

# 6. AUSFERTIGUNG

## **8. FNP-Änderung, für die Stadt Wasserburg, Allgemeines Wohngebiet “Reitmehring“**

### **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Auftraggeber:**  
Stadt Wasserburg am Inn  
Marienplatz 2  
83512 Wasserburg am Inn

**Planverfasser:**



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

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

**Bearbeitung:**

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

Freising, 29.10.2015

**Inhaltsverzeichnis**

1.0	Einführung .....	1
1.1	Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	4
2.0	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Flächennutzungsplanung.....	4
3.0	Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter.....	4
3.1	Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebiet in Wasserburg am Inn "WA-Reitmehring – Gemarkung Attel" .....	4
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	12
4.0	Zusammenfassung zum Umweltbericht.....	13
5.0	Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können .....	14

## 1.0 Einführung

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

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

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

Im Zuge des Flächennutzungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Fl-Nr. 896/33 und 896/6 – Gemarkung Attel" für die Stadt Wasserburg werden die Umweltbelange für die neu auszuweisenden Flächen im vorliegenden Umweltbericht dargelegt und verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

Grundlagen des Umweltberichtes sind

### Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)

### Leitfäden:

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

### Übergeordnete Planungen:

- Regionalplan Südostoberbayern (09.08.2010)
- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn einschließlich der 6. Änderung,

### Fachplanungen und sonstige Planhilfen:

- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2014)
- Luftbilder

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

Der Geltungsbereich für die FNP-Änderung hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha.

Aktuell werden die Flurstücke mit den Fl.-Nr. 896/33 und 896/6, Gemarkung Attel, intensiv landwirtschaftlich als Dauergrünland mit mehrschüriger Mahd genutzt und sollen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 896/33 und 896/6 liegen in Wasserburg, Stadtteil Reitmehring, ca. 600 m nördlich vom Bahnhof Wasserburg.

Die Bahnlinie Rosenheim-Wasserburg-Mühlhausen verläuft ca. 70 m westlich vom Geltungsbereich.

Weder im Geltungsbereich noch direkt angrenzend befinden sich Schutzgebiete und Biotope.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt, getrennt durch den Osterholzweg, das Biotop 7939-0054-001 „Bahnböschung zwischen Reitmehring und Seewies“. Westlich der Bahngleise liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen um den Staudhamer See in den Gemeinden Steppach, Soden, Attel und Edling“ (LSG-Nr. 00146.01).

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg liegen für den Geltungsbereich keine bedeutsamen Landschaftselemente und Strukturen vor.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Äcker, im Westen und Süden ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung und in einem westlichen Teilbereich des Flurstücks der Osterholzweg an.

Das Flurstück wird über eine Zufahrt auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 896/6 über den Käthe-Braun-Weg erschlossen.

Der östliche und nördliche Teilbereich des Flurstückes sollen zukünftig als öffentliche Grünflächen und als Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

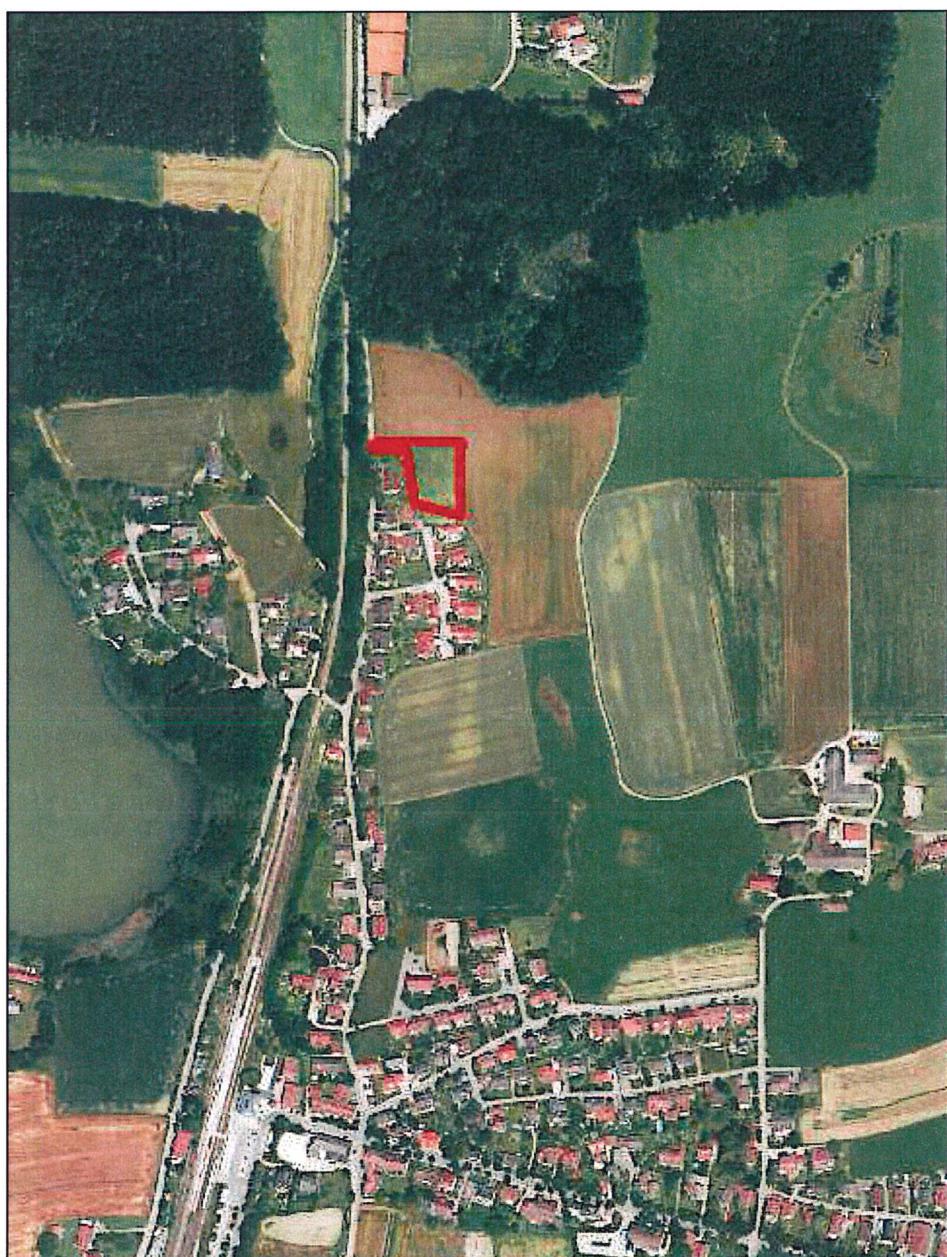


Abb. 1: Geltungsbereich für "Allgemeines Wohngebiet Fl-Nr. 896/33, 896/6 –  
Gemarkung Attel" (rote Linie)

## 1.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

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

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß BauGB § 1a "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" und gemäß BNatSchG § 14 "Eingriffe in Natur und Landschaft" sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

## 2.0 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Flächennutzungsplanung

Mit dem Allgemeinen Wohngebiet "Fl.-Nr. 896/33, 896/6, Gemarkung Attel", kommt es in Wasserburg zu einer Vergrößerung der Flächen für Allgemeines Wohngebiet. Demnach weist die Stadt Wasserburg ein zusätzliches Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Dabei soll, wie bereits unter Gliederungspunkt 1.1 erwähnt, die westliche und südliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von 0,22 ha festgesetzt werden.

Die Randbereiche im Norden und Osten sollen als Öffentliches Grün mit 0,018 ha sowie als Ausgleichsfläche in einer Größe von 0,065 ha festgesetzt werden.

Insgesamt umfasst die Flächennutzungsplanänderung eine Fläche von ca. 0,3 ha.

## 3.0 Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter

In den folgenden Tabellen (Kapitel 3.1) 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 Ausweisung von Allgemeinen Wohngebiet in Wasserburg am Inn "WA-Reitmehring – Gemarkung Attel"

Siehe folgende Tabellen!

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebli- che Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ein- griffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<b>Mensch - Wohnen und Arbeiten</b>  BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:  Die Bedarfe des Umwelt- schutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfas- sen insbesondere: um- weltbezogene Auswirku- ngen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.  BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anla- gen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Land- schaftsstrukturen zu be- rücksichtigen...“	<b>Nutzung:</b> Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirt- schaftlich genutzt.  <b>Angrenzung:</b> Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Äcker, im Westen und Süden ein Allgemeines Wohnge- biet mit Einfamilienhausbebauung und in einem westlichen Teilbereich des Flurstücks der Osterholzweg an.  Dabei soll der westliche und südliche Teil als All- gemeines Wohngebiet (WA) und Teilbereiche im Norden und Osten als öffentliche Grünflächen sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.	Im Geltungsbereich (Fl.-Nr. 896/33, 896/6) ist eine Erweiterung des Allgemei- nen Wohngebietes in der Stadt Wasserburg geplant.  Mit der geplanten Einfamilienhaus- Bebauung ist eine nur sehr geringe Verkehrs- zunahme mit Lärm- und Abgasemissionen zu erwarten.	Während der Errichtung von Einfamilienhäusern ist während der Bauphase mit Lärmemissionen zu rech- nen.  Doch nach Beendigung der Bauphase sind keinerlei erhebliche Umweltauswir- kungen erkennbar.	Es kann geringfügig zu Lärm- emissionen durch die ca. 70 m entfernte Bahnlinie Rosenheim- Wasserburg-Mühlhausen kommen. Doch eine Lärmbe- lastigung ist nicht zu erwarten, sodass explizite Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. zur Lärmreduzierung nicht notwen- dig sind.	

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebli- che Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ein- griffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<b>Mensch – Erholen</b> BNatSchG §2(1)13: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungs- werts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwen- dig, zu pflegen, zu gestal- ten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzu- stellen. Zur Erholung gehö- ren auch natur- und land- schaftsverträgliche sportli- che Beätigungen in der freien Natur.	Nutzung: Das Plangebiet wird aktuell intensiv landwirt- schaftlich genutzt. <b>Angrenzung:</b> Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Äcker, im Westen und Süden ein Allgemeines Wohnge- biet mit Einfamilienhausbebauung und in einem westlichen Teilbereich des Flurstücks der Osterholzweg an.	Siehe Tabelle 3.1.2 „Ge- plante Maßnahmen“ für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b>	Verkehrszunahme mit Lärm- und Abgasimmissio- nen	nicht erkennbar, da die in Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen umzuandelnden Flächen keinerlei Erholungsfunkcio- nen haben.	Es kann geringfügig zu Lärm- emissionen durch die ca. 70 m entfernte Bahnlinie Rosenheim- Wasserburg-Mühlhausen kommen. Doch eine Lärmbe- lastigung ist nicht zu erwarten, sodass explizite Maßnahmen zur Lärmvermeidung bzw. zur Lärmreduzierung nicht notwen- dig sind.

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<b>Tiere</b> BNatSchG §2(19).: "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".	- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum für wild lebende Tiere	Siehe Tabelle 3.1.2 "Geplante Maßnahmen" für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b>	gering bedeutsamer Lebensraum aufgrund intensiver, langjähriger landwirtschaftlicher Bodennutzung und fehlender Grünstrukturen	nicht erkennbar, ...da keine Flächenbeanspruchung von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. ...da durch fehlende Grünstrukturen und langjährige intensive landwirtschaftliche Bodennutzung keine gefährdeten Arten in Erwägung zu ziehen sind. ...aufgrund der Entfernung zu FFH-Gebieten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen - Großzügige Durchgrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets - Herstellung von großzügigen Grün- und Ausgleichsflächen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereiches (siehe auch Kapitel 5.0 "Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können")
<b>Pflanzen</b> BNatSchG §2(19).: "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".	- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne schützenswerte Pflanzen und kulturlandschaftliche Strukturen - Ruderafflächen oder -gehölze sind nicht vorhanden.		gering bedeutsamer Lebensraum aufgrund intensiver, langjähriger landwirtschaftlicher Bodennutzung und fehlender Grünstrukturen	nicht erkennbar, ...da durch fehlende Grünstrukturen und langjährige intensive landwirtschaftliche Bodennutzung keine gefährdeten Arten in Erwägung zu ziehen sind. ...auf der geplanten Fläche sind keine schützenswerten Pflanzen oder Grünstrukturen vorhanden.	- Großzügige und naturnahe Durchgrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen (u.a. Wohn- und Nutzgärten) - Herstellung von großzügigen Grün- und Ausgleichsflächen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereiches (siehe auch Kapitel 5.0 "Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können")

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebli- che Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ein- griffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<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 geschlos- sene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaft- lich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine stand- ortgerechte Vegetations- entwicklung zu ermögli- chen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.	<b>Geologie, Böden:</b> Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde-Parabraunerden aus carbonatrei- chem würmzeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmbedeckung.	Siehe Tabelle 3.1.2 "Ge- plante Maßnahmen" für das <b>Schutzgut Mensch /</b> <b>Wohnen und Arbeiten</b>	<b>Bodenfunktionen</b> allgemein: - Lebensraumfunktion - Filter-, Puffer- und Transformationsfunkti- on	- Verlust von Lebensraum- funktion und Filter-, Puffer- und Transformations- funktion auf den versiegel- ten Flächen  - Verlust des gewachsenen Bodens  - Geringfügige Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch den zusätzlichen Verkehr und andere Emis- sionen möglich	- Schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden - Versiegelung auf das unbe- dingt notwendige Maß z. B. wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen zur Förderung der Versickerung und Verdun- stung, Schutz vor Bodenverdich- tung - Großtägige Bepflanzung bzw. Ein-/Durchgrünung des Allge- menen Wohngebietes sowie der öffentlichen Grünflächen

FNP-Änderung zu "WA- Reitmehrung"

Umweltbericht

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ein- griffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
<b>Wasser BNatSchG §2(14):</b> 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 nah wie möglich erfolgen.	<b>Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete:</b> Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt <b>Grundwasser</b> Mittlere Grundwasserneubildungsrate 400-600 mm/Jahr (Quelle: GeoFachDaten-Atlas/Bodeninformationssystem Bayern) <b>Retentionssvermögen</b> Der Boden des Plangebietes besteht aus Parabraunerde bzw. Braunerden, die eine mittlere nutzbare Feldkapazität haben. Daraus folgt ebenfalls ein mittleres Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge. Neben einem Beitrag zur Abpufferung des Gebietsabflusses erfüllen die Braunerden wegen ihrer mittleren Speicherkapazität eine Schutzfunktion für das Grundwasser.	Siehe Tabelle 3.1.2 "Geplante Maßnahmen" für das <b>Schutzzug Mensch / Wohnen und Arbeiten</b>	- Regenwasserrückhalt - Reduzierung der Grundwasserneubildung - veränderter Wasserabfluss	Mit der geplanten Überbauung im Allgemeinen Wohngebiet wird der Regenwasserrückhalt in der Fläche teilweise reduziert und ein beschleunigter Wasserabfluss generiert.	- Dach- und Oberflächenwasser sind vor Ort breitflächig über eine belebte Bodenzone zu versickern - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sowie das Merkblatt "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 beachtet werden. - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Eine Dachbegrünung sollte für die zu planenden Gebäude in Erwägung gezogen werden.

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebli- che Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Ein- griffs und Hinweise zu Aus- gleichsmaßnahmen
Landschaft / Landschaftsbild 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."	Siehe Tabelle 3.1.2 "Geplante Maßnahmen" für das <b>Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten</b>	Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner Umgebung wird im Wesentlichen von zwei Bestandteilen geprägt. Zum einen durch die im Norden und Westen angrenzenden Felder und zum anderen durch das Allgemeine Wohngebiet mit seiner Einfamilienhausbebauung im Westen und Süden.	Die vorhandenen landschaftsbildprägenden landwirtschaftlichen Strukturen und die bereits vorhandene Bebauung eines Allgemeinen Wohngebietes weisen keine erhöhte Empfindlichkeit auf. Doch das Landschaftsbild wird durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in WA und öffentliche Grünflächen verändert.	Im Hinblick auf die Überplanung der vorhandenen Strukturen ist für das Landschaftsbild eine geringe Eingriffsschwere zu konstatieren.	- Großzügige und naturnahe Durchgrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen (u.a. Wohn- und Nutzgarten) - Herstellung von großzügigen Grün- und Ausgleichsflächen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereiches (siehe auch Kapitel 5.0 "Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl möglich als ausgewogen werden können") - Verwendung finden einheimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert.

Schutzzug	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
Klima/Luft 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.“	Die Flächen des Plangebietes sind, wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche, von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen.	Siehe Tabelle 3.1.2 "Geplante Maßnahmen" für das Schutzgut Mensch / Wohnen und Arbeiten	Durch die Überbauung wird die Kaltluftproduktion sowie die Klimaausgleichende Wirkung der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Geltungsbereich beeinträchtigt.	Durch die Überbauung in dem geplanten WA -Gebiet geht die klimaausgleichende Wirkung der landwirtschaftlichen Ackerfläche verloren. Neu entstehende Baukörper und Beläge führen stattdessen bei entsprechender Sonneninstrahlung zu erhöhter Wärmeaufnahme und Speicherung.	- Entwicklung von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen - Der erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung von Gebäuden und versiegelten Flächen wird entgegengewirkt, indem großkrönige Bäume in der Fläche gepflanzt werden. Diese wirken durch Beschattung der Erwärmung von Flächen entgegen und bewirkt durch Verdunstung einen kleinenklimatischen Effekt der Abkühlung. - Auch eine Fassaden- und Dachbegrünung würde die Wärmeentwicklung und -speicherung verringern.
Kulturgüter BNatSchG §2(1)4.: „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, Baudenkmäler, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles, Natur- oder kulturhistorische Schwerpunktbiete oder Bodendenkmäler sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.	nicht erkennbar	nicht erkennbar	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung sind nicht notwendig. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Funde auftreten ist dies unverzüglich an die entsprechende Behörde zu melden.	

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

**Stadt Wasserburg: "Allgemeines Wohngebiet - Reitmehring" (WA), Fl.-Nr. 896/33, 896/6, Gemarkung Attel**

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
- **Landschaftsbild:** Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- **Klima/Luft:** keine Versiegelung, Erhalt der Kaltluftproduktion und der klimaausgleichenden Wirkung der Grünflächen

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

#### 4.0 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Das geplante Allgemeine Wohngebiet "Fl.-Nr. 896/33, 896/6" betrifft die Umweltschutzgüter in unterschiedlichem Ausmaß und hat folgende Anforderungen an Grünordnungsmaßnahmen zur Folge:

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Stadt Wasserburg, Gemarkung Attel

Die Planung stellt eine Ergänzung und gleichzeitig einen Abschluss der bestehenden Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets am Westrand von Wasserburg dar. Das Flurstück wird über eine Zufahrt auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 896/6 über den Käthe-Braun-Weg erschlossen.

Insgesamt liegt das Gebiet auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von geringer ökologischer Bedeutung sind.

Des weiteren wird zur besseren ökologischen Verträglichkeit die Versiegelung durch Verwendung sickerfähiger Beläge minimiert und eine hochwertige Durchgrünung des Planungsgebietes festgesetzt.

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

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Zusätzliche **Bodeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Erschließung verbundenen ist.
- Beeinträchtigung der **Grundwassererneubildung** und des Regenwasserrückhalts aufgrund der Versiegelung.
- Beeinträchtigung der **klimaausgleichenden Wirkung** der landwirtschaftlichen Grünflächen aufgrund der Versiegelung.
- Veränderung des **Landschaftsbildes** durch Verlust **landwirtschaftlicher Flächen**.

Daher müssen die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf eine gute Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft legen, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und einen kleinklimatischen Effekt der Abkühlung generieren können. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

Der Ausgleich für mögliche Maßnahmen auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 896/33 kann teilweise im Geltungsbereich erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich sind bei der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Wasserburg abzuklären.

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

Gebiet	Bestand und ökologische Besonderheiten Überbaubare Fläche (ca. ha)	Bewertung	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs-Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)	Mögliche Ausgleichsmaßnahmen
Stadt Wasserburg, "WA-Reitmehrung", Gemarkung Attel, Fläche WA u. Öffentliche Grünflächen (Fl.-Nr. 896/33, 896/16)	- Ergänzung und Abrundung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes am Westrand von Wasserburg - die Erschließungsmöglichkeit, aufgrund des bereits bestehenden Käthe-Braun-Weg im Süden des Plangebietes, ist sehr gut. - Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt und von geringer ökologischer Bedeutung.	Kategorie I	- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauer bei Zäunen - intensive Eingrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets - Herstellung von großzügigen Grün- und Ausgleichsflächen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Geländebereiches zur Einbindung in das Landschaftsbild - auf negative Arten und Wuchsformen, wie Hängeformen oder Gehölze mit blauer Blattfarbe soll verzichtet werden - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beiäuge sowie Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser - regionaltypische Gestaltung der Bebauung	B	0,5	1.100	- die Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise auf der im Geländebereich festgesetzten Ausgleichsfläche erfolgen (ca. 650 m²) - im Rahmen der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplan oder Bauantragsverfahren) ist der tatsächlich notwendige Ausgleich sowie der Standort der Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. - Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf der fortfolgenden Seite des Umweltberichtes aufgeführt

## "WA-Reitmehrung": Mögliche Grün- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

<b>Ort der Grün- und Ausgleichsfläche (Randbereich des geplanten WA Gebietes im Norden und Osten des Geltungsbereiches, Gemarkung Attel)</b>	<b>Entwicklungsziel der Grün- und Ausgleichsfläche</b>
Nördlicher und östlicher Randbereich der öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche	<p><b>Artenreiche und extensiv genutzte Wiesen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von Acker in Grünland durch Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens und Einsaat einer Saatgutmischung für Magenwiesen auf frischem Standort bzw. Heuansaat</li> </ul> <p><b>Obstwiesen mit extensiv genutztem Grünland</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von Grünflächen durch jährliche Aushagerungsschnitte in den ersten 2 bis 3 Jahren, danach extensive Pflege durch Mahd ein- bis zweimal pro Jahr;</li> <li>- Entwicklungspflege und Schutz der Obstbäume</li> </ul> <p><b>Arten- und strukturreiche Hecken und Gebüsche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von Acker und Grünland in strukturreiche und lockere Hecken und Gebüsche</li> <li>- Hecken sollen nur abschnittsweise zur Bebauung hergestellt werden</li> </ul> <p><b>Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von Acker und Grünland durch Pflanzung von punktuell gesetzten Einzelbäumen und Baumgruppen sowie in strandgliedernde Baumreihen</li> </ul>
Abschnittsweise entlang der nördlichen und östlichen Randbereiche der öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche	Sollte darüber hinaus ein Ausgleich zu leisten sein, kann dieser im naturräumlichen Zusammenhang in der Nachbarschaft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt werden.