

# UMWELTBERICHT

als Teil der Begründung

## ZUR 14. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

### STADT WASSERBURG



#### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER**

Architekten • Stadtplaner

Stephan Jocher

Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

#### **Bearbeitung:**

Regina Linnerer

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55

Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24

E-mail: [architekten@jocher-stechl.de](mailto:architekten@jocher-stechl.de)

[www.jocher-stechl.de](http://www.jocher-stechl.de)

#### GRÜNORDNUNG



Harald Niederlöhner

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

#### **Bearbeitung:**

Svea Senesie

Tel.: +49 (0)8071 – 72 66 860

Fax: +49 (0)8071 – 72 66 861

E-mail: [mail@la-niederloehner.de](mailto:mail@la-niederloehner.de)

[www.la-niederloehner.de](http://www.la-niederloehner.de)

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Salzburger Straße – Kurzdarstellung der Bauleitplanung, Lage, Art und Umfang ....	3
1.2	Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben .....	3
2	Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich.....	4
2.1	Schutzgut Mensch – Wohnen, Arbeiten und Erlebnis-, Erholungswert.....	4
2.2	Schutzgut Arten - Pflanzen .....	5
2.3	Schutzgut Arten -Tiere.....	5
2.4	Schutzgut Boden .....	6
2.5	Schutzgut Wasser.....	6
2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	6
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	7
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	7
2.9	Schutzgut Fläche.....	7
3	Ausgleich und Ersatz .....	8
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten .....	8
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	8
6	Kenntnislücken / Schwierigkeiten.....	8
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	8

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Geltungsbereich 14. Flächennutzungsplanänderung (rote Fläche) Salzburger Straße, unmaßstäblich (BayernAtlas, Stand 2022).....	3
Abb. 2 und Abb. 3 Fotos von der Begehung am 11.01.2022, LaN .....	5

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung, Lage, Art und Umfang

Die Stadt Wasserburg beabsichtigt die derzeitige Nutzung des Grundstück Fl.-Nr. 2103/1 Gemarkung Wasserburg zu ändern. Das Grundstück an der Salzburger Straße ist Teil des Gewerbegebiet (GE) Salzburger Straße und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Zweiräder mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup>, sowie 2.200 m<sup>2</sup> Nebenflächen wie u.a. Reparatur, Lager und Büros (Gesamtfläche sind 7.000 m<sup>2</sup>). Hierfür bedarf es der Änderung der GE-Fläche zu einem Sondergebiet (SO) „Zweiradhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.



Abb. 1 Geltungsbereich 14. Flächennutzungsplanänderung (rote Fläche) Salzburger Straße, unmaßstäblich (BayernAtlas, Stand 2022).

## 1.2 Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Vorgaben

Im Umweltbericht zu Flächennutzungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landespflege zu behandeln. Insbesondere die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser, Landschaftsbild Luft und Klima, Fläche und deren Wechselwirkungen sind zu

betrachten. Aber auch Auswirkungen auf den Menschen, übergeordnete Schutzziele, Kulturgüter, Nutzung erneuerbarer Energien und andere Schutzziele sind zu betrachten und zu bewerten.

Das Prinzip der Vermeidung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 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
- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2014)
- Luftbilder
- Begehung am 11.01.2022, LaN

## **2 Darstellung der Schutzgüter, Vermeidung, Minderung und Ausgleich**

### **2.1 Schutzgut Mensch – Wohnen, Arbeiten und Erlebnis-, Erholungswert**

#### Derzeitiger Zustand

Bei der Fläche handelt es sich um eine Gewerbefläche, die Teil des Gewerbegebiets Salzburger Straße ist. Östlich verläuft die Eiselfinger Straße, im Nordwesten die Salzburger Straße. Im Norden, Osten, Süden und Süd-Westen grenzen weitere Gewerbeflächen an, im Westen, auf der anderen Seite der Salzburger Straße befindet sich ein Wohngebiet. Ein Fahrradweg verläuft entlang der Salzburger Straße („Von Baum zu Baum/Landkreis Rosenheim - Tour 3“).

#### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die geplante Nutzungsänderung der Fläche als Sondergebiet „Zweiradhandel“ können sich das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung durch Probefahrten der Kunden von motorisierten und nicht-motorisierten Zweirädern in diesem Bereich in sehr geringem Maße erhöhen. Es ist insgesamt jedoch von keiner maßgeblichen Erheblichkeit auszugehen.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich  
Nicht erforderlich.

## 2.2 Schutzgut Arten - Pflanzen

### Derzeitiger Zustand

Die Fläche ist größtenteils versiegelt mit geringem Grünbestand (Sträucher, wenige Bäume, s. Abb. 2 und Abb. 3).



Abb. 2 und Abb. 3 Fotos von der Begehung am 11.01.2022, LaN

Es werden keine Biotope oder andere Schutzflächen tangiert.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad der Fläche sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich  
Nicht erforderlich.

## 2.3 Schutzgut Arten - Tiere

### Derzeitiger Zustand

Die Fläche hat keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch die Planung sind keine negativen Effekte zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung, Ausgleich  
Nicht erforderlich.

## **2.4 Schutzgut Boden**

### Derzeitiger Zustand

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer bereits versiegelten Fläche.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### Derzeitiger Zustand

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Amtliche Messstellen zu Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Eine Beeinträchtigung des Umweltmerkmals Wasser ist nicht gegeben.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### Derzeitiger Zustand

Bei der Fläche handelt es sich um Gewerbefläche, die in der Vergangenheit als Möbelhaus genutzt wurde.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Änderung zu einem Sondergebiet „Zweiradhandel“ nicht maßgeblich verändern.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich.

## **2.7 Schutzgut Klima und Luft**

### Derzeitiger Zustand

Die Fläche ist derzeit versiegelt und trägt so zur Aufheizung der unmittelbaren Umgebung bei.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung

Die Umweltfaktoren Klima und Luft werden durch die geplante Änderung zu einem Sondergebiet „Zweiradhandel“ nicht beeinflusst.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Derzeitiger Zustand

Im Vorhabensgebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Es wird keinen Eingriff auf das Umweltmerkmal Kultur- und Sachgüter geben.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich.

## **2.9 Schutzgut Fläche**

### Derzeitiger Zustand

Bei der Fläche handelt es sich derzeit um versiegelte Gewerbefläche.

### Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Die Gewerbefläche wird in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet „Zweiradhandel“ ausgewiesen. Dies beinhaltet keine baulichen Veränderungen, sondern lediglich eine Veränderung der Nutzungsart. Der Versiegelungsgrad der Fläche ist davon somit nicht betroffen.

### Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Nicht erforderlich.

### 3 Ausgleich und Ersatz

Mit der geplanten Nutzungsänderung geschieht kein Eingriff in Natur und Landschaft. Somit ist kein Ausgleich erforderlich.

### 4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / andere Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet weiterhin als Gewerbefläche genutzt werden. Keines der untersuchten Umweltmerkmale wäre von der Nichtdurchführung der Planung betroffen.

### 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Keines der untersuchten Umweltmerkmale wäre von der Durchführung der Planung betroffen.

### 6 Kenntnislücken / Schwierigkeiten

Keine.

### 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet weist eine sehr geringe ökologische Bedeutung auf. Bei den vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart von einer GE-Fläche zu einem Sondergebiet „Zweiradhandel“ gemäß §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wären keine der untersuchten Schutzgüter betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis	Verbesserung
Boden	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Wasser	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Klima/Luft	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Pflanzen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---

Tiere	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Mensch	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Landschaft	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---
Fläche	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	---