

**MARKT GARS A. INN  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

**BEBAUUNGSPLAN „LENGMOOS III“**

**UMWELTBERICHT**

**ZUM ENTWURF VOM 11.07.2012,  
SATZUNG vom 12.09.2012**

Markt Gars a. Inn, den .....

.....  
(Erster Bürgermeister Strahllechner)

---

**MAX BAUER** Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941

E-Mail: [info@labauer.de](mailto:info@labauer.de)

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Gars a. Inn beabsichtigt die Ausweisung eines ca. 1,44 ha umfassenden Allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Lengmoos. Davon sind 2.158 qm für Verkehrsflächen, 1.655 qm für private Grünflächen inkl. Ortsrandeingrünung und 708 qm für (kleinteilige) öffentliche Grünflächen vorgesehen. Zusätzlich wird ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche (1.585 qm) innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die Erschließung erfolgt von der KR MÜ 17 über eine neu zu bauende Stichstraße mit Wendehammer.

Mit der Ausweisung soll dem anhaltenden Siedlungsdruck auf die Marktgemeinde begegnet werden – da die Flächen verfügbar waren, können hier Baulandreserven geschaffen werden, die den Bedarf der nächsten Jahre abdecken. Es soll eine lockere Wohnbebauung mit 18 Parzellen ermöglicht werden. Der hier vorliegende Bebauungsplan dient zur Schaffung der Rechtsgrundlage für eine Bebauung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

## 2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Zur Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes wurde das Internet-Portal FIS-Natur genutzt. Des Weiteren ist eine Begehung der Flächen zur Bestandsaufnahme erfolgt.

Gemäß Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern liegt Gars a. Inn als Kleinzentrum an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung, innerhalb des ländlichen Teilraumes im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Ausweisungsfläche befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Es sind im Regionalplan keine Wasser-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete verzeichnet. Westlich des Ortes ist die Trasse einer neuen Bundesstraße geplant.

Die Marktgemeinde Gars a. Inn verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2005. Die geplante Ausweisung ist hier bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet wird im Norden von der KR MÜ 17 begrenzt. Im Osten schließt Wohnbebauung an. Im Westen und nördlich der Kreisstraße erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Im Süden wird das Planungsareal von einem Kiesweg begrenzt, im Anschluss daran beginnt der Auenbereich des Lengmooser Bachs. Die Fläche selbst wird komplett als Wirtschaftsgrünland genutzt.

#### 3.2 Relief und Boden

Das Gelände der überplanten Fläche ist sehr bewegt mit Böschungen und Senken, jedoch mit einer Hauptneigung von Nordwesten (497.00 m ü. NN) in Richtung Südosten (488.00 m ü. NN).

Vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik aus Wasserburg wurde eine Untersuchung bezüglich Bodenaufbau, Sicker- und Tragfähigkeit durchgeführt. Die Schürfen ergaben demnach folgenden Aufbau: 20 – 60 cm Oberboden, bis ca. 1,5 m unter Geländeoberkante Rotlage, darunter gut durchlässige und gut tragfähige Kiese. Das gesamte Gutachten ist ab 20.07.2012 in der Gemeinde einsehbar. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

#### 3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als Naturraum- und landkreistypisch zu bezeichnen. Aufgrund der nach Südosten geneigten Lage in Verbindung mit der bestehenden Bebauung ist das Planungsareal sonnenexponiert und relativ windgeschützt. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, die jedoch aufgrund der geringen Bebauungsdichte eher als untergeordnet zu bewerten ist. Eine Frischluftschneise stellt der nicht überplante Auenbereich im Süden dar.

#### 3.4 Wasser

Gemäß Gutachten des Ing.-Büros Crystal Geotechnik wurde bis zu einer Tiefe von 3,50 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen. Lediglich in der derzeitigen Geländesenke (geplanter Wendehammer) hat sich ca. 3,20 m unter Geländeoberkante eine geringe Menge Schichtwasser angesammelt. Das gesamte Gutachten ist ab 20.07.2012 in der Gemeinde einsehbar. Aufgrund der Hanglage ist prinzipiell mit austretendem Schichtenwasser bzw. wild ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen. Auf entsprechende Schutzvorkehrungen in weiterführenden Planungen ist deshalb zu achten.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer. In ca. 40 m Entfernung verläuft der Lengmooser Bach – ein ca. 2 m breiter Wasserlauf mit kleinem Auenbereich, der nicht biotopkartiert ist. An den Bach angrenzend ist im Regionalplan ein Überschwemmungsgebiet dargestellt – das geplante Baugebiet befindet sich jedoch bereits im Hangbereich.

#### 3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da das Areal komplett als Wirtschaftsgrünland genutzt wird. Innerhalb des Eingriffs- bzw. Wirkungsbereiches werden demzufolge keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten

Biotope oder Waldflächen einbezogen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

### 3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Umfeld des Planungsareals weist aufgrund des Wechselspiels von Wirtschaftswiesen, Ackerflächen, Waldstücken und kleinen Weilern in einem sehr bewegten Relief ein hohes landschaftsästhetisches Potential auf und ist damit gut für die Erholung geeignet. Als ortsbildprägend sind v.a. der Baumbestand entlang des Lengmooser Bachs zu bezeichnen, aber auch die Strommasten der das geplante Wohngebiet durchschneidenden 110 KW Bahnstromleitung.

### 3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde [das Ing.-Büro Greiner aus Gailing](#) mit der Ausarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. [Im Ergebnisbericht Nr. 212054/2 vom 15.05.2012 wird festgestellt, dass sowohl Verkehrsgeräusche der nördlich angrenzenden KR MÜ 17 sowie Schallentwicklungen des Gewerbegebiets „GE Lengmoos“ inkl. Erweiterungen auf das neue Baugebiet einwirken. Insbesondere an den Nordfassaden der nördlichen Häuserreihe kommt es zu einer Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte, so dass hier für sämtliche Außenbauteile Gesamtschalldämm-Maße > 35 dB erreicht werden müssen. Zudem sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an dieser Seite fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.](#) Ansonsten ist mit den üblichen Immissionen (Gerüche, Lärm) durch die Landwirtschaft zu rechnen.

Bodendenkmäler oder andere bedeutende Sach- bzw. Kulturgüter sind bisher im Untersuchungsbereich nicht bekannt.

## **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

### 4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Baugebietes sind Eingriffe in das Relief erforderlich. Es wird zwar versucht, die Gebäude weitgehend in das hängige Gelände zu integrieren, jedoch ist im Bereich von Parzelle 8 und 9 die Auffüllung einer Senke erforderlich, um die Entwässerung zu gewährleisten. Die künftige bauliche Nutzung des Areals bringt auch Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Bei den Aushubarbeiten ist auf eine fachgerechte Dokumentation bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden zu achten, da diese unwiederbringlich zerstört werden. Insgesamt erfolgt also eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

### 4.2 Klima / Luft und Wasser

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet und die Frischluftschneise am Lengmooser Bach außerhalb der überplanten Fläche liegt.

Eingriffe in das Grundwasser durch die geplante Bebauung sind [nicht absehbar, da bei den Schürfen des Ing.-Büros Crystal Geotechnik bis zu einer Tiefe von 3,5 m keine wasserführenden Schichten angetroffen wurden.](#) Grundsätzlich soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden, da ab einer Tiefe von ca. 1,5 m

[unter der Geländeoberkante gut durchlässige Kiese anstehen](#). Bei der Versickerung ist auf ausreichende Durchdringung des Rotlagekörpers mit Dränagen zu achten bzw. eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsflächen vorzusehen.

Der Lengmooser Bach befindet sich außerhalb des Planungsgebietes. Aufgrund der geplanten privaten Eingrünung sowie der Ausgleichsfläche wird ein ausreichend breiter Puffer zum Bach geschaffen. Der Kiesweg im Süden ist nicht für eine Erschließung des Wohngebietes vorgesehen, d.h. mit einem Eintrag von Schadstoffen in den wertvollen Auenbereich ist nicht zu rechnen. Somit sind für das Schutzgut Wasser keine negativen Auswirkungen absehbar.

#### 4.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Da die Bedeutung der Fläche selbst als Wirtschaftsgrünland für den Naturhaushalt eher gering ist, beschränken sich die negativen Auswirkungen größtenteils auf die unvermeidbare Inanspruchnahme von Baugrund und Erschließung. Derzeit offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Gehölze sind nicht betroffen.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG  
(Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

#### 4.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Neigung des Geländes in Richtung des bestehenden Ortes, d.h. einer eher geringen Fernwirkung nur mäßig beeinträchtigt.

#### 4.5 Mensch, Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Mensch sind [bei Einhaltung der Auflagen zum Immissionsschutz aus dem Gutachten des Ing.-Büros Greiner vom 15.05.2012](#) keine negativen Auswirkungen abzusehen. Die nördlich entlang der KR MÜ 17 verlaufende oberirdische 20 KV-Leitung der Kraftwerke Haag wird verlegt; die 110-KV-Bahnstromleitung bleibt zwar bestehen, aber sie tangiert die geplanten Grundstücke nicht direkt.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Aufschüttung und vor allem Abgrabung des Geländes zur Aufrechterhaltung der Geländesituation
- Zulässigkeit von Stützmauern lediglich in Trockenbauweise
- Festsetzung einer 7 m breiten privaten Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der West- und Südseite des Baugebietes (neuer Ortsrand)
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Festsetzung zur Bevorzugung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Grundstückszufahrten etc. zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsareals (kleine Grünflächen mit Bäumen)
- Einfriedungen sind mit Bodenfreiheit für Kleinlebewesen herzustellen, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden und die ökologische Wirksamkeit der Eingrünung als Lebensraum zu optimieren
- Bereitstellung eines Teils der erforderlichen Ausgleichsfläche direkt südwestlich an die Eingriffsfläche angrenzend inkl. einer entsprechenden Aufwertung, die als neuer Ortsrand in die freie Landschaft überleitet.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der Ortsrandlage ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Die GRZ im geplanten Wohngebiet liegt unter 0,35, d.h. das Planungsareal ist Typ B der Matrix „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Gemäß seiner landwirtschaftlichen Nutzung ist das Areal als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen. Im Einzelnen ergibt sich folgende Einteilung für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensräume: Intensive Landwirtschaftsfläche → Kat. I oben, d.h. 0,5
- Boden: anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs → Kat. II unten, d.h. 0,5
- Wasser: keine Gewässer, keine besondere Versickerungsleistung → Kat. I oben, d.h. 0,5
- Klima/Luft: Fläche ohne besondere klimatische Bedeutung → Kat. I oben, d.h. 0,5
- Landschaftsbild: Agrarlandschaft, jedoch unterbrochen von Gehölzstrukturen → Kat. II unten, d.h. 0,5.

Daraus berechnet sich ohne Berücksichtigung eventueller Minderungsmaßnahmen ein durchschnittlicher Faktor von 0,5. Aufgrund der vielfältigen Minimierungsmaßnahmen, insbesondere der für Wohngebiete überdurchschnittlich breiten Eingrünung sowie der eher geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch das Vorhaben wird ein Faktor im mittleren Bereich von 0,3 für angemessen gehalten.

Die Eingriffsfläche umfasst 12.535 qm (Brutto-Baufläche abzüglich privater und öffentlicher Randeingrünung zuzüglich Kiesweg im Südosten → 14.213 qm – 165 qm – 1.655 qm + 160 qm). Multipliziert mit dem Faktor 0,3 ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.765 qm. Die erforderliche Ausgleichsflächen werden sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch auf einer Fläche außerhalb, jedoch in der Nähe des Eingriffes erbracht.

Ausgleichsfläche 1 mit 1.585 qm wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 42/29 festgesetzt. Es handelt sich um einen Bereich südwestlich des Baugebietes, der bisher ebenfalls als Wirtschaftsgrünland genutzt wird.

Zur ökologischen Aufwertung ist das Anpflanzen zweier größerer Strauchgruppen an den Rändern der Ausgleichsfläche vorgesehen. Zum einen wird so ein Puffer zur westlichen Landwirtschaftsfläche hergestellt und zum anderen werden Hecken bewohnende Vogel- und Kleintierarten unterstützt. Im Süden, außerhalb der Leitungsschutzzone mit Baubeschränkung werden Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten gepflanzt. Entwicklungsziel ist eine dorftypische Streuobstwiese, die den Übergang zwischen urbaner Struktur und freier Landschaft bildet, aber auch für den Artenschutz von Bedeutung ist. Die nicht für Pflanzungen vorgesehene Fläche wird mit einer autochthonen Kräutermischung für Frischwiese „geimpft“ und extensiv gepflegt (zweimalige Mahd Anfang Juli und Mitte September, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

Ausgleichsfläche 2 mit ca. 2.170 qm wird auf einer Teilfläche im Osten von Fl.Nr. 46 Gmkg. Lengmoos festgesetzt. Das leicht hängige Areal neben dem Lengmooser Bach ist derzeit eine (feuchte) Wiesenbrache mit starkem Aufwuchs aus Brennessel- und Goldrute. Zudem liegt in der Fläche eine Geländemulde mit Feuchtgräsern, die am verlanden ist. Entlang des Bachs verläuft eine Baumreihe.

Zur ökologischen Aufwertung werden durch Bodenabtrag zwei weitere kleine Geländemulden geschaffen, in denen sich Wasser sammeln kann und die so als Nahrungs- o. Laichbiotop dienen können. Die vorhandene Mulde wird z.T. entschlammt. Zur Abschirmung des bebauten Bereichs werden an der Nordseite zwei Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gepflanzt. Auf der Fläche wird der Aufwuchs aus Brennessel und Goldrute entfernt, wobei auch die Wurzelsoden mit abgezogen werden, um den Nährstoffgehalt des Bodens zu reduzieren. Danach wird der Bereich mit einer autochthonen Mischung für Feuchtwiese angesät. Die Pflege erfolgt extensiv analog der internen Ausgleichsfläche. Vorhandenes Totholz kann zur Strukturanreicherung z.T. wieder in die Wiese eingebracht werden. Ziel ist die Entwicklung einer Offenlandstruktur innerhalb der Bachaue in Benachbarung zu den vorhandenen Gehölzbeständen.

## **7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in Relief und Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung sowie zu einer mäßigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist jedoch überwiegend eher gering. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden diverse Maßnahmen vorgesehen; insbesondere ist hier die mit 7 m Breite für Wohngebiete überdurchschnittliche Orts-

randeingrünung an der West- und Südseite zu nennen. Für das Vorhaben wird direkt an die Eingriffsfläche angrenzend ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche festgesetzt, die durch entsprechende Maßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht und einen grünen Übergang zur freien Landschaft bildet.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssen dann andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung ausgeschöpft werden, die möglicherweise stärkere Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach sich ziehen.

Das Planungsareal schließt mit seiner Ostseite an vorhandene Wohnbebauung an. Zudem sind Nutzung und Beschaffenheit der überplanten Fläche von relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass keine wertvollen Bereiche durch das Vorhaben zerstört werden. Die Planung ist bereits durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde bauleitplanerisch vorbereitet worden. Die Planung erscheint schlüssig, d.h. es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

## **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. [Als fachspezifische Gutachten wurde vom Ing.-Büro Greiner aus Gauting eine Schalltechnische Untersuchung mit Bericht Nr. 212054/2 vom 15.05.2012 durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Gleiches gilt für das Gutachten zu Boden / Versickerung des Ing.-Büros Crystal Geotechnik aus Wasserburg, das ab 20.07.2012 in der Gemeinde eingesehen werden kann. Weitere besondere Verfahren sind nicht erforderlich.](#)

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der Eingrünung und der baulichen Gestaltung umgesetzt bzw. eingehalten wurden. Zudem wird kontrolliert, ob die Ausgleichsflächen im angegebenen Zeitraum realisiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Marktgemeinde Gars a. Inn plant die Ausweisung eines ca. [1,44 ha](#) umfassenden Allgemeinen Wohngebietes [am westlichen Ortsrand von Lengmoos](#). [Davon sind 2.158 qm für Verkehrsflächen, 1.655 qm für private Grünflächen inkl. Ortsrandeingrünung und 708 qm für \(kleinteilige\) öffentliche Grünflächen vorgesehen.](#) Das Vorhaben ist aufgrund von Eingriffen in das Relief, den Bodenhaushalt, Neuversiegelung und Flächenverbrauch z.T. mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Es werden jedoch Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. eine neue Eingrünung entlang der West- und Südseite des Planungsareals, die Beschränkung von Abgrabungen / Aufschüttungen oder die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge. Dies reicht jedoch als Kompensation nicht aus, d.h. es sind zusätzliche Ausgleichsflä-



chen erforderlich. Diese werden in einem Umfang von 1.585 qm direkt südwestlich an den Eingriffsbereich angrenzend auf Fl.Nr. 42/29 sowie außerhalb des Geltungsbereiches auf einer 2.170 qm umfassenden Teilfläche von Fl.Nr. 46 Gmkg. Lengmoos erbracht und durch verschiedene Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsflächen entsprechen dem in der Berechnung ermittelten Kompensationsbedarf und stellen zusammen mit den Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB wurden die erforderlichen Änderungen in den Plan- und Textteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet (Änderungen sind blau markiert).

Bezüglich des Umweltberichts handelt es sich hierbei v.a. um die Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

- Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der privaten Randeingrünung
- Detaillierung zu den Mengenangaben der Baum- und Strauchpflanzungen
- Ergänzung einer Negativliste für die zu pflanzenden Arten.

Zudem wurden die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens vom 15.05.2012 sowie der Untersuchung zum Boden / Versickerung ergänzt.