



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Mittergars „Schabinger Feld“
und zur 7. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Marktgemeinde Gars a.Inn

- 1. Fassung vom 15.06.2022 (Vorentwurf)
- 2. Fassung vom 08.11.2023 (Entwurf)
- Satzung i.d.F.v. 13.08.2024

1	Einleitung	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	07
2.2	Schutzgut Wasser	07
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	08
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	09
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	09
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
4.2.	Ausgleich	11
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
5.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	12
5.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	12
5.3	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter	12
5.4	Ermittlung der Eingriffsschwere	12
5.5	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs	12
5.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen	12
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
8	Maßnahmen zur Überwachung	13
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
10	Abbildungsverzeichnis	17

1 Einleitung

Die Marktgemeinde Gars a.Inn beabsichtigt in Mittergars ein neues Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern auszuweisen. Im Rahmen des Bebauungsplans Mittergars „Schabinger Feld“ will die Marktgemeinde Gars a.Inn ein Dorfgebiet ausweisen und auf den bestehenden Flächennutzungsplan im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung anpassen.

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 bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch Teil der Begründung des Bebauungsplans.

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

Für die Marktgemeinde Gars a.Inn besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan soll mit der 7. Änderung geändert werden. Mit der 7. Änderung wird die Fläche als reines Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Lage

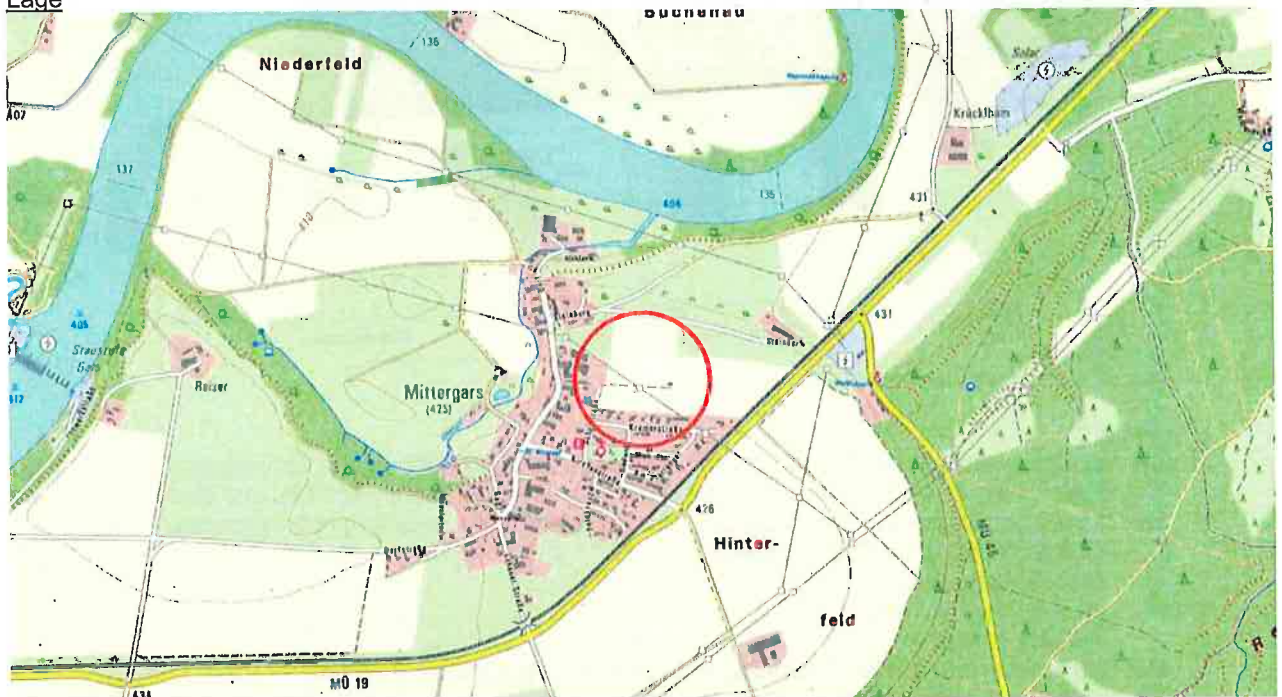


Abb. 01: Lage des Gebiets in Stadt

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Mittergars östlich der Schulstraße, über die das Plangebiet auch erschlossen wird. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Inn, südlich davon verläuft die MÜ 19 Richtung Gars-Bahnhof bzw. Jettenbach-Bahnhof. Die Bahnlinie Mühldorf-Rosenheim verläuft ebenfalls entlang der MÜ 19.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: Bebauungsplan Mittergars „Schabinger Feld“

Inhalt

Die Marktgemeinde Gars a.Inn möchte mit dem Bebauungsplan Mittergars „Schabinger Feld“ zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau in Form von 8 Bauparzellen schaffen, und damit der dringenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Dorfgebiet mit einer GRZ bis 0,50
- Erschließungsflächen
- private Grünflächen
- Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt ca. 0,78 ha.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Schulstraße. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen, private Grünflächen und Ausgleichsflächen gegliedert und aufgelockert.

Ziele

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Dorfgebiet und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Gebiet wird nach Norden eingegrünt und durch einen Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung gegliedert. Im Westen befindet sich eine Ortsbildprägende Grünfläche mit Einzelbäumen und eine Fläche für Gemeinbedarf für Gebäude und Einrichtungen kirchlicher Zwecke. Im Osten und Süden grenzt ein allgemeines

Wohngebiet an. Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Kulturlandschaft über. Westlich grenzt ein Dorfgebiet an.

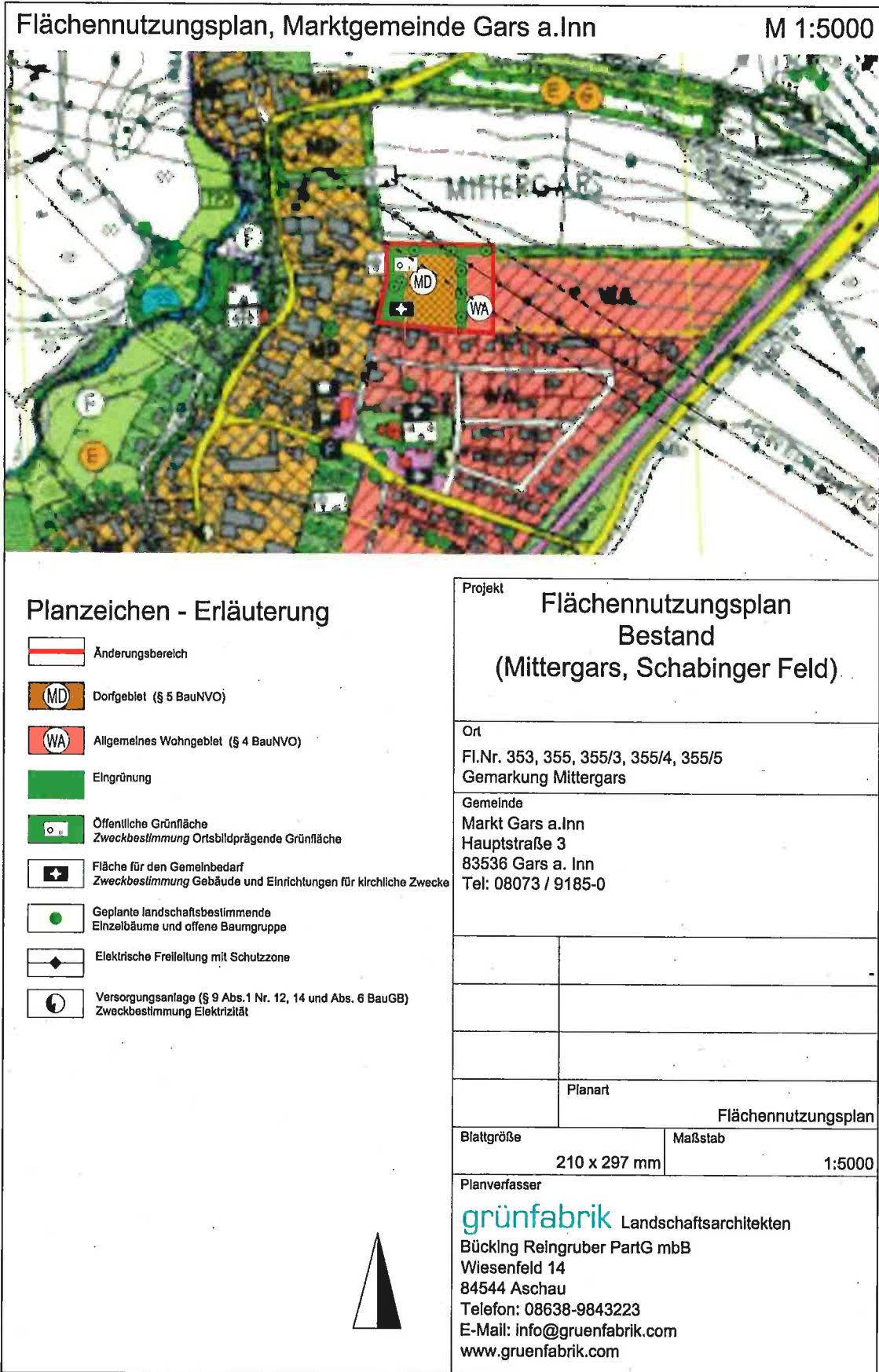










Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan, Marktgemeinde Gars a.Inn M 1:5000



Planzeichen - Erläuterung

-  Änderungsbereich
-  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
-  Erschließungsfläche
-  Ortsrandeigrünung
-  Ausgleichsfläche
-  Geplante landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppe
-  Elektrische Freileitung mit Schutzzone (110 KV-Leitung), Schutzzone 27,5 m
-  Versorgungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung Elektrizität

Projekt
**7. Änderung des
Flächennutzungsplanes
(Mittergars, Schabinger Feld)**

Ort:
Fl.Nr. 353, 355, 355/3, 355/4, 355/5
Gemarkung Mittergars

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

	Vorentwurf	15.06.2022
	Entwurf	08.11.2023
	Festgestellt i.d.F.v.	13.08.2024
	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. 04: 7. Flächennutzungsplanänderung

Inhalt

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Änderungsbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Unter der 110-kV-Leitung wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Eingrünung im Norden bleibt bestehen.

Ziel

Das vorgesehene Dorfgebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter gering gehalten werden. Die Eingrünung nach Norden bleibt erhalten. Die Ausgleichsfläche unter der Freileitung wertet das Gebiet zusätzlich auf und schafft einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden außerdem die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Fachpläne

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

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

Bestand



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es gibt keine Bestandsbäume. Ein Feldweg führt in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet. Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Freileitung durchquert. Im Süden schließen Einfamilienhäuser an. Im Westen begrenzt die Schulstraße das Plangebiet. Richtung Westen befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Nach Norden und Osten geht das Plangebiet in landwirtschaftliche Flächen über.



Abb. 06: Einfamilienhäuser im Süden



Abb. 07: Feldweg mit Fernleitung



Abb. 08: Schulstraße



Abb. 09: Angrenzende Hofstelle

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

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sind keine Bestandsbäume vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind typische Lebensräume für Feldbrüter wie Feldlerche, Goldammer, Lerche, Wachtel und Rebhuhn. Auf Grund der Lage unter der 110-kV-Leitung und der Kulissenwirkung durch den Mast sind diese im vorliegenden Fall auszuschließen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bestehen im Plangebiet eingeschränkte Biotopfunktionen und die reale Vegetation entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation. Gegenüber der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche führt die neue Nutzung als Wohngebiet zu einem Verlust an Lebensräumen für Tieren und Pflanzen. Im Plangebiet sind jedoch keine naturnahen Lebensräume vorhanden. Durch das Ausweisen einer Ausgleichsfläche gleich angrenzend an das Plangebiet und festgesetzte Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen können für das Schutzgut Flora und Fauna die Beeinträchtigungen minimiert werden, da neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen.

Es kommt also baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Insgesamt sind somit baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

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

Bestand

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet Gars a.Inn befinden sich in einiger Entfernung im Süden von Mittergars. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. Der Grundwasserspiegel liegt nach Auskunft der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Bereich von 11-13 m unter Gelände. des Gebiets fließt der Inn. Auch besteht nicht die Gefahr einer negativen Beeinflussung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Durch die neue Nutzung wird zwar der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vermieden, die Verdichtung und beginnende Versiegelung vermindert jedoch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. Grundsätzlich kann das Wasser in diesem Bereich entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung in den Untergrund versickert werden. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung langfristig reduziert. Durch die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (siehe auch Bodengutachten IGEWA vom 12.10.203) minimieren sich die Anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, so dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen sind.

Ergebnis

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

2.3 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 wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern tritt im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auf, so dass es sich hierbei um einen weniger durchlässigen, versickerungsfähigen Boden handelt. Die Fläche ist derzeit zum größten Teil Marktgemeinde Gars a.Inn | Umweltbericht | Bbauungsplan Mittergars „Schabinger Feld“ | 7. Änderung FNP - 10 -

landwirtschaftlich genutzt und damit bis auf den vorhandenen Feldweg nicht versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

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 freien landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die Kaltluftproduktion relevant. Gehölze, die zur Luftreinhaltung dienen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

Bestand

Das Plangebiet liegt im Naturraum D65, dem unterbayerischen Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten und der Untereinheit D54 Unteres Inntal. Beim Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche. Das Landschaftsbild ist von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Bestandsbäume sind nicht vorhanden. Die Landschaft wird von der großen Freileitung geprägt, die im Nordosten durch das Plangebiet läuft.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit wird das Baugebiet durch Bäume und Sträucher durchgrünt werden. Durch die Durchgrünung wird mittelfristig das Baugebiet noch besser in die Landschaft integriert, so dass anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Das Plangebiet wird kurzfristig durch die Art der Bebauung und mittelfristig durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten und die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering** einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern, da eine Bebauung nicht möglich wäre. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen haben nur einen geringen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden. Eine Festsetzung von Flächen für Eingrünungsmaßnahmen und einer Ausgleichsfläche würde nicht erfolgen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

In Abstimmung mit der **Marktgemeinde Gars a.Inn** wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,50 innerhalb des Baugebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es mit Bäumen durchgrünt und eine Ausgleichsfläche angelegt.

4.1 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 grundsätzlichen Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelmauern)

Schutzgut Wasser

- Nutzung der vorhandenen technischen Erschließung
- Versickerung von Dach- und Hofflächen

Schutzgut Boden und Fläche

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch effiziente Planung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen

Schutzgut Klima und Luft

- Anlage einer Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe

Im Detail sind die Maßnahmen im Kapitel 5.5 aufgeführt.

5 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.**

5.1 Ermittlung des Umfanges 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 Lebensräume 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.

5.2 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. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, wie die geplante Ausgleichsfläche, bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

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

5.3 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes 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 Wohnbaufläche bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen, der Lage am Ortsrand und der geplanten Eingrünung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

5.4 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 0,5 zugrunde gelegt wird.

5.5 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des 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 10,75% durch folgende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gerechtfertigt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Ackerfläche	5.160	3	0,5	7.740,00
Summe				

Vermeidungsmaßnahmen	
Baumpflanzung je 300 m ²	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Pflanzqualitäten	1
Negativliste Bepflanzung	0,5
Fassadenbegrünung	1
Ortsrandeingerünung auf privaten Flächen	1
versickerungsfähige Beläge	1
Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit 15 cm	1
Insektenfreundliche Beleuchtung	1
Verbot Schottergärten	0,5
Vogelsichere Glasflächen	1
Vorgaben Baumgruben	0,25
Gesamt	10,75
Summe (10,75%)	832,05

Ausgleichsbedarf in WP (Ausgleichsbedarf abzüglich Vermeidungsmaßnahmen)	6.907,95
gerundet	6.908 WP

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.908 Wertpunkten (WP). Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche erfolgt auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

5.6 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 355 Teilfläche der Gemarkung Mittergars. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche geeignet, da sie ökologisch aufgewertet werden kann. Auf Grund der ungünstigen Lage und geringen Qualität der Fläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Abschlag von je 3 WP in den Zielzuständen vereinbart.

Ausgleichsfläche Ausgangszustand			
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Gesamt (WP)
Ackerfläche	2.565,00	2	5.130,00
Summe Ausgangszustand			5.130,00

Ausgleichsfläche Prognosezustand				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Abschlag 3 WP	Gesamt (WP)
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	2.089,00	8	5	10.445,00
B112 Mesophiles Gebüsch	238,00	10	7	1.666,00
K132 Artenreicher Saum	238,00	8	5	1.190,00
Summe Prognosezustand				13.301,00

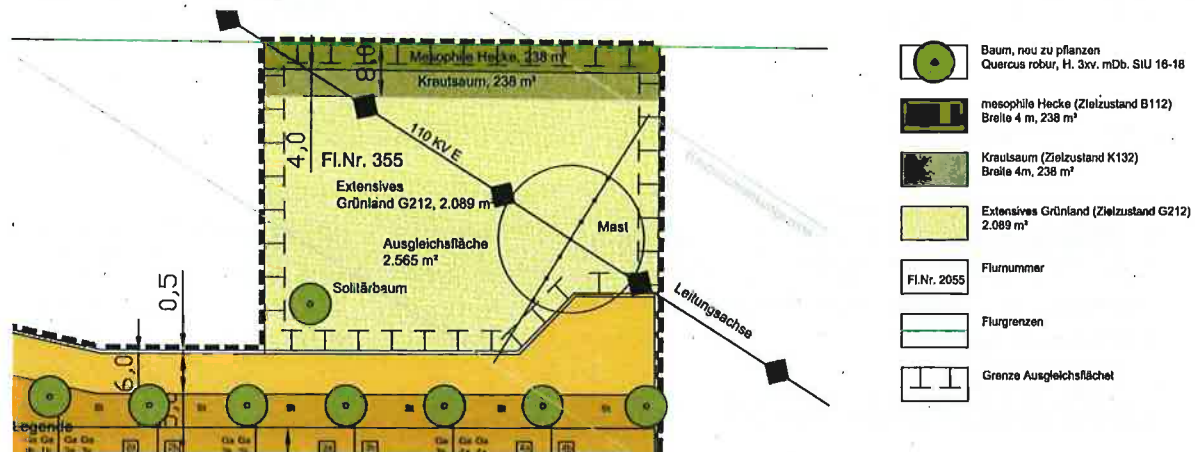
Summe Prognosezustand abzüglich Ausgangszustand				8.171,00
--	--	--	--	-----------------

Insgesamt hat die Ausgleichsfläche eine Größe von 2.565 m² und 8.171 Wertpunkte. **Bei einem Ausgleichsbedarf von 6.908 Wertpunkten bleibt ein Rest von 1.263 Wertpunkten. Der Ausgleich ist somit erbracht.**

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche:

1. Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese (Zielzustand G212) mit einer mesophilen Hecke (Zielzustand B112) und einem Krautsaum (Zielzustand K132) festgelegt. Zusätzlich wird ein Baum gepflanzt.
2. Extensive Wiese durch Neuansaat (Zielzustand G212): Im Bereich der vorhandenen Ackerfläche ist die Vegetationsschicht zu entfernen (z.B. durch Grubbern) und mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen.
3. Nach der Ansaat wird die extensive Wiese wie folgt gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Jahr 1-5, 3-schürige Mahd, dabei 1. Mahd zwischen 01.06. und 15.06.; ab 6. Jahr 2-schürige Mahd, dabei 1. Mahd zwischen 15.06. und 30.06.. In den ersten beiden Jahren zudem Schröpfungsschnitte nach Bedarf, zwischen den Mahdterminen mind. 8-10 Wochen Pause. Gegebenenfalls sind die Mahdzeitpunkte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
4. Auf einer Breite von 4m sind mesophile Sträucher gem. Artenliste (Schlehe, Weißdorn, Hasel) zu bepflanzen (Zielzustand B112). Die Sträucher werden in einem Abstand von 1,5 m versetzt gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 2 m zwischen den Reihen. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen. Die Gehölzanzpflanzung ist bis zum selbständigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen (z.B. durch Ausmähen).
5. Südlich der mesophilen Hecke ist ein 4m breiter, artenreicher Saum zu entwickeln (Zielzustand K132). Der Saum wird im jährlichen Wechsel zu 50% gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd ab Ende August, 2. Mahd ab Ende August im Folgejahr).
6. Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
7. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflocke).
8. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Lageplan



Ausgleichsfläche Schabinger Feld	13.08.2024	o.	DR	359
	Datum	Maßstab	Bearbeiter	Projekt

grünfabrik Landschaftsarchitekten Bückling Reingruber PartG mbB | Wiesenfeld 14 | 84544 Aschau

Abb. 10: Ausgleichsfläche

5.6 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, Stumpfbältriger 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 naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Mühldorf, an erster Rangstelle zu sichern. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbewilligung sowie eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern) an die UNB gebeten.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

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

8 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Mittergars „Schabinger Feld“ wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild werden als gering, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden als mittel beurteilt.

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

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	03
Abb. 02: Bebauungsplan Mittergars „Schabinger Feld“	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	03
Abb. 04: 7. Flächennutzungsplanänderung	03
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	04
Abb. 06: Einfamilienhäuser im Süden	06
Abb. 07: Feldweg mit Fernleitung	06
Abb. 08: Schulstraße	07
Abb. 09: Angrenzende Hofstelle	07
Abb. 10: Ausgleichsfläche	14

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Mittergars „Schabinger Feld“

Auftraggeber: Marktgemeinde Gars a.Inn

- 1. Fassung vom 15.06.2022 (Vorentwurf)
- 2. Fassung vom 08.11.2023 (Entwurf)
- Satzung i.d.F.v. 13.08.2024

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den 13.08.2024

Daniela Reingruber
.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den **14. Aug. 2024**



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