

BEBAUUNGSPLAN

“ KAMING “

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **14.12.2016**

Entwurf am **14.06.2017**
SATZUNG i.d.F.v. **13.09.2017**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
vom 03.02.1984, mit 3. Änderung vom 03.12.1998

M 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

BÜCKING REINGRUBER PGmbB
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
*(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
 Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*

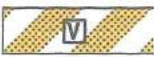
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baufenster.
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
 mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit,
 Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahlen aufzurunden;
 die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich
- 11.3  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.4  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.5 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

12.-14. entfällt

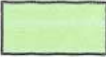
15. Grünordnung

(integriert von LArch.)

15.1 Öffentliche Grünflächen

- 15.1.1  Baum, neu zu pflanzen
Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.1.2  Baum, Bestand
Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen.
- 15.1.5  Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese oder Schotterrasen anzulegen.

15.2 Private Grünflächen

- 15.2.1  Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden. Die zwei Bestandsbäume auf Parzelle 5 können angerechnet werden.
- 15.2.2  Baum, Bestand
Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen.
- 15.2.3  Zum vorhandenen Wald ist ein mindestens 3m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten. 30% der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- 15.2.4 Die Fällung der nicht zu erhaltenden Bäume im Bereich der Parzelle 5 darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- 15.2.5 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der unversiegelten Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

15.3**15.3.1****Allgemein**

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

15.3.2

Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.

15.3.3

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

15.3.4

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

15.4**Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyrausta - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt
entfällt

16.-25.

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LArch.)

Für den Ausgleich wird eine Fläche von 1416,20 m² benötigt. Diese liegt außerhalb des Planungsgebietes.



Lageplan Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 848 T der Gemarkung Mittergars. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 2425 m² große Ausgleichsfläche der Marktgemeinde Gars a. Inn, die 2004 in das Ökokonto der Marktgemeinde Gars a. Inn eingebucht wurde. Bei einer Verzinsung von 3% für maximal 10 Jahre ergibt sich eine Fläche von 1549,60 m². Die für den Ausgleich benötigte Fläche von 1416,20 m² wird abgebucht und es bleibt eine Restfläche von 133,40 m².

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.01

Höhenentwicklung der Gebäude:

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die natürliche Geländeoberfläche unverändert bleibt.

Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden darf nicht mehr als 0,35 m über OK natürlichem Gelände bzw. OK- Straßenrand liegen. Gemessen wird in Gebäudemitte an der hangseitigen Gebäudeaußenwand.

Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:

H

max. 6,00 m

Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

29.02

Gestaltung des Daches:

Es sind nur Satteldächer zulässig, die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

von 24 bis max. 35 Grad,

ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig;

für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.

Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn die Quergiebelbreite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt und der Quergiebel-First mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegt.

Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 33 Grad zulässig.

Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m².

Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.

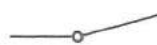
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden

Einfriedungen:

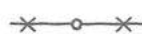
Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.4) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschen- drahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



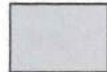
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

845

Flurstücknummer, z.B. 845



Höhenschichtlinie, z.B. 439.00 NN



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



zu beseitigende bauliche Anlagen



Parzellen-Nummer, z.B. 3



Biotopfläche, Bestand



Das gesetzlich geschützte Biotop ist dauerhaft zu schützen.

FFH-Gebiet, Bestand

Das Natura 2000 Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ ist dauerhaft zu schützen.

**Erschließungs-
voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Beseitigung von

Oberflächenwasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei, sofern dabei auch die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Hinweise zu**möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:**

„Im Planungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“

Hinweise zu**möglichen Altlasten:**

Laut Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurden im Umfeld der geplanten Fläche in der Vergangenheit immer wieder Auffüllungen angetroffen. Das Amt empfiehlt daher:

- Auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und gegen Nachweis zu entsorgen und zu verwerten.
- Sollten sich darüber hinaus bei den angetroffenen Auffüllungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, die eine akute Gewässergefährdung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes erscheinen lassen, ist das Landratsamt Mühldorf am Inn unverzüglich am Verfahren mit zu beteiligen.

Hinweise zur**Förderung regenerativer Energien:**

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

Hinweise zur**Waldnähe u. möglichen Sturmschäden:**

Die Forstbehörde weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe des Bau- gebiets zum im Norden angrenzenden Waldrand bei verstärkten Sturmwinden, insbesondere bei hohen Fichten, deren Standort sich in Hauptwindrichtung (SW bis NW) befindet, damit gerechnet werden muss, dass diese umstürzen und zu Gefährdungen führen können.

Um mögliche Gefährdungen durch umstürzende Waldbäume zu ver- ringern, wird daher empfohlen, die Dachkonstruktionen der Wohn- und Nebengebäude entsprechend zu bemessen und auszubilden.

Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Boden- denkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortset- zung der Arbeiten gestattet.

Denkmalschutz:**Baudenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches:**

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf folgende Baudenkmäler hingewiesen:



- **D-1-83-118-58:** Gars am Inn, Kaminger Weg 9:
„Bauernhaus, zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Blockbau- Obergeschoss und Flachsatteldach, Anfang 19.Jh.; zugehöri- ger Stadel, Ständerbohlenstadel mit oberer Bundwerkzone und Flachsatteldach, Anfang 19.Jh.“

Diese Denkmäler sind mit Planzeichen im zugehörigen Planteil ge- mäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen und als Denkmäler kenntlich gemacht.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flä- chen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchge- führter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

**Infrastrukturelle
Hinweise zur****Bahnlinie Strecke 5700, Rosenheim-Pilsting,
km 40,65-40,80 i.d.Bahn:**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen ent- stehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körper- schall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektri- sche Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immis- sionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten Schutzmaßnahmen (Schallschutz o.ä.) vorzunehmen.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

08.06.2016

Stand: ca. Dez. 2015

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Ge- währ für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2016 hat in der Zeit vom 20.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017 stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2016 hat in der Zeit vom 20.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017 stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.06.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 10.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a. Inn, den 24.11.2017



Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

7. **Ausgefertigt:**

Gars a. Inn, den 24.11.2017



Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

8. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.11.2017. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den 15.12.2017



Norbert Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **MARKTGEMEINDE GARS a.INN**

vom 14.12.2016
Entwurf 14.06.2017

“KAMING“

für das Gebiet:

1. **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a.Inn vom 14.07.2004 entwickelt. Der Planbereich ist dort als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2. **Angaben zum Plangebiet:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich von Gars-Bahnhof und schließt im Süden, Westen und Osten an vorhandene Bebauung an. Es wird über von Süden über den Kaminger Weg erschlossen. Im Norden grenzt es an den waldartigen Böschungsbereich, dem FFH Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ über dem Inn.

Es beinhaltet das Grundstück mit der Fl-Nrn. 845 und Teilflächen der Fl-Nrn. 844, 846 und 853/40 der Gmkg. Mittergars.

Das Gelände ist weitgehend eben, zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse von benachbarten Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich sein wird und der max. Grundwasserstand tiefer als – 5.00 m unter GOK liegen dürfte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ist **folgende** Bebauung vorhanden:

1 abzubrechendes Nebengebäude in der Nordost-Ecke

und Baumbestand in Form von zwei Laubbäumen vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,4157 ha**.

3. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Die Bauleitplanung ist somit städtebaulich begründet.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 6 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. **Geplante bauliche Nutzung:**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4157 ha

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

6	II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 10	Wohneinheiten u.
		ca. 10	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 30 Personen mit ca. 3-4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Kaminger Weg, der im Zuge der Baumaßnahme ausgebaut werden soll. Im Zufahrtsbereich ist eine kleine Wendeanlage vorgesehen.

Diese soll so gestaltet werden, dass auch 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können.

Die Mülltonnen müssen zur Leerung von den einzelnen Eigentümern an den geplanten Abstellplatz auf der öffentlichen Grünfläche nördliche der Wendeanlage gebracht werden.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Taufkirchner-Gruppe**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation **der Gemeinde**, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro INFRA, Rosenheim aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff BNatSchG i. Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik i.d.F.v. **14.12.2016**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung von der Marktgemeinde Gars a.Inn an das Ökoflächenkataster des Bay. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit im Umfeld der beplanten Fläche immer wieder Auffüllungen festgestellt wurden. Die im Abschnitt B) ergänzten Hinweise sind daher bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung nicht einfügen.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.01 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

9 Änderungen zum Entwurf v. 14.06.2017:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit sie nicht im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgehandelt werden konnten.

~~Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in Schriftfarbe „blau“ dargestellt.~~

Im Planteil wird mit Planzeichen auf das benachbarte Baudenkmal hingewiesen. Ansonsten ist die Planung unverändert.

Satzungsbeschluss v. 13.09.2017:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Planteil und Festsetzungen sind unverändert, ergänzte Hinweise bezüglich ggf. möglicher Altlasten, Förderung regenerativer Energien, zur Waldnähe, Kenntlichmachung von Baudenkmalern im Planteil und zu möglichen Immissionen u. Emissionen aus der Bahnstrecke im Abschnitt B) Nachrichtl. Übernahmen u. Hinweise, sowie in der Begründung, sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Das im Osten angrenzende Baudenkmal „Kaminger Weg 9“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung. Die Bedeutung des Denkmals, sowie seine Bewahrung und Nutzung werden durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Für Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen der Artikel 4 - 6 BayDSchG bzw. das Erlaubnisverfahren nach Artikel 6 BayDSchG bei den baurechtlichen Genehmigungsverfahren wird kein Bedarf gesehen, da bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Beteiligungen im Genehmigungsverfahren nicht realisierbar sind, da diese in der Regel im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO abgewickelt werden.

Anhang

1 Blatt Flächenaufgliederung

Schwindegg,

Vorentwurf: 14.12.2016

Entwurf: 14.06.2017

Satzung i.d.F.v. 13.09.2017

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Ausgefertigt: 24.11.2017

Gars a.Inn, den



Norbert Strahlechner,
1. Bürgermeister

BV: BEBAUUNGSPLAN, "KAMING"
i.d.F.v. 14.12.2016 / 14.06.2017

BH: MARKT GARS a.INN

ENTWURF

Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Fl.-Nm.		Grundstücks-Teilflächen von Fl.-Nm.				Flächen-Su Neu	Gesamt-Su	% -Verh.
		845		844	846	853/40				
01	Parz. 01	650 m²						650 m²		
02	Parz. 02	775 m²						775 m²		
03	Parz. 03	610 m²						610 m²		
04	Parz. 04	625 m²						625 m²		
05	Parz. 05	690 m²						690 m²		
05	Parz. 06	630 m²						630 m²		
06								0 m²		
07								0 m²		
08								0 m²		
09								0 m²		
	Zwischensumme- Netto-Bauland							3.960 m²		
									3.980 m²	77,58 v.H.
10	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 1 (Kaminger Weg)				380 m²	265 m²		645 m²		
11	Öffentl. Verkehrsflächen 2 (Stich)	150						150 m²		
12								0 m²	795 m²	15,5 v.H.
13	Öffentl. Grünfläche							0 m²		
14	Öffentl. Grünflächen (Mehrzweckstreifen, Straßenbegleitgrün)			20	210 m²	125 m²		355 m²		6,92 v.H.
15								0 m²		
16								0 m²	0 m²	0,0 v.H.
	Gesamt-Flächen je Fl.-Nr.	4.130 m²	0 m²	20 m²	590 m²	390 m²	0 m²	0 m²		
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE								5.130 m²	100,0 v.H.

Schwindegg

14.12.2016 / 14.06.2017

Architekt Thomas Schwarzenböck



0 10 20 m



MARKT GARS am INN

PLANTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF am INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" KAMING "

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 14.12.2016 ENTWURF AM 14.06.2017

geü.: SATZUNG i.d.F.v. 13.09.2017

ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK

ARCHITEKT - STADTPLANER

HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG

TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7

E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

BÜCKING REINGRUBER PGmbH

GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a.INN

TEL: 08638/8843594 - MOBIL 0178/6851600

E-MAIL: reingruber@gruenfabrik.com

24.11.2017

AUSGEFERTIGT:

Thallweber

NORBERT STRAHLECHNER
1. BÜRGERMEISTER

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2016 die Verwaltung beauftragt diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In der GR-Sitzung vom 14.06.2017 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Ziel der B-Planaufstellung

Mit dieser B-Planaufstellung will die Gemeinde im nördlichen Bereich von Gars-Bahnhof auf einer Fläche von ca. 0,42 ha ein kleines Wohngebiet mit 6 Parzellen schaffen.

Diese Bauleitplanung ist zur Deckung des dringlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken städtebaulich veranlasst. Mit Ausweisung des Baugebiets schafft die Gemeinde dringend benötigte Wohnbauflächen und kommt damit dem Wunsch der Bevölkerung nach Bauflächen nach.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik PGmbH behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden im Umweltbericht als mittel, auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Klima/Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter je als gering beurteilt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Ein- und Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert, die Umweltbelange wurden damit berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Bei den Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Informationen zum möglichen Zeitpunkt der Baumfällungen, Kennzeichnung von Bestandsbäumen und Erhöhung des angesetzten Kompensationsfaktors eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden. Die Dt. Telekom wurde bezüglich Sicherheitshinweise auf vorh. Leitungen, Erdkabel sowie Bepflanzungsbeschränkungen zu Telekommunikationslinien, Trassen- und Terminplanung an das beauftragte Ing.-Büro verwiesen. Informationen über Baudenkmäler im Nähebereich der Bauleitplanung wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Der Anregung des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege, den Abstand der geplanten Wohnbebauung zum Denkmal wesentlich zu vergrößern, konnte im Rahmen der Abwägung aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht nachgekommen werden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind noch Informationen zum Kompensationsfaktor und Anforderungen hinsichtlich der Ausfertigung des B-Planes eingegangen, die keine Änderung der Planung erforderten. Hinweise des WWA zur Förderung regenerativer Energien und möglicherweise vorhandenen Altlasten, der DB AG zu möglichen Immissionen und Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb und Erhalt der Bahnanlagen sowie Informationen der Forstbehörde bezüglich Gefahrenbereich umstürzender Waldbäume wurden nachrichtlich aufgenommen.

Erneute Forderungen des Bay. Landesamtes f. Denkmalpflege bezüglich Vergrößerung des Abstandes zwischen geplanter Bebauung und Denkmal wurden erneut abgewogen, da aus Sicht der Gemeinde weder Landschaftsbezug noch die Bedeutung des Denkmals größere Abstände rechtfertigen würden und die Bewahrung und Nutzung des Denkmals durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

Forderungen bezüglich Aufnahme ergänzender Hinweise zu besonderen Schutzbestimmungen und Erlaubnisverfahren des Bayer. Denkmalschutzgesetzes mit erneuter Beteiligung im Genehmigungsverfahren wurde im Rahmen der Abwägung ebenso nicht nachgekommen, wie der Forderung der DB AG zur Vorlage der Baugenehmigungen zur erneuten Stellungnahme. Eine derartige Vorgehensweise ist bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht realisierbar, da diese in der Regel im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO abgewickelt werden.

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Forderungen des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege und der DB AG konnten aus den in Ziff. 4 genannten Gründen abgewogen werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde das Vorhaben bereits untersucht und der Standort festgelegt. Dabei hat sich der Standort aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen als wirtschaftlich erwiesen. Daher wurden keine Alternativstandorte untersucht.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Marktgemeinde Gars a.Inn am 13.09.2017 den Bebauungsplan „KAMING“ i.d.F.v. **13.09.2017** als Satzung beschlossen hat.

Gars a.Inn, den

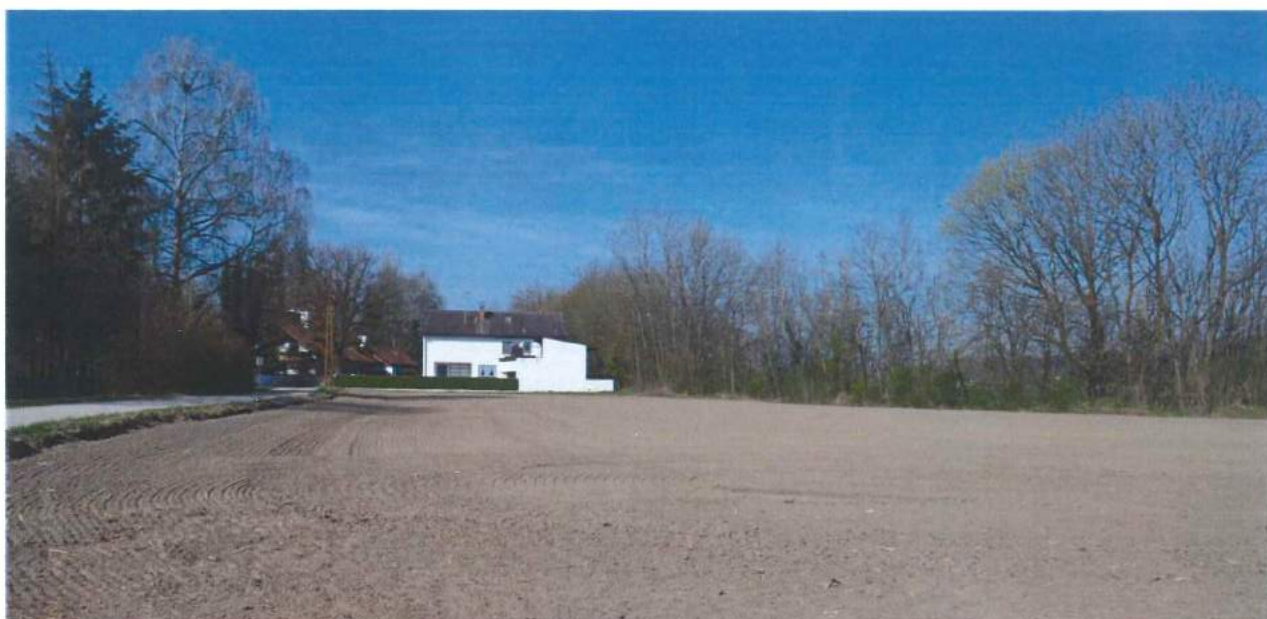
13.09.2017

Siegel



Marktgemeinde Gars a.Inn

Norbert Strahlechner
1. Bürgermeister



UMWELTBERICHT MIT NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Kaming“

Auftraggeber: Markt Gars a. Inn

1. Fassung (Vorentwurf): 14.12.2016

2. Fassung (Entwurf): 14.06.2017

Satzung i.d.F.v. 13.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	09
2.4	Schutzgut Klima und Luft	10
2.5	Schutzgut Mensch	10
2.6	Schutzgut Landschaft	11
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung	15
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
9	Abbildungsverzeichnis	17

1 Einleitung

Der Markt Gars am Inn beabsichtigt westlich von Kaming sechs neue Bauparzellen auszuweisen. In dem Baugebiet sollen zweigeschossige Wohnhäuser angeboten werden.

Im Rahmen der Maßnahme Bebauungsplan „Kaming“ will die Marktgemeinde Gars a. Inn den Bebauungsplan aufstellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Gars-Bahnhof und westlich von Kaming. Es wird erschlossen über die Mittergarser Straße, welche Richtung Osten nach Jettenbach und Richtung Westen nach Gars führt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

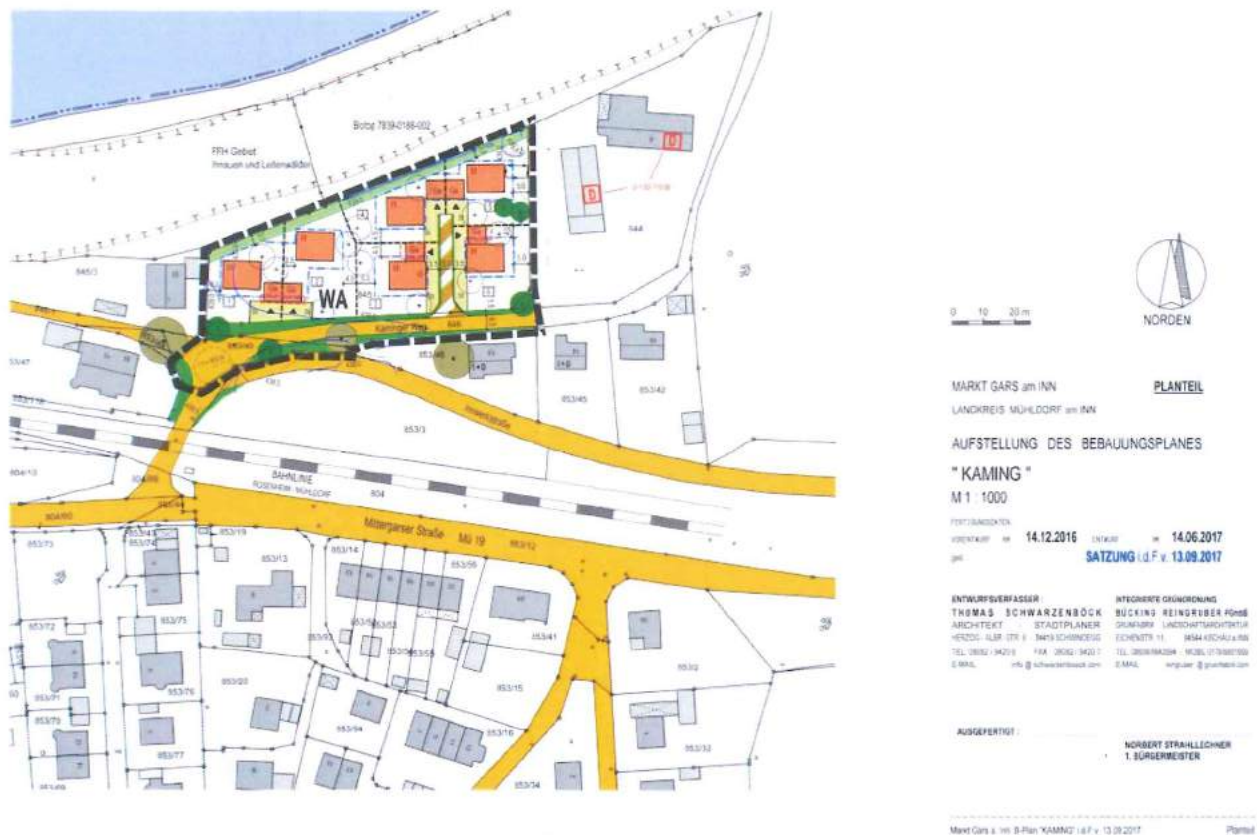


Abb. 02: Bebauungsplan „Kaming“

Inhalt

Die Marktgemeinde Gars a. Inn möchte mit dem Bebauungsplan „Kaming“ zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau in Form von 6 Einzelhäusern schaffen, und damit der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,35
- Erschließungsflächen
- Grünflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt 5266 m². Dabei handelt es sich um die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 845 und Teilflächen der Fl.-Nr. 844, 846 und 853/40 der Gemarkung Mittergars. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Mittergarser Straße und den Kaminger Weg. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen und Grünflächen gegliedert und aufgelockert.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Kaming“ ist es ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Die Lage bietet hier in erster Linie die Nähe zur umgebenden Landschaft. Die neue Bebauung aus Einfamilienhäusern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes. Das vorgesehene Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

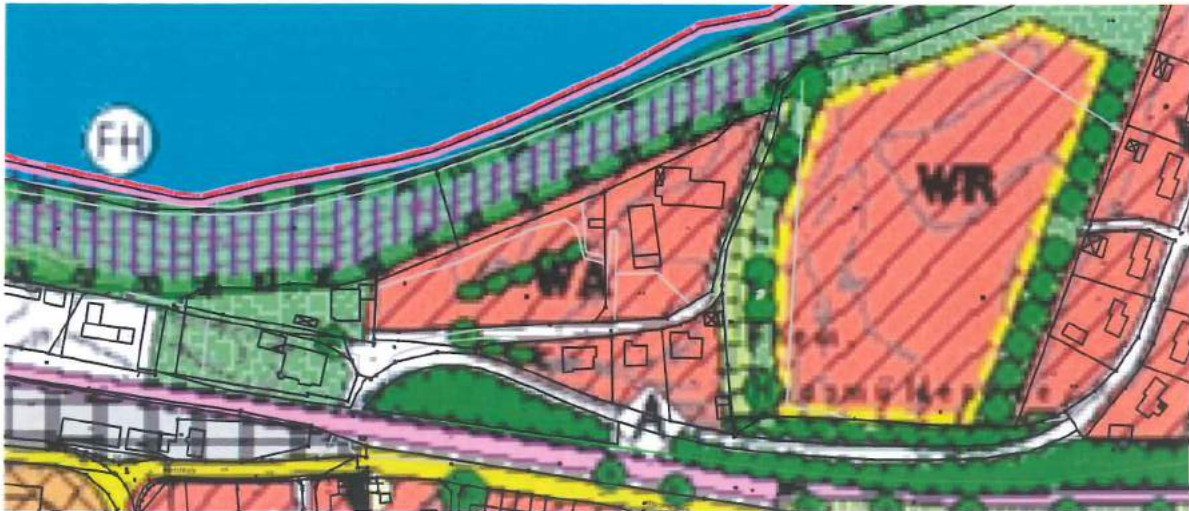


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mittig ist Baumbestand dargestellt. Dieser ist im Bestand nicht mehr vorhanden.

Ziel

Aus dem Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich keine besonderen Ziele festgesetzt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden außerdem die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein Landschaftsplan existiert für diesen Bereich nicht.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bestand



Abb. 04: Luftbild



Abb. 05: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet für die neuen Bauparzellen besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Westen grenzt vorhandene Wohnbebauung an, im Osten ein Kiesweg, der das östlich gelegenen Gehöft erschließt. An der südlichen Grenze verläuft eine Kiesstraße. Besonders prägend ist der nördlich angrenzende Wald, der auch FFH Gebiet ist.

Am nordöstlichen Grundstücksrand befindet sich eine teilweise mit Gehölzen bestandene Brachfläche mit zwei

älteren Bestandsbäumen, einem Obstbaum und einer Eiche. Angrenzend an die Gehölzfläche befindet sich eine Garage.



Abb. 06: Ackerfläche mit Waldrand



Abb. 07: Kiesstraße



Abb. 08: Brachfläche mit Garage und Bestandsbäumen



Abb. 09: künftiges Baugebiet „Kaming“

2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:25000) ist im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorherrschend. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und ist derzeit, bis auf die vorhandene Kiesstraße, nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher Erheblichkeit** und **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Inn. Das Grundwasser liegt mehr als 5m unter der Geländeoberkante.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Gars a. Inn, befindet sich südlich von Kaming bei Elsbeth. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Nördlich des Planungsgebiets verläuft der Inn. Hier ist jedoch nicht von einer Beeinflussung auszugehen, so dass das Schutzgut Oberflächengewässer nicht betroffen ist.

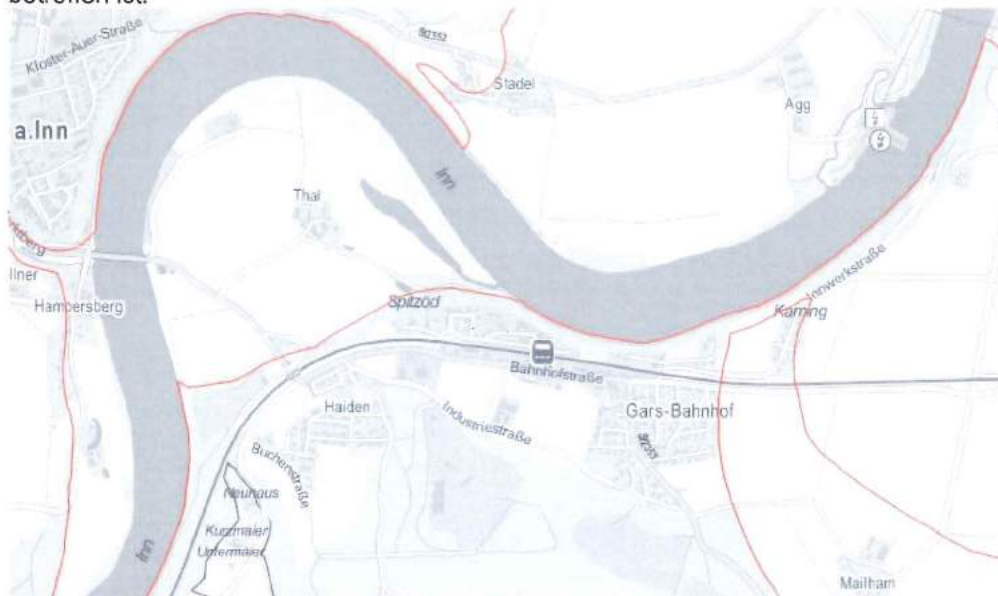


Abb. 10: Wassersensibler Bereich

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Durch die neue Nutzung wird zwar der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vermieden, die Verdichtung und beginnende Versiegelung vermindert jedoch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung langfristig reduziert. Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken minimieren sich die Anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, so dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen sind.

Ergebnis

Auf das Schutzgut **Grundwasser** sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Das Schutzgut Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald, örtlich mit Silberweiden-Auenwald entwickeln.

Im Norden grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet das FFH-Gebiet Innauen und Leitenwälder an. Des Weiteren auch das Biotop 7839-0188-002, Südliche Innleiten zwischen Gars Bahnhof und Mittergars.



Abb. 11: Biotop und FFH-Gebiet

Dabei handelt es sich um einen steil angeschnittenen Prallhang des Inn mit einem wechselnd, meist nur bis zu 20 m breiten Gehölzstreifen am Südufer zwischen Gars Bahnhof und Mittergars. Bis auf wenige forstlich stark beeinflusste Abschnitte, die nicht in die Abgrenzung einbezogen wurden, wird der überwiegend nordexponierte Steilhang von gut strukturierten Erlen-Eschenfeuchtwäldern eingenommen. Am Hangfuß sind diese Bestände häufig mit älteren und jüngeren Silberweiden durchsetzt. Vereinzelt sind Eiche, Silberpappel und Bergahorn Beigemischt.

Auf dem Planungsgebiet stehen im nord-westlichen Bereich zwei erhaltenswerte Bestandsbäume.

Grundsätzlich ist jede Ackerflächen als potentieller Lebensraum für geschützte Vogelarten wie Kiebitz und Feldlerche (Gefährdete Arten der Roten Liste) geeignet. Aufgrund der nahen Lage zur vorhandenen Wohnbebauung und des angrenzenden Baumbestands und Waldes (Störwirkung und Kulissenwirkung) sowie der intensiven Bewirtschaftung (Düngung) und der naturräumlichen Situation ist jedoch davon auszugehen, dass diese im Planungsgebiet nicht vorkommen. Somit hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Die Brachfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich wird im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand kann jedoch in den geplanten Garten integriert werden, so dass es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation kommt. Für das Schutzgut Fauna kann es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften kommen. Insgesamt sind somit baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen entstehen neue Lebensräume. Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen ist mittel- bis langfristig von neuen Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für die Schutzgüter **Flora und Fauna** zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die vorhandene landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dient im Moment der Kaltluftproduktion. Des Weiteren tragen der angrenzende Wald und der Baumbestand zur Luftreinhaltung bei.

Baubedingte Auswirkungen

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geht als Kaltluftproduktion verloren. Baubedingt kann es außerdem in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei. Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und Sträuchern tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl **baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut **Klima und Luft** zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. Jedoch ist die landwirtschaftliche Fläche für die wenigen Anwohner eine freie Fläche ohne jegliche visuelle Einschränkung und es bestehen Blickbeziehungen zum nördlich gelegenen Wald.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die unmittelbaren Nachbarn zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die freie Landschaft und zum Wald verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Lage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Das Baugebiet wird durch eine neue Straße erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Für die Anwohner werden sich die genannten Auswirkungen normalisieren, so dass insgesamt anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind die **baubedingten Auswirkungen** als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** als **gering** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Naturraum D65, dem unterbayerischen Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten. Das Gelände ist weitgehend eben und lässt Blickverbindungen zu.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit wird das Baugebiet durch Bäume und Sträucher durchgrünt werden. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Wohngebiet tritt. Durch die Durchgrünung wird jedoch mittelfristig das Baugebiet in die Landschaft integriert, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Das Bebauungsgebiet wird mittelfristig durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaft** als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkung** als **gering** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und SachgüterBestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Osten befinden sich mehrere Baudenkmäler, die jedoch von dem geplanten Baugebiet nicht betroffen sind.



Abb. 12: Baudenkmäler

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist keinen Biotopwert auf und würde sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Marktgemeinde Gars wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,35 innerhalb des Baugebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es mit Bäumen durchgrünt und eine Pufferstreifen zum FFH-Gebiet hin angelegt.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche werden funktionsabhängig so befestigt, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Der maximale Versiegelungsgrad beträgt 52,5%.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf den privaten Grundstücken versickert.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Zum FFH Gebiet hin wird ein 3m breiter Schutzstreifen angelegt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Schützenswerter Baumbestand wird erhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Im Baugebiet werden alle Flachdächer extensiv begrünt. Fassaden mit einem geringen Anteil an Fenstern werden begrünt. Das Baugebiet wird mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt.

Schutzgut Mensch

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Bereits vorhandene Wegeverbindungen werden erhalten.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung integriert das Baugebiet auf lange Sicht in die Landschaft. Der Pufferstreifen zum FFH-Gebiet hin trägt zum Schutz des Gebiets bei.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Erhalt vorhandener Wegeverbindungen
- Schaffung einer Durchgrünung
- Schutz vorhandener Landschaftsteile

4.2. Ausgleich

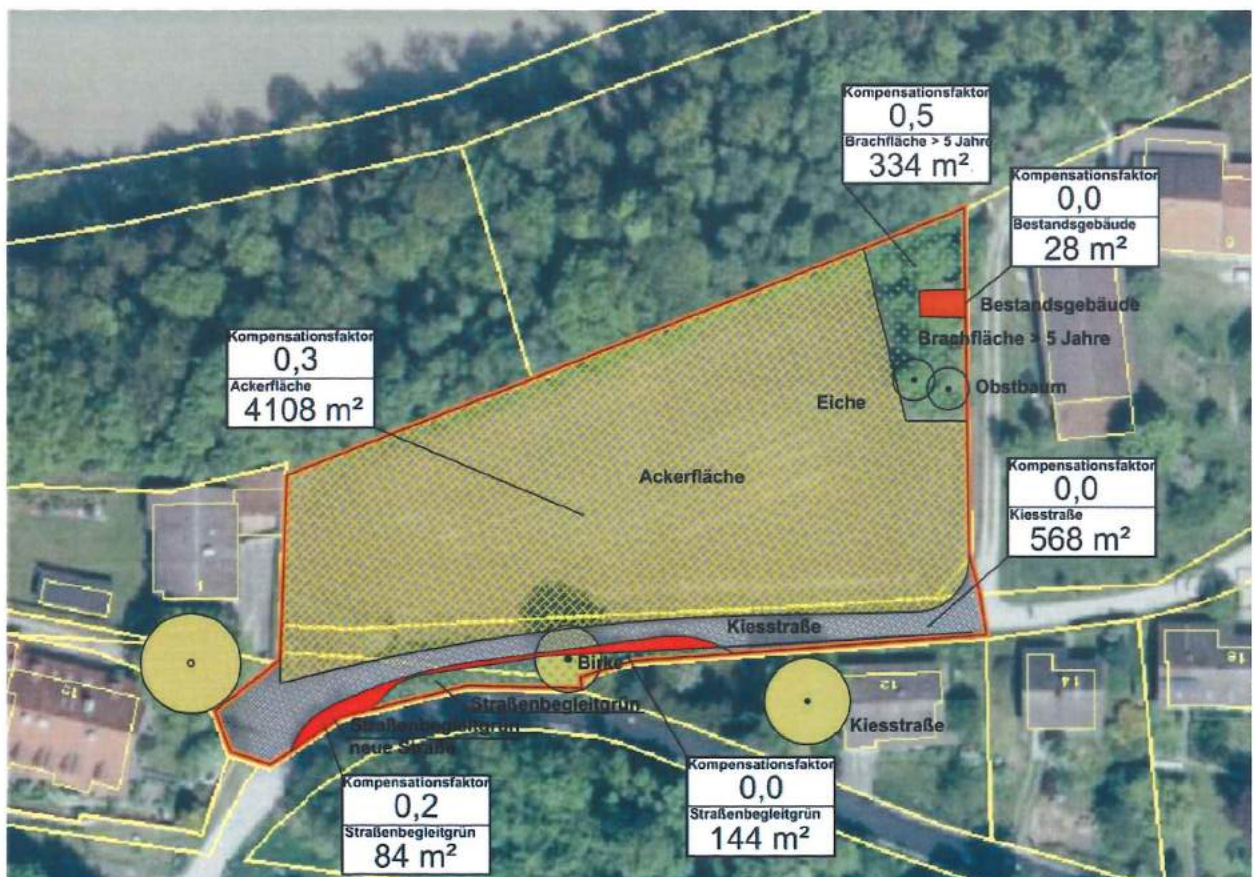


Abb. 13: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35 festgelegt. Die GRZ von 0,35 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5 %. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die bestehende Ackerfläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet, außer den unmittelbaren Anwohnern, kaum Erholungsmöglichkeiten. Auch als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird die Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Ebenfalls in die Kategorie I wird das vorhandene Straßenbegleitgrün eingestuft, welches für Flora und Fauna ebenfalls nur eine geringe Bedeutung hat.

Die vorhandene Brachfläche ist älter als 5 Jahre und hat integriert auch zwei schöne Bestandsbäume, die auch erhalten werden sollen. Die Brachfläche wird in Kategorie II eingestuft, da das Gebiet eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 und bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,5 bis 0,8 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 und für das Straßenbegleitgrün ein Kompensationsfaktor von 0,2 angenommen. Für die Brachfläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 5266 m². Auf einer Gesamtfläche von 4526 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die Ackerfläche, das Straßenbegleitgrün und die Brachfläche ein Ausgleichsbedarf von 1416,20 m². Das Bestandgebäude im Nordwesten des Planungsgebietes, die vorhandene Kiesstraße und das vorhandene Straßenbegleitgrün werden in die Bilanzierung nicht miteinbezogen, da die Flächen bereits versiegelt sind bzw. nicht versiegelt werden (Straßenbegleitgrün). Bei diesen Flächen handelt es sich um 740 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	m ²	m ²	Kompensationsfaktor	Summe
Ackerfläche	4108		0,3	1232,4
Straßenbegleitgrün (neue Straße)	84		0,2	16,8
Brachfläche > 5 Jahre	334		0,5	167
Bestandsgebäude		28	0	0
Kiesstraße		568	0	0
Straßenbegleitgrün		144	0	0
Summe	4526	740		1416,2

Die Fläche von 1416,20 m² wird außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

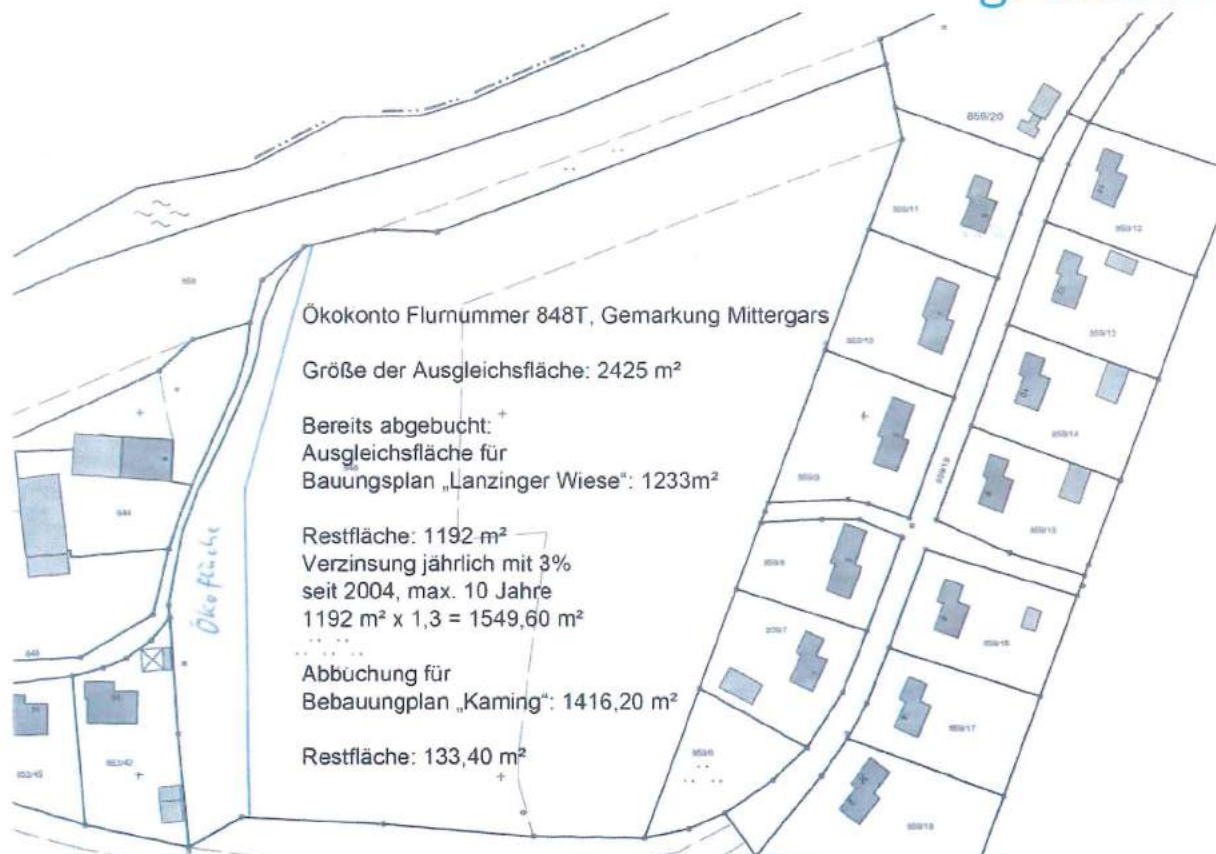


Abb. 14: Lageplan Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 848 T der Gemarkung Mittergars. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 2425 m² große Ausgleichsfläche der Marktgemeinde Gars a. Inn, die 2004 in das Ökokonto der Marktgemeinde Gars a. Inn eingebucht wurde. Bei einer Verzinsung von 3% für maximal 10 Jahre ergibt sich eine Fläche von 1549,60 m². Die für den Ausgleich benötigte Fläche von 1416,20 m² wird abgebucht und es bleibt eine Restfläche von 133,40 m².

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da Grundstücke zur Verfügung stehen und diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und die zur Informationen aus den Informationssystemen des LfU herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Gars a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Marktgemeinde Gars a. Inn erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäude und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft werden. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Marktgemeinde Gars a. Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Kaming“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Die Schutzgüter Oberflächengewässer und Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Plangebiets werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	03
Abb. 02: Bebauungsplan „Kaming“	04
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	05
Abb. 04: Luftbild	06
Abb. 05: Darstellung des Bestands	06
Abb. 06: Ackerfläche mit Waldrand	07
Abb. 07: Kiesstraße	07
Abb. 08: Brachfläche mit Bestandsbäumen und Garage	07
Abb. 09: künftiges Baugebiet Kaming	07
Abb. 10: Wassersensibler Bereich	08
Abb. 11: Biotop- und FFH-Gebiet	09
Abb. 12: Baudenkmäler	12
Abb. 13: Festlegung der Kompensationsfaktoren	13
Abb. 14: Lageplan Ausgleichsfläche	15

UMWELTBERICHT MIT NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Kaming“

Auftraggeber: Markt Gars a. Inn

1. Fassung (Vorentwurf): 14.12.2016

2. Fassung (Entwurf): 14.06.2017

Satzung i.d.F.v. 13.09.2017

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 13.9.2017



Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den **24.11.2017**

Norbert Strahlechner
Norbert Strahlechner
1. Bürgermeister