

# Marktgemeinde Gars am Inn

## Bebauungsplan Au am Inn „Klosterfeld“

### Planteil 2

### Satzung mit Festsetzungen durch Text

---

Rechtswirksam ab .....

---

#### Hinweis

Der Bebauungsplan ist nur gemeinsam mit folgenden Anlagen gültig:

- |            |   |
|------------|---|
| Planteil 1 | Planzeichnung Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen,<br>M 1:500 |
| Planteil 2 | Satzung mit Festsetzungen durch Text  |
| Planteil 3 | Begründung  |
| Planteil 4 | Umweltbericht   |
| Planteil 5 | Teilplan Artenschutz vom 02.12.2019   |

### Planung

**Bebauungsplan**  
**Dr.-Ing. Stefan Hajek**  
Architekt und Stadtplaner  
Tannenstraße 2  
83536 Gars-Haiden  
Telefon 08073 - 575  
Telefax 80873 - 3713  
E-Mail info@hajek-architekt.de

**Grünordnung**  
**grünfabrik Landschaftsarchitekten**  
Bücking Reingruber PartG mbB  
Wiesenfeld 14  
84544 Aschau a.Inn  
Telefon 08638 - 9843223  
E-Mail info@gruenfabrik.com

**Datum**  
Juli 2009  
09.01.2019  
12.10.2025

**Verfahrensstand und Änderungen**  
Vorentwurf  
Entwurf und Ergänzung  
Entwurf und Ergänzung

# Satzung

## Präambel:

Der Markt Gars am Inn erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**.

## 1. Allgemeine Vorschriften

### 1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan (Dr.-Ing. Stefan Hajek), in der Fassung vom ..... geändert ....., sowie ..... und den dazugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. Planrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundfläche und Anzahl der Wohneinheiten je Haus ohne Garagen wird festgesetzt für

Bereich I Einzelhäuser Parzelle 1-3  
Gebäude I + D Einzelhaus mit 154 m<sup>2</sup> (11 m x 14 m)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bereich II Einzelhaus Parzelle 4  
Gebäude I + D Einzelhaus mit 168 m<sup>2</sup> (12 m x 14 m)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die maximale Grundfläche und Anzahl der Wohneinheiten je Haus mit Garagen wird festgesetzt für

Bereich III Riegel Nord Reihenhaus Parzelle 5  
Gebäude I + D Reihenhaus mit 156 m<sup>2</sup> (12 m x 13 m)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bereich III Riegel Nord Reihenhaus Parzelle 6 u. 7  
Gebäude I + D Reihenhaus mit 168 m<sup>2</sup> (12 m x 14 m)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bereich IV Riegel Ost Mehrfamilienhaus 8  
Gebäude I + D mit 245,40 m<sup>2</sup> (20,5 m x 12 m)  
Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Bereich V Riegel Ost Reihenhaus Parzelle 9-14  
Gebäude I + D mit 124,5 m<sup>2</sup> (10,4 m x 12 m)  
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bereich VI Nebengebäude (kein Wohngebäude) Sportplatz  
mit 420m<sup>2</sup> (60 m x 7m)

### 2.3. Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt offene (Bereich I bis III) und geschlossene (Bereich IV bis V) Bauweise gemäß § 22, Abs. 1-3 BauNVO.

### 2.4 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufseite).

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

Bereich I	Einzelhäuser	
	Gebäude I + D	Wandhöhe 6,5m
Bereich II	Einzelhaus	
	Gebäude I + D	Wandhöhe 4,0m
Bereich III	Riegel Nord Reihenhaus	
	Gebäude I + D	Wandhöhe 4,0m
Bereich IV	Riegel Ost Mehrfamilienhaus	
	Gebäude I +D	Wandhöhe 3,5m
Bereich V	Riegel Ost Reihenhaus	
	Gebäude I +D	Wandhöhe 3,5m

Bei Garagen Parzelle 1-4 gilt die Wandhöhe von der Oberkante des fertigen Fußbodens (max. 30 cm über Mitte Straße bezogen auf die Mittelachse Garage)

Garagen	Wandhöhe max. 3,0 m
Nebengebäude Sportplatz	Wandhöhe Traufe max. 3 m

### 2.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten bebaubaren Flächen, die festgelegten Grundflächen und die Gebäudehöhen bestimmt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, Eingangs-/ Terrassenüberdachung, sowie Vorbauten und Wintergärten zu 1/3 der Gebäudelänge/-breite und bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden. Die Baulinie ist auch für untergeordneten Bauteile einzuhalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen auf den Grundstücken sind einzuhalten.

Außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Davon ausgenommen werden eingeschossige Gartenhäuschen in Holzbauweise mit einer Grundfläche bis zu insgesamt acht Quadratmetern (8,00 m<sup>2</sup>), wobei diese nicht nördlich und östlich der Baulinie errichtet werden dürfen.

### 2.6 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen, Stützmauern

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist sowohl bei den Hauptgebäuden, als auch bei den Garagen einzuhalten. Der Grundriss muss eine deutlich erkennbare rechteckige Form haben.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohnhäuser ist im Plan festgelegt. Garagen dürfen nicht mehr als 0,30 m über den in Straßenmitte festgelegtem Geländeniveau liegen.

Gebäude, die an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind trauf-, first- und gestaltungsgleich (einschließlich Vordächer) ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Planung hat Vorrang.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltung, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen Geländes und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhen-Bezugspunkt, sowie die Höhen der Nachbargebäude (Bestand oder genehmigter Planung) vorzulegen (mind. ein Längs- und Querschnitt).

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über natürliches Gelände zulässig, max. bis zur Oberkante FFB. Material aus Naturstein.

## 2.7 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Für die Außenwände sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder ganzflächige (gleichlaufende) Holzschalungen vorzusehen. Holzflächen sind hell- bis mittelbraun/grau zu gestalten bzw. natur zu belassen.

Glasbausteine und Zementplattenverkleidungen sind unzulässig.

Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen (Lochfassade). Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und harmonisch aufzuteilen bzw. zu untergliedern.

Erkerähnliche Vorbauten mit polygonalem Grundriss, z.B. an Gebäudeecken sind nicht zulässig.

## 2.8 Garagen

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze für die Parzellen 1-8 und 2 Stellplätze insgesamt für die Parzellen 9-14 nachzuweisen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen (Garagenzufahrten) kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Carports und Garagen sind nur an den mit „Ga“ festgesetzten Stellen zulässig.

## 2.9 Dächer

Bereich I Einzelhäuser

Dachneigung 37,5-42,5°

Bereich II -V

Dachneigung 40°

Garagen

Parzelle 1-4

Dachneigung 16-30°

Parzelle 5-13

Dachneigung 40°

(wie Hauptgebäude - Firstlinie Hauptgebäude durchlaufend)

Parzelle 14

Dachneigung 40° in Gebäude integriert  
(wie Hauptgebäude - Firstlinie Hauptgebäude durchlaufend)

Oder Garage(n) nicht in das Gebäude integriert

Dachneigung 0-30°

Nebengebäude Sportplatz

Dachneigung 0-16°

Der Dachüberstand darf bei

Garagen

Ga giebelseitig 0,30 m,  
traufseitig 0,40 m

Wohnhäusern

I + D giebelseitig 0,40 m,  
traufseitig 0,75 m,

II giebelseitig 0,40 m,  
traufseitig 0,75 m

nicht überschreiten.

Standgiebel sind zulässig bei den Parzellen 1-3, alternativ Schleppgauben.

Schleppgauben sind bei allen Gebäuden zulässig.

Maximale Breite der Standgiebel ein Drittel (1/3) der Hausbreite/ -länge.

Maximale Breite von Dachgauben (nur Schleppgauben sind zulässig) ein Fünftel (1/5) der Gebäudebreite (bei mehreren Gauben darf die Summe der einzelnen Gauben 1/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten).

Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig bei den Parzellen 8-13 als Dachterrasse im Bereich über / anschließend an Garage (im Plan mit T gekennzeichnet).

Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m<sup>2</sup> und maximal zwei (2) Fenstern je Dachseite in jeweils gleichgroßen und auf gleicher Höhe angeordneten Fenstern zulässig.  
Dachflächenfenster neben Gauben sind nicht zulässig.  
Luken zur Kaminreinigung sind bis 1,2 m<sup>2</sup> zulässig.

Als Eindeckmaterial für geneigte Dächer sind rote bis rötlichbraune herkömmliche Dachpfannen aus Ton oder Beton zulässig. Graue bis schwarze und flächige Platten, wie z.B. Wellfaserzementplatten sind nicht zulässig. Blechdeckungen werden nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Zugelassen werden ortsübliche Solaranlagen. Die Form eines länglichen Rechteckes und die Zentrierung in der Dachfläche sind zu bevorzugen. Rahmen, Zellfläche und Unterkonstruktion sind homogen, farbgleich (matt) auszubilden (wie Dachfläche bzw. anthrazit).  
Um die Kollektorfläche müssen mindestens drei (3) Reihen Dachplatten erhalten bleiben.  
Die Aufständerung von Solaranlagen ist nicht zulässig.

Dachbegrünungen der Nebengebäude sind zugelassen.

#### 2.10 **Sichtdreieck**

Das Sichtdreieck (siehe) Plan ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 2.11 **Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Straßenraum sind nicht zulässig.

#### 2.12 **Abfalltonnen**

Freistehende Mülltonnenhäuschen sind nicht zulässig. Die Müllbehälter müssen in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

#### 2.13 **Immissionsschutz**

Von der Gemeinde wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht (Nr. 209087/7 vom 12.11.2019) beim Ingenieurbüro Greiner in Auftrag gegeben (Anlage in der Begründung), um entsprechende Belange bezüglich des Festplatzes zu prüfen.

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung außerhalb des Bebauungsplans haben sich Festveranstaltungen (wie z.B. ein Volksfest) an die rechtlich zulässigen Immissionsrichtwerte zu halten.

Auf Festsetzungen wird aus diesem Grund verzichtet.

### 3. **Grünordnung**

Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Die Artenauswahl erfolgt für die durch die Plandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Artenliste. Es ist gebietsheimische (autochthones) Pflanzware zu pflanzen. Für alle weiteren Pflanzungen hat die Artenliste empfehlenden Charakter.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt:

#### 3.1 **Pflanz- und Begrünungsgebot private Grünflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 7 BayBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen.

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ortsüblicher Obstbaum zu pflanzen.

### **3.2 Pflanzgebot im Bereich öffentlicher Grünflächen**

**Pflanzgröße** Hochstamm, 3 bis 4-mal verpflanzt,  
Astansatz oberhalb 2,50 m,  
Stammumfang mind. 18 cm

**Artenauswahl**

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### **3.3 Ansaat im Bereich der öffentlichen Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).

### **3.4 Pflanzgebot im Bereich privater Grünflächen**

**Pflanzgröße** Hochstamm, 3-mal verpflanzt  
Stammumfang 14-16 cm

**Artenauswahl**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Obstbäume	alte, örtlich bewährte Sorten

### **3.5 Wandbegrünung**

Fassaden ohne Gliederung sind, sofern funktional möglich, zu begrünen mit z.B. Spalierobst, Kletter- und Schlingpflanzen

### **3.6 Grundstückszufahrten**

Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken).

### **3.7 Stellplätze**

Stellplätze müssen aus versickerungsfähigen Belägen bestehen (z.B. Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster).

### **3.8 Einfriedungen**

Es sind keine Sockel erlaubt. Bei den Zäunen muss die Bodenfreiheit mindestens 10 cm betragen.

**Folgendes ist zulässig**

- Zaunhöhe maximal 1,10 m ab OK Gelände
- Zäune, Tore, Gartentür in (senkrechten) Holzlatten (Staketen),
- Maschendrahtzäune mit durchgehender Hinterpflanzung zwischen den Grundstücken
- Stabgitterzäune
- Die Sportflächen dürfen mit einem Ballfangzaun bis max. 6,1m Höhe eingefasst werden. Der Ballfangzaun ist als Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun oder Netzen zulässig.
- Die Spielplatzflächen dürfen mit einem Zaun bis max. 2,1m Höhe eingefasst werden. Der Zaun ist als Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun zulässig. Ggf. darf ein Übersteigschutz ergänzt werden.

### 3.9 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag wird die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans gefordert.

### 3.10 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen. (Art. 79 Abs. 4 BayBO).

## 4. Natur- und Artenschutz

### 4.1 Ausgleichsfläche A1 (CEF 1) - niedrige Hecke mit Krautsaum

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von **740 m<sup>2</sup>**. Im Bestand handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Es ist eine niedrige Hecke aus heimischen Wildsträuchern als Leitstruktur für Amphibien innerhalb eines Krautsaums zu entwickeln.
- Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m zwischen den Reihen und 1m untereinander. Es sind Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen.
- Pflanzqualität 4-6 Triebe, 40 bis 60 cm hoch
- Artenauswahl
  - Ligustrum vulgare Liguster
  - Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
  - Ribes rubrum Rote Johannisbeere
  - Rosa canina Hundsrose
  - Rosa gallica Essigrose
  - Rosa rugosa Kartoffelrose
  - Rosa rubiginosa Weinrose
- Die höherwachsenden Sträucher wie Liguster, Hundsrose und Weinrose sind im Rhythmus von 3 bis 4 Jahren zurückzuschneiden.
- Es ist ein extensiv genutzter, artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Krautsaum wird 1x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

### 4.2 Ausgleichsflächen A2 (CEF 2) - Feldgehölzhecke

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von **525 m<sup>2</sup>**. Im Bestand handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Es ist eine zweireihige Feldgehölzhecke zu entwickeln.
- Die Hecke ist zweireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m zwischen den Reihen und untereinander. Es sind Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art zu pflanzen.
- Pflanzqualität 4-6 Triebe, 60 bis 100 cm hoch
- Artenauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 4.3 Ausgleichsfläche A3 (CEF 2) - Obstwiese

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.200 m<sup>2</sup>. Im Bestand handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angesät.

Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).

- Es sind Obsthochstämme gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
- Die Obstwiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflöcke).
- Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

#### 4.4 Ausgleichsfläche A4 und A5 - Obstwiese

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.440 m<sup>2</sup>. Im Bestand handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Es ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Dabei wird die Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (Kräuteranteil mind. 50%) zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) in festzulegenden Teilbereichen angesät bzw. ausgehagert. Ein Nachweis zum Saatgut ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Wiese wird 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd Mitte Juni, 2. Mahd ab Ende August).
- Es sind Obsthochstämme gemäß Artenliste und Planzeichen zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
- Die Obstwiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflöcke).
- Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

#### 4.5 Bindung und Erhaltung der Pflanzungen A1-A3

Die Pflanzungen aus vorgenannten Punkten sind vor Wildverbiss zu schützen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Zur Etablierung sind die Pflanzungen in den ersten 3 Jahren mindestens 3 x jährlich auszumähen.

#### 4.6 Vermeidungsmaßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen (saP Punkt 6.1)

- V1 Vergrämung der Zauneidechse im Bereich der westlichen Böschung
- V2 Errichtung eines Amphibien- und Reptilienschutzaunes, Zaunhöhe 1,80 m bis 2,00 m, Zaun 20 cm in den Boden einbindend.  
Die Zaustrasse verläuft entlang der Nordgrenze und ist konkret im Einvernehmen mit der UNB vor Ort festzulegen.
- V3 Bautätigkeit nur tagsüber
- V4 Sicherung von offenen Kellern – Lichtschächten durch schräge Wände (z.B. Nagelfluh) oder Einbau geeigneter Abdeckungen, so dass Amphibien oder sonstige Kleintiere nicht in den Schacht gelangen können.

#### 4.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (saP Punkt 6.2)

Die Überwachung und Leitung der artgerechten Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch eine biologische Fachkraft.

##### a. innerhalb des Geltungsbereiches

CEF 1 (Ausgleichsfläche A1)  
Niedrige Heckenstruktur entlang des Fuß- und Radweges an der Nordgrenze als Schutz- und Versteckmöglichkeit für die wandernden Amphibienarten.

CEF 2 (Ausgleichsfläche A2)  
Feldgehölzhecke

CEF 2 (Ausgleichsfläche A3)  
Obstwiese

**b. außerhalb des Geltungsbereiches**

CEF 3

5000 m<sup>2</sup> großes Feuchtbiotop „An der Reisleite“  
Ausführung abgeschlossen.

CEF 4

Schaffung eines ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Areals in der Kiesgrube „An der Reisleite“ als Lebensraum der Zauneidechse innerhalb der 5.000 m<sup>2</sup> aus CEF3.

**Dafür wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:**

Anlage von mehreren kiesig-sandigen Haufen als Eiablagestätten sowie Lesesteinhaufen und Baumstümpfe als Ruhe- und Sonnplätze.

Die Maßnahmen wurden als artenschutzrechtlicher Ausgleich auf dem Gelände der Kiesgrube „Reisleite“ mit den Flurnummern 114, 115 und 116, Gemarkung Au a. Inn durchgeführt. Maßgeblich für die Umsetzung ist der „Teilplan Artenschutz“ vom 02.12.2019 von Landschaftsarchitekt Dipl.- Ing. Dieter Löschner. Gesichert werden die Pacht, die Anlage und die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen durch einen entsprechenden Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Gars am Inn. Der Vertrag kann frühestens 25 Jahre nach Fertigstellung der Anlage gekündigt werden.

**5. Kompensation der Eingriffe**

Die im Umweltbericht unter Punkt 8 erläuterte Eingriffsregelung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.844 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht:

A1	niedrige Hecke mit Krautsaum	740 m <sup>2</sup>
A2	Feldgehölz	525 m <sup>2</sup>
A3	Obstwiese	3.200 m <sup>2</sup>
A4/A5	Obstwiese	3.440 m <sup>2</sup>
		<b>3.920 m<sup>2</sup></b>

**6. Hinweise**

**6.1 Kanal- und Wasseranschluss, Stromanschluss, Oberflächenwasser**

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten und in die entwässerungstechnische Planung einzubeziehen. Für die Versickerung über Rigolen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Zudem wird empfohlen, Keller so herzustellen, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Die Sickeranlage ist im Bauantrag darzustellen. Regenwassernutzungsanlagen werden empfohlen.

Die Stromversorgung ist als Erdkabel vorgesehen. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.

**6.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Bei der Bepflanzung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

### **6.3 Bodenfunde**

Sollten archäologische Bodenfunde gemacht werden, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht werden.

### **6.4 Boden**

Es wurde ein Bodengutachten erstellt. Das Bodengutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Auszüge siehe Begründung.

### **6.5 Überschwemmung / Starkregen**

Vom Wasserwirtschaftsamt (kurz WWA) wird auf das dauerhafte Starkregenrisiko hingewiesen und empfohlen eine Elementarschadensversicherung abzuschließen. Außerdem empfiehlt das WWA Gebäude bis 25 cm über GOK wasserdicht auszubilden, da gemäß WWA die meisten Schäden an Gebäuden durch Grundwasser entstehen.

### **6.6 Vorsorge Bodenschutz**

*Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauBG), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.*

Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

### **6.7 Beleuchtung**

Bei der Beleuchtung ist auf Leuchtmittel mit UV-Anteil zu verzichten. Statt dessen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV T) oder LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchtmittel sind „nach hinten“ oder „nach unten“ auszurichten und dürfen keine Streuwirkung haben. Die geringste Anlockwirkung haben LED-Lampentypen mit warm-weißen LED-Lampen unter 3000 K (BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND „Insektenfreundliche Leuchtmittel“). Die Beleuchtungseinrichtung an den geplanten Gebäuden soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Vor allem eine in Richtung der angrenzenden Gehölzbestände gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden. Um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern soll eine möglichst auf die Gebäude projizierte, niedrige Beleuchtung gewählt werden. Die Lampengehäuse sollen vollständig abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden. Insgesamt soll auch darauf geachtet werden, dass die Anzahl der Lampen und die Leuchtstärke sparsam Verwendung findet. Die Abstrahlung von Licht in sensible Bereiche ist zu vermeiden.

Durch Verwendung sogenannter Full-Cutoff-Leuchten ist Streulicht ist zu unterbinden und die Fernwirkung und das Anlockpotential von Insekten zu verkleinern.

Auf Quecksilberdampflampen und Metall-Halogendampflampen und die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen mit PMMA-Abdeckung ist zu verzichten

Das unnötige Ausleuchten sensibler Habitate im Umfeld der geplanten Gebäude und im Außenbereich ist zu vermeiden. Die Beleuchtungseinrichtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und geeignete Beleuchtungsanlagen sind auszuwählen.

Beleuchtungsanlagen sind „nach hinten“, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, abzuschirmen.