



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Au am Inn „Klosterfeld“

Auftraggeber: Marktgemeinde Gars a.Inn
Vorentwurf: 21.01.2020
Entwurf: 10.12.2025
Festgestellt i. d. F. v. -

Inhaltsverzeichnis

- 1. Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes**
 - 1.1 Fachziele des Umweltschutzes bezogen auf den Geltungsbereich
 - 1.2 Planerische Vorgaben mit Kurzerläuterung
 - 1.2.1 Regionalplan der Region Südostbayern (Region 18)
 - 1.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des Marktes Gars a.Inn
 - 1.2.3 Biotope
- 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter**
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.5 Schutzgut Mensch
 - 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 3. Zusammenfassende Bewertung bezogen auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter**
- 4. Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter**
- 5. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**
- 6. Artenschutzrechtlicher Ausgleich auf Basis der saP zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
 - 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs
 - 6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
 - a. innerhalb des Geltungsbereiches
 - b. außerhalb des Geltungsbereiches
 - 6.3 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
- 7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen**
- 8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**
 - 8.1 Bestandsflächen vor dem Eingriff (Flächenbilanzierung)
 - 8.2 Eingriffsfläche
 - 8.3 Bewertung des Zustandes der Eingriffsfläche
 - 8.4 Bewertung der Eingriffsschwere
 - 8.5 Kompensationsfaktor
 - 8.6 Ausgleichsflächenermittlung
 - 8.7 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
 - 8.8 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- 10. Naturschutzfachliche Angaben zur saP (Kurzerläuterung)**
 - 10.1 Allgemeines und rechtliche Grundlagen
 - 10.2 Feststellung der Erfordernis für das Planungsgebiet
 - 10.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**
 - 10.3.1 Fledermäuse
 - 10.3.2 Reptilien
 - 10.3.3 Amphibien
 - 10.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**
 - 10.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
 - 10.5.1 Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (siehe auch Pkt. 6.1)
 - 10.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (siehe auch Pkt. 6.2)
 - 10.6 Wahrung des Erhaltungszustandes**
 - 10.7 Gutachtliches Fazit**
 - 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
 - 12. Anlagenverzeichnis**

1. Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

1.1 Fachziele des Umweltschutzes bezogen auf den Geltungsbereich

Die zu beachtenden Ziele ergeben sich aus folgenden fachgesetzlichen Vorgaben

Schutzgut Mensch

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- Europäische Vogelschutzrichtlinie
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Schutzgut Boden

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetzbuch (BBodSchG)

Schutzgut Wasser

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Schutzgut Klima und Luft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutzgut Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

1.2 Planerische Vorgaben mit Kurzerläuterung

1.2.1 Regionalplan der Region 18 Südostbayern

Die für den Geltungsbereich bedeutsamen Ziele und Vorgaben sind zu berücksichtigen und wenn aufgrund der Gegebenheiten notwendig, als Festsetzungen sinngemäß in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Grundlagen und Ziele des Naturschutzes

Grundlagen:

Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen behutsam weiterentwickelt werden, dabei soll eine ökologisch verträgliche und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erhalten bleiben.

Ziele:

- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

Berücksichtigung durch folgende Festsetzungen:

- Pflanz- und Begrünungsgebot Ortsrandzone
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Hecken, Streuobstbestände und Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden.

Berücksichtigung durch folgende Festsetzungen:

- Pflanzgebot Bäume im Bereich öffentlicher Grünflächen
- Neuanlage von Streuobstwiesen mit 30 Obstbäumen
- Anlage von Feldgehölzen
- Anlage von Wildstrauchhecken
- Erhalt von Bestandsbäumen

1.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Situation

Das Plangebiet mit Umfeld ist im Flächennutzungsplan, welcher im Parallelverfahren geändert wird, als allgemeines Wohngebiet (WA) und als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz, Spielplatz, ortsbildprägende Grünfläche) dargestellt, wobei bei einer Bebauungsplanung die herausragenden denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen sind.

Derzeit wird die Fläche insgesamt landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Gelände ist bewegt mit Höhenunterschieden von wenigen Metern und leicht nach Norden geneigt mit einer langgezogenen Böschung zur erhöht liegenden Straße im Westen, die von 421m NN im Süden bis auf 427m NN im Norden ansteigt.

1.2.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG + amtliche Biotoptkartierung (Flachland)

Durch § 30 BNatSchG sind Feuchtwälder, Feuchtbiopte wie Moore, Röhrichte, Quellen, Uferbereiche und Feuchtwiesen sowie Mager- und Trockenbiotope wie Trockenwälder, Magerrasen oder wärmeliebende Säume geschützt.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Biotope betroffen. Nördlich davon befinden sich jedoch zwei im Jahre 2010 karte Biotope:

- Biotop Nr. 7839-1164-002
Trockener, südexponierter Hangbereich geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG
- Biotop Nr. 7839-1169-001
Feuchtfächen westlich eines bestehenden Weiher, geschützt nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauwirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter

Anhand der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber den vorgesehenen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme vor Ort. Die Beurteilung der

Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt dabei verbal argumentativ, wobei geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden werden.

2.1 Schutgzut Boden (Filter- und Nutzungsfunktion)

Der Ortsteil Au a.Inn liegt auf einer terrassenartigen Ebene im Übergang zum Inn und gehört zur landschaftsökologischen Einheit „Innterrassenlandschaft Gars-Mühldorf“ mit Schotterfeldern bis zum Tertiärsockel. Seit 01.07.2019 liegt eine geotechnische Stellungnahme vom Institut für Erd- und Grundbau – Crystal Geotechnik – vor (siehe Anlage). Es ergaben sich dabei bei 3 Bohrungen folgende Bodenschichten (von oben nach unten):

1. Oberboden (Homogenbereich 01) Stärken 0,20m bis 0,30m
2. Schwemmlehm (Homogenbereich B1), Mächtigkeit 0,30m bis 1,60m, gering standfest und sehr wasser- und frostempfindlich und gering durchlässig. Zur Versickerung von Oberflächenwasser ist er nicht geeignet.
3. Schwemmsand (Homogenbereich B2), Stärke 0,30m, Wasserdurchlässigkeit gering, Frostempfindlichkeit gering-mittel, zur Versickerung von Oberflächenwasser mäßig gut geeignet.
4. Terrassenkiese (Homogenbereich B3) Sie weisen in den Aufschlüssen recht unterschiedliche Mächtigkeiten zwischen 2,00m und 6,00m auf. Bei Bohrsondierung 2 wurde die Schichtunterkante bis zur Endtiefen von 5,50m unter GOK nicht erreicht. Als Untergrund im Straßenbau, zur Gründung von Kanälen und zur Versickerung von Oberflächenwasser sind die Terrassenkiese gut geeignet.
5. Tertiärmergel (Homogenbereich B4) Die Tertiärmergel liegen unter den Terrassenkiesen ab Tiefen von 6,55m bzw. 4,05m unter GOK. Zur Versickerung von Oberflächenwasser kommen sie nicht in Frage

Der Oberboden besteht aus sandigem Lehm bzw. lehmigen Sand. Leitbodentypen sind Braunerden und Parabraunerden.

Das Gelände ist im Mittelteil relativ eben und steigt nach Westen in Richtung Gemeindestraße erheblich an. Nach Südosten fällt das Gelände stark um ca. 5m ab. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Senke. Hier fällt das Gelände um ca. 5m vom bestehenden Feldweg/Hauptstraße aus nach Osten. Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen (Ertrags-, Lebensraum- und Regelungsfunktionen) weist der Boden je nach Neigung eine durchschnittliche bis günstige Leistungsfähigkeit auf.

Die Empfindlichkeit der intakten Bodenoberfläche ist als mittel einzustufen.

Auswirkungen

Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Die versiegelten Bodenflächen gehen als Grundlage für pflanzliches und tierisches Leben verloren.

Die Folge ist Verlust bzw. Störung folgender Teifunktionen des Bodens:

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

Diese erheblichen Beeinträchtigungen können durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden, z.B.:

- Begrenzung der versiegelten Flächen durch hohen Anteil sickerfähiger Beläge
- flächige Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenoberfläche

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Auswirkungen erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis baubedingte Auswirkungen

Die Wirkungen durch Baustelleneinrichtungen und Bauwasserhaltung sind relevant, aber nicht erheblich, da sie nur vorübergehend auftreten. Es sind Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis anlagebedingte Auswirkungen

Versiegelung und Funktionsverlust auf rund 25% der Gesamtfläche sind trotz Vermeidungsmaßnahmen nicht vernachlässigbar, so dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Es sind Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung und die Nutzung als Sportplatz bzw. Spielplatz entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen, so dass die Auswirkungen als **gering** eingestuft werden.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht nach Norden geneigte Hangfläche, die an der nordwestlichen Grenze muldenartig endet.

Tiefpunkt ist der 15m-20m außerhalb des Geltungsbereiches liegende Klosterweiher.

Bezugnehmend auf diese Situation wird die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen als **gering bis mittel** eingestuft.

Auswirkungen auf Oberflächen- und Niederschlagswasser

Die versiegelten Flächen vermehren und beschleunigen den Oberflächenwasserabfluss, was aufgrund der muldenartigen Geländesituation zu berücksichtigen ist. Auffüllungen, die zu Aufstauungen oder sonstigen schädlichen Auswirkungen führen könnten, sind nicht erlaubt. Wild abfließendes Wasser ist möglichst zu minimieren.

Geeignete Maßnahmen sind z.B. wasserdurchlässige Beläge oder Versickerung von Dachflächen über die belebte Bodenzone unter Berücksichtigung des unter Pkt. 2.1 beschriebenen Baugrundes, mit den etwa 0,50m bis 2,00m unter GOK anstehenden Terrassenkiesen. Angesichts der geringen Tiefenlage der Terrassenkiese kommen vorwiegend Versickerungsmulden, Rohr-Rigolen oder Schachtversickerungsanlagen in Frage.

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.

Bei Berücksichtigung dieser Hinweise, den Angaben aus der Baugrunderkundung sowie der topographischen Situation werden die Auswirkungen als **gering bis mittel** eingestuft

Schicht- und Grundwasser (s. Pkt. 3.2 – Baugrunduntersuchung)

Es wurden Grundwasserstände von 5,85m unter GOK bei Bohrung 1 und 3,53m unter GOK bei Bohrung 3 gemessen. Damit liegen die Grundwasserstände nur relativ gering über dem Tertiärmergel, so dass es sich um ein geringmächtiges Grundwasser- bzw. Schichtwasservorkommen handelt. Zu beachten sind die Auswirkungen der unterschiedlichen Bodenschichten. Schwemmlehm bildet eine gering durchlässige, wasserstauende Deckschicht, durch die anfallendes Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser nur sehr langsam versickern kann.

Die Terrassenkiese bilden dagegen einen hoch durchlässigen Grundwasserleiter, während die darunter anstehenden Tertiärmergel einen Grundwasserstauer bzw. die Basis des Grundwasserleiters bilden.

Bei länger anhaltenden und intensiven Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird eine **mittlere** Empfindlichkeit angesetzt.

Auswirkungen auf Grundwasser

Niederschlagswasser von Dach- und Stellplatzflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Angaben der DWA-A138 bzgl. Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten. Zusätzlich wird empfohlen das Regenwasser durch den Bau von Zisternen zu nutzen. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist eine ökologisch sinnvolle Investition. So wird statt Trinkwasser das reichlich vorhandene und frei verfügbare Regenwasser genutzt. Der Einfluss auf das Grundwasser ist aufgrund der Festsetzungen und der topographischen Gegebenheiten von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche, die nach Nordwesten und Südosten abfällt. Wiesen sind typische Kaltluftentstehungsgebiete. Die kalte Luft sammelt sich dort und fließt am Geländetiefpunkt entsprechend dem Geländeprofil ab.

Da Kaltluft spezifisch schwerer ist als erwärmte Luft und deshalb nur bodennah abfließt, können querstehende Barrieren den lokalen Luftaustausch stören.

Die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist deshalb als **mittel** einzustufen.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen kann bei Nichtberücksichtigung der topographischen Gegebenheiten das Kleinklima ungünstig beeinflusst werden. Durch eine lockere Bauweise mit einem hohen Grünanteil sollen die Beeinträchtigungen minimiert werden.

Auch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen in Form einer Feldhecke als Eingrünung zum Wohngebiet sowie die Streuobstwiesen beeinflussen mittelfristig das Kleinklima positiv. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Windverwirbelungen erwartet. Eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ist insofern zu erwarten, als die Gebäude Rauchgase aus den Heizanlagen emittieren.

Insgesamt sind jedoch keine erheblichen oder außergewöhnlichen Störungen gegeben, so dass der Einfluss auf Klima und Luft als **gering bis mittel** eingestuft werden kann.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Es sind dort keine Biotope (§30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) vorhanden.

Die Westgrenze bildet die Gemeindestraße. Im Süden befindet sich ein einzelnes bebautes Grundstück. Dichter Baumbewuchs (Eichen, Nussbäume, Kirschen, Obstbäume) binden das vorhandene Gebäude in die Landschaft ein.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich nördlich davon ein Weiher, der den Tiefpunkt in der Umgebung bildet. Ebenfalls im Norden befindet sich ein Bolzplatz.

Angesichts der landschaftlichen Gegebenheiten im Umgriff des Plangebietes konnte eine mögliche Betroffenheit bei streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a.Inn hat sich die Gemeinde deshalb zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung entschlossen.

Beauftragt wurde das Büro „Fauna“ von Dipl.-Biologin Ilse Englmaier. Seit August 2017 liegt der entsprechende Bericht zur saP vor:

Amphibien

Bei den Geländearbeiten zur saP konnte der Laubfrosch sicher nachgewiesen werden. Springfrosch und kleiner Wasserfrosch können nicht sicher ausgeschlossen werden, konnten jedoch auch nicht erfasst werden.

Vorkommen des Grasfrosches sind in der ASK für den Bereich des Weiher angegeben. Die Erdkröte nutzt den Weiher ebenfalls als Laichplatz. Die Wanderungen im Frühjahr über die Hauptstraße zur Kiesgrube „An der Reisleite“, die westlich des Plangebietes liegt, wurden früher regelmäßig von lokalen Amphibienschützern betreut, was aber aufgrund der stark zurückgegangenen Wanderpopulation schon vor Jahren aufgegeben wurde.

Auch die Hüpferlinge der Erdkröte wandern über das zukünftige Baugebiet nach Westen zur Kiesgrube.

Fledermäuse

Das Baugebiet liegt im Verbreitungsgebiet von 13 sicher nachgewiesenen und weiteren fünf Arten, die nach Angaben der Koordinationsstelle für Fledermäuse in Südbayern hier potentiell vorkommen können.

Zumindest die nachgewiesenen 13 Arten nutzen das Gemeindegebiet von Au am Inn als Jagdgebiet. Nur für die Wasserfledermaus ist aber zu prüfen, ob eine erhebliche Betroffenheit besteht, da die beiden Weiher bedeutende Jagdgebiete darstellen und das Baugebiet genau auf der Flugroute aus südlicher und südwestlicher Richtung liegt.

Zauneidechse

An der nordwestlichen Böschung wurde zufällig ein Weibchen der streng geschützten Zauneidechse angetroffen. Die Böschung ist sonnenexponiert und mit relativ magerer Vegetation bewachsen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Böschung nicht nur als Nahrungsbiotop, sondern auch als Fortpflanzungsstätte dient.

Allerdings liegt das Habitat stark isoliert mit einem Abstand von ca. 130m zum nächstgelegenen Reptilienlebensraum „kartiertes Biotop Nr. 7839-1164-002“.

Bezogen auf den Bereich Au a.Inn liegt der Hauptlebensraum der Zauneidechse in der Kiesgrube „An der Reisleite“ in ca. 230m Luftlinie Entfernung. Es ist anzunehmen, dass durch den intensiven Maisanbau die Vernetzung zwischen der Böschung und der Kiesgrube weitestgehend unterbunden ist.

Anhand des Zufallsfundes kann zwar die Bestandsgröße der lokalen Population nicht geschätzt werden, jedoch ist Mangels an geeigneten Lebensräumen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von einem eher schlechten Erhaltungszustand auszugehen ist.

Bewertung

Die Empfindlichkeit im Bezug auf die Pflanzenwelt wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Offenlandbereiche als **gering** eingeschätzt. Es kommen keine Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vor.

Im Bezug auf die Tierwelt insbesondere unter Berücksichtigung der im Norden angrenzenden Feuchtplächen und Stillgewässer als Laichplatz für Amphibien und den daraus folgenden Wanderbewegungen über das geplante Baugebiet in Richtung Kiesgrube, ist mindestens eine **mittlere** Empfindlichkeit gegeben.

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Das geplante Baugebiet liegt auf der Wanderroute streng geschützter Amphibien zwischen dem aktuellen Laichbiotop im Tümpel westlich des Dorfweiher und dem nächstgelegenen Waldstück im Umgriff der Kiesgrube „An der Reisleite“. Dadurch kommt es zu Störungen in den Wanderbeziehungen durch eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Trennwirkung. Die Tiere müssen mindestens drei Grundstücke queren.

Gefahren dabei sind Kellerschächte, Pestizide und Katzen.

Da der Bestand nur noch wenige Individuen umfasst, kann jede Störung kurzfristig zum Absterben der lokalen Population führen. Ein vollständiger Funktionsverlust ist als erheblich einzustufen.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (siehe Punkt 6 im Umweltbericht und Punkt 6 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Hinweis

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für das Baugebiet „Klosterfeld“ wurde auf dem Gelände der Kiesgrube „An der Reisleite“ der Fa. Schwarzenbeck Grundstücksverpachtungs OHG durch die Marktgemeinde Gars a.Inn erbracht (siehe auch Pkt. 6.2-Umweltbericht). Entsprechend den Ergebnissen aus der saP wurden auf einer Fläche von 5000m² unterschiedliche Maßnahmen für Amphibien, Zauneidechsen, Insekten umgesetzt. Grundlage für die Umsetzung war die Planung des Landschaftsarchitekten Dipl. –Ing. Dieter Löschner vom 02.12.2019 mit detaillierter Darstellung der einzelnen Vorschläge in der Flurkarte sowie textlicher Erläuterung (s. auch Pkt. 6.2.b). Bereits im Frühjahr 2019 wurde mit der Umsetzung begonnen. Mittlerweile sind die CEF Maßnahmen realisiert.

Die im B-Plan dargestellte Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A3, A4 und A5 werden im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. als CEF-Maßnahme umgesetzt.

Die frühzeitige Durchführung von Maßnahmen dient zur Sicherung der ökologischen Funktionalität, so dass Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten sind.

Auswirkungen und Ergebnis Fledermäuse

Es ergibt sich durch die Bebauung eine Beeinträchtigung durch den teilweisen Verlust eines Jagdgebietes. Allerdings können die Fledermäuse zum Jagen in andere Bereiche ausweichen. Zudem steht das Gebiet nach der Anlage von Ausgleichsflächen und Hausgärten wieder als Jagdgebiet für Fledermäuse zur Verfügung.

Insofern können die Auswirkungen als **gering** eingestuft werden.

Auswirkungen und Ergebnis Zauneidechse

Im Eingriffsgebiet ist nur mit der Anwesenheit vereinzelter Individuen zu rechnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Störungsintensität nicht erheblich ist.

Bei Berücksichtigung der in der saP unter Punkt 6.2 vorgegebenen CEF-Maßnahmen sind nur **geringe** Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzwert Mensch (Lärm, Erholung)

Das Siedlungsgebiet wird an die unmittelbar im Westen angrenzende Gemeindestraße angeschlossen. Einen zusätzlichen Durchgangsverkehr für den Altort gibt es nicht, da das Baugebiet am westlichen Ortsrand entsteht. Von dort ist über einen Fußweg das Dorf zu erreichen. Das einmal im Jahr stattfindende Volksfest (1. Woche im Mai) hat seinen Platz etwa 80m-100m nördlich auf einer etwas erhöht liegenden Geländeterrasse. Weiter östlich befinden sich die neuen Schulsportanlagen und Spielplatzflächen. Dies sind alles Einrichtungen, die zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft gehören.

Die Empfindlichkeit bezogen auf unsensible Veränderungen wird als **mittel** eingestuft.

Auswirkungen auf den Menschen

Die Bedürfnisse der heutigen Generation sind so zu befriedigen, dass die Bedürfnisse der kommenden Generationen nicht gefährdet werden.

Die Entscheidung wie, wo und warum gebaut werden soll, hat sich die Gemeinde nicht leicht gemacht. Grundlagen sind eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ein Lärmschutzgutachten, die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, sowie eine geotechnische Stellungnahme, so dass im Ergebnis eine fundierte Planung entstanden ist.

Insgesamt sind damit keine erheblichen oder außergewöhnlichen Störungen gegeben.

2.6 Schutzwert Orts- und Landschaftsbild

Das Pfarrdorf Au a.Inn liegt auf einer Niederterrasse am Rand einer Innschleife. Baulich dominierend ist die Klosterkirche mit den beiden weithin sichtbaren Türmen, die zusammen mit der Klosteranlage seit Jahrhunderten ein Orientierungspunkt in der hügeligen Landschaft sind.

Die natürlichen Besiedlungsgrenzen sind sehr stark durch die topografischen Gegebenheiten geprägt, so dass die Siedlungsentwicklung in Au a.Inn eher ungeordnet mit Einzelstandorten erfolgte und es teilweise zu baulichen Fehlentwicklungen kam.

Insofern ist hinsichtlich der historischen Siedlungsentwicklung die Empfindlichkeit bezogen auf unsensible Veränderungen hoch.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch das Abrücken des Baugebietes „Klosterfeld“ von der historischen Bebauungsgrenze mit der Klosteranlage, sowie der Offenhaltung der wichtigen Blickachse zur Klosterkirche wurden wesentliche denkmalpflegerische Belange berücksichtigt.

Nach Westen und Süden wird ein dorftypischer Ortsrand aus Streuobstwiesen angelegt. Innerhalb des Baugebietes sind Laubbaumplantagen mit heimischen, autochthonen Gehölzen geplant. Des Weiteren eine Feldhecke bzw. niedrige Hecken mit Krautsaum als östliche bzw. nördliche Eingrünung des Wohngebietes. Insgesamt gewährleisten die grünordnerischen Maßnahmen die landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

Somit sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass die Beeinträchtigungen als **gering- mittel** eingestuft werden.

2.7 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Der gesamte Bereich östlich des Plangebietes ist als Bodendenkmal ausgewiesen (D-1-7839-0068): „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstifts Au a.Inn und seiner Vorgängerbauten mit der Kath. Pfarr- und Klosterkirche Mariä Himmelfahrt, ehem. Wirtschaftsgebäuden und barocken Gartenanlagen.“

Folgende Baudenkmäler befinden sich östlich des Plangebietes:

D-1-83-118-35

Klostertrakt und -ökonomie des ehem. Augustinerchorherrenklosters, zweigeschossige barocke Satteldachbauten mit Putzgliederung, Türmchen und südlicher Durchfahrt, gruppiert um einen südlichen Klosterhof, mit Resten des ehem. Bibliothekssaals und verbauten Festsaals im Ostflügel, von Cristoforo Zucalli, 1687/88, seit 1803 Brauerei und Gutsbetrieb, bez. 1844; im Ostflügel seit 1844 Bräustüberl, mit Ausstattung, 1. Viertel 20. Jh.

D-1-83-118-36

Ehem. Klosterreichterhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Flachsatteldach und Altanenvorbaus, 1559, Ausbau zur Schmiede, 18./19. Jh.

Auswirkungen (siehe auch Pkt. 2.6)

Durch das Baugebiet verändert sich der unmittelbare Umgriff des Klosters, was je nach Sichtbezug erkennbar sein dürfte. Allerdings liegt das Gebiet etwas verdeckt, innerhalb eines Wiesenhangs südlich der Festwiese. Der Abstand zur im Norden vorbeiführenden Staatsstraße beträgt ca. 300m.

Bei der Planung wird versucht den Anforderungen in Bezug auf die Erhaltung gewachsener Strukturen und denkmalpflegerischen Belangen gerecht zu werden.

Folgendes ist vorgesehen:

- Freihaltung einer Sichtachse zur Klosterkirche
- Abrücken des Baugebietes von der historischen Bebauungsgrenze
- Streuobstwiesen, sowie Feldgehölzpflanzun und niedrige Hecken als Eingrünung und Durchgrünung
- keine Dachgauben und Dachaufbauten mit Ausrichtung zum Kloster und entlang der Sichtachse

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so greifen die für diese Fälle vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen.

Aufgrund dieser planerischen Vorgaben und den grünordnerischen Festsetzungen können die Auswirkungen minimiert werden, so dass eine **mittlere** Einstufung möglich ist.

3. Zusammenfassende Bewertung bezogen auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung (Empfindlichkeit) für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bedeutung gering 10 x
- Bedeutung gering - mittel 5 x
- Bedeutung mittel 6 x

4. Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen bezogen auf die Bewertung aus Punkt 2 und Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert. Grundsätzlich bestehen jedoch zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	mittel	gering	gering - mittel
Wasser	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Klima / Luft	gering	gering - mittel	gering	gering
Pflanzen / Tiere	mittel	gering	gering	gering - mittel
Mensch	mittel	gering - mittel	gering	gering - mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	mittel	gering	mittel

5. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich bzw. als Bolzplatz genutzt werden.

6. Artenschutzrechtlicher Ausgleich auf Basis der saP zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs (s. Pkt. 6.1 saP)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um die ermittelten Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern:

V1 Vergrämung der Zauneidechse im Bereich der Böschung

- Verlegung des Nahrungsbiotops durch Ausstechen von Soden (insbesondere rund um die Erdhöhlen der Feldgrillen, so dass die gefährdete Insektenart gleichzeitig mit umgesiedelt wird).
- Abschieben des restlichen Oberbodens im gesamten Bereich der Böschung, so dass dieser Bereich nicht weiter als Habitat für die Individuen der Zauneidechse zur Verfügung steht.
- Vor Umsetzung der Maßnahmen ist das Areal durch die biologische Baubetreuung auf evtl. anwesende Individuen der Zauneidechse zu überprüfen.
- Die Sodenumsetzung ist von der biologischen Baubetreuung zu begleiten (Sodenverpflanzung = CEF 4)
- Die Umsetzung von V1 und V2 sollte nur im September erfolgen, wenn die Rückwanderung des Amphibien-Nachwuchses in den Landlebensraum sicher abgeschlossen ist und bevor sich die Larven der Feldgrille neue Erdhöhlen graben.

V2 Errichtung eines für Amphibien und Reptilien undurchlässigen und nicht überwindbaren Schutzaunes

- Zaun ohne Lücken zwischen Zaun und Boden sowie zwischen den einzelnen Zaunelementen und ausreichend hoch (ca. 2m).
- V2 erfolgt unmittelbar nach Umsetzung von V1
Nur so ist gewährleistet, dass während der Wanderzeiten der Amphibien zwischen Anfang März und Anfang Mai sowie im Sommer keine (Jung-)Tiere auf das Baugelände gelangen und zu Tode kommen. Durch die große Höhe soll verhindert werden, dass insbesondere der sehr klettergewandte Laubfrosch den Zaun überwinden kann. Zur Vermeidung von Lücken am Boden sollte der Zaun mindestens 20cm tief in den Boden eingelassen werden. Angesichts der langen Bauzeit von mehreren Jahren ist ein stabiler und witterfester Zaun erforderlich, der ggf. auch einmal ausgetauscht werden muss. Die Zaustrasse verläuft entlang der Nordgrenze und ist konkret im Einvernehmen mit der UNB vor Ort festzulegen.
- Die Umsetzung von V1 und V2 sollte nur im September erfolgen, wenn die Rückwanderung des Amphibien-Nachwuchses in den Landlebensraum sicher abgeschlossen ist und bevor sich die Larven der Feldgrille neue Erdhöhlen graben!

V3 Durchführung von Bautätigkeiten nur tagsüber.

Dadurch wird die Notwendigkeit von künstlichen Lichtquellen vermieden, die möglicherweise Fledermäuse auf ihren Jagdflügen irritieren könnten.

V4 Einbau von schrägen Nagelfluhwänden bei allen Kellerschächten im Neubaugebiet

Damit soll gewährleistet werden, dass Amphibien sowie kleinere Individuen weiterer bodenlebender Kleintierarten, die in einen Schacht gelangen, wieder mühelos herausklettern können bzw. Einbauen von geeigneten, von Tieren nicht passierbaren Schachtdeckungen.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (s.Pkt. 6.2 saP)

a. innerhalb des Geltungsbereiches

CEF-1 Pflanzung eines ca. 3m breiten Strauch- und Gebüschstreifens südlich entlang des neu angelegten Fußweges

- Um die bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen insbesondere auf die zwischen den Laichhabitaten beim Dorfweiher und dem Winterquartier rund um die Kiesgrube wandernden Amphibienarten möglichst abmildern zu können, soll die Anzahl der Versteckmöglichkeiten vor Ort erhöht und zudem die Vernetzung zwischen bestehenden Gehölzbeständen verbessert werden.

CEF-2 Anlage der bis zu 6m breiten Ortsrandeingrünung und der Streuobstwiese am östlichen Rand des Baugebietes

- Aus demselben Grund sollen die (eigentlich im Rahmen der Eingriffsregelung) vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, d.h. die Anlage einer Streuobstwiese und die Ortsrandeingrünung als CEF-Maßnahmen, d.h. rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten, durchgeführt werden. Zusätzlich sind Asthaufen an mehreren Stellen in den Gebüschen und auf der Streuobstwiese als Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten insbesondere für den Laubfrosch zu errichten.

b. außerhalb des Geltungsbereiches

CEF-3 Anlage eines ca. 5.000m² großen Feuchtbiotops in der Kiesgrube „An der Reisleite“ westlich des Baugebietes

- mit mindestens zwei temporären Laichgewässern für Laubfrosch und Kleinen Wasserfrosch sowie einem permanent wasserführenden Gewässer als Laichbiotop für den Springfrosch.

CEF-4 Optimierung einer mindestens 2.100m² großen Fläche in der Kiesgrube „An der Reisleite“ als Lebensraum der Zauneidechse zur Kompensation des Habitatverlustes durch das Neubaugebiet

- Übertrag der mageren Vegetationsdecke von der Böschung des Baugebietes in die Kiesgrube mittels Sodenverpflanzung.
- Anlage von mehreren kiesig-sandigen Haufen als Eiablagestätten, sowie Lesesteinhaufen und Baumstümpfe als Ruhe- und Sonnplätze.

Diese Biotopoptimierung kann problemlos auf der 5.000m² großen Ausgleichsfläche „An der Reisleite“ für die Tiergruppe der Amphibien vorgenommen werden (s. Erläuterungen unter Pkt. 2.4)

Hinweise zu CEF 3 + CEF 4

Die Maßnahmen werden als artenschutzrechtlicher Ausgleich für das Baugebiet auf dem Gelände der Kiesgrube „Reisleite“ mit den Flurnummern 114, 115 und 116, Gemarkung Au a. Inn durchgeführt. Die Fläche umfasst Teilflächen von 5.000 m² die im „Teilplan Artenschutz“ vom 02.12.2019 – Planfertiger Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner, dargestellt sind.

Gesichert werden die Pacht, die Anlage und die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen durch einen entsprechenden Vertrag zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Marktgemeinde Gars a.Inn.

Der Vertrag kann frühestens 25 Jahre nach Fertigstellung der Anlage gekündigt werden.

Die CEF Maßnahmen 3 und 4 wurden bereits seit 2020 umgesetzt und sind seither wirksam.

6.3 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Einer Optimierung der Planung unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Mensch

- Ortsrandlage
- dorfplatzartige Aufweitung der Siedlungsstraße als Treffpunkt

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzung standortgerechter heimischer Gehölzpflanzungen
- Verbesserung vorhandener Gehölzstrukturen
- Im Geltungsbereich dürfen keine Einfriedungsmauern und nur Zäune ohne Sockel errichtet werden, damit Kleinsäuger oder Amphibien die Gärten queren können.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden bei öffentlichen Beleuchtungsanlagen an Straßen und Plätzen umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampfleuchten verwendet.

Schutzbau Boden + Wasser

- Verwendung sickerfähiger Beläge (Garagenvorplätze, Einfahrten, Stellplätze)
- Schutz von Oberboden während der Bauarbeiten und Wiederdeckung in Teilbereichen
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Schutzbau Landschaftsbild

- Gliedernde Baumpflanzungen zur Einbindung in den Landschaftsraum
- Freihaltung der Sichtachse zur Kirche

7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erhebliche nachteilige Auswirkungen verbleiben trotz umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verlust und Versiegelung der belebten Bodenoberfläche
- Beeinträchtigung der Untergrundverhältnisse und des Wasserhaushalts

Für diese Auswirkungen ist ein Ausgleich notwendig.

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch bauliche Vorhaben resultierende Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Der Ausgleich dafür ist nach dem Baugesetzbuch bereits auf der Planungsebene nachzuweisen. Die Vorgehensweise zur Eingriffsermittlung ist im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen geregelt.

Hinweise:

In die nachfolgende Bewertung wurden alle Flächen einbezogen, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsflächen sind nicht eingerechnet.

Bezeichnung	Fläche m ²
Intensivgrünland abzüglich Bolzplatz	31.501 m ²
abzüglich Spielplatz Bestand	- 731 m ²
Gesamt 30.390 m ²	- 800 m ²

Insgesamt besteht das Plangebiet aus 31.501 m² Grünlandfläche. Die Bolzplatzfläche und der vorhandene Spielplatz des Förderzentrum ist nicht Gegenstand der beeinträchtigten Fläche, da hier keine Verschlechterung eintritt.

8.2 Eingriffsfläche = beeinträchtigte Fläche aus Punkt 8.1

Bezeichnung	Fläche m ²
Intensivgrünland abzüglich Ausgleichsflächen: A1 = 740 m ² A2 = 525 m ² A3 = 3.200 m ² A4 = 950 m ² A5 = 2.490 m ² Gesamt 7.905 m ²	30.390 m ² - 7.905 m ²
Eingriffsfläche	22.485 m ²

8.3 Bewertung des Zustandes der Eingriffsflächen

Das vorhandene intensiv genutzte Grünland und der bestehende Bolzplatz sind als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) einzustufen.

8.4 Bewertung der Eingriffsschwere

In einem nächsten Schritt ist der Versiegelungsgrad gemäß der geplanten Bebauung zu bestimmen. Da der Teil des Bodens, der von Bauten oder Belägen bedeckt wird „nutzlos“ für die Natur wird, bezeichnet man ihn als „versiegelt“.

Es werden zwei Typen im Leitfaden unterschieden:

- Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bzw. einer festgesetzten GRZ größer 0,35
- Typ B niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bzw. einer festgesetzten GRZ kleiner 0,35

Ergebnis:

Das Wohngebiet ist Typ A zuzuordnen. Die öffentlichen Grünflächen in Form von Sportanlagen und Spielplätzen sind Typ B zuzuordnen.

8.5 Gewählter Kompensationsfaktor mit Begründung

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen. In Verbindung mit der Zustandsbewertung ermöglichen die Vielzahl der unter Punkt 6 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen eine entsprechend begründete Reduzierung von 0,20 so dass für das Wohngebiet ein Faktor von 0,4 und für die öffentlichen Grünflächen ein Faktor von 0,3 festgelegt wird.

8.6 Ausgleichsflächenermittlung unter Berücksichtigung der unter Punkt 8.3 festgestellten Kategorie und des unter Punkt 8.5 gewählten Ausgleichfaktors

Bezeichnung	Fläche m ²
Gesamtfläche	30.390 m ² - 7.905 m ²
Eingriffsfläche davon Wohngebiet (11.415 m ² x 0,4 = 4.566 m ²) Öffentliche Grünflächen (11.070 m ² x 0,3 = 3.321 m ²)	22.485 m ²
Notwendige Ausgleichsfläche	7.887 m ²

Insgesamt besteht ein Ausgleichsbedarf von 7.887 m².

8.7 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen die innerhalb des Geltungsbereiches liegen

Ausgleichsfläche A1 (CEF 1) - niedrige Hecke mit Krautsaum

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von **740 m²**. 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 Pflanabstand 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.

Ausgleichsflächen A2 (CEF 2) - Feldgehölzhecke

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von **525 m²**. 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

Ausgleichsfläche A3 (CEF 2) - Obstwiese

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.200 m². 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 Eichenpfölcke).
- Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgleichsfläche A4 und A5 - Obstwiese

- Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.440 m². 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 Eichenpfölcke).
 - Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden 7.905 m² Ausgleichsfläche geschaffen. Die Notwendigen Ausgleichsflächen betragen 7.887 m². Somit ist der Ausgleich erbracht.

8.8 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 m² großes Feuchtbiotop „An der Reisleite“

Ausführung seit 2018

CEF 4

Schaffung eines ca. 2.100 m² großen Areals in der Kiesgrube „An der Reisleite“ als Lebensraum der Zauneidechse innerhalb der 5.000 m² aus CEF3.

Dafür wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Übertrag der mageren Vegetationsdecke von der Böschung des geplanten Baugebietes in die Kiesgrube mittels Sodenverpflanzung
- 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.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ökologische Baubegleitung

Die Bauarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Diese fachlich geeignete Person kontrolliert das Baugebiet regelmäßig auf Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibienarten. Sollten Individuen anwesend sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen

zu ergreifen. Die fachlich qualifizierte Person ist der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Mühldorf a. Inn, vorab mitzuteilen.

Überprüfung CEF-Maßnahmen

Zur Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahmen 1-4 ist mindestens einmal im Jahr ein Monitoring durch einen Amphibienexperten für die Dauer von 5 Jahren nach Herstellung der Habitate durchzuführen.

Hinweis zur Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern

Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Vor Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme ist nachzuweisen, dass die Umsetzung der in den Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durch die Festsetzung im Bebauungsplan oder sonst in geeigneter Weise gesichert ist. Die Umsetzung des Vorhabens darf erst nach Erteilung der Ausnahme beginnen.

10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

10.1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

Gem. § 18 Abs 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (**spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**).

Die saP basiert auf zwei europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie), sowie national auf dem Bundesnaturschutzgesetz.

In den gesetzlichen Grundlagen dieser Richtlinien sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten aufgeführt, die einen besonderen Schutz benötigen und für die daher strenge Schutzbestimmungen gelten.

Aufgabe der saP ist es aus dem Spektrum der Arten, für das Planungsgebiet diejenigen Arten zu ermitteln, für die durch das Projekt eine Betroffenheit gegeben ist, z.B. durch Tötung, Zerstörung oder Verletzung von Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. durch Zerstörung von Wuchsarten, Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren usw.

Bezogen auf betroffene Arten ist zu prüfen, ob mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Auswirkungen vermieden oder gering gehalten werden können, so dass die Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Dies kann zusätzlich noch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannten CEF-Maßnahmen erfolgen. Sie müssen vor dem Eingriff realisiert werden und funktionieren. Alle sich aus der saP ergebenden Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern, um Verbindlichkeit zu erlangen (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.03.2010, Az. 8N 09.1861).

10.2 Feststellung der Erfordernis für das Planungsgebiet

Da die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mühldorf am Inn bei diesem Bauvorhaben angesichts der landschaftlichen Gegebenheiten mögliche Betroffenheit bei streng geschützten Arten sah, wurde die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich – siehe Anlage saP vom August 2017 / Dipl.- Biol. Ilse Englmaier

10.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

10.3.1 Fledermäuse

Das Baugebiet liegt im Verbreitungsgebiet von 13 sicher nachgewiesenen und weiteren fünf Arten. Nur für die Wasserfledermaus ist aber zu prüfen, ob eine erhebliche Betroffenheit durch das Bauvorhaben besteht, da das Baugebiet genau auf der Flugroute von Tieren liegt, die regelmäßig aus südlicher und südwestlicher Richtung aufliegen.

Alle übrigen Fledermaus-Arten können zum Jagen in andere Bereiche ausweichen und das Areal nach Anlage von Ausgleichsflächen und Hausgärten wieder als Jagdgebiet nutzen.

10.3.2 Reptilien

Gesichtet wurde ein weibliches Exemplar der Zauneidechse und zwar auf der gut besonnten westlichen Böschung.

Da aber nicht in den Hauptlebensraum (Kiesgrube westlich) eingegriffen wird und nur mit der Anwesenheit vereinzelter Individuen zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht ist.

Dass die Böschung einen naturschutzfachlich bedeutsamen Offenlandrest darstellt, beweist seine Besiedlung durch Vorkommen der Bayern- und Deutschlandweit gefährdeten Feldgrille (*Gryllus campestris*). Sie kommt nur im Böschungsbereich vor, nicht aber im übrigen Intensivgrünland. Diese Population wird durch das Bauvorhaben mittels Überbauung komplett vernichtet, da die Tiere wie auch der Nachwuchs ganzjährig in Erdhöhlen leben. Ein Ausweichen auf umliegendes Extensivgrünland ist daher kaum möglich.

Das Problem ist aber lösbar, da als CEF-Maßnahme zur Optimierung des Ersatzbiotops für die Zauneidechse (CEF-4, s.Kap. 6.2saP) ausreichend große und tiefe Soden (ca. 50cm) vom Eingriffsgebiet an den südexponierten Nordrand der Ausgleichsfläche in der Kiesgrube „An der Reisleite“ verpflanzt werden sollen.

10.3.3 Amphibien

Der Laubfrosch konnte sicher nachgewiesen werden. Der Bestand wird auf höchstens 10 Individuen geschätzt.

Bei Springfrosch und Kleinem Wasserfrosch ist von potenziellen Vorkommen auszugehen.

10.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutz-Richtlinie

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Ein Risiko direkter Individuenverluste ist weder bau-, anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten, da das geplante Baugebiet keine geeigneten Nistplätze aufweist.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2.i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Das Kollisionsrisiko wird aufgrund des sporadischen Verkehrs auf der Anliegerstraße als gering eingeschätzt. Damit liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG vor.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Zunahme von Störungen ist aller Voraussicht nach v.a. durch die langwierigen Bautätigkeiten durch die Zunahme der Frequentierung der Gewässer durch Bewohner aus dem neuen Siedlungsbereich gegeben. Unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen (s.Kap. 6) liegt jedoch auch gegen das Störungsverbot § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß vor.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (siehe auch Punkt 6.1)

10.5.1 Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (siehe auch Pkt. 6.1)

V1: Vergrämung der Zauneidechse

V2: Schutzaun

V3: Bautätigkeit nur tagsüber

V4: Kellerschächte mit schrägen Wänden

10.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (siehe auch Pkt. 6.2)

CEF 1: Gruppenweise Gehölzpflanzung Nord

CEF 2: Ortsrandeingrünung Ost + Streuobstwiesen

CEF 3: Feuchtbiotop Kiesgrube „An der Reisleite“

CEF 4: Lebensraum Zauneidechse „An der Reisleite“

10.6 Wahrung des Erhaltungszustandes

Es wird dargelegt, dass die Gewährung einer Ausnahme für die Durchführung des Vorhabens zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führt bzw. dass sich der jetzt ungünstige Erhaltungszustand im Endergebnis jedenfalls nicht weiter verschlechtern wird.

10.7 Gutachterliches Fazit

Von dem Bauvorhaben sind insgesamt vier streng geschützte Tierarten erheblich betroffen. Einschlägig sind in fast allen Fällen die Verbotstatbestände der Störung und der Tötung. Die Verbotstatbestände der Störung können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen überwunden werden. Die Verbotstatbestände der Tötung können durch geeignete Maßnahmen immerhin so weit abgemildert werden, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt sind.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Rahmenbedingungen sind in der Begründung bereits erläutert. Die Ausweisung des Wohngebietes ist zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs dringend erforderlich um ein Abwandern von u.a. jungen Gemeindebürgern zu vermeiden. Die Schulsportflächen sind für den Betrieb der bestehenden Förderschule notwendig.

Für das Vorhaben ist ein Wiesengrundstück mit ca. 3 ha am südwestlichen Ortsrand vorgesehen. Es sind dort 14 neue Bauparzellen geplant.

Zur Klärung der **artenschutzrechtlichen** Situation wurde von der Gemeinde ein saP-Gutachten beauftragt, das seit August 2017 vorliegt (siehe Anlage 1 und Pkt. 10 -Umweltbericht).

Betroffen von der Errichtung von Wohngebäuden ist die Wasserfledermaus, sowie einzelne Individuen der Zauneidechse und drei Amphibienarten (Laubfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch).

Zur Minimierung von Störungen und Verhinderung des Absterbens örtlicher Populationen wurden u. a. im saP-Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches (s. Pkt. 6 - Umweltbericht)

V1 Verlegung Zauneidechsen- und Feldgrillenhabitat in die Kiesgrube
„An der Reisleite“ durch Verpflanzung von Soden und Vergrämung

V2 Schutzzaun

V3 Bautätigkeit nur tagsüber

V4 Lichtschachtwände schräg bzw. unpassierbare Schachtabdeckungen

CEF Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (s. Pkt. 6 – Umweltbericht)

CEF 1 Strauch- und Gebüschstreifen entlang des nördl. Fuß- und Radweges

CEF 2 Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese

CEF 3 Feuchtbiotop Kiesgrube „An der Reisleite“

CEF 4 Lebensraum Zauneidechse „An der Reisleite“

Insgesamt sind dem Bauvorhaben vier streng geschützte Tierarten betroffen. Einschlägig sind in fast allen Fällen die Verbotstatbestände der Störung und der Tötung. Die Verbotstatbestände der Störung können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen überwunden werden. Die Verbotstatbestände der Tötung können durch geeignete Maßnahmen immerhin so weit abgemildert werden, **dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt sind.**

Naturschutzrechtlich ergeben sich durch die Neubebauung folgende Auswirkungen:

1. Baubedingte Auswirkungen

Es handelt sich um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen verursacht durch Baulärm, Bauverkehr, Erschütterungen etc.

2. Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen sind dauerhaft. Es kommt durch die Bebauung und die Erschließungsflächen zur Veränderung der Bodenoberfläche, des Wasserhaushalts sowie des Landschaftsbildes.

3. Betriebsbedingte Auswirkungen

Dazu gehört der Anliegerverkehr wie er im Dorfgebiet alltäglich zu erwarten ist. Auf der Gemeindestraße wird es eine verträgliche Zunahme des Verkehrsaufkommens geben.

Zur Reduzierung der genannten vorhabenbezogenen Wirkungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Ortsrandgestaltung, private Grünflächen, straßenraumbegleitend Baumpflanzungen)

- Festsetzungen zu ortstypischer Bauweise, Einfriedungen, Dachgestalt und Fassaden
- Stellplätze und Garagenzufahrten wasserundurchlässig
- Freihaltung der Sichtachse zur Kirche
- dorfplatzartige Aufweitung der Erschließungsstraße als Treffpunkt und Siedlungsmittelpunkt

Als unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben die Versiegelung von Boden und damit der Verlust an Vegetationsfläche.

Für diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurde ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 7.887m² ermittelt, der auf Flächen der Marktgemeinde Gars a.Inn innerhalb des Geltungsbereiches verwirklicht werden kann.

13. Anlageverzeichnis

- Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Dipl.-Biol. Ilse Englmaier/ August 2017
Anlage 2: Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme / Regierung von Oberbayern / 21.09.2018
Anlage 3: Geotechnische Stellungnahme / Crystal Geotechnik / 01.07.2019

Umweltbericht

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Marktgemeinde Gars a.Inn
Vorentwurf: 28.09.2022
Entwurf: 10.12.2025
Festgestellt i. d. F. v. -

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den
..... Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den
..... Robert Otter
1. Bürgermeister