50: Planung</p>	<p>Siehe Tabelle 3.1.1 Geplante Maßnahmen für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b></p>	<p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b></p>	<p>Verkehrszunahme mit Lärm- und Abgasimmissionen</p>	<p>- Die geplante GE-Ausweisung wird keine negativen Auswirkungen auf die Naherholung im nahegelegenen Herdenforst bzw. im Heidenforst haben.</p> <p>- Allgemeine Wohngebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>- Mit der Planung soll in Zukunft eine Verkehrsberuhigung der nördlichen Herdenstraße erfolgen, sodass es zu einer Entlastung an Verkehrsemissionen kommt, was sich positiv auf das FFH-Gebiet und den Erholungswert für die Anwohner des Stadtteils Bürgerfeld auswirkt.</p> <p>- Die Umgebung des Plangebietes ist bereits vorbelastet durch den Verkehr auf der St. 2359 sowie durch die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung.</p>	<p>- Besondere Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. zur Lärmreduzierung sind aus Sicht der Erholungsvorsorge nicht notwendig.</p> <p>-Pflanzung von Großbäumen im Straßenraum.</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Tiere + Pflanzen + Biologische Vielfalt</b></p> <p>Bundesnaturschutz (BNatSchG):</p> <p>§1(1): Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>§ 30: gesetzlich geschützte Biotope</p> <p>Bayrisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG):</p> <p>Art. 23 (1): Gesetzlich geschützte Biotope</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB): § 1 a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz</p>	<p><b>Flurstücke 948/13 und 948/14:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalige Betriebsleiterwohnungen der früheren Straßenmeisterei mit Gartenflächen und Gehölzbeständen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für wild lebende Tiere und Pflanzenarten.</li> <li>- die Gehölzstrukturen weisen kleinflächige Habitatstrukturen auf.</li> </ul> <p><b>Flurstück 948/3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächig versiegelte Flächen mit Verwaltungsgebäude, Hallen und sonstige Gebäude der ehemaligen Straßenmeisterei, die als Stell- und Lagerflächen von der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH genutzt werden.</li> <li>- Kleinflächige Rasenflächen mit Gehölzstrukturen entlang der Herderstraße im Norden.</li> <li>- Vereinzelte Gehölzstrukturen durchziehen von Nord nach Süd mittig die Planungsfläche.</li> <li>- Insgesamt befinden sich auf dem Areal10 Gehölze (9 Quercus robur, 1 Carpinus betulus) mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm, die eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere aufweisen.</li> <li>- Die vorhandenen kleinflächigen Grünstrukturen haben eine nur geringe Bedeutung als Lebensraum für wild lebende Tiere und Pflanzenarten.</li> <li>- Gemäß ASK und Geländebegehungen befinden sich im geplanten Gewerbegebiet keine Lebensraumtypen oder europäisch geschützte Arten.</li> </ul>	<p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringfügige Bedeutung der kleinflächigen Grünstrukturen als Habitate</li> <li>- große Bedeutung der alten Gehölze u.a. als Habitate</li> <li>- Infolge der Überplanung der großflächig versiegelten Flächen kann es durch Entsigelung und Begrünung zu einem positiven Effekt der Verbesserung kommen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Negative Umweltauswirkungen treten in Folge der Überplanung nur dort auf, wo Gehölze und die kleinflächigen Grünbereiche überbaut werden; diese Umweltauswirkungen sind im Bereich der Altbäume, die einen Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm aufweisen als erheblich anzusehen; die Umweltauswirkungen auf die kleinflächigen Grünbereiche ohne alten Baumbestand sind als unerheblich anzusehen.</li> <li>- Im Übrigen sind keine negativen Umweltauswirkungen erkennbar.</li> <li>- Durch die Überplanung und Neustrukturierung, besonders durch die geplanten Grünflächen zur Rosenheimer Straße, kommt es in Teilen zu Entsigelungen und Eingrünungen, die positiv zu bewerten sind und gegenüber dem vorherigen Zustand eine Aufwertung und Verbesserung der ökologischen Vielfalt darstellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung von großzügigen Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich der GE-Flächen an der Rosenheimer Straße</li> <li>- Der vorhandene alte Baumbestand, insbesondere die Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm, ist in die Eingrünung zu integrieren und zu erhalten.</li> <li>- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, Bauteile, Lampen und Leuchtmittel z. B. Sockelmauern bei Zäunen, oder streuendes Licht.</li> <li>- Zeitliche Beschränkung von Baufeldfreimachung, Gebäudesanierung/-abriss und Fäll-/Rodungsarbeiten zum Schutz von Eiern und nicht flüggen Jungvögeln sowie Fledermäusen.</li> <li>- Errichtung von Bauzäunen um die zu erhaltenden Gehölzbestände vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen (siehe Maßnahmen gem. DIN 18920) zu schützen.</li> <li>- Bestellung einer fachlich qualifizierten Umweltbauleitung</li> <li>- Weitere Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen siehe Kap. 5.0</li> </ul>

<p><b>Schutzgut</b></p> <p><b>Boden</b></p> <p>Bundesnaturschutz (BNatSchG): §1(3) Satz 2: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB): § 1 a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz</p> <p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): § 1: Zweck und Grundsätze des Gesetzes</p>	<p><b>3.1.1</b></p> <p><b>Derzeitiger Umweltzustand</b></p> <p><b>Geologie, Böden:</b> Vorherrschende Bodenart ist Braunerde. Teilweise gibt es Vorkommen der eher gering verbreiteten Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis carbonatreichem Lehmkieles. Der Geltungsbereich ist großflächig versiegelt und überbaut, sodass der gewachsene Boden durch die großflächige Versiegelung verloren gegangen ist. Dartüber hinaus besteht die Möglichkeit, daß durch die jahrzehntelange Nutzung als Straßenmeisterei Teilbereiche der versiegelten und bebauten Flächen sowie der Untergrund mit Gefahrenstoffen (z. B. Öle, Schmierstoffe, Dieselmotoren, Bitumen, Streustoffe, Farben, Lacke etc.) kontaminiert sind. Ein seltener, nährstoffarmer Bodentyp liegt nicht vor.</p>	<p><b>3.1.2</b></p> <p><b>Geplante Maßnahmen</b></p> <p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</p>	<p><b>3.1.3</b></p> <p><b>Umweltmerkmale, die beeinflusst werden</b></p> <p><b>Bodenfunktionen allgemein:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion</li> <li>- Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion</li> </ul>	<p><b>3.1.4</b></p> <p><b>Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den unversiegelten Grünflächen, wodurch teilweise der gewachsene Boden verloren geht.</li> <li>- Insgesamt wird durch die Neustrukturierung ein Teil der versiegelten Flächen entsiegelt und begrünt, sodass gegenüber der Ist-Situation eine Verbesserung der Bodenverhältnisse eintreten wird.</li> <li>- Eine Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch die neue Nutzung wird nicht erwartet.</li> <li>- Bei der Entsiegelung bzw. Überplanung können teilweise kontaminierte Boden sowie belastete Abbruchmaterialien anfallen.</li> <li>- Durch die Überplanung und Nachverdichtung der Konversionsfläche der ehemaligen Straßenmeisterei wird der Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden nachgegangen.</li> </ul>	<p><b>3.1.5</b></p> <p><b>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden durch Verwendung bereits versiegelter und bebauter Flächen - Nachverdichtung und somit Reduzierung des Flächenverbrauchs.</li> <li>- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und Förderung der Entsiegelung.</li> <li>- Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise zur Förderung der Versickerung und Verdunstung.</li> <li>- Schutz vor Bodenverdichtung.</li> <li>- Großzügige Bepflanzung bzw. Ein-/Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie des Straßenraums und der Stellplätze mit hochwüchsigen Bäumen zur Förderung der Verdunstung.</li> <li>- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob Rückstände von Gefahrenstoffen aus dem Betrieb der ehemaligen Straßenmeisterei im Untergrund bzw. in den überplanten und neu zu bebauenden oder zu entsiegelten Flächen und Gebäuden vorhanden sind (ggf. müssen belastete Abbruchmaterialien oder kontaminiertes Boden entsorgt werden).</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Wasser</b></p> <p>Bundeschutz (BNatSchG): §1(3) Satz 3: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG): § 1: Zweck § 2 (1) : Anwendungsbereich § 5: Allgemeine Sorgfaltspflichten § 6 (1): Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung</p>	<p><b>Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete:</b> Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Mittlere Grundwasserneubildungsrate 200-250 mm/Jahr (Quelle: GeoFachDaten-Atlas/Bodeninformationssystem Bayern)</p> <p><b>Retentionsvermögen</b></p> <p>Der Boden des Plangebietes besteht überwiegend aus Braunerde, die eine mittlere nutzbare Feldkapazität hat. Daraus folgt ebenfalls ein mittleres Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge. Neben einem Beitrag zur Abpufferung des Gebietsabflusses erfüllen die Braunerden wegen ihrer mittleren Speicherkapazität eine Schutzfunktion für das Grundwasser.</p> <p>Der Planungsbereich ist großflächig versiegelt und überbaut, sodass das Retentionsvermögen des Bodens erheblich gestört ist.</p> <p><b>Mögliche Belastung</b></p> <p>Durch die jahrzehntelange Nutzung als Straßenmeisterei besteht die Möglichkeit, daß Teilbereiche der versiegelten und bebauten Flächen sowie der Untergrund mit Gefahrentoffen (z. B. Öle, Schmierstoffe, Dieselkraftstoff, Bitumen, Streustoffe, Farben, Lacke etc.) kontaminiert sind.</p>	<p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</p>	<p>- Regenwasserrückhalt</p> <p>- Reduzierung der Grundwasserneubildung</p> <p>- veränderter Wasserabfluss</p>	<p>- Mit der geplanten Überbauung der vorhandenen Grünflächen wird im geplanten Gewerbegebiet der Regenwasserrückhalt in der Fläche teilweise reduziert sowie ein beschleunigter Wasserabfluss generiert; diese Umweltauswirkungen betreffen jedoch nur sehr kleine Flächen und sind somit als unerheblich einzustufen.</p> <p>- Der Großteil des Planungsbereiches ist versiegelt und überbaut, sodass der Regenwasserrückhalt sowie die Grundwasserbildung bereits stark gestört sind.</p> <p>- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Boden mit Gefahrentoffen aus dem Betrieb der Straßenmeisterei belastet ist.</p> <p>- Durch die Überplanung kommt es auch zu Neueingrünungen, sodass bisher versiegelte Bereiche entsiegelt und wasserdurchlässig gemacht werden, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt.</p>	<p>- Dach- und Oberflächenwasser sind vor Ort breitflächig über eine belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p>- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sowie das Merkblatt "ATV-DVVWK-M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 beachtet werden.</p> <p>- Bei den zu entsiegelten Flächen ist sicherzustellen, dass mögliche Rückstände aus dem Betrieb der Straßenmeisterei nicht in das Grundwasser gelangen. Dazu ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Rückstände von Gefahrentoffen aus dem Betrieb der ehemaligen Straßenmeisterei im Untergrund vorhanden sind.</p> <p>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.</p> <p>- Eine Dachbegrünung sollte für die zu planenden Gebäude vorgesehen werden.</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Landschaft / Landschaftsbild</b></p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): §1 (1) und (4): Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p>	<p><b>Landschaft</b></p> <p>Der Geltungsbereich liegt am südlichen Stadtrand von Wasserburg. Die Landschaft um den Geltungsbereich ist geprägt durch den Übergang von urbaner Stadfläche in die offene Landschaft aus Waidflächen und landwirtschaftlich intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen mit vereinzelt Weilern.</p> <p><b>Angrenzende Flächen zum Planungsbereich</b></p> <p>Im Norden liegt die Herderstraße mit dem angrenzenden Betriebsgelände der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH.</p> <p>Westlich befindet sich der Teil der ehemaligen Straßenmeisterei, der früher als Wegmachermuseum genutzt wurde. Das Areal des ehemaligen Wegmachermuseums grenzt im Westen wiederum an die Herderstraße und den daran anschließenden Herder-Forst bzw. Heidenforst an. Der Herder-Forst und Heidenforst gehören zum FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder".</p> <p>Südlich des Geltungsbereiches liegt das Betriebsgelände und Wohnhaus der Gärtnerei Blumen-Posch.</p> <p>Südwestlich liegt das als Sondergebiet "Zentraldepot für museale Nutzung" festgesetzte Flurstück 948/17.</p> <p>Im Osten entlang des Flurstückes 948/18, das als Grünfläche mit Baumreihe belassen werden soll, grenzt unmittelbar die Rosenheimer Straße (St. 2359) an.</p> <p><b>Planungsbereich</b></p> <p>Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich 11 alte Gehölze, zum Großteil mächtige Stieleichen (Quercus robur), mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm, deren Größe und mächtige Kronen weithin sichtbar den südlichen Ortsrand von Wasserburg a. Inn markieren.</p>	<p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b></p>	<p>- Kleinflächige Grünflächen und Gehölzstrukturen sind durch die Planung betroffen.</p> <p>- Insgesamt weist die ehemalige Straßenmeisterei keine erhöhte Empfindlichkeit auf.</p>	<p>- Im Hinblick auf die Überplanung der vorhandenen Strukturen und unter Erhalt der mächtigen alten Gehölze, ist für das Landschaftsbild eine geringe Eingriffsschwere zu konstatieren.</p> <p>- Große Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei sind mit Ausnahme kleiner Grünflächen und vorhandener Gehölzstrukturen versiegelt und überbaut, sodass das Landschaftsbild bereits gestört ist.</p> <p>- Im Planungsbereich erfolgt eine Eingrünung mit einem 15 m breiten Grünstreifen. Dadurch kommt es u.a. zu einer Entsigelung, sodass die Qualität des südlichen Ortsrandes von Wasserburg gesteigert wird.</p> <p>- Durch die Planung wird innerhalb bestehender Konversionsflächen die Erweiterung eines Wasserburger Arzneimittelwerkes, vorangetrieben, sodass keine zusätzlichen freien Flächen versiegelt werden müssen und somit nachhaltig und landschaftsbildschonend agiert wird.</p>	<p>- Nachverdichtung auf Konversionsflächen der ehemaligen Straßenmeisterei anstatt Neubau bzw. Neuversiegelung von baulich unberührtem Grün- und Ackerland (Reduzierung des Flächenverbrauchs).</p> <p>- Herstellung von großzügigen Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Randbereich der GE-Flächen sowie im Straßenraum (Pflanzung von Großbäumen).</p> <p>- Integration des alten Baumbestandes in die Be- und Durchgrünung des Gewerbegebietes.</p> <p>- Verwendung finden einheimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert.</p> <p>- Bzgl. der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen siehe auch Kapitel 5.0</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Klima/Luft</b></p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): §1 Abs. 3 Nr. 4: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): § 1(1): Zweck des Gesetzes</p>	<p>Das Planungsgebiet ist großflächig versiegelt und überbaut. An heißen Sommertagen heizt sich die großflächige Asphaltdecke auf und kühlt nur langsam ab.</p> <p>Eine Baumreihe durchzieht das Areal mittig von Norden nach Süden. Darüber hinaus befinden sich im Norden zur Herderstraße Grünflächen mit Gehölzstrukturen. Diese Grünflächen wirken zwar temperatur- und klimaregulierend doch sind diese Grünflächen nur sehr kleinflächig vorhanden, sodass die abkühlende und klimaausgleichende Wirkung bezogen auf das Planungsgebiet und dessen Umgebung sehr gering ist.</p> <p>Darüber hinaus grenzen im Norden und Osten des Planungsgebietes die Herderstraße und die St. 2359 an. Dabei wird die Luft von Stäuben und Abgasen des vorbeifahrenden Verkehrs belastet.</p> <p>Die östlich liegenden und gehölzarmen Offenlandbereiche, bestehend aus landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen, sind von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten. Die Offenlandbereiche führen aber auch zu einer Produktion von Kaltluft, die allerdings für das Planungsgebiet nicht zum Tragen kommt, da die Wetterlage meist durch Westwind geprägt ist.</p> <p>Der Wald im Westen des Planungsgebietes gleicht tägliche und jährliche Temperaturschwankungen aus, erhöht die Luftfeuchtigkeit und steigert die Taubildung. Da das Waldklima durch die geringere Sonneneinstrahlung und die höhere Luftfeuchte geprägt ist, sind die Lufttemperaturen im Sommer dort meistens niedriger als im Freien. Die Temperaturunterschiede zwischen Wald und Offenland bewirken einen ständigen Luftaustausch. Dadurch gelangt reine und qualitativ bessere Luft zum Planungsgebiet. Allerdings wirken die Gebäude des Wegmachersmuseums als Luftaustauschbarriere.</p>	<p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b></p>	<p>Durch die Überbauung von Grün- und Gehölzflächen wird die Kaltluftproduktion sowie die Klimaausgleichende Wirkung kleiner Teilflächen im Planungsbereich reduziert.</p>	<p>- Große Flächen der ehemaligen Straßenmeisterie sind mit Ausnahme kleiner Grünflächen und vorhandener Gehölzstrukturen versiegelt und überbaut, sodass der Geltungsbereich bei entsprechender Sonneneinstrahlung einer erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung unterliegt.</p> <p>- Durch die geplante Überbauung in dem geplanten GE-Gebiet geht ein Teil der vorhandenen, kleinflächigen Grünbereiche sowie ein Teil des Gehölzbestandes verloren, wodurch die Beschattung durch die Gehölze wegfällt.</p> <p>Allerdings ist dieser Verlust an Grünflächen als unerheblich anzusehen, da es sich nur um kleinflächige Grünbereiche handelt und durch die geplanten Eingriffsmaßnahmen sowie die durch die Entsigelung der Flächen und die Vergrünung der Gehölze kompensiert werden kann.</p>	<p>- Entwicklung von klimatisch wirksamen Grünflächen.</p> <p>- Der erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung von Gebäuden und versiegelten Flächen wird entgegen gewirkt, indem großkronige Bäume in der Fläche sowie an den Randbereichen gepflanzt werden bzw. die großkronigen alten Gehölze erhalten und in die Begrünung integriert werden. Großkronige Bäume wirken durch Beschattung der Erwärmung von Flächen entgegen und bewirken durch Verdunstung einen kleinklimatischen Effekt der Abkühlung.</p> <p>- Eine Fassaden- und Dachbegrünung kann die Wärmeentwicklung und -speicherung weiter verringern.</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Kulturgüter</b></p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): §1 (4): Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB): § 1 (6): Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</p> <p>Denkmalschutzgesetz (DschG): Art. 3 (1): Geltung Art. 8 (1) und (2): Auffinden von Bodendenkmälern</p>	<p>Im Planungsbereich und der unmittelbaren Umgebung befinden sich weder Denkmäler noch Bodendenkmäler. Das nächst gelegene Denkmal, ein Kornspeicher (D-1-87-126-22) beim Weiler Höhen, liegt ca. 570 m südlich entfernt vom Planungsbereich.</p>	<p>Siehe Tabelle 3.1.2 Geplante Maßnahmen für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b></p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>nicht erkennbar, da das nächst gelegene Denkmal, ein Kornspeicher (D-1-87-126-22) beim Weiler Höhen, mehr als 570 m entfernt vom Geltungsbereich liegt.</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs sind nicht notwendig. Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist dies unverzüglich an die entsprechende Behörde zu melden.</p>

### 3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

#### Stadt Wasserburg a. Inn:

#### Gewerbegebiet "Burgerfeld" (GE) mit der Gemarkung Wasserburg a. Inn

Die Nullvariante, ehemalige Straßenmeisterei mit bestehenden Gebäudekomplexen und versiegelten Flächen, Erhalt der kleinflächigen Grünbereiche im Norden entlang der Herderstraße sowie Erhalt der Gehölzstrukturen bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:** keine Beeinträchtigung der bestehenden Grünflächen und Gehölze im Planungsgebiet; weiterhin großflächig versiegelte und bebaute Flächen mit einer äußerst geringen Artenvielfalt;
- **Boden:** keine weitere Versiegelung sowie Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der vorhandenen Grün- und Gehölzflächen; Erhalt der großflächig versiegelten, stark gestörten und möglicherweise teils belasteten Bodenflächen;
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den kleinflächigen Teilbereichen der Grün- und Gehölzflächen; weiterhin geringer Regenwasserrückhalt sowie eine sehr geringe Grundwasserbildung auf den stark versiegelten und bebauten Flächen;
- **Landschaftsbild:** Erhalt der ehemaligen Straßenmeisterei mit samt der vorhandenen Gebäudekomplexe, den großflächig versiegelten Stell- und Lagerflächen sowie der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen.
- **Klima/Luft:** Erhalt der kleinflächigen Grünbereiche zur Kaltluftproduktion und der klimausgleichenden Wirkung der Gehölzstrukturen; weiterhin hohe Wärmeaufnahme und Speicherung durch die Bebauung und großflächigen Versiegelungen;

**Fazit:** Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen von Umweltbelangen. Diese Beeinträchtigungen werden aber als unerheblich und ausgleichbar eingestuft.

#### 4.0 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Der östliche Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei, am südlichen Stadtrand von Wasserburg a. Inn, wird als Gewerbegebiet (GE) "Burgerfeld" (Gemarkung Wasserburg a. Inn) sowie als Grünfläche festgesetzt. Damit stellt die Planung eine Erweiterung der Gewerbegebiets- und Grünflächen in der Stadt Wasserburg a. Inn dar.

Aufgrund der betrieblichen Expansion der Wasserburger Arzneimittelwerk GmbH wird Fläche benötigt. Günstige Standortfaktoren, wie die unmittelbare Nähe der ehemaligen Straßenmeisterei zum Wasserburger Arzneimittelwerk sowie die vorhandene günstige infrastrukturelle Erschließung an die St. 2359, sind Grundlagen für die Erweiterungspläne.

Insgesamt liegen die neu festzusetzenden Flächen des Geltungsbereiches auf bereits großflächig versiegelten und bebauten Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei. Grünflächen und Gehölzstrukturen befinden sich überwiegend im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches entlang der Herderstraße bzw. durchziehen den Geltungsbereich mittig mit einem Gehölzstreifen. Die Grünflächen und Gehölzstrukturen nehmen ca. 30 % der Fläche des Geltungsbereiches ein. Im Vergleich zur versiegelten und bebauten Fläche, die ca. 70 % der Fläche einnimmt, nehmen die Grünflächen eine sehr geringe Flächengröße ein. Die Schutzgüter, im besonderen Maß die Schutzgüter Landschaft/Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, sind durch die vorhandene Versiegelung und Bebauung erheblich vorbelastet und gestört.

Mit Ausnahme einzelner vorhandener Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen) befinden sich keine Schutzgebiete, schutzwürdige Objekte und Bestandteile der Natur innerhalb des Geltungsbereiches. Besonders hervorzuheben sind die alten Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm, zum Großteil aus *Quercus robur* bestehend, die es zu erhalten und zu pflegen gilt.

Im Westen des Geltungsbereiches, in etwa 80 m Entfernung, liegt der Heidenforst bzw. der Herder-Forst, einem Waldstück das zum FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" gehört. Allerdings ist der Fortbestand des FFH-Gebietes durch den zukünftigen betrieblichen Ablauf des Arzneimittelwerkes, wie bereits in der Vergangenheit, in keinsten Weise gefährdet. Durch die geplante Erweiterung der Gewerbefläche kann es temporär zu absehbaren baubedingten Störungen und Emissionen kommen. Betriebsbedingte Störungen sind unwahrscheinlich, da das Wasserburger Arzneimittelwerk als emissionsarm gilt sowie keine Gefahrenstoffe oder Gefahrengüter verarbeitet oder lagert. In Folge der Erweiterung des Gewerbegebietes wird es in der nördlichen Herderstraße zu einer Verkehrsberuhigung kommen, da bisher der Warentransport über das nördliche Betriebsgelände des Wasserburger Arzneimittelwerkes und somit über die nördliche Herderstraße, die direkt am FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" vorbeiläuft, abgewickelt wurde. Mit der Errichtung eines neuen Logistikzentrums mit Verpackungsstation und Warenlager wird sich der Warenverkehr zukünftig über die an die Rosenheimer Straße anschließende östliche Herderstraße erfolgen.

Darüber hinaus sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig aufgrund bereits vorhandener Infrastruktur.

Daraus ergeben für die Umweltschutzgüter im Geltungsbereich unterschiedliche Grade der Betroffenheit mit differenzierten Anforderungen an grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet.

Der Randbereich im Osten des Geltungsbereiches wird als ca. 15 m breite Grünfläche festgesetzt. Dabei übersteigt die Grünfläche der im Landkreis Rosenheim übli-

chen Breite von 10 m bei Gewerbegebieten. Diese Grünfläche sorgt sowohl für eine naturschutzfachlich als auch landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes am Ortsrand von Wasserburg. Zeitgleich wird dadurch die Ortrandeingrünung aufgewertet, der Übergang von Stadt zu Land attraktiver gestaltet und negative Beeinträchtigungen, wie z.B. durch geplante Bauwerke, gemindert.

Des Weiteren soll zur besseren ökologischen Verträglichkeit die Versiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge minimiert und allgemein eine hochwertige Durchgrünung des Planungsgebietes angestrebt werden unter Integration des alten Baumbestandes. Besonders die im Flächennutzungsplan dargestellten zu erhaltenden Stieleichen im südlichen Geltungsbereich sind zu erhalten und zu pflügen.

Trotz der grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung der negativen Auswirkungen bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Beeinträchtigung der **Tiere, Pflanzen** und der **biologischen Vielfalt** durch die geplante Bebauung und Versiegelung vorhandener Grün- und Gehölzflächen.
- Zusätzliche **Bodeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Versiegelung der noch vorhandenen Grünflächen verbunden ist.
- Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung**, des **Regenwasserrückhalts** sowie der **klimaausgleichenden** Wirkung der Grün- und Gehölzflächen in Folge der Versiegelung .
- Veränderung des **Landschaftsbildes** durch Verlust von Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen.

Daher müssen die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf eine gute Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft legen, womit Lebensraumstrukturen sowohl für Tiere als auch für Pflanzen geschaffen werden, die im Bezug auf das im Westen liegende FFH-Gebiet stehen und einen klein-klimatischen Effekt der Abkühlung generieren können. Festsetzungen im Bau- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen. Die alten Gehölze im Süden des Geltungsbereiches, besonders die Bäume mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm, sind zu erhalten und in die Grünplanung zu integrieren.

Darüber hinaus wird für die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen, dass der Untergrund sowie die zu entsiegelnden und bebauten Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei, zumindest auf den Verdachtsflächen, auf Altlasten bzw. auf Belastungen untersucht werden. Damit soll ausgeschlossen werden, dass bei Bau- und Entsiegelungsmaßnahmen Schadstoffe im Boden gelöst werden und ins Grundwasser gelangen. Zudem soll vermieden werden, dass mit möglichem kontaminiertem Abbruchmaterial oder Boden unsachgemäß umgegangen wird, was eigentlich einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden muss.

Des Weiteren ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob besondere Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind.

### 5.0 Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können

Gebiet	Überbau- bare Fläche (ca. ha)	Bestand und ökologische Besonderheiten	Bewer- tung <sup>(1)</sup>	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs- Typ	Kompensa- tionsfaktor	Ausgleichs- erfordernis (ca. ha)	Mögliche Ausgleichsmaß- nahmen
Stadt Wasser- burg a. Inn, Gemarkung Wasserburg a. Inn, Gewerbegebiet "Burgerfeld" mit Flächen für GE und Grün- flächen (Fl.-Nr. 948/3, 948/13, 948/14, 948/18)	GE 0,81	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei ist großflächig versiegelt und überbaut mit einer bestehenden GRZ von 0,70</li> <li>- Im nördlichen Randbereich entlang der Herderstraße verlaufen Grünflächen</li> <li>- Gehölze im Norden sowie mitig durch das Planungsgebiet verlaufende Baumgruppen strukturieren den Geltungsbe- reich</li> <li>- Schutzgebiete und schutzwür- dige Objekte befinden sich mit Ausnahme der alten Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm, nicht im Geltungsbereich</li> <li>- Vorbelastung des Geltungsbe- reiches durch die im Osten an- grenzende St. 2359, durch den LKW- und PKW-Verkehr des Wasserburger Arzneimittelwer- kes sowie mögliche Altlasten durch den ehemaligen Betrieb der Straßenmeisterei</li> </ul>	<p><b>Kate- gorie I</b> (für Grün- flächen und Ge- hölz- flächen &lt; 10 Jahre)</p> <p><b>Kate- gorie II</b> (für Ge- hölz- flächen bzw. Ge- hölze mit Stamm- durch- messer &lt; 50 cm)</p> <p><b>Kate- gorie III</b> (für alte Gehölze mit Stamm- durch- messer &gt; 50 cm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandenen Gehölzstrukturen, be- sonders die Gehölze mit einem Stamm- durchmesser zwischen 50 cm und 140 cm im Süden des Geltungsbereiches, sind in den künftigen Bebauungsplan zu integrieren und zu erhalten.</li> <li>- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäu- nen und Streuendes Licht.</li> <li>- Intensive Ein- und Durchgrünung des ge- planten Gewerbegebietes.</li> <li>- Herstellung einer großzügigen Ortsrand- eingrünung an den südlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereiches zur Einbindung in das Landschaftsbild bzw. zur Ortsrandeingrünung.</li> <li>- Es sind nur heimische und standortgerech- te Gehölze zu pflanzen mit einem hohen ökologischen Wert.</li> <li>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungs- fähiger Beläge sowie Maßnahmen zur Ver- sickerung des Niederschlagswassers und zum schadlosten Einleiten in das Grundwas- ser.</li> <li>- Schutz des im Westen liegenden FFH- Gebietes "Innauen und Leitenwälder".</li> <li>- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Altlastengutachtens, einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prü- fung (saP) sowie eines möglichen Lärm- schutzes zu prüfen.</li> </ul>	A	<p>Grünflächen und Gehölz- flächen &lt; 10 Jahre: 0,4</p> <p>Gehölzflä- chen bzw. Gehölze mit Stamm- durchmes- ser &lt; 50 cm: 1,0</p> <p>Alte Gehölze mit Stamm- durchmes- ser &gt;= 50 cm: 3,0</p>	<p>Grünflächen und Gehölz- flächen &lt; 10 Jahre: 0,07</p> <p>Gehölzflä- chen bzw. Gehölze mit Stamm- durchmes- ser &lt; 50 cm: 0,03</p> <p>Alte Gehölze mit Stamm- durchmes- ser &gt;= 50 cm: 0,04</p> <p><b>Mögliches Ausgleichs- erfordernis gesamt: 0,14 ha</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Ausgleichserfordernis wurde errechnet unter Annahme des Erhalts der im FNP festge- setzten zu erhaltenden Bäume (8 Stieleichen mit 25 m<sup>2</sup> Min- desplatzbedarf pro Baum).</li> <li>- Die Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.</li> <li>- Bei der Eingrünung, im Osten des Geltungsbereiches, wird die Mindesteingrünung gemäß der im Landkreis Rosenheim fest- gelegten Eingrünungsbreite bei Gewerbegebieten von 10 m Breite überschritten. Ca. 460 m<sup>2</sup> der geplanten Grünfläche kann als eingriffsmindernde Maß- nahme angerechnet werden.</li> <li>- Mögliche Ausgleichsmaßnah- men sind auf den fortfolgenden Seiten des Umweltberichtes aufgeführt.</li> <li>- Das konkrete Ausgleichserfor- dernis ist bei Erstellung eines konkreten Bebauungsplanes darzulegen und mit UNB der Stadt Wasserburg a. Inn abzuklären.</li> </ul>

<sup>1)</sup>Die Inanspruchnahme bereits versiegelter und bebauter Flächen stellt keinen Eingriff dar und muss deshalb nicht ausgeglichen werden.

**Gewerbegebiet "Burgerfeld": Mögliche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich**

Ort der Eingrünung/Flächengröße	Nutzung der Eingrünungsfläche
<p>Östliche Teilflächen des Flurstücks 948/3, Gemarkung Wasserburg a. Inn, Stadt Wasserburg a. Inn</p>	<p><b>Entwicklung Arten- und strukturreicher Hecken und Gebüsche mit Großbäumen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von versiegelten Flächen und kleinflächiger, strukturarmer Grünflächen in strukturreiche und lockere Hecken und Gebüsche mit Großbäumen</li> <li>- Die Breite der Hecken übersteigt mit einer Breite von ca. 15 m die für den Landkreis Rosenheim üblichen 10 m für Gewerbegebiete. Allgemein muss die Mindestbreite von 10 m nicht unbedingt eingehalten werden, wenn eine qualitativ hochwertige und gleichwertige Eingrünung auch auf schmäleren Abschnitten erfolgt.</li> <li>- Hecken sollen nur abschnittsweise, besonders zu den Bebauungen, hergestellt werden.</li> <li>- Verwendung heimischer Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert.</li> </ul>
<p>Entlang der Erschließungsstraße "Herderstraße", nördliche Teilflächen der Flurstücke 948/3, 948/13 und 948/14, Gemarkung Wasserburg a. Inn, Stadt Wasserburg a. Inn</p>	<p><b>Pflanzung von straßenbegleitenden Großbäumen mit extensiv genutzten Wiesen bzw. salzverträglichen Bankettmischungen als Unterpflanzung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von heimischen und standortgerechten Großbäumen</li> <li>- Einsaat einer Saatgutmischung (zertifiziertes Regiosaatgut) für straßenbegleitende, salzverträgliche Wiesen; Pflege der Wiesenflächen durch 1 – 2 malige Mahd pro Jahr nicht vor dem 01.07. mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz</li> </ul>
<p>Im Bereich der Grünfläche auf der östlichen Teilfläche des Flurstückes 948/3 sowie innerhalb des geplanten Gewerbegebietes bzw. in den Randbereichen mit sonnigen Süd- und/oder Westlagen</p>	<p><b>Herstellung von Wiesen auf magerem Standort:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsigelung bisher versiegelter Flächen und Herstellung von mageren Standorten</li> <li>- Einsaat einer Saatgutmischung (zertifiziertes Regiosaatgut) für magere Wiesen; Pflege der Wiesenflächen durch 1 – 2 malige Mahd pro Jahr nicht vor dem 01.07. mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz</li> <li>- Verzicht auf hochwüchsige und dichte Gehölzbestände, da die Magerwiese sonnige Flächen benötigt; keine Beschattung</li> </ul>
<p>Im Bereich von Grünflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes bzw. in den Randbereichen mit Schattenlage z. B. Grünflächen entlang von Gehölzbeständen und Gebäuden mit wenig Lichteinfall</p>	<p><b>Herstellung von Schattensäumen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsigelung bisher versiegelter Flächen und Herstellung von Schattensäumen im Bereich von Nord- und Nordostlagen von Gebäuden und Gehölzflächen</li> <li>- Einsaat einer Saatgutmischung (zertifiziertes Regiosaatgut) für Schattensäume; Pflege der Schattensäume durch Mahd in mehrjährigem Abstand als Reinigungsschnitt im späten Herbst oder im zeitigen Frühjahr durch Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz</li> </ul>
<p>Grünflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes</p>	<p><b>Pflanzung von Großbäumen in der Fläche:</b></p> <p>Verwendung von heimischen und standortgerechten Großbäumen mit einem hohen ökologischen Wert</p>

### Gewerbegebiet "Burgerfeld": Mögliche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich

Ort der Eingrünung/Flächengröße	Nutzung der Eingrünungsfläche
Zu erhaltende Gehölzfläche am südlichen Randbereich des Flurstückes 948/3, innerhalb des Geltungsbereiches	<p><b>Erhalt und Integration des alten Baumbestandes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer hochwertigen Durchgrünung mit Integration des vorhandenen alten Baumbestandes unter besonderer Berücksichtigung der Gehölze mit einem Stammdurchmesser zwischen 50 cm und 140 cm.</li> <li>- Im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände erfolgt eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf ausgewiesene Baufelder. Dabei ist zu berücksichtigen, dass um die zu erhaltenden Stieleichen im Radius von mindestens 5 m, gemessen vom Stamm weg, kein Eingriff in den Boden- und Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume erfolgt (entspricht ca. 25 m<sup>2</sup> pro Baum).</li> <li>- Errichtung von Bauzäunen um die zu erhaltenden Gehölzbestände in Abstimmung mit dem für die Umweltbaubegleitung zuständigen Fachpersonal.</li> <li>- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.</li> <li>- Der Pflege- und Gehölzschnitt ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.</li> </ul>

### Gewerbegebiet "Burgerfeld": Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Ort der Ausgleichsfläche/Flächengröße	Nutzung der Ausgleichsfläche
Geplante Gebäude	<p><b>Entwicklung diverser Fledermausbiotope an Gebäuden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachgerechtes Anbringen bzw. fester Einbau von unterschiedlichen Kastentypen (Flachquartiere, Großraumquartiere) an geplanten Gebäuden.</li> </ul>
Vorhandene Altbäume bzw. alte Gehölze	<p><b>Entwicklung diverser Habitate und Biotope:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fledermauskästen</li> <li>- Wildbienenhotels</li> <li>- Nistkästen für unterschiedliche Vogelarten</li> </ul>