

**Stadt Wasserburg am Inn**

**Umweltbericht**

nach § 2a BauGB

**zur 4. Änderung  
des gemeinsamen Flächennutzungsplanes  
im Raum Wasserburg am Inn**

**Gemeinde Edling  
Gemeinde Eiselfing  
Stadt Wasserburg am Inn**



**Dr. H. M. Schober**

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Obere Hauptstraße 45, D-85354 Freising, Germany  
Tel.: +49 8161 3001, Email: zentrale@schober-larc.de

**Bearbeitung:**

Dr. H. M. Schober

Dipl. Ing. A. Pöllinger

Dipl. Ing. U. Bomme

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der FNP-Änderung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter .....</b>	<b>2</b>
3.1	Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Erweiterung eines Wohngebietes .....	3
3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen für das Allgemeine Wohngebiet der Gemeinde Edling .....	8
3.3	Bewertung der Umweltauswirkungen einer Erweiterung eines Sondergebietes Einkaufszentrum in der Stadt Wasserburg am Inn .....	14
3.4	Reitmehring .....	18
3.4.1	Bewertung der Umweltauswirkungen für das Gewerbegebiet in Reitmehring der Stadt Wasserburg am Inn .....	18
3.4.2	Bewertung der Umweltauswirkungen für das Mischgebiet in Reitmehring am Grandlweg .....	22
3.5	Bewertung der Umweltauswirkungen einer Fläche für den Gemeinbedarf eines sozial dienenden Zweckes im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn, Gemarkung Attel.....	26
3.6	Bewertung der Umweltauswirkungen einer Fläche für ein Sondergebiet „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham .....	31
3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	38
3.7.1	Erweiterung Wohngebiet in Eiselfing .....	38
3.7.2	Allgemeines Wohngebiet in der Gemeinde Edling .....	38
3.7.3	Erweiterung Sondergebiet Einkaufszentrum der Stadt Wasserburg am Inn .....	38
3.7.4	Reitmehring .....	38
3.7.5	Fläche für den Gemeinbedarf, Gemarkung Attel.....	39
3.7.6	Sondergebiet „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham .....	40
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung zum Umweltbericht .....</b>	<b>41</b>
4.1	Erweiterung des Wohngebietes in Eiselfing .....	41
4.2	Erweiterung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Gemeinde Edling.....	41
4.3	Erweiterung eines Sondergebietes Einkaufszentrum im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn .....	42
4.4	Reitmehring .....	42
4.4.1	Ausweisung eines Gewerbegebietes in Reitmehring im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn .....	42
4.4.2	Ausweisung eines Mischgebietes im südlichen Ortskern von Reitmehring .....	42
4.5	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf in der Gemarkung Attel .....	43
4.6	Ausweisung eines Sondergebietes „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham .....	43

<b>5</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können .....</b>	<b>45</b>

## 1 Einführung

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.

Dabei ergibt sich für den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanung, dass in den nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen eine höhere Detailschärfe möglich ist und erforderlich wird. Zum Stadium der Flächennutzungsplanung liegen meist weder detaillierte Fachgutachten noch ausreichende technische Daten vor.

Der Umweltbericht zu den Bebauungsplänen wird daher weitergehende Informationen zu den Umweltschutzgütern und zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Auch die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu behandeln, wenn ausreichende Daten als Beurteilungsgrundlage vorhanden sind.

Im Zuge der 4. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Gemeinden Edling und Eiselfing und für die Stadt Wasserburg am Inn werden die Umweltbelange für die neu auszuweisenden Flächen im vorliegenden Umweltbericht dargelegt und verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

Grundlagen des Umweltberichtes sind

- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn einschließlich der 4. Änderung,
- 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.

## 2 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der FNP-Änderung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem vermehrten Wohnflächenbedarf in Eiselfing Rechnung getragen und die notwendige Friedhoferweiterung ermöglicht; in Edling wird eine bereits ausgewiesene Wohnbaufläche erweitert. In Wasserburg und Reitmehring werden durch die Erweiterung eines Sondergebietes und die Ausweisung eines Gewerbegebietes angemessene Möglichkeiten für die wirtschaftliche Entwicklung geschaffen. Außerdem wird in Reitmehring durch ein Mischgebiet am Grandlweg die Umsetzung eines denkmalgeschützten Bauernhauses mit einem Empfangsgebäude für die Fa. Meggle verbunden. Eine bauliche Ergänzung im Bereich der Stiftung Attel dient der Förderung der dort lebenden und arbeitenden behinderten Menschen.

Die FNP-Änderungen betreffen demnach die

1. Erweiterung eines Wohngebietes in der Gemeinde Eiselfing
2. Erweiterung einer bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche in der Gemeinde Edling
3. Erweiterung eines Sondergebietes Einkaufszentrum im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn mit Ausweisung von Grünflächen
4. Reitmehring
  - 4.1 Ausweisung eines Gewerbegebietes in Reitmehring im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn
  - 4.2 Ausweisung eines Mischgebietes am Grandlweg zur Erweiterung der Flächen des angrenzenden Gewerbebetriebes
5. Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf eines sozial dienenden Zweckes im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn, Gemarkung Attel
6. Ausweisung einer Fläche als Sondergebiet „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham

## 3 Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter

In den folgenden Tabellen werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter - Mensch/Wohnen und Arbeiten sowie Erholen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft/Landschaftsbild, Kulturgüter und Sachgüter - nach derzeitigem 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 Erweiterung eines Wohngebietes

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Um- weltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b> BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“</p>	<p><b>Wohnen:</b> Um die Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortszentrums (Kirche, Rathaus, Schule, Kindergarten, Post) erstrecken sich Bereiche gemischter Nutzungen <b>Sonstiges:</b> Angrenzend an das Vorhaben: Westlich St. Rupertus-Kirche mit Friedhof, östlich und südlich Wohngebiete Nördlich landwirtschaftliches Anwesen mit teilweise gewerblicher Nutzung</p>	<p>Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes (WA):</p>	<p>Geringfügige Zunahme Verkehr mit Lärm- und Abgasimmissionen im Wohngebiet</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Erstellung qualifizierter Grünordnungs- und Freiflächengestaltungspläne Die Gebäude werden so angeordnet, dass immissionsrechtlich relevante Störungen durch angrenzende Nutzungen keine Wohn- und Schlafräume betreffen.</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Um- weltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch – Erholen</b> BNatSchG §2(1)13: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p>Erholung in der Natur, Infrastrukturen: Eiselfinger See im Süden (Ortsgrün, Angelsport, keine Badenutzung) Sportflächen südlich der Kreisstraße RO 36 Vorbelastung keine</p>	<p>Neuordnung des Funktionsgefüges bauliche Anlage - Freifläche und der (Fuß-) Wegeverbindungen (auch außerhalb des Geltungsbereiches)</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>-</p>
<p><b>Boden</b> BNatSchG §2(1)3.: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p>	<p><b>Geologie, Böden:</b> 40 cm Humus, 100 cm Kies lehmig, 90 cm Sand lehmig, 120 cm Sand leicht lehmig (Quelle: Gemeinde Eiselfing Erweiterung Bebauungsplan „Weiherfeld“)</p>	<p>Inanspruchnahme von Boden; Wohngebiet: Versiegelung durch Stellplätze, Wohngebäude</p>	<p>Bodenfunktionen allgemein: Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion Geringfügige Erhöhung von Schadstoffeinträgen von den Parkplätzen möglich</p>	<p>Verlust von Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den versiegelten Flächen</p>	<p>Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen und Emissionen <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durch Umwidmung und ökologische Aufwertung zu einer Extensivwiese einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche von 1.048 m<sup>2</sup> (s. Kap. 6) östlich des Kircheiselfinger Sees; Verzicht auf Düngung der Fläche</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzu- stand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst wer- den	3.1.4 Voraussichtli- che erhebliche Umweltauswir- kungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Wasser</b> BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.	<b>Grundwasser</b> Grundwasserneubildungsrate 283 mm/Jahr (Quelle: Landschaftsplan) Keine Wasserschutzgebiete  <b>Fließgewässer:</b> keine <b>Stillgewässer</b> Eiselfinger See (stark eutrophiert)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung von Bodendurch Stellplätze, Wohngebäude</li> <li>- Anschluss an Kanalisation der Gemeinde Eiselfing</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers nach den entsprechenden Verordnungen</li> </ul>	Abstand zum Grundwasser ausreichend; Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung, veränderter Wasserabfluss  keine	Beschleunigter Wasserabfluss  keine	Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durch Umwidmung einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche von 1.048 m <sup>2</sup> östlich des Kircheiselfinger Sees; Verzicht auf Düngung der Fläche
<b>Klima/Luft</b> BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“	<b>Klima</b> Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr Feuchte Sommer, trockene Winter (Quelle: Landschaftsplan)  <b>Lufthygiene</b> Gute Durchlüftung	Wohngebiet mit lockerer Bebauung	nicht erkennbar  nicht erkennbar	nicht erkennbar  nicht erkennbar	keine  keine



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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere</p>	<p>Wohngebiet mit lockerer Bebauung</p>	<p>gering bedeutsamer Lebensraum (Acker) nur häufige und verbreitete Arten</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Allgemein: qualifizierter Grünordnungsplan mit Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durch Anlage einer extensiv genutzten Wiese auf einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche von 1.048 m<sup>2</sup> östlich des Kircheiselfinger Sees</p>
<p><b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."</p>	<p>Wasserburger Endmoränenlandschaft und Hochufer mit seinen Abbrüchen zum Inn</p>	<p>Wohngebiet mit lockerer Bebauung Lückenschluss am Ortsrand und Ortsrandeingrünung</p>	<p>Landschafts- und Ortsbild</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft mittels Baumpflanzungen</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>3.1.1 Derzeitiger Umweltzu- stand</b>	<b>3.1.2 Geplante Maßnahmen</b>	<b>3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst wer- den</b>	<b>3.1.4 Voraussichtli- che erhebliche Umweltauswir- kungen</b>	<b>3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und - landschaftsteile von besonderer Ei- genart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigen- art oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	Kulturelle Bezugspunk- te, Natur- oder kulturhis- torische Schwerpunk- gebiete oder Boden- denkmäler sind im Um- feld des geplanten Wohngebietes nicht bekannt.	Wohngebiet mit lockerer Bebauung	nicht erkennbar	nicht erkennbar	keine

### 3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen für das Allgemeine Wohngebiet der Gemeinde Edling

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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b>            BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7            BauGB:            Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.</p> <p>BNatSchG §2(1)12.:            „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“</p>	<p><b>Wohnen:</b>            Im Änderungsumgriff ist keine Wohnnutzung vorhanden.            Angrenzend: westlich Wohnsiedlung "Hochhaus", östlich Kieswerk, südlich Sportplatz lt. FNP            Vorbelastung durch B 403, Sportplatz und Kieswerk</p>	<p>Errichtung eines Wohngebietes und von Seniorenwohnungen (WA)</p>	<p>Zunehmende Lärmemissionen durch höhere Anzahl von Anwohnern und Lieferverkehr</p>	<p>Die Anwohner aus der Siedlung "Hochhaus" können durch zunehmenden Straßenverkehr von <b>Lärmbeeinträchtigungen</b> betroffen sein.            In Abhängigkeit von der Art und Weise der Bebauung sind für die zukünftigen Bewohner Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr, den Sportanlagenbetrieb sowie den Betrieb des Kieswerks möglich.</p>	<p>Die Erstellung qualifizierter Grünordnungs- und Freiflächengestaltungspläne ist erforderlich.            Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Prüfung zur <b>Einhaltung der Lärmschutzrichtlinien</b> (DIN 18005 wg. B304, TA Lärm wg. benachbartem Kieswerk, 18. BImSchV wg. Stockbahn) erforderlich. Bei Bedarf sind Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen. Die Anbauverbotszone von 20 m gemäß Bundesfernstraßengesetz muss beachtet werden.            Bei der Bebauung in Benachbarung zum Sportplatz ist die 18. BImSchV zu beachten, damit der laufende Sportbetrieb in Zukunft durchgeführt werden kann.</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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch – Erholen</b> BNatSchG §2(1)13: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p><b>Erholung in der Natur:</b> Wanderwege entlang der Ebrach und in den angrenzenden Waldbereichen sowie weitere in die Umgebung <b>Infrastrukturen:</b> geplante Sportflächen mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen im Süden Vorbelastung durch Lärmimmissionen von er B 304</p>	keine	keine	keine	
<p><b>Boden</b> BNatSchG §2(1)3.: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p>	<p><b>Geologie, Böden:</b> Quartäre Schotter Anmooriger (organisch-mineralischer) Boden, kalkreich, auf Kalkschotter</p>	<p>Inanspruchnahme von Boden Versiegelung durch Errichtung eines Wohngebietes und von Seniorenwohnungen (WA) Straßen Stellplätze, evtl. Tiefgaragen, Ver- und Entsorgungsleitungen</p>	<p>Bodenfunktionen allgemein: Lebensraumfunktion Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion</p>	<p>Verlust von Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den versiegelten Flächen, v. a. auch bei Erschließung von Osten über die Ebrach Beeinträchtigung der verbleibenden Böden durch intensive Nutzung</p>	<p>Schonung der grundwasserbeeinflussten Böden entlang der Ebrach Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen und Emissionen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ v. a. auch in Bereichen mit empfindlichen Böden in Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wie im Landschaftsplan vorgesehen</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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Wasser</b> BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.	<b>Grundwasser</b> Im Nahbereich der Ebrach hoch anstehend Keine Wasserschutzgebiete	Versiegelung von Boden im Rahmen der geplanten Bebauung und der Infrastruktureinrichtungen	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beeinträchtigung des Grundwasserstromes durch Untergeschosse oder Tiefgaragen	Beschleunigter Wasserabfluss	Versickerung der anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan
	<b>Fließgewässer:</b> Im Osten fließt die Ebrach, Gewässergüte II bis III, kritisch belastet Stillgewässer keine	Lage in Benachbarung zur Ebrach (linker Zufluss der Attel)	Keine Veränderung durch die Planung vorhersehbar	Mögliche Beeinträchtigung des Hochwasserdurchflusses der Ebrach. Beeinträchtigung v. a. auch bei Erschließung von Osten über die Ebrach Überschwemmungsgefahr bei Hochwasserereignissen (§31b WHG)	Zum gefahrlosen Ableiten von Hochwasserereignissen ist ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Ebrach einzuhalten. Die Hangkante, die nach Aussage der Gemeinde bei Hochwasserereignissen nicht überflutet wird, soll als äußerste Baugrenze eingehalten werden. Sollten genauere Berechnungen dennoch eine Hochwassergefährdung ergeben, werden Abschirmmaßnahmen notwendig.

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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Klima/Luft</b> BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“</p>	<p><b>Klima</b> Niederschlagswerte von 900-1.000 mm im Jahr Feuchte Sommer, trockene Winter Hoher Strahlungsgenuss durch Föhnwindwirkung Lufthygiene Durchlüftungskorridor und Luftabflussbereich entlang der Ebrach Belastung durch Schadstoffe aus dem Verkehr auf der B 304</p>	<p>Errichtung von Wohnhäusern und von Seniorenwohnungen (WA)</p>	<p>Lokales Klima: Innerörtlicher Grünzug (lt. Entwicklungsgutachten) als Durchlüftungskorridor</p>	<p>Unterbrechung des innerörtlichen Grünzuges (lt. Entwicklungsgutachten) als Durchlüftungskorridor Beeinträchtigung v. a. auch bei Erschließung von Osten über die Ebrach</p>	<p>Sicherstellen einer guten Durchlüftung der Baugebietes im Rahmen des Grünordnungsplanes Erhalt eines Grünkorridors als Durchlüftungskorridor und Luftabflussbereich entlang der Ebrach</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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<p>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des geplanten Wohngebietes hat als Lebensraum für Wildpflanzen und wildlebende Tiere geringe Bedeutung. Die Ebrach hat südlich von Edling als Lebensraum für Tiere und Pflanzen regionale Bedeutung; Teilflächen zur Ebrach hin sind im Landschaftsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.</p>	<p>Errichtung d Pflegeheimes und von Wohnhäusern und von Seniorenwohnungen (WA)</p>	<p>Auf der Fläche keine Veränderung des derzeitigen Zustandes durch die Planung vorhersehbar Eine Teilfläche entlang der Ebrach ist im Landschaftsplan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.</p>	<p>Beeinträchtigung der Teilfläche der im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Ebrach v. a. auch bei Erschließung von Osten über die Ebrach</p>	<p>Allgemein: qualifizierter Grünordnungsplan zur Minimierung der Auswirkungen und <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auf Flächen in Verbindung mit bestehenden Lebensräumen im benachbarten Grünzug an der Ebrach Vermeidung von Eingriffen in das biotopkartierte Gewässerbegleitgehölz an der Ebrach; Wohngebiet nicht weiter als bis zur Hangkante; Abstand der Bebauung zur Ebrach zwischen 100 m und 140 m (im Norden)</p>
<p><b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebene bis flachwellige Landschaft</li> <li>- Neubaugebiete zwischen Ortsrand von Edling und Neubaugebiet "Hochhaus"</li> <li>- Naturnaher Bachlauf der Ebrach am östlichen Rand der Fläche</li> </ul>	<p>Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes und von Wohnhäusern (WA) Ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen</p>	<p>Landschafts- und Ortsbild, Sichtbeziehungen Innerörtlicher Grünzug (lt. Entwicklungsgutachten)</p>	<p>Unterbrechung bzw. Beeinträchtigung des innerörtlicher Grünzuges (lt. Entwicklungsgutachten)</p>	<p>Vermeiden von Lärmschutzmaßnahmen durch ausreichenden Abstand von der B 304 Qualifizierter Grünordnungsplan zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zur Aufrechterhaltung der Bedeutung des Grünzuges</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 Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	Kulturelle Bezugspunkte, Natur- oder kulturhistorische Schwerpunktgebiete oder Bodendenkmäler sind im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht bekannt.	-	-	-	
<b>Sachgüter</b> <b>Landwirtschaft</b> <b>Forstwirtschaft</b>	Intensive landwirtschaftliche Nutzung, vorwiegend Acker, auf Böden mit mittleren Erzeugungsbedingungen nach Agrarleitplan	Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes und von Wohnhäusern (WA)	landwirtschaftliche Nutzfläche	Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche	-



### 3.3 Bewertung der Umweltauswirkungen einer Erweiterung eines Sondergebietes Einkaufszentrum in der Stadt Wasserburg am Inn

Schutzgut	3.3.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.3.2 Geplante Maßnahmen	3.3.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.3.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.3.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b>                      BNatSchG §2(1)12.:                      „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“                      BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:                      Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.</p>	<p><b>Wohnen:</b>                      Wohngebiete und Weiler (Weikertsham) nördlich und östlich des Plangebietes  <b>Arbeiten:</b>                      Gewerbegebiet auf dem Gelände selbst und Gewerbegebiete und Sondergebiete im Süden  <b>Vorbelastung</b>                      durch Verkehr auf der St 2092 und von den Gewerbegebieten</p>	<p>Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum:                      Gewerbefläche 8.375 m<sup>2</sup>,                      Grünflächen 8.226 m<sup>2</sup></p>	<p>Mögliche zusätzliche akustische Auswirkungen durch Verkehrslärm und Betriebslärm (Ladebetrieb, Kühlaggregate, Getränkelerger etc.) auf die Wohngebiete im Osten (Weikertsham)</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> der Anforderungen an das Ruhebedürfnis <b>der Anwohner in Weikertsham</b> durch den Festsetzungen im Bebauungsplan; lärmintensive Flächen nicht zur Seite der Wohnbebauung orientieren (Lieferverkehr, Parkplätze usw.)</p>
<p><b>Mensch – Erholen</b>                      BNatSchG §2(1)13.:                      „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p><b>Erholung in der Natur, Infrastrukturen:</b>                      Innradweg durch Weikertsham                      Alz- Inn-Radweg entlang der Salzburger Straße (St 2092)                      Örtliche Wanderwege über Magdalenenweg und Kellerbergweg,                      Aussichtsturm Weikertsham,                      Aussichtsplattform beim Huber-Wirt an der Salzburger Straße                      Vorbelastung                      durch Verkehr auf der St 2092 und aus den Gewerbegebieten</p>	<p>Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum:                      Gewerbefläche 8.375 m<sup>2</sup>,                      Grünflächen 8.226 m<sup>2</sup></p>	<p>Geringfügige zusätzliche akustische Auswirkungen durch Verkehrslärm und Betriebslärm (Ladebetrieb, Kühlaggregate etc.)</p>	<p>Der Landschaftsgenuss von der Aussichtsterrasse aus wird zusätzlich beeinträchtigt.</p>	<p>Baum- und Heckenpflanzungen zur Durchgrünung und Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft; Festsetzungen in qualifiziertem Grünordnungsplan und Freiflächengehaltungsplan</p>

Schutzgut	3.3.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.3.2 Geplante Maßnahmen	3.3.3 Umweltmerk- male, die beein- flusst werden	3.3.4 Voraussicht- liche erhebliche Umweltauswir- kungen	3.3.5 Maßnahmen zur Reduzie- rung des Eingriffs und Hinwei- se zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Boden</b> BNatSchG §2(1)3.: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p>	<p><b>Geologie, Böden:</b> Würmeiszeitliche Jungmoräne; sandige bis tonig-schluffige Böden auf Kies (Quelle: Landschaftsplan) Vorbelastungen Versiegelung und Gewerbebebauung im bestehenden Gewerbegebiet</p>	<p>Inanspruchnahme von Boden Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum auf teilweise bereits versiegelter Fläche: Gewerbefläche 8.375 m<sup>2</sup>, Grünflächen 8.226 m<sup>2</sup></p>	<p>Zusätzliche Versiegelung Verlust verbliebener Bodenfunktionen</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Bedarf abhängig von der Neuversiegelung und von Neubeeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Maßnahmen: Gehölzpflanzungen und Extensivierung in angrenzender Moränenlandschaft oder Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Wasserburg</p>
<p><b>Wasser</b> BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.</p>	<p><b>Grundwasser</b> Grundwasserneubildungsrate 250 bis 450 mm jährlich (Quelle: Landschaftsplan) Keine Wasserschutzgebiete  <b>Fließgewässer:</b> Inn nördlich des Bauvorhabens <b>Stillgewässer</b> keine</p>	<p>Erweiterung eines Sondergebietes Einkaufszentrum auf großenteils bereits versiegelter Fläche Anlage von Grünflächen</p>	<p>Zusätzliche Versiegelung  nicht erkennbar  keine</p>	<p>Beschleunigter Wasserabfluss, reduzierte Grundwasserneubildung  nicht erkennbar  keine</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet  keine  keine</p>

Schutzgut	3.3.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.3.2 Geplante Maßnahmen	3.3.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.3.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.3.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Klima/Luft</b> BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“</p>	<p><b>Klima</b> Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr: Feuchte Sommer, trockene Winter (Quelle: Landschaftsplan) <b>Lufthygiene</b> Vorbelastung durch Schadstoffe aus dem Verkehr auf der St 2092</p>	<p>Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum: Gewerbefläche 8.375 m<sup>2</sup>, Grünflächen 8.226 m<sup>2</sup></p>	<p>Zunahme der versiegelten Fläche  ggf. Durchlüftung</p>	<p>Stärkere Aufheizung über versiegelten Flächen  ggf. verminderte Durchlüftung</p>	<p>Gehölzpflanzung (Durchgrünung, Eingrünung) zur Verbesserung des Lokalklimas (Abkühlung, Luftfeuchte) Festsetzungen im Grünordnungsplan für Maßnahmen zur Sicherstellung einer guten Durchlüftung des Baugebietes Orientierung der Flächen mit luftbelastenden Aktivitäten abgewandt von Wohnbereichen in der Umgebung</p>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<p>Die derzeit bereits genutzte Fläche des geplanten Sondergebietes hat als Lebensraum für Wildpflanzen und wild lebende Tiere keine Bedeutung.</p>	<p>Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum</p>	<p>Verlust von Gehölzen im Siedlungsbereich und am Siedlungsrand</p>	<p>Verlust von Trittsteinbiotopen</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan zur Minimierung der Auswirkungen durch Erhalt bestehender Grünstrukturen und Ergänzung durch naturnahe Pflanzungen; <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bedarf abhängig von der Neuversiegelung und von Neubeeinträchtigungen der Umweltschutzgüter): Von 0,55 ha Gehölzpflanzungen und Extensivierung in angrenzender Moränenlandschaft sind 0,35 ha als Ausgleichsfläche vorgesehen.</p>

Schutzgut	3.3.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.3.2 Geplante Maßnahmen	3.3.3 Umweltmerk- male, die beein- flusst werden	3.3.4 Voraussicht- liche erhebliche Umweltauswir- kungen	3.3.5 Maßnahmen zur Reduzie- rung des Eingriffs und Hinwei- se zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."	Achatzhügel mit umliegenden ausgeprägten Moränenkuppen (Moränenzug von Weikertsham und Langwied) im Osten, Innschleife im Westen Vorbelastung durch St 2092 und Gewerbegebiete	Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum Grünflächen	Landschaftsbild zwischen St 2092 und Weikertsham	Verlust von Gehölzen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Hochbauten Ortsrandeinbindung	Qualifizierte Grünordnungspläne zur Einbindung des Sondergebietes in das Orts- und Landschaftsbild durch Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen
<b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	im Umfeld: - Kirche St. Achatz - Schloss Weikertsham - Kreuzgruppe am Magdalenenberg - Burgstatt Achatzberg	Erweiterung und Umstrukturierung eines Sondergebietes Einkaufszentrum Grünflächen	nicht erkennbar	nicht erkennbar	keine
<b>Sachgüter:</b> Landwirtschaft, Forstwirtschaft	Gewerbe- und Sondergebiet	Erweiterung eines Sondergebietes	nicht erkennbar	nicht erkennbar	keine

### 3.4 Reitmehring

#### 3.4.1 Bewertung der Umweltauswirkungen für das Gewerbegebiet in Reitmehring der Stadt Wasserburg am Inn

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b> BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“ BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.</p>	<p><b>Wohnen:</b> Wohngebiete südlich der stillgelegten Bahntrasse <b>Arbeiten:</b> Industrieanlagen der Fa. Meggle südlich des geplanten Gewerbegebietes</p>	<p>Errichtung eines Gewerbegebietes zwischen stillgelegter und in Betrieb befindlicher Bahntrasse im Anschluss an die Fa. Meggle</p>	<p>Keine, da keine Wohngebiete im Einflussbereich des geplanten Gewerbegebietes vorhanden sind</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>keine</p>
<p><b>Mensch - Erholen</b> BNatSchG §2(1)13.: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p><b>Erholung</b> in der Natur: Nicht für Erholungszwecke genutzt, da nicht erreichbar für Nutzer Infrastruktureinrichtungen nicht vorhanden</p>	<p>Errichtung eines Gewerbegebietes zwischen stillgelegter und in Betrieb befindlicher Bahntrasse auf landwirtschaftlich genutzter Fläche</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>keine</p>

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Boden</b> BNatSchG §2(1)3.: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p>	<p><b>Geologie, Böden:</b> Jungdiluviale Schotter, mehr oder weniger gereifte Braunerdeböden, die gegen die Geländemulden und Talungen hin z.T. vergleyen und anmoorig werden (Quelle: Landschaftsplan)</p>	<p>Inanspruchnahme von Boden: Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen</p>	<p>Verlust von Bodenfunktionen: Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion werden beeinflusst</p>	<p>Verlust von Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den versiegelten Flächen</p>	<p>Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Voraussichtliches Erfordernis: 0,75 ha; Lage und Art der Maßnahmen: Extensivierung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche zwischen Fa. Meggle und Edling oder Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Wasserburg</p>
<p><b>Wasser</b> BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.</p>	<p><b>Grundwasser</b> Keine Besonderheiten keine Wasserschutzgebiete</p> <p><b>Fließgewässer</b> keine</p> <p><b>Stillgewässer</b> keine</p>	<p>Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen</p>	<p>Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Ableiten des Oberflächenwassers</p> <p>keine</p> <p>keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschleunigter Wasserabfluss,</li> <li>- Reduzierte Grundwasserneubildung durch Ableiten des Oberflächenwassers</li> </ul> <p>keine</p> <p>keine</p>	<p>Versickerung der anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet; entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan</p> <p>keine</p> <p>keine</p>

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Klima/Luft</b> BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“</p>	<p><b>Klima</b> Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr; feuchte Sommer, trockene Winter (Quelle: Landschaftsplan) <b>Lufthygiene</b> Gute Durchlüftung der offenen Fläche</p>	<p>Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen</p>	<p>Lokalklima: Erwärmung über versiegelten Flächen  Frischlufzufuhr und Kaltluftentstehung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen durch Gewerbebetriebe</li> <li>- Versiegelung führt zu Einschränkung von Frischluftzufuhr und Kaltluftentstehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung der immissionsrechtlichen Werte</li> <li>- Sicherstellen einer guten Durchlüftung des Gewerbegebietes durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Grünordnungsplanes</li> </ul>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche zwischen Gewerbegebiet und Bahntrassen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere (nur häufige und verbreitete Tier- und Pflanzenarten)</li> <li>- Keine Bedeutung für das Funktionsgefüge</li> <li>- häufige und verbreitete Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	<p>Errichtung eines Gewerbegebietes zwischen stillgelegter und in Betrieb befindlicher Bahntrasse auf landwirtschaftlich genutzter Fläche</p>	<p>Lebensraum von Tieren und Pflanzen (hier: Acker mit geringer Eignung als Lebensraum)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Flächen mit geringer Lebensraumeignung</li> <li>- Betroffen sind nur häufige und verbreitete Tier- und Pflanzenarten</li> <li>- Keine Beeinträchtigung des Funktionsgefüges</li> </ul>	<p>Allgemein: qualifizierte Bebauungs- und Grünordnungspläne zur Minimierung von Auswirkungen <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Voraussichtliches Erfordernis: ca. 0,75 ha Lage und Art der Maßnahmen: Extensivierung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche zwischen Fa. Meggle und Edling oder Rückgriff auf das Ökokonto der Stadt Wasserburg</p>

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Fläche zwischen Gewerbe, Bahntrassen und landwirtschaftlicher Flur</li> <li>- Vorbelastung: vorhandene Hochbauten im Osten</li> </ul>	Errichtung eines Gewerbegebietes mit Hochbauten in Ortsrandlage	Ortsrandlage von Reitmehring	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Hochbauten in Ortsrandlage	Einbindung in die Landschaft durch Gehölzpflanzungen im Gewerbegebiet selbst und am Rand des Gebietes (Festsetzungen durch qualifizierten Grünordnungsplan)
<b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	Kulturelle Bezugspunkte, Natur- oder kulturhistorische Schwerpunktgebiete oder Bodendenkmäler sind im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes nicht bekannt.	Errichtung eines Gewerbegebietes zwischen stillgelegter und in Betrieb befindlicher Bahntrasse	nicht erkennbar	nicht erkennbar	keine
<b>Sachgüter</b> , Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Verkehr	Landwirtschaftliche Nutzfläche Bahnstrecken Rosenheim-Mühldorf und Ebersberg-Reitmehring	Errichtung eines Gewerbegebietes auf landwirtschaftlich genutzter Fläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche	keine



### 3.4.2 Bewertung der Umweltauswirkungen für das Mischgebiet in Reitmehring am Grandlweg

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b> BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“ BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.</p>	<p><b>Wohnen:</b> Wohngebiet östlich der Grünfläche <b>Arbeiten:</b> nördlich, südlich und v.a. westlich der Grünfläche: Teilflächen Gewerbegebiet Fa. Meggle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Grünfläche</li> <li>- Versetzen eines denkmalgeschützten Bauernhauses vom Betriebsgelände der Fa. Meggle</li> <li>- entsprechende Parkplatzfläche</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen tagsüber im Wohngebiet am Glasberg östlich der Grünfläche durch Zufahrts- und Parkverkehr</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden zur Megglestraße hin angeordnet, so dass Belastungen am Glasberg möglichst gering bleiben.</p>
<p><b>Mensch - Erholen</b> BNatSchG §2(1)13.: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p><b>Erholung</b> Keine Erholungsfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Grünfläche</li> <li>- Versetzen eines denkmalgeschützten Bauernhauses vom Betriebsgelände der Fa. Meggle</li> <li>- entsprechende Parkplatzfläche</li> </ul>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>keine</p>

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Boden</b> BNatSchG §2(1)3.: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.	<b>Boden:</b> Mit Grünland und Gehölzen bestandener sandiger bis tonig-schluffiger und kiesiger Boden	Inanspruchnahme von Boden: Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen	Verlust von Bodenfunktionen: Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion durch Versiegelung durch Gebäudekomplex und Infrastrukturen	Bleibender Verlust der Lebensraumfunktion sowie Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion unter den versiegelten Flächen	Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“
<b>Wasser</b> BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.	<b>Grundwasser</b> Keine Besonderheiten Kein Wasserschutzgebiet  <b>Fließgewässer</b> keine <b>Stillgewässer</b> keine	Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen	Verlust von Versickerungsfläche unter Gebäude, Zufahrt und Stellplätzen  keine  keine	Nicht erkennbar  keine  keine	Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen im Bebauungsplan Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet  keine  keine

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Klima/Luft</b> BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“	<b>Klima</b> Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr Feuchte Sommer, trockene Winter  <b>Lufthygiene</b> Vorbelastung durch Gewerbegebiet, Minderung durch Kontakt zu offenen Flächen nach Osten	Versiegelung von Boden durch Gebäude und Erschließungsflächen	Lokale Erwärmung über versiegelten Flächen und Gebäude  Frischluftzufuhr und Kaltluftentstehung	Nicht erkennbar  Nicht erkennbar	Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, soweit möglich  Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen im Bebauungsplan
<b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere</li> <li>- Gehölze als Trittsteinbiotope</li> <li>- nur häufige und verbreitete Arten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Grünfläche</li> <li>- Versetzen eines denkmalgeschützten Bauernhauses vom Betriebsgelände der Fa. Meggle</li> <li>- entsprechende Parkplatzfläche</li> </ul>	Reduzierung des Lebensraumes für häufige und verbreitete Arten	Nicht erkennbar	Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, soweit möglich  <b>Ausgleichsmaßnahmen:</b> Ergänzend zu Gewerbegebiet in Reitmehring (Extensivierung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche zwischen Fa. Meggle und Edling) zusätzlich 0,025 ha; alternativ: Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wasserburg

Schutzgut	3.4.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.4.2 Geplante Maßnah- men	3.4.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.4.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.4.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensivgrünland und Gehölzgruppen auf der geplanten Mischgebietsfläche</li> <li>- Das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft ist landschaftsbildprägend.</li> <li>- Das denkmalgeschützte Bauernhaus, welches in das auszuweisende Mischgebiet versetzt werden soll, steht derzeit in sehr ungünstigem Umfeld im Gewerbegebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Grünfläche</li> <li>- Versetzen eines denkmalgeschützten Bauernhauses vom Betriebsgelände der Fa. Meggle</li> <li>- entsprechende Parkplatzfläche</li> </ul>	Grünfläche im Gewerbegebiet mit Kontakt zum Wohngebiet und zur offenen Landschaft nach Osten	Nicht erkennbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, soweit möglich,</li> <li>- landschaftsgerechte sowie ortsbildgemäße Einbindung des zu versetzenden Bauernhauses entsprechend seiner besonderen Bedeutung und Eigenart</li> </ul>
<b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld:</li> <li>- Parallelhof, Meggle-Straße 2, Fl. Nr. 981</li> <li>- Bauernhaus, Meggle-Straße 8, Fl. Nr. 971</li> </ul>	Versetzen eines denkmalgeschützten Bauernhauses vom Betriebsgelände der Fa. Meggle entsprechende Parkplatzfläche	Das denkmalgeschützte Bauernhaus, Megglestraße 8, erhält ein dem Gebäude angemesseneres Umfeld und erfährt dadurch und durch die zukünftige Nutzung eine Aufwertung.	Optimierung des denkmalgeschützten Gebäudes durch neuen Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, soweit möglich</li> <li>- landschaftsgerechte sowie ortsbildgemäße Einbindung des zu versetzenden Bauernhauses entsprechend seiner besonderen Bedeutung und Eigenart</li> </ul>
<b>Sachgüter</b> , Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Verkehr	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Grünfläche	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche	keine

### 3.5 Bewertung der Umweltauswirkungen einer Fläche für den Gemeinbedarf eines sozial dienenden Zweckes im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn, Gemarkung Attel

Schutzgut	3.5.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.5.2 Geplante Maßnahmen	3.5.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.5.4 Voraussichtliche erhebliche Um- weltauswirkungen	3.5.5 Maßnahmen zur Redu- zierung des Eingriffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b> BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“ BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p><b>Wohnen:</b> Wohnstätte für Menschen mit Behinderung <b>Arbeiten:</b> In der Klosteranlage untergebrachte Pflegeanstalt mit Werkstätten und Gärtnerei, Fachschule für Heilerziehungspflege, Altenheim, Sonderschule</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudekomplex zur Erweiterung der Einrichtungen für behinderte Menschen der Stiftung Attel:</li> <li>- Wohnheim für Kinder und Jugendliche, Reservfläche für spätere Erweiterung</li> </ul>	<p>Verbesserung der Wohn- und Arbeitssituation der der Stiftung Attel Einrichtung für behinderte Menschen</p>	<p>Keine negativen Auswirkungen auf Wohnen oder Arbeiten in der Stiftung Attel Einrichtung für behinderte Menschen</p>	<p>keine</p>
<p><b>Mensch – Erholen</b> BNatSchG §2(1)13.: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p><b>Erholung in der Natur:</b> Inn und Innauen <b>Infrastrukturen:</b> Sportflächen auf dem Gebiet der Stiftung Attel Wanderwege</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudekomplex und Infrastrukturen zur Erweiterung der Einrichtungen für behinderte Menschen der Stiftung Attel</li> <li>- Wohnheim für Kinder und Jugendliche, Reservfläche für spätere Erweiterung</li> </ul>	<p>Landschaftsbild (s. u.)</p>	<p>Landschaftsbild (s. u.)</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan mit Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende in die Landschaft: Hohe Anforderungen wegen der Bedeutung für das Landschaftsbild, (s. Ausgleichserfordernis)</p>





Schutzgut	3.5.1 Derzeitiger Umweltzu- stand	3.5.2 Geplante Maßnahmen	3.5.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst wer- den	3.5.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.5.5 Maßnahmen zur Reduzie- rung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichs- maßnahmen
<p><b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop- und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere</li> <li>- Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zum Naturschutz nach FNP</li> <li>- im Süden und Osten Schutzwaldbestand</li> <li>- in einiger Entfernung: NSG Vogelfreistätte Innstausee bei Attel und Freiham</li> <li>- FFH-Gebiete 7939-301 Innauen und Leitenwälder und 7938-371 Attel</li> <li>- Vorkommen von Arten: nur häufige und verbreitete Arten</li> </ul>	<p>Gebäudekomplex und Infrastrukturen zur Erweiterung der Einrichtungen für behinderte Menschen der Stiftung Attel</p>	<p>gering bedeutsamer Lebensraum für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere (Acker) Grenze Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zum Naturschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraum mit geringer Bedeutung, keine Funktionsbeziehungen vorhanden, auch nicht zum FFH-Gebiet</li> </ul>	<p>FFH-Vorprüfung nicht erforderlich, da Baugebiet nicht in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet und ohne funktionale Beziehungen zu diesem Anpassung der Grenze Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zum Naturschutz Allgemein: qualifizierte Grünordnungspläne zur Minimierung der Auswirkungen und qualifizierte <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Größe: 0,49 ha Lage: östlicher Ortsrand Maßnahmen: Vielgestaltige und breite Ortsrandeingrünung mit Baum- / Strauchpflanzungen sowie krautreichen Säumen</p>



Schutzgut	3.5.1 Derzeitiger Umweltzu- stand	3.5.2 Geplante Maßnahmen	3.5.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst wer- den	3.5.4 Voraussichtliche erhebliche Umwelt- auswirkungen	3.5.5 Maßnahmen zur Reduzie- rung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichs- maßnahmen
<p><b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."</p>	<p><b>Geplantes Landschafts- schutzgebiet lt. Flächen- nutzungsplan</b> Dominierende Lage über Inn- und Atteltal landschaftsbildprägende mächtige Hochufer des Inn und Moränenkranz des Inngletschers Weitreichende Sichtbeziehungen teilweise großflächige strukturarme Bereiche mit landwirtschaftlicher Nutzung</p>	<p>Wohnheim für Kinder und Jugendliche: Hochbauten mit 2 Vollgeschossen, Flächen für Wege, Straße, Parkplätze, Reservefläche für spätere Erweiterung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplantes Landschaftsschutzgebiet nach Flächennutzungsplan</li> <li>- Landschaftsprägende Strukturen auf dem Hochufer des Inn</li> <li>- Weithin sichtbare Lage</li> </ul>	<p>Änderung der Grenzen des geplanten Landschaftsschutzgebietes- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Lage der geplanten Gebäude auf dem Hochufer des Inn Baumaßnahme weithin sichtbar und das Landschaftsbild mitbestimmend und verändernd</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan mit Maßnahmen zur Einbindung in die exponierte Lage auf dem Inn-Hochufer <b>hohe Anforderungen an die architektonische Gestaltung und die Einbindung</b> in die umgebende Landschaft wegen der hohen Bedeutung für das Landschaftsbild <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> s. „Tiere und Pflanzen“</p>
<p><b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“</p>	<p>Attel ist die älteste <b>Kultstätte</b> im weiten Umkreis; heute Kirche und Kloster mit wertvollem Inventar</p>	<p>Gebäudekomplex und Infrastrukturen zur Erweiterung der Einrichtungen für behinderte Menschen der Stiftung Attel</p>	<p>Bauliche Ergänzung in Nachbarschaft zu verschiedenen z.T. historisch bedeutsamen Gebäuden</p>	<p>Veränderung des Umfeldes der historischen Gebäude</p>	<p><b>Hohe Anforderungen an die Gestaltung</b> im Kontakt zu den vorhandenen z.T. historisch bedeutsamen Gebäuden</p>
<p><b>Sachgüter:</b> Landwirtschaft, Forstwirtschaft</p>	<p>Intensive Landwirtschaft, Böden mit mittleren Erzeugungsbedingungen (Agrarleitplan)</p>	<p>Gebäudekomplex und Infrastrukturen</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche</p>	<p>Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche</p>	<p>keine</p>

### 3.6 Bewertung der Umweltauswirkungen einer Fläche für ein Sondergebiet „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b>                      BNatSchG §2(1)12.:                      „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“                      BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:                      Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p><b>Wohnen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In unmittelbarer Umgebung keine Wohnnutzung</li> <li>- Hof im Nordwesten ca. 500 m entfernt</li> <li>- weitere Weiler im Südwesten und Süden 700 m bis 800 m</li> <li>- Perfall (Whs.) im Norden an der St 2092 ca. 800 m</li> <li>- Aham ca. 1.000 m</li> </ul> <p><b>Arbeiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaft</li> <li>- Kompostieranlage des Landkreises 100 m südlich</li> </ul>	<p>Ausweisung eines Sondergebietes für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trockenfermentation zur Verarbeitung von Grüngut, Landschaftspflegematerial und Bioabfall</li> <li>- Substrathalle</li> <li>- Abfüllhalle für Substratabfüllung mit Mischwerk</li> <li>- 350 KW-Biogasanlage mit Nachkompostierung</li> <li>- 150 KW-Dach-Photovoltaikanlage</li> <li>- Lagerflächen</li> <li>- Verbindungsstraße zur bestehenden Kompostieranlage des Landkreises südlich</li> </ul> <p>Bauvorhaben in drei Bauabschnitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2010: Biogasanlage</li> <li>- 2011: Bürogebäude</li> <li>- 2012/13: Erdenwerk-, Produktionshalle, Lagerhalle</li> <li>- jeweils mit und zugehörige bauliche Anlagen sowie Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen</li> </ul>	<p>Wohnqualität in den Orten durch Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen</p>	<p>Nicht erkennbar, da leistungsfähige Zubringerstraße (Staatsstraße)                      Immissionen unerheblich wegen ausreichender Entfernung zu Wohnorten</p>	<p>keine</p>

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Um- weltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Redu- zierung des Eingriffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<p><b>Mensch – Erholen</b> BNatSchG §2(1)13.: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung... gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p><b>Erholung in der Natur:</b> Öffentliche Feld- und Waldwege in abwechslungsreicher Landschaft, genutzt zum Wandern, Radfahren Nordic-Walking <b>Infrastrukturen:</b> Öffentliche Feld- und Waldwege, aber keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege</p>	<p>s. o. unter Mensch - Wohnen und Arbeiten</p>	<p>Landschaftsbild (s. u.) Luftqualität (s. u.)</p>	<p>Landschaftsbild (s. u.) Luftqualität (s. u.)</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan mit Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende in die Landschaft</p>

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Boden</b> BNatSchG §2(1)3.: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p> <p>LEP: „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale ... in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.“</p>	<p><b>Böden, Geologie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neigung des Geländes von Südost nach Nordwest ca. 2 m</li> <li>- Intensive landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Grundmoränenlandschaft des Inn im Rosenheimer Becken und würmeiszeitliche bis holozäne Seeablagerungen</li> <li>- Parabraunerden, darunter Lehm, Ton</li> </ul>	<p>Versiegelung (durch Gebäude, Arbeits- und Lagerflächen und Infrastrukturen): ca. 80% der Grundstücksfläche)</p>	<p>Bodenfunktionen allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion sowie Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion</li> <li>- Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung von Boden</li> <li>- Verlust von Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion</li> </ul>	<p>Maßnahmen und Vorgaben zur Verhinderung von Bodenkontaminationen und Emissionen im Bauungs- / Grünordnungsplan</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“</p> <p>s. u. „Tiere und Pflanzen“</p>

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Wasser</b> BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.</p>	<p><b>Grundwasser</b> tief liegendes Grundwasser keine Wasserschutzgebiete Keine Besonderheiten</p> <p><b>Fließgewässer:</b> Graben östlich entlang der St 2092 mündet in das Stocker Bächel, dieses mündet 600 m südlich des geplanten Sondergebietes in die Murn (Gewässergüteklasse II, Bachmuschelvorkommen, FFH-Gebiet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung durch Gebäude, Lagerflächen und Infrastrukturen: ca. 80% der Grundstücksfläche)</li> <li>- Behandlung des Abwassers aus der Anlage (aus Lagerflächen von Kompostmaterial, Abfüllung u. ä.)</li> <li>- Einleitung in Vorfluter</li> </ul>	<p>Grundwasserneubildung</p> <p>Nährstoffgehalt. Chemische Zusammensetzung, organische Inhaltsstoffe und Temperatur des Wassers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschleunigter Wasserabfluss durch Ableiten des Oberflächenwassers</li> <li>- Reduzierte Grundwasserneubildung</li> </ul> <p>Veränderung der Eigenschaften des in die Vorfluter und letztendlich in die Murn geleiteten Wassers</p>	<p><b>Entwässerungskonzept</b> über Oberflächenwasserrückhaltung, -klärung, -ableitung Einholen eines <b>Fachgutachtens</b> über Ausschluss von Risiken für Bachmuschelvorkommen in der Murn und einer <b>wasserrechtlichen Erlaubnis</b> Ausgleichsmaßnahmen s. „Tiere und Pflanzen“</p>

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Klima/Luft</b> BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“</p>	<p><b>Klima</b> - Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr - Feuchte Sommer, trockene Winter (Quelle: Landschaftsplan) <b>Lufthygiene</b> Offene gut durchlüftete Landschaft</p>	<p>s. o. unter Mensch - Wohnen und Arbeiten</p> <p>Waldverlust Staubentwicklung Belastung durch Gerüche der Abluft</p>	<p>Lokalklima (Erwärmung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frischluftzufuhr und Kaltluftentstehung</li> <li>- Lufthygiene: Reinluftentstehungsgebiet Wald</li> <li>- Staubentwicklung und Geruchsbelästigung</li> </ul>	<p>Nicht erkennbar</p> <p>Seitens der durch den Immissionschutz zu vertretenden Belange keine Probleme erkennbar</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Minimierung von Bodenversiegelung</p> <p><b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Eingrünung und Durchgrünung der Fläche</p>

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p><b>Tiere und Pflanzen</b> BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Wald „Murner Holz“ und Waldrand</li> <li>- Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zum Naturschutz nach ABSP: Fließgewässer-, Wald- und Feuchtgebietskomplex</li> <li>- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal“</li> <li>- Biotop 7939-0245-01: Nasswiese und Feuchtwald östlich der St 2092 Wasserburg-Halfing</li> <li>- Einzugsgebiet der Murn (FFH-Gebiet 8039-371 Murn, Murner Filz und eiselfinger See) mit Bachmuschelvorkommen (Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet)</li> <li>- Vorkommen kommuner Arten der Nadelwälder</li> </ul>	<p>s. o. unter Mensch - Wohnen und Arbeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teile eines bedeutsamen Lebensraums für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere (Fließgewässer-, Wald- und Feuchtgebietskomplex)</li> <li>- Möglicherweise Erhaltungsziele des FFH-Gebietes im Bereich der Zuflüsse zur Murn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerschneidung von Waldflächen</li> <li>- Isolierung eines Waldstückes zwischen St 2092, Kompostieranlage und Energiepark</li> <li>- Verlust von Wald, Waldrand und offener Fläche: Lebensraum mit mittlerer Bedeutung im bedeutsamen Lebensraumkomplex</li> <li>- Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet</li> <li>- Reduzierung des Lebensraumes für häufige und verbreitete Arten</li> </ul>	<p><b>FFH-Verträglichkeitsabschätzung</b>, da möglicherweise funktionale Beziehungen zum FFH-Gebiet</p> <p><b>Maßnahmen zur Wasserreinigung</b>, um Risiken für den Bachmuschelbestand in der Murn zu vermeiden</p> <p>Verbindungsstraße so nah wie möglich an die Staatsstraße heran legen</p> <p>Erhalt und Sicherung wertvoller Gehölzbestände beim Bau der Verbindungsstraße</p> <p>Allgemein: qualifizierter Grünordnungsplan mit naturnaher Eingrünung der Anlage zur Minimierung der Auswirkungen</p> <p><b>Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; Größe: 2,37 ha</p> <p>Neuanlage von naturnahen Waldflächen</p> <p>Für einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen steht ggf. eine ca. 1,9 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Thalham und Aham nordöstlich des Biotopkomplexes „Torfstichgebiet westlich Aham, Ahamer-Filz“ zur Verfügung.</p>

Schutzgut	3.6.1 Derzeitiger Umweltzu- stand	3.6.2 Geplante Maßnahmen	3.6.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.6.4 Voraussichtliche erhebliche Um- weltauswirkungen	3.6.5 Maßnahmen zur Redu- zierung des Eingriffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<p><b>Landschaft / Landschaftsbild</b> BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur." LEP: „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage des Energieparks im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal“</li> <li>- Lage am Rand eines großflächig strukturalen Bereiches zum größten Teil in derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Rand des Murner Holzes</li> <li>- Lage der Verbindungsstraße zur Kompostieranlage im Wald „Murner Holz“</li> </ul>	<p>s. o. unter Mensch - Wohnen und Arbeiten Traufhöhen bis 7,5 m, Firsthöhen bis 10,5 m Eingrünung von 8 m Breite</p>	<p><b>Landschaftliches Vorbehaltsgebiet</b> „Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal“ Landschaftsbild von Bergham und Aham aus und an der St 2092 Aham-Halving</p>	<p><b>Zersiedlung</b> der freien Landschaft Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Lage am Waldrand des Murner Holzes</p>	<p><b>Keine Anbindung weiterer Vorhaben</b> in der Folge <b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b> auf das aus betrieblichen Gründen unbedingt notwendige Maß Einbindung in die Landschaft (s. Bebauungsplan) mit standortheimischen Gehölzen Zeitpunkt der Einbindungsmaßnahmen: im Jahr der Fertigstellung der Anlage <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> s. „Tiere und Pflanzen“</p>
<p><b>Kulturgüter</b> BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“</p>	<p><b>Aham:</b> Kirche Hl-Kreuz-Auffindung, gotischer Bau, 1757 im Rokokostil umgestaltet. War einst unter der Herrschaft von Kloster Ebersberg und Ziel lokaler Wallfahrt zum Hl. Kreuz wie zu Maria</p>	<p>s. o. unter Mensch - Wohnen und Arbeiten</p>	<p>Nicht erkennbar</p>	<p>Nicht erkennbar</p>	<p>Nicht erkennbar</p>
<p><b>Sachgüter:</b> Landwirtschaft, Forstwirtschaft</p>	<p>Intensive Landwirtschaft, Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, absolutes Grünland Wald, Aufforstungsfläche</p>	<p>s. o. unter Mensch - Wohnen und Arbeiten</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald</p>	<p>Verlust von landwirtschaftlichen Nutzfläche und Wald</p>	<p><b>Ausgleich für Waldverlust</b></p>



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

#### 3.7.1 Erweiterung Wohngebiet in Eiselfing

Die Nullvariante, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** keine Versiegelung, Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- **Landwirtschaft:** Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche

**Fazit:** Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen von Umweltbelangen, diese Beeinträchtigungen werden aber nicht als erheblich eingestuft.

#### 3.7.2 Allgemeines Wohngebiet in der Gemeinde Edling

Die Nullvariante, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen dem Ortsteil Hochhaus und dem Ort Edling, bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- **Landwirtschaft:** Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche

**Fazit:** Die Durchführung der Planung führt zu Beeinträchtigungen der Umweltbelange, die aber nicht als erheblich eingestuft werden.

#### 3.7.3 Erweiterung Sondergebiet Einkaufszentrum der Stadt Wasserburg am Inn

Die Nullvariante, Erhalt der Fläche im derzeitigen Zustand, bringt für die untersuchten Umweltbelange keine entscheidenden Vorteile, da die Fläche größtenteils bereits bebaut und versiegelt ist.

**Fazit:** Die Nichtdurchführung der Planung führt zur Vermeidung geringfügiger Beeinträchtigungen der Umweltbelange, insbesondere des Landschaftsbildes.

#### 3.7.4 Reitmehring

##### 3.7.4.1 Gewerbegebiet in Reitmehring

Die Nullvariante, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen dem Gelände der Fa. Meggle und zwei Bahntrassen, bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** keine Versiegelung, Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- **Landschaftsbild:** Erhalt der offenen landwirtschaftlich genutzten Fläche
- **Landwirtschaft:** Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche

**Fazit:** Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen der Umweltbelange, diese Beeinträchtigungen werden aber nicht als erheblich eingestuft.

#### 3.7.4.1 Mischgebiet am Grandlweg

Die Nullvariante, Erhalt der Grünfläche im südlichen Ortskern von Reitmehring, bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** keine Versiegelung, Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- **Landschafts-/Ortsbild:**
  - Erhalt der gliedernden Grünfläche und der prägenden Gehölzstrukturen
  - Ungünstiger Standort des denkmalgeschützten Bauernhauses auf dem Gelände des Gewerbegebietes bleibt erhalten

**Fazit:** Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen der Umweltbelange, diese Beeinträchtigungen werden aber nicht als erheblich eingestuft; das denkmalgeschützte Bauernhaus erfährt bei Nichtdurchführung keine Aufwertung, da es in ungeeigneter Umgebung steht.

#### 3.7.5 Fläche für den Gemeinbedarf, Gemarkung Attel

Die "Nullvariante", Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche südlich von Reitmehring, Gemarkung Attel, bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- **Landschaftsbild:** Erhalt der landschaftsbestimmenden Ansicht auf der markanten Geländenase über dem Inn- und dem Atteltal und Erhalt der Sichtbeziehungen, Erhalt der geplanten Landschaftsschutzgebietsgrenzen
- **Landwirtschaft:** Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- **Kulturgüter:** Die Umgebung der historischen Gebäude bleibt unverändert.

**Fazit:** Erhebliche Unterschiede zwischen Nullvariante und Planung bestehen im Erhalt des markanten und weithin einsehbaren Landschaftsbildes am Innhochufer bei Nichtdurchführung des Vorhabens.

### 3.7.6 Sondergebiet „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham

Die "Nullvariante", Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Waldfläche bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** kein Verlust durch Versiegelung, Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** keine Risiken für die Murn (FFH-Gebiet)
- **Klima / Luft:** keine Luftbelastung durch Emissionen (Stäube, Gase)
- **Tiere und Pflanzen:**
  - kein Lebensraumverlust im Wald, am Waldrand und auf offener Fläche im Lebensraumkomplex
  - keine Risiken für das benachbarte Biotop
  - keine Risiken für die Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet
  - keine Risiken für potentielle Bachmuschelvorkommen in der Murn (FFH-Gebiet)
- **Landschaftsbild:** Erhalt der Wald-/Wiesenlandschaft, keine Zersiedelung der Landschaft
- **Land-/Forstwirtschaft:** Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Waldfläche

**Fazit:** Erhebliche Unterschiede zwischen Nullvariante und Planung bestehen bei Nichtdurchführung des Vorhabens im

- Erhalt der Gewässereigenschaften der Zuflüsse zur Murn und der Murn selbst
- Nichtbelastung der Luft durch Emissionen
- Erhalt der Lebensraumparameter im Lebensraumkomplex von Fließgewässern, Wald und Feuchtgebieten
- Vermeidung des Risikos von Beeinträchtigungen der Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet
- Vermeidung des Risikos von Beeinträchtigungen der Bachmuschelvorkommen in der Murn
- Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft

## 4 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen die Umweltschutzgüter in unterschiedlichem Ausmaß und haben folgende Anforderungen an Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Folge:

### 4.1 Erweiterung des Wohngebietes in Eiselfing

Die Erweiterung des Wohngebietes führt zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

Die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen müssen besonderes Augenmerk auf gute Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft legen, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden können. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollten die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

Die bereits vorgesehene Ausgleichsmaßnahme hat die Umwidmung und ökologische Aufwertung einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche östlich des Kircheiselfinger Sees zu einer Extensivwiese zum Ziel.

### 4.2 Erweiterung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Gemeinde Edling

Die geplante Ergänzung des Wohngebietes bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Deutliche Beeinträchtigungen erfahren die Umweltbelange

- durch die mit der Bebauung und Erschließung verbundene zusätzliche **Bodeninanspruchnahme**
- durch die Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** auf Grund der Versiegelung
- durch die Schließung des Siedlungsbandes und die Verstädterungstendenz entlang der Bundesstraße, wodurch das **Landschaftsbild** in einem Bereich, in dem bisher Landschaft dominiert, stark verändert wird

Außerdem erfährt die **Landwirtschaft** einen Flächenverlust.

Bei der Bebauungsplanung ist das Ruhebedürfnis der **Menschen** im Wohngebiet zu berücksichtigen. Einwirkungen aus der Umgebung stehen dem z. T. entgegen; es handelt sich in erster Linie um Lärmemissionen

- vom Straßenverkehr auf der stark befahrenen Bundesstraße B 304 im Norden
- von den Veranstaltungen auf dem Sportgelände im Süden
- vom Abbaugelände im Osten

Diese Lärmquellen im Widerspruch zu den Erfordernissen des geplanten Wohngebietes müssen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen und deren Lebensräume sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da das Gelände als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wenig Bedeutung hat.

### **4.3 Erweiterung eines Sondergebietes Einkaufszentrum im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn**

Die Erweiterung des Sondergebietes Einkaufszentrum führt zu voraussichtlich geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen.

Die möglichen erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen müssen durch Maßnahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung von den umliegenden Wohnbereichen (Weikertsham) abgeschirmt werden.

Die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen müssen eine gute Einbindung, auch von der Straße her, vorsehen. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet gewährleisten und eine gute Durchlüftung sicherstellen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen und Extensivierung von intensiv genutzten Flächen zur Eingrünung in der angrenzenden Moränenlandschaft vorgesehen.

### **4.4 Reitmehring**

#### **4.4.1 Ausweisung eines Gewerbegebietes in Reitmehring im Gebiet der Stadt Wasserburg am Inn**

Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf landwirtschaftlich genutzter Fläche in Benachbarung zu bestehendem Gewerbe führt zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen.

Das Landschaftsbild wird durch Hochbauten in Ortsrandlage beeinträchtigt; daher ist eine gute Einbindung und Eingrünung erforderlich, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die Beeinträchtigungen der abiotischen Umweltschutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft müssen durch Festsetzungen in Bebauungs- und Grünordnungsplan die Bodenversiegelung möglichst gering halten, die Versickerung des Oberflächenwassers im Gelände gewährleisten und eine gute Durchgrünung des Geländes vorsehen.

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen eignen sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und Edling.

#### **4.4.2 Ausweisung eines Mischgebietes im südlichen Ortskern von Reitmehring**

Die Ausweisung des Mischgebietes auf einer Grünfläche in Benachbarung zu Wohnbebauung und bestehendem Gewerbe und zum Zweck der Versetzung eines denkmalgeschützten Bauernhauses und dessen Umwidmung zu einem Empfangsgebäude der Fa. Meggle führt zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen.

Die Grünfläche muss mit Ausnahme der 0,05 ha großen Ausweisung erhalten bleiben; die Gehölzgruppen auf dem Gelände sollen so weit wie möglich erhalten und in das Konzept zur Gestaltung des Gebäudeumfeldes eingebunden werden.

Die Beeinträchtigungen der abiotischen Umweltschutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft müssen durch möglichst geringe Bodenversiegelung auf den Flächen um das Gebäude, insbesondere den Parkplätzen, minimiert werden

Bei Erhalt der Gehölze und landschafts-/ortsbildgerechter Einbindung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 0,025 ha, das an die Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Reitmehrung angehängt werden kann.

#### 4.5 Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf in der Gemarkung Attel

Die Veränderung des weithin einsehbaren und landschaftsbildprägenden Inn-Hochufers durch die geplante Bebauung ist hier als die bedeutendste Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter zu bewerten. Daher ist ein sensibler Umgang mit dem Bauvorhaben in Beziehung zur Landschaft und zu den historischen Gebäuden notwendig. Die Architektur der Gebäude und ihre Einbindung in die Landschaft sind ausschlaggebend für die Verträglichkeit des Projektes mit dem Landschaftsbild.

Die Grenzen des geplanten Landschaftsschutzgebietes und des Schwerpunktgebietes für Maßnahmen zum Naturschutz im Flächennutzungsplan sind anzupassen.

Festsetzungen im Bebauungsplan müssen eine möglichst geringe Bodenversiegelung, die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Gelände und eine gute Durchgrünung zum Ziel haben.

Als Ausgleich ist eine vielgestaltige und breite Ortsrandeingrünung im Osten der Ergänzungsbebauung mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie krautreichen Säumen vorgesehen.

#### 4.6 Ausweisung eines Sondergebietes „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit dem Ziel der Errichtung eines Energieparks zur Verarbeitung von Biomasse und Herstellung von Kompost-Verkaufsprodukten mit Biogasanlage, Büro, Lagerplätzen, Hallen für Substrate und für Abfüllung, Photovoltaikanlage, Parkplätzen, Zufahrt und einer Verbindung durch Wald zur Landkreiskompostieranlage 100 m südlich birgt Risiken insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaft.

Parallel zur FNP-Änderung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, in welchem die noch ungeklärten bzw. noch ungenauen Planungsschritte konkretisiert werden.

Über den Wasserweg bestehen ggf. Funktionsbeziehungen zur Murn (FFH-Gebiet, zusammen mit dem Murner Filz und dem Eiselfinger See, möglicherweise Bachmuschelvorkommen). Die Behandlung des im Sondergebiet verwendeten und in die Vorfluter abfließenden Wassers ist daher vorab im Rahmen einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** zu klären. Ein Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben behandelt Wasserbehandlung, -rückhaltung und -ableitung zur Murn.

Bzgl. Luft- und Bodenbelastungen durch Emissionen aus den geplanten Anlagen sind lt. Aussage der Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim keine Probleme zu erkennen.

Das geplante Sondergebiet liegt in einem Fließgewässer-, Wald- und Feuchtgebietskomplex in Benachbarung zum FFH-Gebiet 8039-371 „Murn, Murner Filz und Eiselfinger See“ und dem Biotop 7939-0245-01 „Nasswiese und Feuchtwald östlich der Straße Wasserburg-Halfing“ sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal“ und hat als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Bedeutung als auch für die Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet. Auch Waldflächen sind betroffen. Im Hinblick auf mögliche Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet sollte eine **FFH-Verträglichkeitsabschätzung** durchgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen: Renaturierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und Neuanlage von naturnahen Waldflächen.

## 5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Betrachtung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanung führt zu Prognoseunsicherheiten, da detaillierte und flächenbezogene Fachgutachten und Kenntnisse über technische Daten wie GRZ, versiegelte, befestigte und begrünte Flächen fehlen. Deswegen lassen sich z. B. Angaben zu Auswirkungen wie Versiegelung, Lärm usw. nur abschätzen; ausreichend genaue Aussagen und entsprechende Folgerungen sind im derzeitigen Planungsstadium nicht möglich.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden nur echte unbebaute Potentiale behandelt, die gegenüber dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan hinzukommen. Dem entspricht das Sondergebiet Einkaufszentrum im Gebiet der Stadt Wasserburg nicht, da es bereits großenteils bebaut ist. Im Einzelbauplanverfahren müssen die Umweltbelange dahingehend abgewogen werden, in welchem Umfang das Sondergebiet gegenüber dem derzeitigen Zustand zu zusätzlichen Belastungen führt.

Die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen, insbesondere zum „Energiepark Aham“, müssen weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern erarbeiten. Dies betrifft auch die Angaben und Ausführungen unter Ziffer 6 „Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können“ sowie die Schlussfolgerungen daraus. Eine konkrete Bewertung und Bestimmung der Kompensationsfaktoren bleibt wegen des höheren Detaillierungsgrades der Bebauungsplanebene vorbehalten.

Der Energiepark Aham stellt wegen seiner Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet und seiner Lage außerhalb von Siedlungsflächen Anforderungen an Minimierungen insbesondere bzgl. Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, für die der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung zum derzeitigen Stand der Planung nur ungenaue Aussagen machen kann. Die Anforderungen und Maßnahmen werden im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

In der Tabelle A1 im Anhang werden Ausgleichserfordernisse auf der Grundlage der im FNP dargestellten Flächentypen und -größen geschätzt und geben nur erste Anhaltspunkte für die zukünftige konkrete Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs.

Für Sonder- und Gewerbegebiete sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird bis zur genaueren Ermittlung im Bebauungsplan eine GRZ von  $> 0,35$  und damit der „Eingriffstyp A“ entsprechend dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angenommen, für das Allgemeine Wohngebiet dagegen eine GRZ von  $< 0,35$  und damit der „Eingriffstyp B“.

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

Gebiet	Überbaute Fläche (ca. ha)	Bestand und ökologische Besonderheiten	Bewertung	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs- Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichs-erforder- nis (ca. ha)	Mögliche Maßnahmen
Erweiterung Bebauungsplan Weiherfeld:	0,57	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche</li> <li>- Anthropogen überprägter Boden</li> <li>- Gut durchlüftetes Gebiet</li> <li>- Ortsrand</li> </ul>	Kategorie I (Boden, Wasser und Landschafts-/Ortsbild: Kategorie II) (s. Bebauungsplan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung in die Landschaft mit standortheimischen Gehölzen</li> <li>- Schaffen von extensiv genutzten naturnahen Flächen</li> <li>- Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zum schadlosen einleiten in das Grundwasser</li> </ul>	B	WA: 0,2	0,114	Anlage einer extensiv genutzten Wiese an der Ostseite des Eiselfinger Sees



Gebiet	Überbaute Fläche (ca. ha)	Bestand und ökologische Besonderheiten	Bewertung	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs-Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (ca. ha)	Mögliche Maßnahmen
Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes und von Wohnhäusern in der Gemeinde Edling Altenwohn- und Pflegeheim Wohnhäuser	4,10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche südlich der B 304 zwischen Edling und dem Ortsteil Hochhaus</li> <li>- Anthropogen überprägter Boden</li> <li>- Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen</li> <li>- Teilfläche zur Ebrach hin im Landschaftsplan vorgesehen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul>	Kategorie I oberer Wert (Boden und Klima/Luft: Kategorie II)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung in die Landschaft mit standortheimischen Gehölzen</li> <li>- Sicherung und Gestaltung eines naturnahen Korridors entlang der Ebrach für Durchlüftung und als gewässernaher Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>- Beachtung der Lärmemissionen aus der Nachbarschaft</li> </ul>	B	0,5	2,05	Ortsrandeingrünung und Extensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung des Bebauungsplanes, vorzugsweise zur Ebrach hin, zu naturnahen Beständen
Ergänzung zu: Allgemeines Wohngebiet (s.o.)	0,87	s. o.	s. o.	s. o.	B	0,5	0,435	

Gebiet	Überbaute Fläche (ca. ha)	Bestand und ökologische Besonderheiten	Bewertung	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs-Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (ca. ha)	Mögliche Maßnahmen
Erweiterung Sondergebiet Einkaufszentrum	SO: 0,83 Grünfl: 0,55	Umfeld eines bestehenden Einkaufszentrums an der Salzburger Straße (St 2092): größtenteils versiegelte und bebaute Flächen	Kategorie I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung in die Landschaft mit standortheimischen Gehölzen</li> <li>- Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zum schadlosen einleiten in das Grundwasser</li> </ul>	A	SO: 0,5  Grünfl: -	Anrechnung Teil Grünfläche 0,4	Gehölzpflanzungen der Ortsrandeingrünung
Gewerbegebiet in Reitmehring	1,5	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche	Kategorie I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung in die Landschaft mit standortheimischen Gehölzen</li> <li>- Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zum schadlosen einleiten in das Grundwasser</li> </ul>	A	0,5	0,75	Extensivierung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche zwischen Fa. Meggle und Edling  alternativ: Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wasserburg
Mischgebiet in Reitmehring	0,05	Grünfläche	Kategorie II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Gehölzen</li> <li>- Besondere Anforderungen an die landschaftliche Einbindung</li> <li>- Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zum schadlosen einleiten in das Grundwasser</li> </ul>	A	0,5	0,025	Ergänzend zu Gewerbegebiet in Reitmehring

Gebiet	Überbaute Fläche (ca. ha)	Bestand und ökologische Besonderheiten	Bewertung	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs-Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (ca. ha)	Mögliche Maßnahmen
Fläche für den Gemeinbedarf in Attel	1,23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsbildprägender Standort</li> <li>- geplantes Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche</li> </ul>	Kategorie I	Besondere Anforderungen an architektonische Anpassung an den Bestand an die landschaftliche Einbindung	A	0,4	Eingrünung 0,49 ha	<p>Lage: östlicher Ortsrand der Ergänzungsbebauung</p> <p>Maßnahmen: Vielgestaltige und breite Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie krautreichen Säumen</p>
Sondergebiet „Energiepark“ in der Gemeinde Eiselfing, Gemarkung Aham	Ca. 4 ha Grünland Ca. 0,46 ha Wald	<p>Vorhabensfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und Wald</li> <li>- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet</li> </ul> <p>Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Benachbartes Biotop 7939-0245-01</li> <li>- Fließgewässer-, Wald- und Feuchtgebietskomplex</li> <li>- Funktionsbeziehungen zum FFH-Gebiet der Murn (Bachmuschelvorkommen möglich)</li> </ul>	<p>Wiese: Kategorie I</p> <p>Wald: Kategorie II</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FFH-Verträglichkeitsabschätzung zur Klärung der Bachmuschelproblematik</li> <li>- Schaffen der wasserschutzrechtlichen Voraussetzungen zum Betreiben der geplanten Anlagen (Konzept bzgl. der Behandlung des Abwassers aus Kompostlagerflächen und Abfüllflächen usw.)</li> <li>- Voranfrage zur Ausnahme vom Anbindungsgebot</li> <li>- Höhenbeschränkung für Gebäude</li> <li>- Nutzungsbeschränkung</li> </ul>	A	0,5 für landwirtschaftlich genutzte Fläche 0,8 für Waldfläche	2 ha für landwirtschaftlich genutzte Fläche 0,37 ha für Wald	<p>Maßnahmen: Größe: 2,37 ha</p> <p>Naturnahe Eingrünung der Anlage (Gestaltungsmaßnahme)</p> <p>Neuanlage von naturnahen Waldflächen (Ausgleich für Waldverlust)</p> <p>Für einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen steht ggf. eine ca. 1,9 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Thalham und Aham nordöstlich des Biotopkomplexes „Torfstichgebiet westlich Aham, Ahamer-Filz“ zur Verfügung.</p>