grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber Partnerschaftsgesellschaft mbB
Römerstr. 13 I 85414 Kirchdorf I 08166 9981900 I 0177 7880199 I info@gruenfabrik.com
Wiesenfeld 14 I 84544 Aschau I 08638 9843223 I 0178 6851600 I www.gruenfabrik.com

grünfabrik

Flächennutzungsplan
Marktgemeinde Gars a.Inn
8. Änderung

Änderungsfläche in Au a.Inn, Klosterfeld
Fl.Nr. 19/2 Teil, 93/12 Teil, 94 Teil
Fl.Nr. 80, 93/7, 93/8, 93/9, 93/12, 97/3 Gmkg. Au a.Inn

Begründung und Umweltbericht
zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:	Marktgemeinde Gars a.Inn
Vorentwurf:	27.03.2023
Entwurf:	-
Festgestellt i. d. F. v.	-

Verfahrensvermerke zur 8. Flächennutzungsplanänderung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2021 und am 12.10.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

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

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

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

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt.

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

6. Feststellungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.xxxx die **8. Flächennutzungsplanänderung** in der Fassung vom xx.xx.xxxx festgestellt.

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den ..... –Siegel- Max Heimerl, Landrat

8. Ausgefertigt:

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen **des Marktes Gars a. Inn** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Markt Gars a.Inn, den ..... -Siegel- Robert Otter, 1. Bürgermeister

A) Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Marktgemeinde Gars a.Inn

1.) Allgemeines und Grund der Planänderungen

Die Marktgemeinde Gars a.Inn besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a.Inn vom 17.01.2005 Az: 61-610/2 Sg. 35/4 h genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Dieser wurde bisher insgesamt 7mal geändert. Die Änderungen erfolgten außerhalb der jetzigen Änderungsbereiche.

Die Gemeinde sieht sich durch diese Änderung veranlasst den Entwicklungen im Gemeindegebiet gerecht zu werden.
Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom **08.09.2021 und vom 12.10.2022 die 8. Änderung** des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik aus Aschau a.Inn mit der Ausarbeitung.
In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung seine Gültigkeit.

Von der 8. Änderung sind ausschließlich betroffen:

- **Fläche in Au a.Inn, Bereich Klosterfeld**
  für die Änderung einer WA – Fläche, die Änderung von Grünflächen und die Neuausweisung eines Parkplatzes und einer Fläche für den Gemeinbedarf

2) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Die Änderungsfläche in Au a.Inn befindet sich am westlichen Ortsrand. Nach Süden geht die Änderungsfläche in die freie Kulturlandschaft über.

Von der 8. Änderung in diesem Bereich sind folgende Flurstücke betroffen:
Fl.Nr. 19/2 Teil, 93/12 Teil, 94 Teil
Fl.Nr. 80, 93/7, 93/8, 93/9, 93/12, 97/3 Gmkg. Au a.Inn

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung sollen im Änderungsbereich folgende Flächen neu ausgewiesen werden:

- **Öffentlicher Parkplatz**
- **Fläche für den Gemeinbedarf**
- **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**
- **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsbildprägende Grünfläche**
- **Landschaftsbestimmende Gehölzgruppen oder Hecken**

Des Weiteren sollen folgende Flächen angepasste werden:

- **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz**
- **Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Die bestehende WA-Fläche wird nach Osten erweitert. Zusätzlich entstehen auf der Westseite neue Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die bestehende Ausgleichsfläche im Norden (Feuchtflächenentwicklung) wir verkleinert und der mittlerweile vorhandene Weg als Verkehrsweg dargestellt.
Der Sportplatz wird verschoben. Zusätzlich entstehen öffentliche Grünflächen als Ortsbildprägende Grünfläche und als Spielplatz. Im Norden der Grünflächen ist eine Fläche für den Gemeinbedarf geplant und im Süden ein öffentlicher Parkplatz.

Mit dieser Bauleitplanung erfolgt eine städtebauliche Anpassung, um die baurechtlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen zu schaffen. Um den Änderungsbereich gut in die Landschaft einzubinden, ist nach Südosten eine Ausgleichsfläche vorgesehen und nach Osten eine Eingrünung.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 4,1 ha.

Für das zur Gebietsentwicklung erforderliche B-Planverfahren ist als vorbreitende Planung diese 8. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Erschließung, Entsorgung:
Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandene Gemeindestraße und eine Zufahrt an das überörtliche Wegenetz angeschlossen.
Die Versorgung mit Strom und Wasser, sowie die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet durch vorhandene Leitungsnetze. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert. Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises. Die Ausgleichsflächen für die geplanten Bauflächen werden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

Denkmalschutz:
Im Änderungsbereich befinden sich keine Denkmäler.

3) Grund der Planung und Ziele

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.
Die Änderungen in Au a.Inn sind städtebaulich begründet. Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung. In Verbindung mit den Ausgleichsflächen und der Eingrünung ist das erweiterte Baugebiet gut eingebunden und es ist ein harmonischer Übergang in die freie Kulturlandschaft zu gewährleisten.

4) Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

5) Umweltbericht für den Änderungsbereich

Der Umweltbericht i.d.F.v. **27.03.2023** ist im Anhang der Begründung beigeheftet.

B) Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

1 Einleitung

Die Marktgemeinde Gars a.Inn beabsichtigt in Au a.Inn im Bereich Klosterfeld den Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung anzupassen. Dabei soll eine bestehende WA – Fläche geändert werden. Im Zuge der Änderung des WA – Fläche werden auch Grünflächen angepasst und die Neuausweisung eines Parkplatzes und einer Fläche für den Gemeinbedarf veranlasst. Für die Marktgemeinde Gars a.Inn besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterfeld“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Lage

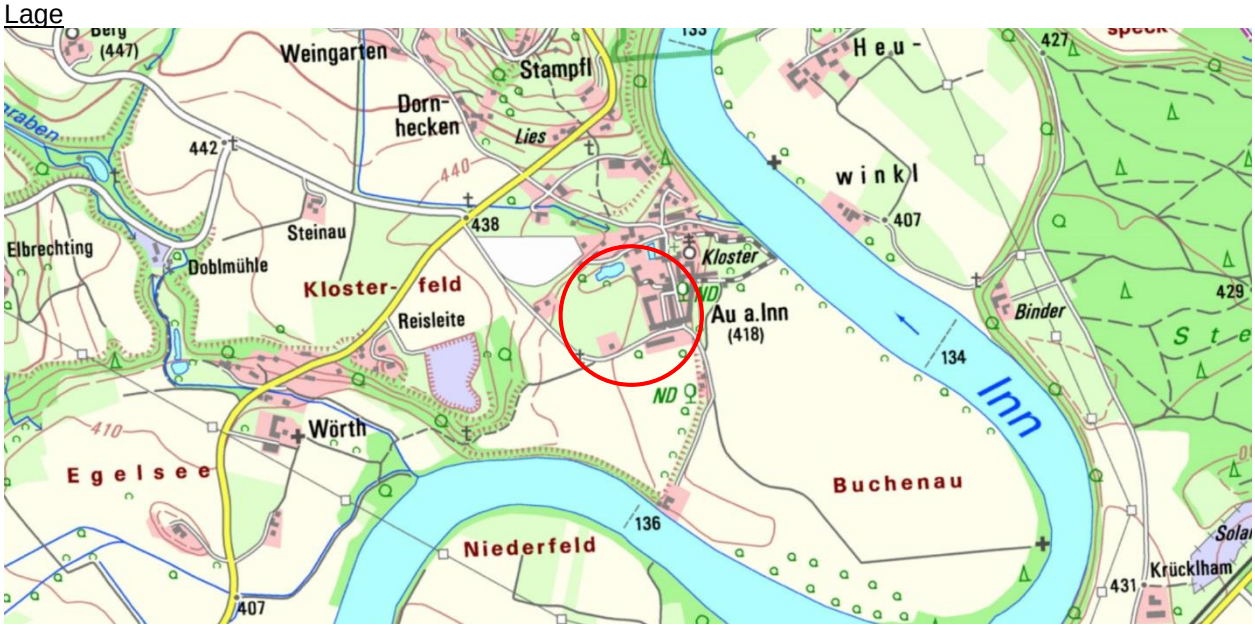


Abb. 01: Lage des Gebiets in Au a.Inn

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Au a.Inn, im Bereich Klosterfeld. Das Plangebiet wird über die süd-westliche Gemeindestraße erschlossen. Die Gemeindestraße führt auf die St 2352, die im Norden von Au a.Inn verläuft. Südlich des Plangebiets befindet sich der Inn.

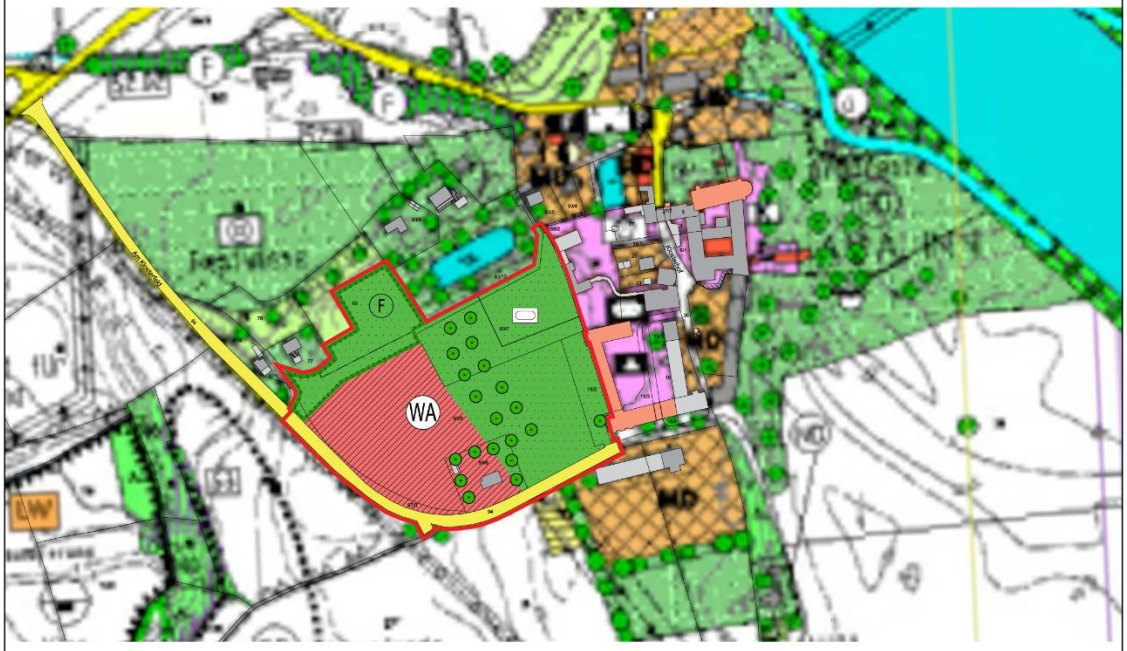
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet wird im Südwesten von einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße begrenzt. Im Norden befinden sich Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Feuchtwiese. Der Flächennutzungsplan weist im zentralen Bereich Bestandsbäume und Baumneupflanzungen aus.

Im Norden befindet sich die Festwiese. Im Osten grenzen Flächen für den Gemeinbedarf und ein Dorfgebiet (MD) an. Nach Süden und Westen geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Flächennutzungsplan, Marktgemeinde Gars a.Inn M 1:5000



Planzeichen - Erläuterung

- Änderungsbereich
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Örtliche Hauptverkehrstraße
- Grünfläche öffentlich *Zweckbestimmung* Sportplatz
- Grünfläche öffentlich
- Bestehende landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppe
- Geplante landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppe
- Geeigneter Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts
- F — Feuchtflächenentwicklung

Projekt
Flächennutzungsplan Bestand (Au a. Inn, Klosterfeld)

Ort
Fl.Nr. 19/2 Teil, 93/12 Teil, 94 Teil
Fl.Nr. 80, 93/7, 93/8, 93/9, 93/12, 97/3 Gmkg. Au a.Inn

Gemeinde
Markt Gars a.Inn
Hauptstraße 3
83536 Gars a. Inn
Tel: 08073 / 9185-0

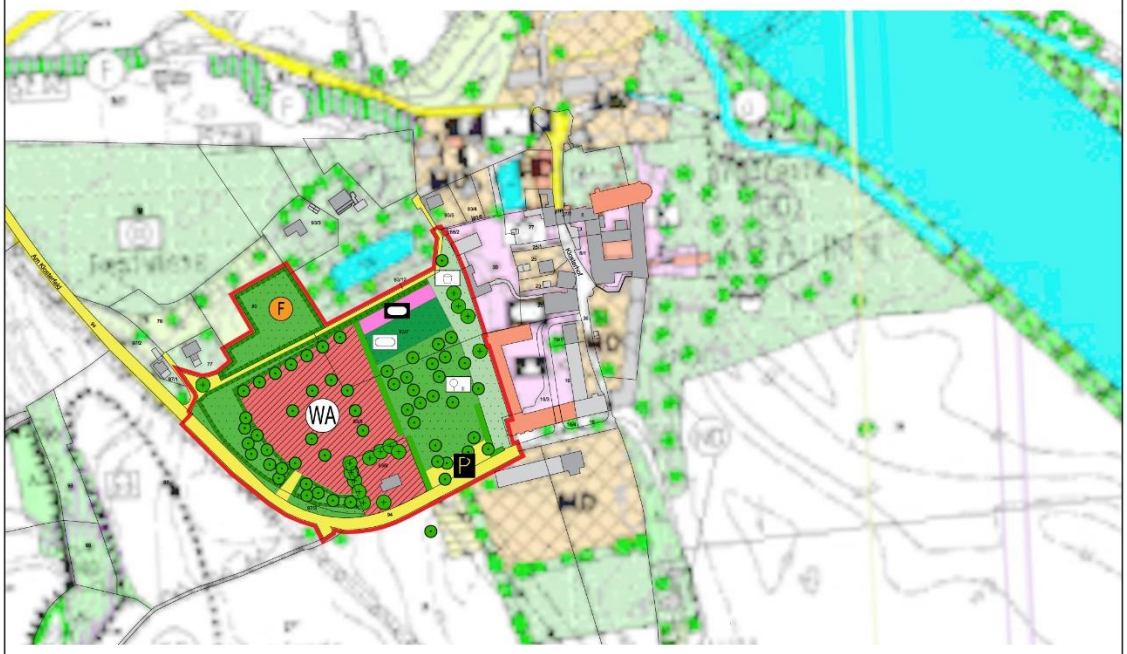
	Vorentwurf: -
	Entwurf: -
	Festgestellt i.d.F.v.: -
	Planart: Flächennutzungsplan

Blattgröße	Maßstab
210 x 297 mm	1:5000

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638-9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com

Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan, Marktgemeinde Gars a.Inn M 1:5000



Planzeichen - Erläuterung

- Änderungsbereich
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke
- P — Öffentlicher Parkplatz
- Örtliche Hauptverkehrstraße
- Grünfläche öffentlich *Zweckbestimmung* Sportplatz
- Grünfläche öffentlich *Zweckbestimmung* Spielplatz
- Grünfläche öffentlich *Zweckbestimmung* Ortsbildprägende Grünfläche
- Bestehende landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppe
- Geplante landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppe
- Geplante landschaftsbestimmende geschlossene Gehölzgruppen oder Hecken
- Geeigneter Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts
- F — Feuchtflächenentwicklung

Projekt

8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Au a.Inn, Klosterfeld)

Ort

Fl.Nr. 19/2 Teil, 93/12 Teil, 94 Teil
Fl.Nr. 80, 93/7, 93/8, 93/9, 93/12, 97/3 Gmkg. Au a.Inn

Gemeinde

Markt Gars a.Inn
Hauptstraße 3
83536 Gars a. Inn
Tel: 08073 / 9185-0

Vorentwurf	28.09.2022
Entwurf	-
Festgestellt i.d.F.v.	-
Planart	Flächennutzungsplan
Blattgröße	210 x 297 mm
Maßstab	1:5000

Planverfasser

grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638-9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com

Abb. 03: 8. Flächennutzungsplanänderung

Inhalt
Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet (WA) erweitert und eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke, festgelegt. Außerdem werden öffentliche Grünflächen in Form eines Sportplatzes, eines Spielplatzes und einer Ortsbildprägenden Grünfläche festgesetzt. Im Süden des Plangebiets wird entlang der vorhandenen örtlichen Hauptverkehrsstraße ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Der vorhandene Feldweg im Norden wird ebenfalls als Verkehrsfläche festgelegt. Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich im Norden und Westen des Plangebiet. Zu erhaltenden Bestandsbäume befinden sich im Süden im Bereich der vorhandenen Einzelbebauung und im Nordosten. Auch im Nordwesten wurde ein Baum als zu erhaltender Baubestand festgesetzt. Das Plangebiet wird mittig von Heckenstrukturen gegliedert. Im Zentralen Bereich werden Gehölzneupflanzungen festgelegt.

Ziel
Die Flächennutzungsplanänderung soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die ausreichende Durchgrünung, der Erhalt von Bestandsbäumen und die Festlegung von Ausgleichsflächen.

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

Fachgesetze
Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des Bebauungsplans abgehandelt.

Fachpläne
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Landschaftsplan existiert für diesen Bereich nicht. Für das Gebiet besteht eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) des Büros Englmaier vom August 2017 und eine Baugrunduntersuchung des Büros Crystal Geotechnik vom 01.07.2019.

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

Bestand

Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Im Süden befindet sich ein Wohnhaus mit Bestandsbäumen. Die vorhandene Oberleitung wird rückgebaut. Im Südosten befinden sich die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung. Ein Feldweg führt in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Das Plangebiet wird im Norden von zwei Biotopen begrenzt:
- Biotop Nr. 7839-1164-002
Trockener, südexponierter Hangbereich geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG
- Biotop Nr. 7839-1169-001
Feuchtflächen westlich eines bestehenden Weihers, geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG
Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bestandsgebäude des Klosterhofes an. Der ganze östliche Bereich ist Bodendenkmal.

Abb. 05: Blick nach Norden

Abb. 06: Vorhandenes Wohnhaus

Abb. 07: Vorhandener Sportplatz

Abb. 08: Blick nach Westen

2.1 Schutzgut Boden

Bestand
Der Ortsteil Au a.Inn liegt auf einer terrassenartigen Ebene im Übergang zum Inn und gehört zur landschaftsökologischen Einheit „Innterrassenlandschaft Gars-Mühldorf“ mit Schotterfeldern bis zum Tertiärsockel. Der Oberboden (ca. 30cm) besteht aus sandigem Lehm bzw. lehmigen Sand. Leitbodentypen sind Braunerden und Parabraunerden.
Das Gelände ist im Mittelteil relativ eben und steigt nach Westen in Richtung Gemeindestraße erheblich an. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Senke. Die Empfindlichkeit der intakten Bodenoberfläche ist als mittel bis hoch einzustufen. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen
Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Die versiegelten Bodenflächen gehen als Grundlage für pflanzliches und tierisches Leben verloren. Die Folge ist der Verlust bzw. die Störung folgender Teilfunktionen des Bodens:

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen
- Wasserrückhaltevermögen
- Verlust von Oberboden, da am Abtragungsort nicht mehr vollständig verwendbar.

Die Wirkungen durch Baustelleneinrichtungen und Bauwasserhaltung sind relevant, aber nicht erheblich, da sie nur vorrübergehend auftreten. Auf Grund de

Ergebnis
Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Boden** zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht nach Norden geneigte Hangfläche, die an der nordöstlichen Grenze muldenartig endet. Tiefpunkt ist der 15m-20m außerhalb des Geltungsbereiches liegende Klosterweiher. Es wurden Grundwasserstände von 5,85m unter GOK und 3,53m unter GOK gemessen. Damit liegen die Grundwasserstände relativ gering über dem Tertiärmergel, so dass es sich um ein geringmächtiges Grundwasser- bzw. Schichtwasservorkommen handelt. Zu beachten sind die Auswirkungen der unterschiedlichen Bodenschichten. Schwemmlehm bildet eine gering durchlässige, wasserstauende Deckschicht, durch die anfallendes Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser nur sehr langsam versickern kann.

Baubedingte Auswirkungen
Im Norden und Westen des Plangebiets entstehen Bereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes zur Feuchtflächenentwicklung. Die versiegelten Flächen vermehren und beschleunigen den Oberflächenwasserabfluss, was aufgrund der muldenartigen Geländesituation zu berücksichtigen ist. Bei länger anhaltenden und intensiven Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen.

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

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand
Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine nach Norden muldenartig geneigte Grünlandfläche. Grünlandflächen sind typische Kaltluftentstehungsgebiete. Die kalte Luft sammelt sich dort und fließt am Geländetiefpunkt entsprechend dem Geländeprofil nach Nordosten ab.
Da Kaltluft spezifisch schwerer ist als erwärmte Luft und deshalb nur bodennah abfließt, können querstehende Barrieren den lokalen Luftaustausch stören.

Auswirkungen
Die Grünlandflächen gehen als Kaltluftproduktion in großen Teilen 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. 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 und die geplanten Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen 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
Insgesamt sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut **Klima und Luft** zu erwarten.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand
Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Es sind dort keine Biotope (§30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) vorhanden. Die Westgrenze bildet die Gemeindestraße. Im Süden befindet sich ein einzelnes, bebautes Grundstück mit Bestandsbäumen. Entlang der Nordgrenze sind unterschiedliche Nutzungen gegeben. An der Nordwestecke sind es 2 bebaute Grundstücke auf dem Niveau der Gemeindestraße. Im Mittelteil Grünlandnutzung und nordöstlich befindet sich am Geländetiefpunkt der Dorfweiher mit Röhricht und Feuchtzone, sowie einer Hecke (Biotop).
Angesichts der landschaftlichen Gegebenheiten im Umgriff des Plangebietes konnte eine mögliche Betroffenheit bei streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Deswegen wurde 2017 eine saP angefertigt, die der Planung zugrunde liegt. Es wurden Amphibien, Fledermäuse und die Zauneidechse nachgewiesen. Im Plangebiet kommen keine Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vor.

Auswirkungen
Das geplante Baugebiet liegt auf der Wanderroute streng geschützter Amphibien zwischen dem aktuellen Laichbiotop im Tümpel westlich des Dorfweihers und dem nächstgelegenen Waldstück im Umgriff der Kiesgrube „An der Reisleite“. Dadurch kommt es zu Störungen in den Wanderbeziehungen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. auch bereits durchgeführt worden. Es ergibt sich durch die Bebauung eine Beeinträchtigung durch den teilweisen Verlust eines Jagdgebietes. Allerdings können die Fledermäuse zum Jagen in andere Bereiche ausweichen. Zudem steht das Gebiet nach der Anlage von Ausgleichsflächen und Hausgärten wieder als Jagdgebiet für Fledermäuse zur Verfügung.
Insofern können die Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Ergebnis
Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Bestand
Das Siedlungsgebiet wird an die unmittelbar im Westen angrenzende Gemeindestraße angeschlossen. Einen zusätzlichen Durchgangsverkehr für den Altort gibt es nicht, da das Baugebiet am westlichen Ortsrand entsteht. Von dort ist über einen Fußweg das Dorf zu erreichen. Das Gebiet wird im Moment im Bereich des bestehenden Sportplatzes als Erholungsfläche genutzt und die vorhandenen Wegeverbindungen als Fußwegeverbindungen.

Bewertung der Umweltauswirkungen
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich für den Menschen kein Verlust an Erholungsgebieten. Auf Grund der geplanten sensiblen Bebauung entsteht nur eine geringe visuellen Beeinträchtigung.

Ergebnis
Insgesamt sind **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Mensch** zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand
Au a.Inn liegt auf einer Niederterrasse am Rand einer Innschleife. Baulich dominierend ist die Klosterkirche mit den beiden weithin sichtbaren Türmen, die zusammen mit der Klosteranlage seit Jahrhunderten ein Orientierungspunkt in der hügeligen Landschaft sind.
Die natürlichen Besiedlungsgrenzen sind sehr stark durch die topografischen Gegebenheiten geprägt, so dass die Siedlungsentwicklung in Au a.Inn eher ungeordnet mit Einzelstandorten erfolgte und es teilweise zu baulichen Fehlentwicklungen kam. Insofern ist hinsichtlich der historischen Siedlungsentwicklung die Empfindlichkeit bezogen auf unsensible Veränderungen hoch.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch das Abrücken des Allgemeinde Wohngebiets von der historischen Bebauungsgrenze mit der Klosteranlage, sowie der Offenhaltung der wichtigen Blickachse zur Klosterkirche wurden wesentliche denkmalpflegerische Belange berücksichtigt. Der noch verbleibende Grünzug hat eine Breite von 100m bis 110m. Die restlichen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die neue Verkehrsfläche im Süden ist untergeordnet und liegt auch nicht in einer Sichtachse.

Mit der Zeit wird das Baugebiet durch Bäume und Sträucher durchgrünt werden. Durch die Durchgrünung wird das Baugebiet in die Landschaft integriert, so dass Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis
Das Plangebiet wird auf Grund der geplanten Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaftsbild** als **mittel** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand
Im Gebiet selbst sind keine Denkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte bekannt. Allerdings liegt in unmittelbarer Umgebung die landschaftsprägende Klosteranlage Au am Inn mit hohem denkmalpflegerischem Wert für die Region. Hinsichtlich der historischen Siedlungsentwicklung, sowie der bäuerlich geprägten Landschaft ist die Empfindlichkeit bezogen auf Veränderungen relevant.

Bewertung der Umweltauswirkungen
Durch das Baugebiet verändert sich der unmittelbare Umgriff des Klosters, was je nach Sichtbezug erkennbar sein dürfte. Allerdings liegt das Gebiet etwas verdeckt, innerhalb eines Hanges südlich der Festwiese. Der Abstand zur im Norden vorbeiführenden Staatsstraße beträgt ca. 300m.
Bei der Planung wird versucht den Anforderungen in Bezug auf die Erhaltung gewachsener Strukturen und denkmalpflegerischen Belangen gerecht zu werden.

Ergebnis
Das Plangebiet wird in die Landschaft integriert, hält erforderliche Sichtachsen frei und einen guten Abstand zu den vorhandenen Denkmälern ein. Somit sind die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** als **gering** einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Plangebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Allgemeine Wohngebiet und die Anordnung der Öffentlichen Grünflächen und der Parkfläche wurden in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Gars a.Inn Alternativen überprüft und mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt.

5 Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der 8. Flächennutzungsplanänderung.

Schutzgut	**Bewertung der Umweltauswirkungen**
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit

Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	mittlere Erheblichkeit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wasser, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter werden als mittel beurteilt, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Mensch werden als gering beurteilt.

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

grünfabrik

Begründung und Umweltbericht

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:	Marktgemeinde Gars a.Inn
Vorentwurf:	27.03.2023
Entwurf:	-
Festgestellt i. d. F. v.	-

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den

……

……..

Daniela Reingruber

Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den

……

……..

Robert Otter

1. Bürgermeister