

## UMWELTBERICHT

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Marktgemeinde Gars a. Inn  
Vorentwurf: 18.12.2013  
Entwurf: 09.04.2014  
Entwurf: 09.07.2014



<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>02</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>02</b>
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	02
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	06
2.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>07</b>
3.1	Schutzgut Boden	07
3.2	Schutzgut Wasser	08
3.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
3.4	Schutzgut Klima und Luft	09
3.5	Schutzgut Mensch	09
3.6	Schutzgut Landschaft	10
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>11</b>
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>12</b>

Die Marktgemeinde Gars a. Inn beabsichtigt den bestehenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ort Hampersberg zu ändern. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 17.1.2005 genehmigt und bis jetzt 3 Mal geändert. Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung sollen im Bereich Hampersberg ein allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Die Marktgemeinde Gars a. Inn sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, um die bereits teilweise vorhandene Bebauung entlang der Straße städtebaulich zu ordnen und zu einem, im Zusammenhang entwickelten Ortsteil, der durch großzügige Grünstrukturen gegliedert wird, zu entwickeln. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von 3,625 ha.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen 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.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

#### Lage



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Marktes Gars a. Inn auf dem Weg von Gars nach Bergholz. Östlich grenzt der Inn an. Im Norden verläuft die Staatsstraße 2353.

#### Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

Der Änderungsbereich besteht aus bebauten Flächen, Erschließungsflächen, Wasserflächen (Fischweiher und Teiche) und Grünflächen. Zu den bebauten Flächen zählen ein Gehöft (südlich), ein Einfamilienhaus im Norden und ein Wohnhaus welches über dem abgebrochenen Schlosschen Hampersberg errichtet wurde und als Baudenkmal ausgewiesen ist. Dieses ist halbkreisförmig von einem Teich umgeben. Das Baudenkmal ist zudem von einem Gehölzgürtel, der vor allem aus Fichten und Buchen besteht, umgeben. Angrenzend an den Teich existieren zwei Fischweiher. Außerhalb des Gehölzgürtels gibt es einige Einzelbäume, zum Beispiel Obstbäume, Eschen und Buchen. Neben landwirtschaftlich genutzten Grünflächen sind auch weitere Grünstrukturen in Form einer extensiven Schafweide und einer Obstwiese zu finden, die sich westlich der Straße befinden.



Abb. 03: Einfamilienhaus mit Obstwiese im Norden



Abb. 04: Baudenkmal ehemaliges Schlosschen Hampersberg



Abb. 05: Gehöft mit Teich



Abb. 06: Fischweiher



Abb. 07: Gehölzgürtel um Schlösschen Hampersberg



Abb. 08: Einzelbäume und Grünland



Abb. 09: Schafweide (Biotop 7839-1172-001)



Abb. 10: Schafweide (Biotop 7839-1172-001)



Abb. 11: Rinderweide (Biotop 7839-1172-002)



Abb. 12: Magerer Altgrasbestand (Biotop 7839-1172-003)

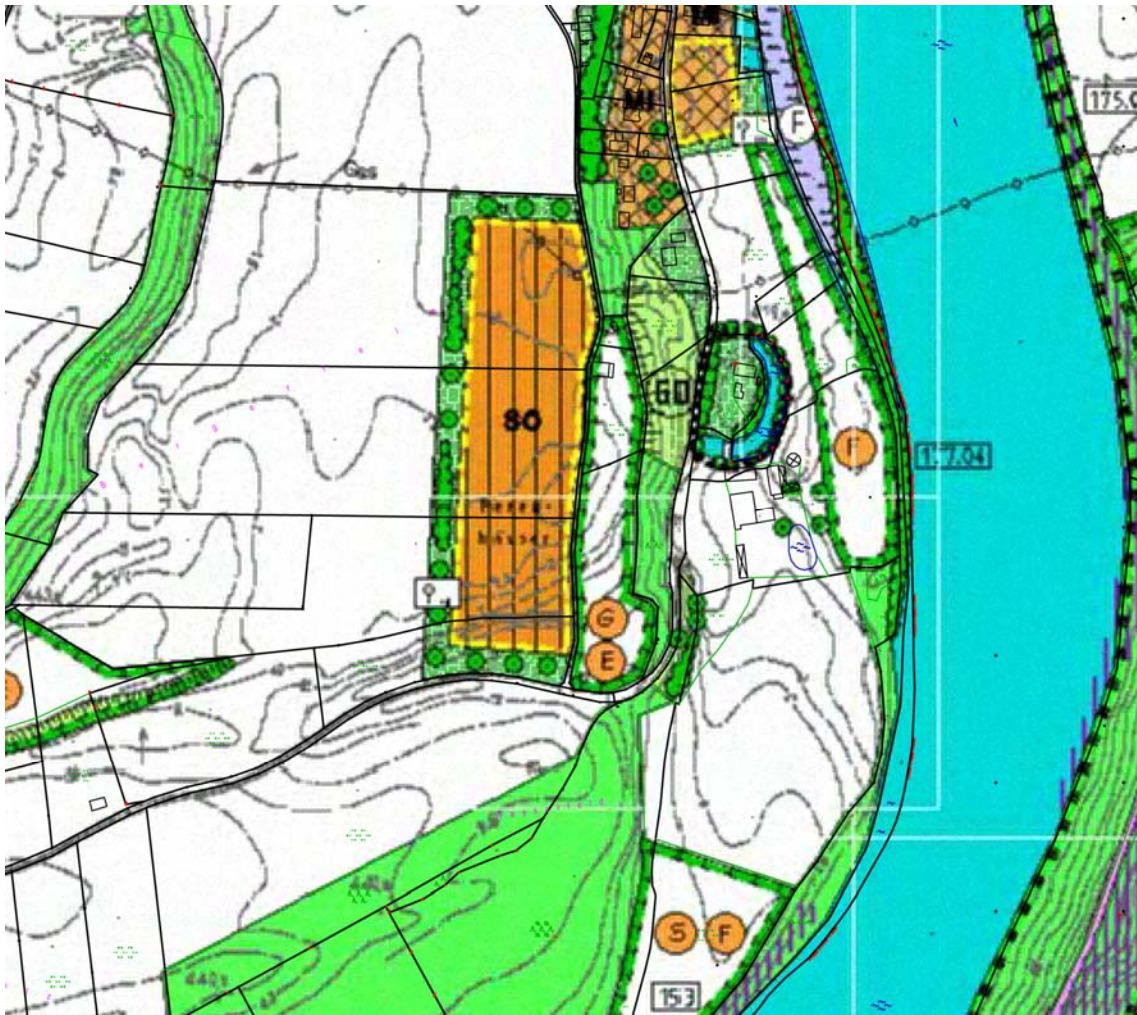


Abb. 13: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Außenbereich bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan zeigt einzelne Bestandsbäume und den Gehölzgürtel mit dem Fischweiher. Im Norden schließt ein Mischgebiet an. Im Osten und Westen sind Ausgleichsflächen dargestellt.

## 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG






-  ÄNDERUNGSBEREICH
-  ALLGEMEINES WOHNGEBIETE § 4 BauNVO
-  DORFGEBIET § 5 BauNVO
-  SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHEN FÜR EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN
-  WASSERFLÄCHEN



Abb. 14: 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhalt

Im geänderten Flächennutzungsplan werden drei Teilbereiche für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Bereich mit einem Dorfgebiet ausgewiesen. Bei den, als WA beplanten, Flächen im nördlichen Teil ist westlich der Gemeindestraße vor der Hangkante bereits Wohnbebauung vorhanden. Gleiches gilt für die WA-Fläche im mittleren Bereich. Eine Neuausweisung stellt somit nur die nordöstliche WA-Fläche zwischen Straße und Inn dar, bei der es sich um einen angebotenen Standort handelt. Die als MD beplante Fläche wurde bisher bereits landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Baumbestand wird in die geplanten Grünflächen eingebunden. Die großzügigen Grünflächen gliedern das Baugebiet und

grünen es zur freien Kulturlandschaft ein. Im Änderungsbereich sind neben Erschließungsflächen auch Wasserflächen (zwei Teiche und zwei Fischweiher) und zwei Biotopflächen enthalten.

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nutzungen aus

- Dorfgebiet (MD)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Schutzstreifen, Flächen für Eingrünungsmaßnahmen
- Wasserflächen
- Biotopflächen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt. Im Norden schließt sich ein Mischgebiet an. Nach Süden und Westen schließt Außenbereich bzw. Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten schließen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an, diese sind als potentielle Ausgleichsflächen gekennzeichnet.

#### Ziele

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Ein Weiteres Ziel ist vor allem auch die Schaffung einer maßvollen, städtebaulichen Ordnung und die Schaffung großzügiger, gliedernder Grünflächen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die rechtliche Voraussetzung hinsichtlich der Bodennutzung geschaffen werden.

### **2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

#### Fachgesetze

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das BauGB, die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG) und die Immissionsschutz - Gesetzgebung zu beachten.

#### Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

### **3.1 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten im Planungsgebiet überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde-Parabraunerden aus carbonatreichem wärmzeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung auf. Das Gebiet ist im Bereich von Gebäuden, Erschließungsstraßen, Zufahrten und Stellplätzen bereits versiegelt. Die restlichen Flächen bestehen aus Grünflächen und Wasserflächen. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Außenbereich erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Nutzungsänderung für große Teile des Planungsbereichs, speziell für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Dorfgebiets. Es gehen Potentiale als Lebensraum, zur Abflussregulation und zur Bodenneubildung verloren.

#### Ergebnis



Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **3.2 Schutzgut Wasser**

#### Bestand

Östlich des Planungsgebiets verläuft der Inn als Gewässer 1. Ordnung. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Gars in der Nähe von Elsbeth. Südlich des Planungsgebiets befindet sich ebenfalls in einiger Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet Soyen. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich zwei Oberflächengewässer, ein Fischeich und eine kleiner Weiher.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Änderungsbereich wird die Versiegelung erhöht. Somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Die beiden bestehenden Oberflächengewässer werden in die Planung integriert. Sie liegen jedoch direkt mittig in dem neuen Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Dorfgebiet, so dass es zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Oberflächengewässer kommen kann. Der Inn und die beiden Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

#### Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Grundwasser zu erwarten. Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind ebenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **3.3 Schutzgut Flora und Fauna**

#### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Voralpinen Moor- und Hügellandes im Naturraum 038 Inn Chiemsee-Hügelland im Bereich der Innaue (038-B) und stellt durch die großzügigen Grünflächen und die beiden Wasserflächen eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Auf der Westseite des Änderungsbereichs befindet sich ein Biotop welches aus drei Teilflächen 7839-1172-001 bis -003 besteht. Die Teilfläche 1 besteht aus artenreichem Extensivgrünland in einer Schafweide und liegt nord-westlich der Straße. Auf einer steilen Böschung süd-westlich der Straße ist magerer Altgrasbestand, die Teilfläche 2 ausgebildet. Die Teilfläche 3 befindet sich an einer steilen Böschung in einer Rinderweide und ist aus artenreichem Extensivgrünland ausgebildet. Diese Teilfläche liegt zum Teil innerhalb des Planungsgebiets

Auf der Ostseite des Änderungsbereichs befindet sich direkt am Inn ein weiteres Biotop. Das Biotop 7839-1173-001 besteht aus Auwald und liegt im südlichen Bereich teilweise innerhalb des Planungsgebiets.

Das FFH Gebiet Innauen und Leitenwälder verläuft östlich des Inns und stellt ein landschaftliche Vorbehaltsgebiet dar.



Abb. 15: Darstellung der Biotope



Abb. 16: Darstellung des FFH-Gebiets

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Waldmeister-Tannen Buchenwald. Vor allem im nordöstlichen WA sind durch die landwirtschaftliche Nutzung nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation entspricht nicht der potentielle natürlichen Vegetation.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenüber der derzeitigen Nutzung führt die neue Nutzung teilweise zu einem Verlust des Lebensraums von Tieren und Pflanzen. Im Änderungsbereich sind einige naturnahe Lebensräume vorhanden und die vorhandenen Grünflächen stellen einen ökologischen Wert dar. Bis auf die geplanten Grünflächen kommt es im gesamten Bereich durch die neue Versiegelung und die verstärkten Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge für das Schutzgut Flora und Fauna zu einer Beeinträchtigung. Durch das Ausweisen von breiten Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen im gesamten Änderungsbereich können diese Beeinträchtigungen minimiert werden. Zu den vorhandenen Biotopen wird durch Eingrünungsmaßnahmen ein ausreichender Abstand als Pufferzone eingehalten.

#### Ergebnis

Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des feuchten und sehr feuchten Klimas. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,0 °C bis 8 °C und der Jahresniederschlag zwischen 950 und 1100 mm. Die offenen Wiesen- bzw. Ackerflächen sind für die Kaltluftproduktion relevant. Im Planungsgebiet sind zahlreiche Gehölze, die zur Luftreinhaltung dienen, vorhanden.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ergibt sich durch die Flächennutzungsplanänderung eine geringe Erhöhung der Schadstoffimmissionen, da der Verkehr, zunimmt. Durch die Ausweisung von Schutzstreifen als Flächen für Eingrünungsmaßnahmen sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### **3.5 Schutzgut Mensch**

#### Bestand

Die bestehenden Flächen haben eine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Vor allem für Spaziergänger stellen Schafweide, Obstwiese, Gewässer und abwechslungsreiche Grünstrukturen einen Wert dar.

### Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ergibt sich für den Menschen ein Verlust von Gebieten für die Erholungsnutzung und zu einer visuellen Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner.

### Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Anwohner im Hinblick auf Lärmbelastung und visuelle Belastungen keine besonders negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Umweltauswirkungen daher als gering einzustufen.

## **3.6 Schutzgut Landschaft**

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt mit einer Höhe von ca. 438 Meter über NN in der geologischen Raumeinheit der Inn-Region und im Landschaftsraum der Mühldorfer Schotterfelder. Das Gelände steigt von Norden nach Süden um einige Meter an. Das Landschaftsbild wird von Landwirtschaftlichen Flächen, Bebauung und abwechslungsreichen Grünstrukturen zum Beispiel einer Schafweide und einer Obstwiese geprägt. Im Änderungsbereich befinden sich einige erhaltenswerte Bestandsbäume.

### Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Flächennutzungsänderung hat eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge. Das Ortsbild wird sich verändern, da zusätzliche Bauflächen entstehen. Durch die Festsetzung von Grünstreifen als Eingrünung und Gliederung zwischen den einzelnen Gebieten, wird jedoch ein sinnvoller Ortsrand gebildet und neue Grünstrukturen geschaffen.

### Ergebnis

Die neuen Bauflächen haben auf das Schutzgut Landschaft bzw. auf das Ortsbild mittlere Auswirkungen.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich ein Baudenkmal und ein Bodendenkmal. Bei dem Baudenkmal D-1-83-118-64 handelt es sich um das Wohnhaus in Hampersberg 17. Das Wohnhaus besteht aus einem zweigeschossigen Satteldachbau von 1821 und wurden über dem 1759 abgebrochenen Schlösschen Hampersberg erreicht.

Das Bodendenkmal Nr. 1-7839-0038 besteht aus dem Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit. Beide Denkmäler unterliegen den besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4-6 DSchG.

### Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplanten Bauflächen führen zu einer Veränderung in der Umgebung des Baudenkmal bzw. des Bodendenkmals, da nördlich der Denkmäler neue Wohnbebauung entsteht. Diese Veränderung in der Umgebung hat jedoch nur geringe Auswirkungen auf die beiden Denkmäler und damit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass die Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen sind.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht verändern, da eine Bebauung nicht möglich wäre. Die vorhandenen Grünflächen im Änderungsbereich weisen teilweise einen Biotopwert auf, würden sich jedoch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, da sie der jetzigen Nutzung unterliegen. Eine Festsetzung von Schutzstreifen bzw. Flächen für Eingrünungsmaßnahmen würde nicht erfolgen.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden Möglichkeiten für die Nutzungsänderung des Planungsgebiets untersucht. Die vorgeschlagene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und einer Abstufung zum Dorfgebiet ist als die beste der untersuchten Alternativen zu bewerten.

## 6 Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ein Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG gegeben. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung der Entwicklungssatzung bereitgestellt.

## 7 Zusätzliche Angaben

### 7.1 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. 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 Bestand, der rechtsgültige Flächennutzungsplan und der rechtsgültige Landschaftsplan herangezogen. Weiter Informationen wurden dem Internetportal Bodeninformationssystem Bayern und FIS-Natur Online entnommen.

## 8 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wird im neuen Flächennutzungsplan vom Außenbereich zum Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet geändert. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsarten wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung, Flora, Fauna und Landschaft etwas ungünstiger. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Bewertung der Umweltauswirkungen
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser (Oberflächengewässer)	geringe Erheblichkeit
Wasser (Grundwasser)	geringe Erheblichkeit
Flora / Fauna	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	gering Erheblichkeit
Mensch	gering Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Flora/Fauna und Landschaft werden als mittel und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/Luft, Mensch und Kultur- und Sachgüter als gering beurteilt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen von geringer Erheblichkeit sind.

**9      Abbildungsverzeichnis**

Abb.01: Lage des Gebiets	02
Abb.02: Darstellung des Bestands im Luftbild	03
Abb.03: Einfamilienhaus mit Obstwiese im Norden	03
Abb.04: Baudenkmal ehemaliges Schlösschen Hampersberg	03
Abb.05: Gehöft mit Teich	04
Abb.06: Fischweiher	04
Abb.07: Gehölzgürtel um Fischweiher und Grünlang	04
Abb.08: Einzelbäume und Grünland	04
Abb.09: Schafweide (Biotop 7839-1172-001)	04
Abb.10: Schafweide (Biotop 7839-1172-001)	04
Abb.11: Rinderweide (Biotop 7839-1172-002)	04
Abb.12: Magerer Altgrasbestand (Biotop 7839-1172-003)	04
Abb.13: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	05
Abb.14: 4. Änderung des Flächennutzungsplans	06
Abb.15: Darstellung der Biotope	09
Abb.16: Darstellung des FFH-Gebiets	09