

## UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ und

Auftraggeber: Gemeinde Markt Gars a.Inn

2. Fassung vom 13.09.2023 (Entwurf)

Satzung i. d. F. v. 10.01.2024

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	03
2	Beschreibung der Planung	03
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand	03
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	06
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	07
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	07
3.2	Schutzgut Boden und Fläche	08
3.3	Schutzgut Wasser	09
3.4	Schutzgut Klima und Luft	10
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	10
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
7.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	12
7.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	12
7.3	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	12
7.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	13
7.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	13
7.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	16
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
9	Maßnahmen zur Überwachung	17
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
11	Abbildungsverzeichnis	18

## 1 Einleitung

Der Markt Gars a.Inn beabsichtigt in Lengmoos, östlich der Kreisstraße Mü 17, den Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ aufzustellen, um Baurecht für ein Feuerwehrhaus und für Gewerbebetriebe zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ will der Markt Gars a.Inn das bestehende Gewerbegebiet nach Westen erweitern. Die Flächen sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen (5. Änderung vom 11.09.2014).

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 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Teil der Begründung. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage

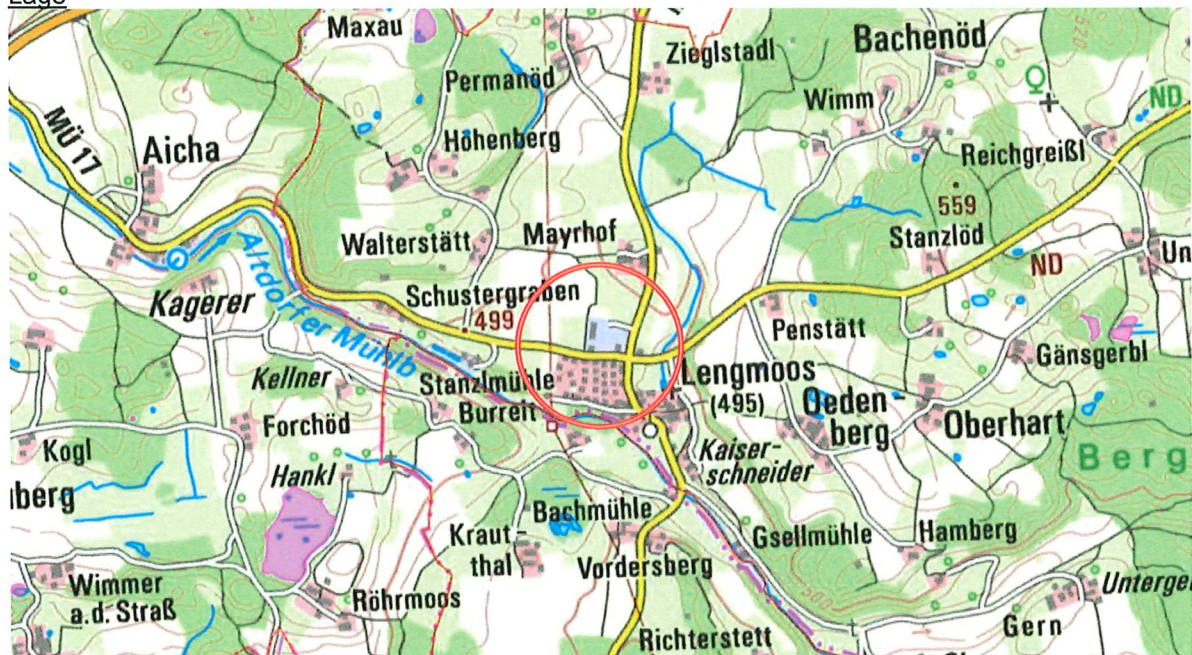


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt nördlich von Lengmoos. Das Gebiet ist über die Kreisstraße Mü 17 von Süden erschlossen. Im Osten des Plangebietes befindet sich bereits ein Gewerbegebiet.

## Bestand



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

An das Planungsgebiet schließt im Osten ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Süden wird das Planungsgebiet von der Kreisstraße Mü 17 begrenzt und geht nach Norden und Westen in die freie Kulturlandschaft über. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 276/2 Teilfläche, 277 und 277/1. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine landwirtschaftlich genutzt Grünlandfläche. Eine 20 kV Leitung kreuzt das Plangebiet in Ost-West.

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

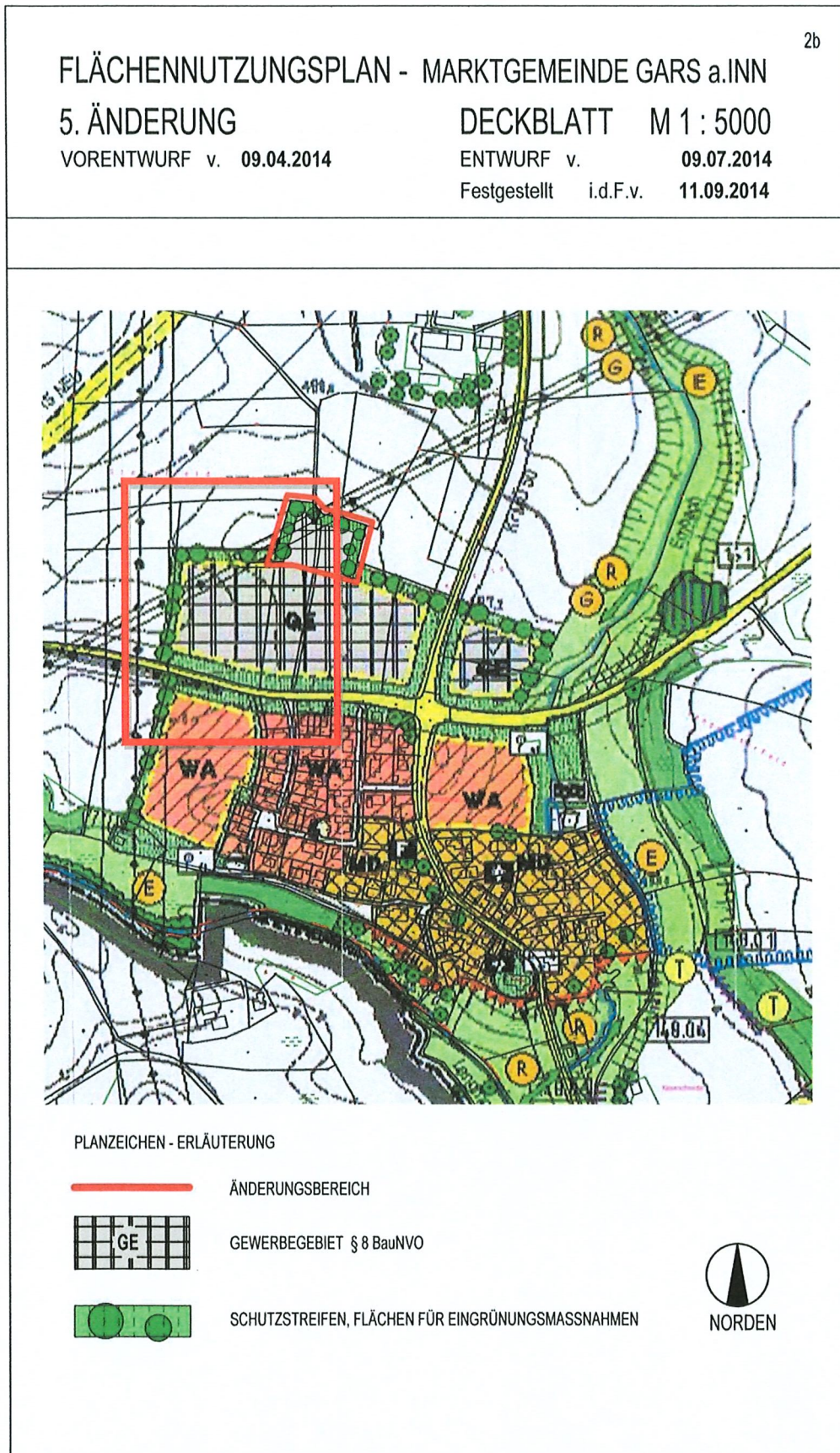


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (5. Flächennutzungsplanänderung)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (5. Flächennutzungsplanänderung) ist das betroffene Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Norden und Westen wird die Fläche durch die Ortsrandeingrünung begrenzt.

### 2.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 04: Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“

#### Inhalt

Der Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ weist folgende Nutzungen aus:

- Gewerbegebiet (GEE) mit einer GRZ bis 0,8
- Grünflächen (Ortsrandeingrünung)
- Erschließungsflächen
- Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 10.958 m<sup>2</sup>. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße Mü 17 im Süden des Planungsgebietes. Die Eingrünung der Ränder durch Grünstreifen auf der Nord-, Süd-, und Westseite dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung.

Das Gebiet wird durch 5m breite, arten- und struktureiche Hecken eingegrünt.

Hauptziel des Bebauungsplans „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ ist es, ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu bieten und der Feuerwehr eine Fläche für das Feuerwehrhaus zur Verfügung zu stellen.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Integration des Gewerbegebietes durch eine äußere Eingrünung und die Schaffung von neuen und vielfältigeren Lebensräumen.

Das vorgesehene Gewerbegebiet soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter geringgehalten werden.

## **2.4 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, Minimierung 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.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem parallel aufgestellten Flächennutzungsplan berücksichtigt.

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

### **3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume 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

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit intensiver Nutzung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche und des Grünlands sind auf den Flächen keine 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 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) der Südbayern Rasse entwickeln

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind: *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Pinus sylvestris*, *Picea abies*, *Betula pendula*, *Populus tremula*, *Sorbus aucuparia*, *Salix caprea*

Eine Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten war nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf nicht notwendig, da das Plangebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung hat.

### Baubedingte Auswirkungen

Der heutige Vegetationsbestand wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung und deren Erschließung entfernt werden. Da auf dem gesamten Gebiet lediglich Flächen mit einem eingeschränkt ökologischen Wert bestehen, kommt es baubedingt zu einem geringen Verlust an Vegetation und zu keinem Verlust an Gehölzstrukturen.

Auch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und der Bau von Baustraßen stören die bestehende Vegetation nicht.

Für das Schutzgut Flora sind also geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die teilweise Versiegelung und der verstärkten Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingt sind für das Schutzgut Flora nur geringe Auswirkungen zu erwarten

Für das Schutzgut Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch den Betrieb der Anlagen und die teilweise Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

#### Ergebnis

**Baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** sind für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** **geringe** Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 3.2 Schutzgut Boden und Fläche

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 wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

#### Bestand

Gemäß der bodenkundigen Karte von Bayern treten hier vor allem anmoorige Böden auf, organisch mineralischer Boden auf Kalkschotter. Dies sind sogenannte Niedermoore, die ursprünglich nährstoffreiche, flache Grundwasserbildungen waren und nach Absinken des Grundwassers entstanden sind. Die Toteiskessel, die um das Planungsgebiet herum bestehen, entstanden durch sich am Rande des Gletschers lösende Toteismassen und sind je nach Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand und Ausformung trocken, wassergefüllt oder zu Kleinmooren, Sümpfen und Bruchwäldern verlandet.

Nach der bodenkundigen Übersichtskarte treten im Gebiet als Bodenarten lehmigen Sand, sowie sandigen bis tonigen Lehm und als Bodentypen Braunerden und Para-Braunerden auf.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt ca. auf 498 ü.NN., das Gelände steigt leicht um ca. 1,0 m Richtung Norden nach Mayrhof an.

Das Gebiet ist derzeit bis auf den vorhandenen Feldweg nicht versiegelt. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich versiegelter oder überbauter Flächen stark beansprucht und 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 zu einer Bodenverdichtung.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Möglichkeiten zur Bodenbildung und 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.

Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen.

#### Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl **baubedingt** als auch **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Boden und Fläche** zu erwarten.



### 3.3 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

Das Planungsgebiet gehört zum hydrogeologischen Teilraum Süddeutsches Moränenland. Der Grundwasserstand liegt im Jahresmittel mehr als 3 m unter der Geländeoberkante. Den obersten Grundwasserleiter stellen häufig die fluvioglazialen Deckenschotter der verschiedenen Eiszeiten dar, die jedoch immer wieder von Moränen- und Seeablagerungen überdeckt werden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Südosten in Richtung Inn.

In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Der Inn fließt südöstlich an Lengmoos vorbei und hat jedoch keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Toteisbecken mit Sümpfen und kleineren Wasserflächen, die teilweise immer wasserführend und teilweise trocken sind. Auch diese haben jedoch keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und somit kommt es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung. Da es sich bei dem vorhandenen Boden um lehmigen Boden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Da wegen des vorhandenen lehmigen Bodens die Grundwasserneubildung schon im Bestand eingeschränkt funktioniert, wird die Grundwasserneubildung anlage- und betriebsbedingt nur gering reduziert. Da eine Versickerung des Regenwassers auf Grund des lehmigen Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen unter dem geplanten Gebäude rückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

#### Ergebnis

Auf das **Schutzgut Wasser** sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.4 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 klimatischen Bedingungen im Untersuchungsgebiet sind gemäßigt, denn die Wärmezufuhr durch das Inntal führt zu ausgeglichenen Temperaturverhältnissen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7,5 - 8,0 Grad Celsius, wobei 30 bis 40 Sommertage mit Temperaturhöchstwerten von mindestens 25 Grad Celsius zu verzeichnen sind. Die Sonnenscheindauer beträgt ca. 1640 Stunden pro Jahr. Demgegenüber gibt es circa 30 sogenannte Eistage mit Temperaturen, auch tagsüber, unter 0 Grad Celsius. Die Jahresdurchschnittsniederschlagsmenge beträgt rund 897 mm.

Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist Südwest bis West. Mit einer Trockenheitszahl im Bereich 50-60 kann das Klima allgemein als feucht eingestuft werden. Die Windverhältnisse werden durch die vorhandenen Gebäude beeinflusst, so dass lokal je nach Windrichtung Verwirbelungen und eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeit vorhanden sein dürften.

Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktionen sind in den Teilgebieten nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Fläche weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegt, noch aufgrund umfangreicher Gehölzbestände eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernimmt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit.

Bei Realisierung der Planung werden durch die Beheizung der Gebäude, durch die Versiegelung sowie durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen.

Die geplanten Grünstreifen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist jedoch eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten.

#### Ergebnis

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

### **3.5 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 Gebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung in der naturräumlichen Haupteinheit des Inn-Chiemsee-Hügellands. Hier hinterließ der Inn-Chiemsee-Gletscher vielgestaltige Endmoränen. Die vielfältigen landschaftsbildenden Vorgänge hinterließen eine stark bewegte Landschaft. Innerhalb der Haupteinheit Inn-Chiemsee-Hügelland handelt es sich um die Endmoräne Inn / Altdorfer Rinne. Das Gelände ist leicht hügelig und sanft geneigt in Richtung Süden. Die Umgebung wird durch eine relativ stark ausgeräumte Agrarlandschaft mit wenigen, strukturierenden Feldgehölzen geprägt. Die offene Agrarlandschaft lässt die Blickverbindung Richtung Norden zu Mayrhof zu.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während den Bauphasen werden sich im Planungsgebiet große Veränderungen vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Gewerbegebiet tritt. Die neue Ortsrandeingrünung und die Neubauten werden jedoch mittelfristig einen maßstäblichen neuen Ortsrand schaffen.

#### Ergebnis

Der Verlust der offenen, weiten Landschaft wird durch die geplante Ortsrandeingrünung nur bedingt ausgeglichen. Es ist jedoch festzuhalten, dass dort in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen den Ortsrand positiv bestimmen werden.

**Baubedingt, anlage- und betriebsbeding** sind für das **Schutzgut Landschaft mittlere** Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nicht-Durchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Felder 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.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die derzeit schon optimale Lage des Planungsgebiets bildet die vorgesehene Erweiterungsfläche gegenüber anderen Alternativen einen sehr günstigen Standort. In Bezug auf Lage und Erschließung bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet in Lengmoos.

## 6 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 im Planungsgebiet notwendig.

In Abstimmung mit der Marktgemeinde Gars a.Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen.

Um das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es an den Rändern mit Grünstreifen aus arten- und struktureichen Hecken eingegrünt.

Des Weiteren sollen auch Baumpflanzungen einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebiets leisten und das Baugebiet in die Landschaft integrieren. Sie bilden mit den Hecken einen Übergang zur freien Landschaft und leisten einen Beitrag zur Integration des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild.

### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, werden die Ränder durch breite Grünstreifen und Baumpflanzungen eingegrünt.

Die Grünstreifen setzen sich aus Sträuchern und Bäumen aus Arten der Artenliste zusammen. Zur weiteren Durchgrünung des Planungsgebiets sind Baumpflanzungen pro 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt durch Lichtemissionen ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Schottergärten werden verboten. Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit herzustellen. Es werden Vorgaben zu vogelsicheren Glasflächen (Art der Ausführung, möglichst Verzicht auf großflächige Fenster) gemacht. Es wird eine Festsetzung zur Ausgestaltung der Lichtschächte getroffen. Des Weiteren werden Gründächer und Fassadenbegrünung festgelegt und Vorgaben zur Art und Weise der Bepflanzung und zur Ausführung der Baumgruben gemacht. Die Ortsrandeingrünung erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt gebündelt über eine neue Ringstraße. Es werden Vorgaben für die Ausführung von Baumgruben (Größe) gemacht. Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt.

#### Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf dem Grundstück versickert. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassadenbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen. Auf flachen oder flach geneigten Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als Ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

### **7.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021). Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ. Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

### **7.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität**

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Gemäß Anlage 1 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft "Bewertung des Ausgangszustandes" werden die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Landschaftsbild der unteren Kategorie zugewiesen. Auch das Schutzgut Arten und Lebensräume ist im unteren Bereich einzustufen. Insgesamt ergibt sich daraus die Einstufung in die untere Kategorie.

**Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft.**

### **7.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter**

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbalargumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisung der Gewerbefläche bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet und der geplanten Eingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

### **7.4 Ermittlung der Eingriffsschwere**

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als

Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ von 0,80 zugrunde gelegt wird.

### 7.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem **Planungsfaktor von 17%** durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünland	10.958	3	0,8	26.299,20
<b>Summe</b>				

Vermeidungsmaßnahmen	
Baumpflanzung je 400 m <sup>2</sup>	1,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten	1
Negativliste Bepflanzung	0,5
Festsetzung Meldepflicht Bepflanzung und gemeinsame Abnahme mit Gemeinde	0,5
Fassadenbegrünung	1
Straßenbegleitgrün	2
Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen	5
versickerungsfähige Beläge	1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm	1
Insektenfreundliche Beleuchtung	1
Verbot Schottergärten	0,5
Kleintiersichere Lichtschächte	0,5
Vogelsichere Glasflächen	1
Vorgabe Baumgruben	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>17</b>
<b>Summe (17%)</b>	<b>4.470,86</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>21.828,34</b>
------------------------------------	------------------

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **21.829 WP**.

Als Ausgleich sollen Flächen aus den bereits bestehenden Ökokontoflächen verwendet werden.

### Ökokontofläche nördlich Saudobl/Höfen

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnummer 577, Gemarkung Klostergars,  
Gesamtfläche 4.250 m<sup>2</sup>

**Vorhandene Restfläche: 279 m<sup>2</sup>**

Ausgangszustand: N712 Strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst mittlerer Ausprägung, 4 WP  
Zielzustand: L243 Buchenwald basenreicher Standort alte Ausprägung, 11 WP (14WP-3 timelag)

**Aufwertung: 7 Wertpunkte**

Fläche: 279 m<sup>2</sup> / 1.953 WP



Abb. 05: Ausgleichsfläche Ökokonto nördlich Saudobl/Höfen

Festsetzung zur Ausgleichsfläche nördlich Saudobl/Höfen:

Die Abbuchung der Restfläche der Ökokontofläche von 279 m<sup>2</sup> (WP 1.953) ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden. **Alle Abbuchungen sind im Ökokataster/Ökokonto zu ergänzen.**

### Ökokontofläche am Gaisberg

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf den Flurnummern 713 und 727, Gemarkung Au a. Inn,  
Gesamtfläche 2.700 m<sup>2</sup>

**Vorhandene Restfläche: 2.700 m<sup>2</sup>**

Ausgangszustand: G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, 6 WP

Zielzustand: L243 Buchenwald basenreicher Standort alte Ausprägung, 11 WP (14WP-3 timelag)

**Aufwertung: 5 Wertpunkte**

Fläche: 1.750 m<sup>2</sup> / 8.750 WP

Zielzustand Westrand: W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standort, 10 WP (9WP+1)

**Aufwertung Westrand: 4 Wertpunkte**

Fläche: 950 m<sup>2</sup> / 3.800 WP

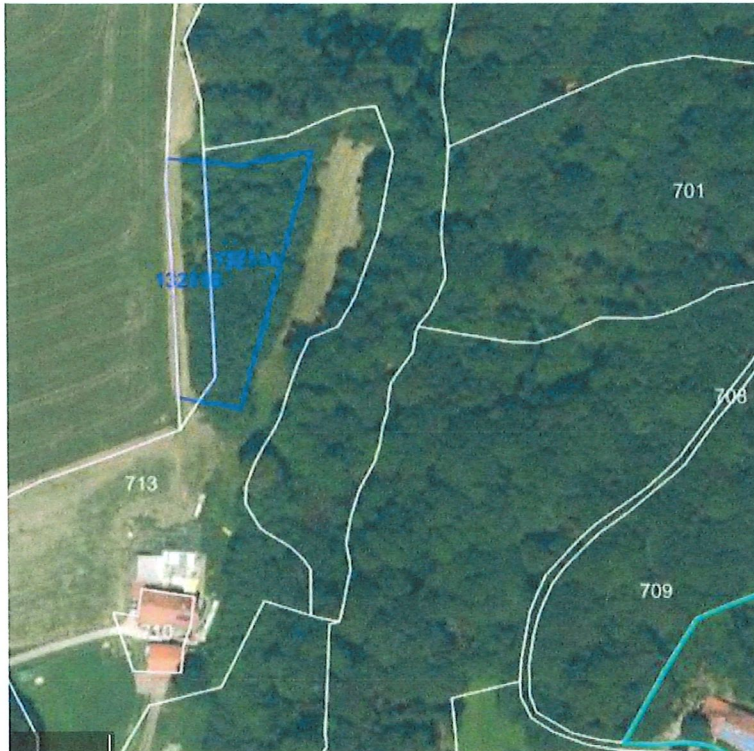


Abb. 06: Ausgleichsfläche Ökokonto am Gaisberg

Festsetzung zur Ausgleichsfläche am Gaisberg:

Die Abbuchung der Restfläche der Ökokontofläche von 2.700 m<sup>2</sup> (**WP 12.550**) ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden. **Alle Abbuchungen sind im Ökokataster/Ökokonto zu ergänzen.**

#### Ökokontofläche bei Gasteig

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf den Flurnummern 793/0, 811/0 und 816/0

Gemarkung Klostergars

Gesamtfläche 3.375 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: G11 Intensiv Grünland, 3 WP

Zielzustand: B441 Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, 12 Wertpunkte

**Aufwertung: 9 Wertpunkte**

Fläche: 3.375 m<sup>2</sup> / 30.375 WP



Abb. 07: Ausgleichsfläche Ökokonto bei Gasteig

Festsetzung zur Ausgleichsfläche bei Gasteig:

Die Abbuchung der Ökokontofläche von 814 m<sup>2</sup> (WP 7.326) ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

**Es bleibt eine Restfläche von 2.561 m<sup>2</sup> (23.049 WP) auf dem Ökokonto. Alle Abbuchungen sind im Ökokataster/Ökokonto zu ergänzen.**

#### **Pflegekonzept zur Ökokontofläche bei Gasteig**

(Flurnummern 793/0, 811/0 und 816/0 Gemarkung Klostergars)

1. Die extensive Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
2. Jährlich sind 10% der Fläche als Brachfläche ohne Mahd zu belassen. Die Fläche ist jährlich zu wechseln.
3. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel (Pestizide) verwendet werden.
4. Die Obstbäume sind bei Ausfall wieder nachzupflanzen.

#### **7.6 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen**

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.
  - Errichtung baulicher Anlagen
  - Einbringen standortfremder Pflanzen
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten
  - Flächenauffüllungen
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
  - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
  - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfblättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

#### Sicherung der Kompensationsflächen

Die Ausgleichsflächen sind bereits über das Ökokonto des Marktes Gars a. Inn gesichert.



## 8 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 Minimierung), 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 wurde der Flächennutzungsplan herangezogen.

In Zusammenarbeit mit dem Markt Gars a.Inn erstmalig wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen. Die Einschätzungen zu Boden und Wasserhaushalt wurden von Erfahrungswerten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim übernommen.

## 9 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen 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 vom Markt Gars a.Inn erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist vom Markt Gars a.Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „GE-Lengmoos mit Feuerwehr“ ist eine Landwirtschaftliche Fläche von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser und Klima und Luft werden als gering beurteilt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel

**11 Abbildungsverzeichnis**

Abb.01: Lage des Gebiets	04
Abb.02: Darstellung des Bestands im Luftbild	04
Abb.03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (5. Flächennutzungsplanänderung)	05
Abb.04: Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“	07
Abb.05: Ausgleichsfläche Ökokonto nördlich Saudobl/Höfen	14
Abb.06: Ausgleichsfläche Ökokonto am Gaisberg	15
Abb.07: Ausgleichsfläche Ökokonto bei Gasteig	15

# UMWELTBERICHT MIT BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ und

Auftraggeber: Gemeinde Markt Gars a.Inn

2. Fassung vom 13.09.2023 (Entwurf)  
Satzung i. d. F. v. 10.01.2024

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 25.4.24



Reingruber  
.....  
Daniela Reingruber  
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 25. April 2024



R. Otter  
.....  
Robert Otter  
1. Bürgermeister