

BEBAUUNGSPLAN

“ WALDRAND “

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt gemäß gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

Bebauungsplan als Satzung

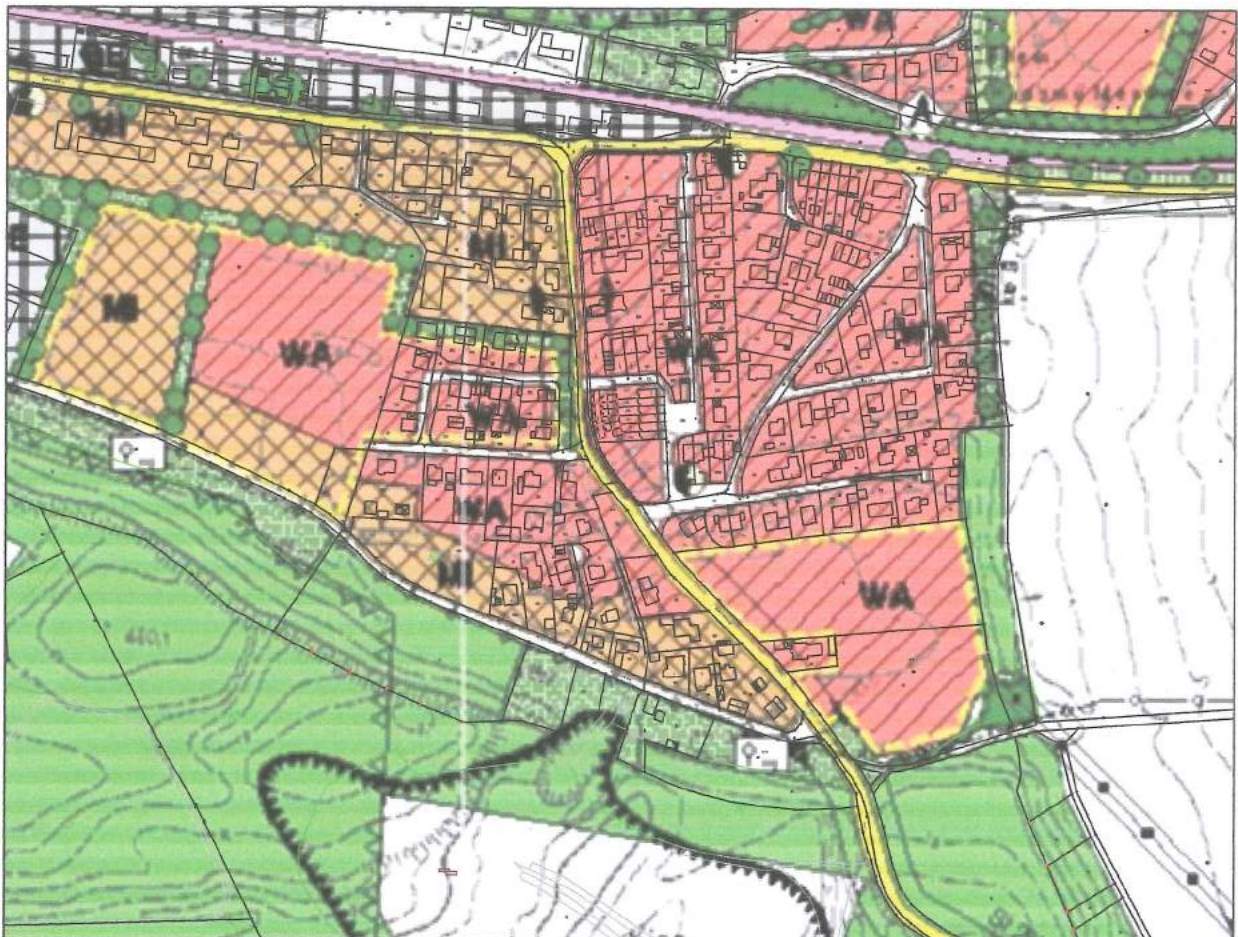
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **14.12.2016**

Entwurf am **14.06.2017**
SATZUNG i.d.F.v. **13.09.2017**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
vom 03.02.1984, mit 3. Änderung vom 03.12.1998

M 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

BÜCKING REINGRUBER PGmbB
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

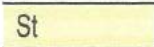
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
*(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
 Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

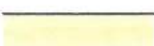
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baufenster.
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
 mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit,
 Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahlen aufzurunden;
 die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich
- 11.3  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.4  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.5 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- 12.-14. entfällt

15. Grünordnung

(integriert von LArch.)

15.1 Öffentliche Grünflächen

- 15.1.1  Baum, neu zu pflanzen
Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 15.1.2  Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Wiese oder Schotterrasen anzulegen.

15.2 Private Grünflächen

- 15.2.1  Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

- 15.2.2 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1,2,3 und 5 sind 30% der Länge mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

- 15.2.3 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der unversiegelten Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

15.3 Allgemein

- 15.3.1 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 15.3.2 Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- 15.3.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 15.3.4 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

15.3.5

Die Fällung bzw. Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze der Brachfläche darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

15.4

Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyrausta - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt
entfällt

16.-17.

18. Flächen für Wald

Bei der beplante Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Waldbestand, der wegen Borkenkäferbefall eingeschlagen wurde, jedoch weiterhin Wald im Sinne des § 2 BWaldG darstellt. Daher ist im Sinne von Art. 9 Abs. 5 Ziff. 2 BayWaldG gleichwertiger Ersatz der verloren gehenden Waldfläche von 0,38 ha durch eine entsprechende Ersatzaufforstung vorzunehmen.

Ausführung und Standort der Ersatzaufforstung erfolgen in enger Abstimmung mit der Forstbehörde. Die Realisierung ist bis zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet durchzuführen.

19.-25. entfällt

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LArch.)

Die Fläche von 1536,80 m² wird außerhalb des Planungsgebietes auf zwei Flurstücken ausgeglichen.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 848 T, Gemarkung Mittergars

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 848 T der Gemarkung Mittergars.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 2425 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Marktgemeinde Gars a. Inn, die 2004 in das Ökokonto der Marktgemeinde Gars a. Inn eingebucht wurde. Bei einer Verzinsung von 3% für maximal 10 Jahre ergibt sich eine Fläche von 1449,80 m². Die Fläche von 1416,20 m² wird für den Bebauungsplan „Kaming“, die Restfläche von 133,40 m² für den Bebauungsplan „Waldrand“ abgebucht.



Lageplan Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Die Restfläche von 1403,40 m² wird von folgendem Grundstück abgebucht:

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 577 T, Gemarkung Klostergars

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 577 T der Gemarkung Mittergars.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 4250 m² große Ausgleichsfläche der Marktgemeinde Gars a. Inn, die in das Ökokonto eingebucht wurde. 2876 m² wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplan „Kerschbaum“ abgebucht. Die Restfläche von 1374 m² wird seit 2006 mit 2% verzinst. Bei einer Verzinsung der Ausgleichsfläche von 1403,40 m² mit 2% (11 Jahre, 28,07 m² pro Jahr, insgesamt 308,77 m²) muss effektiv nur eine Fläche von 1094,63 m² abgebucht werden. Es bleibt eine Restfläche von 279,37 m².

27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.01

Höhenentwicklung der Gebäude:

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die natürliche Geländeoberfläche unverändert bleibt.

Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN wie folgt festgesetzt:

Parz. 1	EG	439.00 NN und	Ga 438.60 NN
Parz. 2	EG	439.25 NN und	Ga 440.00 NN
Parz. 3	EG	439.25 NN und	Ga 440.00 NN
Parz. 4	EG	439.25 NN und	Ga 439.10 NN
Parz. 5	EG	440.15 NN und	Ga 440.00 NN

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:

H

max. 4,50 m

Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

29.02

Gestaltung des Daches:

Es sind nur Satteldächer zulässig, die Firstrichtung wird zeichnerisch nicht festgesetzt, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

von 24 bis max. 35 Grad,

ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

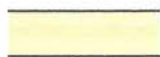
Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig;

für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.

Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn die Quergiebelbreite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt und der Quergiebel-First mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegt. Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 33 Grad zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m². Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden

29.03

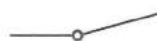
**Einfriedungen:**

Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.4) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

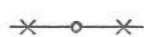
Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

Dies gilt nicht für straßenseitige Einfriedungen im Bereich von festgesetzten Sichtdreiecken.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



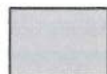
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

845

Furstücknummer, z.B. 845



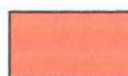
Höhenschichtlinie, z.B.



Vorhandene Wohngebäude



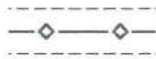
Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nummer, z.B. 3



Unterirdische Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang

(F B 10/1000) DN 500/PN70 mit Begleitkabel und Schutzstreifen 3 m, jeweils beidseitig der Leitungsachse

Innerhalb der Leitungsbereiche und Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungs-Beschränkungen. Unzulässig ist beispielsweise die Errichtung von Bauwerken, unterirdischen Anlagen wie Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren etc..

Niveauveränderungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Bayernets GmbH zulässig, die Mindestdeckung der Gasleitung von 1m darf nicht unterschritten werden. Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen oder Ver- und Entsorgungs- Leitungen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung der Leitung kommen. Des Weiteren ist ein 4 m breiter Streifen - je 2 m beiderseits der Rohrachse - von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern etc. frei zu halten

Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Leitungsbereiche und Schutzzonen sind vom jeweiligen Grundeigentümer rechtzeitig vorher mit der Bayernets GmbH abzustimmen, die genaue Angabe der Lage der Leitungen und Anlagen ist nach örtlicher Einweisung möglich.

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Beseitigung von Oberflächenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei, sofern dabei auch die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Hinweise zu

möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

„Im Planungsgebiet muss bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“

Hinweise zur

Förderung regenerativer Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

Hinweise zur

Waldnähe u. möglichen Sturmschäden:

Die Forstbehörde weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe des Baugebiets zum im Süden angrenzenden Waldrand bei verstärkten Sturmwinden, insbesondere bei hohen Fichten, deren Standort sich in Hauptwindrichtung (SW bis NW) befindet, damit gerechnet werden muss, dass diese umstürzen und zu Gefährdungen führen können.

Um mögliche Gefährdungen durch umstürzende Waldbäume zu verringern, wird daher empfohlen, die Dachkonstruktionen der Wohn- und Nebengebäude entsprechend zu bemessen und auszubilden.

Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde.
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn

08.06.2016
Stand: ca. Dez. 2015

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2016 hat in der Zeit vom 20.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2016 hat in der Zeit vom 20.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.06.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 10.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 24.11.2017



Norbert Strahllechner

Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 24.11.2017



Norbert Strahllechner

Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.11.2017. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den 15.12.2017



Norbert Strahllechner

Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellungder **MARKTGEMEINDE GARS a.INN**vom **14.12.2016**Entwurf **14.06.2017****“WALDRAND“****für das Gebiet:****1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a.Inn vom 14.07.2004 entwickelt. Der Planbereich ist dort als „Mischgebietsfläche“ und teilweise als „Allgemeine Wohnbaufläche“ dargestellt.

Dies war zum Zeitpunkt der FNP- Aufstellung mit dem Kiesabbaugebiet südlich der Industriestraße und vorhandener Gewerbebetriebe (z.B. Kfz- Werkstatt) im östlichen Bereich der Industriestraße begründet. Die tatsächliche Nutzung des bebauten Gebietes nördlich der Industriestraße entspricht Mangels Gewerbe außer dem östlichen Zipfel (= Kfz- Werkstatt) einem allgemeinen Wohngebiet.

Da auch vom Kiesabbau bzw. Sondergebiet südlich der Industriestraße, wegen Verlegung der Zufahrt an die Staatsstraße nach Unterreit (ca. 450 m östlich des neuen Baugebiets), keine wesentlichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten sind und im neu ausgewiesenen Bereich nur Wohngebäude vorgesehen sind, wird das Baugebiet „Waldrand“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich von Gars-Bahnhof, es schließt im Osten und Norden an vorhandene Bebauung an, im Süden wird es von der Industriestraße erschlossen und begrenzt. Im Westen geht es in die freie Kulturlandschaft über.

Es beinhaltet das Grundstück mit der FI-Nr. 857/17 und eine Teilfläche der FI-Nr. 856 der Gmk. Mittergars.

Das Gelände ist bewegt und fällt sanft nach Nordwesten ab, zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse von benachbarten Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich sein wird und der max. Grundwasserstand tiefer als – 5.00 m unter GOK liegen dürfte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist ☐ keine ☐ Bebauung ☐ vorhanden.

Die Fläche besteht aus einer teilweise mit Gehölzen bestandenen Brachfläche.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,3842 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Die Bauleitplanung ist somit städtebaulich begründet. Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 5 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	0,3842 ha

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

5	II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 7	Wohneinheiten u.
		ca. 10	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 20 Personen mit ca. 2-3 vollschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Industriestraße und einen neuen kleinen Straßenstich für die Parz.-Nr. 4 u. 5, für den keine Wendeanlage vorgesehen ist. Daher müssen die Mülltonnen der Parz.-Nr. 4 u. 5 zur Leerung von den einzelnen Eigentümern an die Industriestraße gebracht werden.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Taufkirchner-Gruppe**

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2017

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation **der Gemeinde**, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2017

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2017

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro INFRA, Rosenheim aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 ff BNatSchG i. Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik i.d.F.v. 14.12.2016, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung von der Marktgemeinde Gars a.Inn an das Ökoflächenkataster des Bay. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung nicht einfügen.

Die **Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01** sind wegen dem bewegten Gelände mit NN-Kote für Oberkante Fertigfußboden im EG festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Geländehöhen und der geplanten Ausbauhöhen am Straßenrand in enger Abstimmung mit dem Ing.Büro das die Tiefbaumaßnahme plant. Nach Vorlage der endgültigen Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Durch diese Höhenfestsetzung sollen unnötige Eingriffe in das Gelände vermieden und eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet gesichert werden.

Des Weiteren soll durch die Höhenfestschreibung und den festgesetzten Mindestabstand der Wohngebäude von 4,50 m zur nördlichen Baugebietsgrenze eine zu starke Beschattung der bereits vorhandenen Wohnbaugrundstücke vermieden werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.01 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

9 Änderungen zum Entwurf v. 14.06.2017:

Außerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit sie nicht im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgehandelt werden konnten.

~~Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in Schriftfarbe „blau“ dargestellt.~~

Im Planteil wird anstelle Mi ein WA festgesetzt und mit Planzeichen auf die Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang (FB 10/1000) DN 500/PN70 samt Begleitkabel hingewiesen. Ansonsten ist die Planung unverändert.

Satzungsbeschluss v. 13.09.2017:

Außerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Planteil ist unverändert, ergänzte Festsetzungen und Hinweise bezüglich Ersatzaufforstung für in Anspruch genommene ehemalige Waldfläche in Ziff. A) 18, Hinweise bezüglich Förderung regenerativer Energien u. zur Waldnähe im Abschnitt B) Nachrichtl. Übernahmen u. Hinweise sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Anhang:

1 Blatt Schemaschnitt

1 Blatt Flächenaufgliederung

Vorentwurf: 14.12.2016

Entwurf: 14.06.2017

Satzung i.d.F.v. 13.09.2017

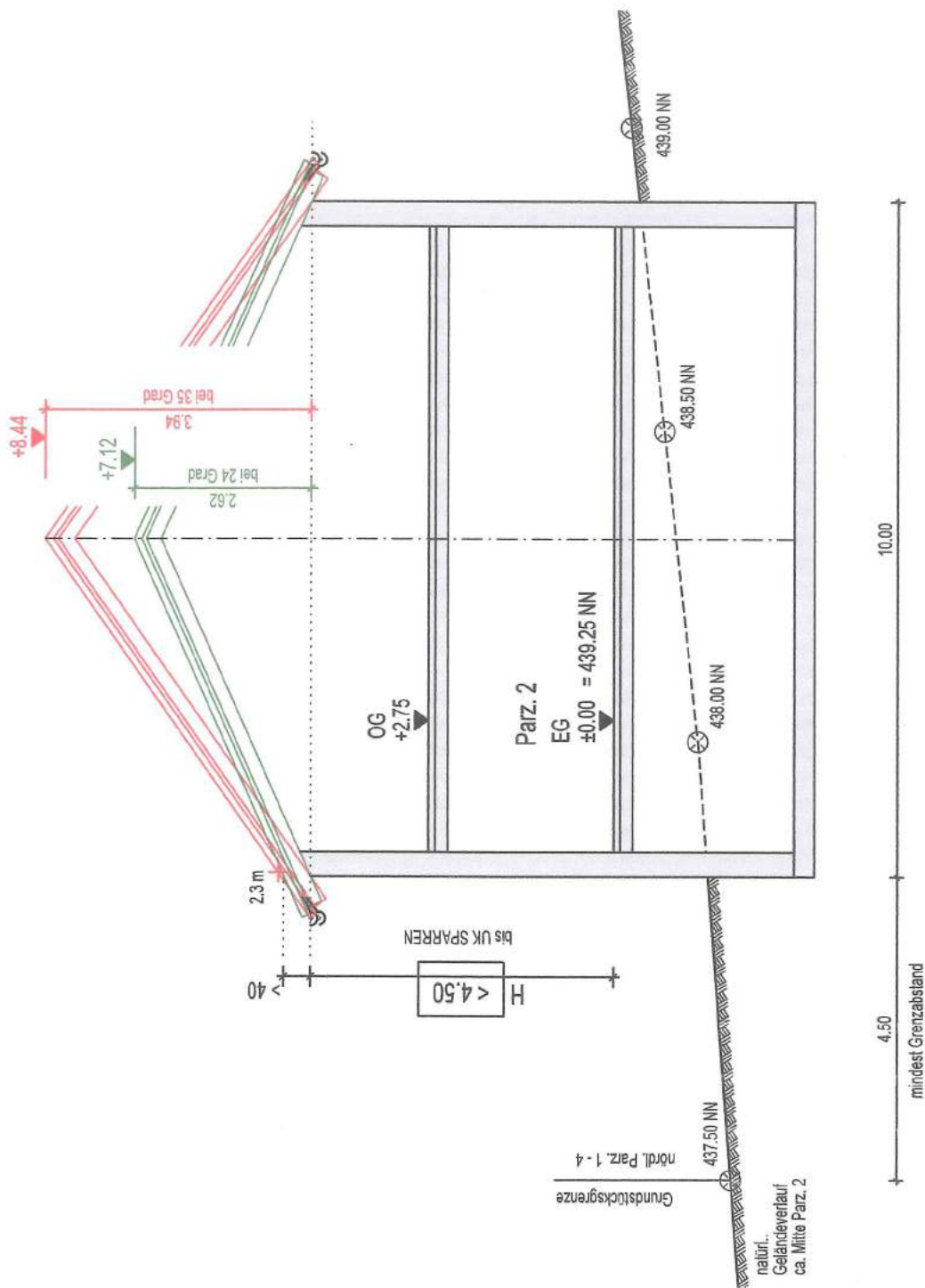
Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Ausgefertigt: 24.11.2017

Gars a.Inn, den

Norbert Strahlechner, 1.Bürgermeister



MARKT GARS am INN
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

BEBAUUNGSPLAN

" WALDRAND "

SCHEMA - SCHNITT

M 1 : 100

VORENTWURF 14.12.2016

ENTWURF 14.06.2017

ENTWURFSVERFASSTER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK

ARCHITEKT - STADTPLANER

HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDG

TEL : 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7

E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

SCHEMA - SCHNITT DACHNEIGUNG 24 GRAD

M 1 : 100

DACHNEIGUNG 35 GRAD

BV: BEBAUUNGSPLAN, "WALDRAND"
i.d.F.v. 14.12.2016 / 14.06.2017

BH: MARKT GARS a.INN

ENTWURF

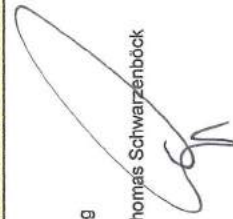
Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Fl-Nr.	Grundstücks-Teilflächen von Fl-Nr.						Flächen-Su Neu	Gesamt-Su	% -Verh.
			857/17								
01	Parz. 01		590 m²						590 m²		
02	Parz. 02		745 m²						745 m²		
03	Parz. 03		895 m²						895 m²		
04	Parz. 04		635 m²						635 m²		
05	Parz. 05		610 m²						610 m²		
06									0 m²		
07									0 m²		
08									0 m²		
09									0 m²		
	Zwischensumme- Netto-Bauland								3.475 m²		
										3.475 m²	90,45 v.H.
10	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 1								0 m²		
11	Öffentl. Verkehrsflächen 2 (Stich)	140							140 m²		
12									0 m²	140 m²	3,64 v.H.
13	Öffentl. Grünfläche								0 m²		
14	Öffentl. Grünflächen (Mehrzweckstreifen, Straßenbegleitgrün)	227							227 m²		5,91 v.H.
15									0 m²		
16									0 m²	0 m²	0,0 v.H.
	Gesamt-Flächen je Fl-Nr.	3.842 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²		
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE									3.842 m²	100,0 v.H.

Schwindegg

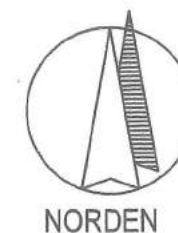
14.12.2016 / 14.06.2017

Architekt Thomas Schwarzenböck





0 10 20 m



MARKT GARS am INN

PLANTEIL

LANDKREIS MÜHLDORF am INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"WALDRAND"

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 14.12.2016 ENTWURF AM 14.06.2017

geö. : SATZUNG i.d.F.v. 13.09.2017

ENTWURFSVERFASSER :

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT STADTPLANER
HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7
E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

BÜCKING REINGRUBER PGmbH
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
EICHENSTR. 11, 84544 ASCHAU a.INN
TEL: 08638/8843594 - MOBIL 0178/6851600
E-MAIL: reingruber@gruenfabrik.com

24.11.2017

AUSGEFERTIGT:

Th. Schwarzenböck
NORBERT STRALLLECHNER
1. BÜRGERMEISTER

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"WALDRAND"**

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2016 die Verwaltung beauftragt diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In der GR-Sitzung vom 14.06.2017 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Ziel der B-Planaufstellung

Mit dieser B-Planaufstellung will die Gemeinde im südlichen Bereich von Gars-Bahnhof auf einer Fläche von ca. 0,38 ha ein kleines Wohngebiet mit 5 Parzellen schaffen.

Diese Bauleitplanung ist zur Deckung des dringlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken städtebaulich veranlasst. Mit Ausweisung des Baugebiets schafft die Gemeinde dringend benötigte Wohnbauflächen und kommt damit dem Wunsch der Bevölkerung nach Bauflächen nach.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik PGmbH behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Flora/Fauna, werden im Umweltbericht als mittel, auf die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch und Landschaft je als gering beurteilt. Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Ein- und Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert, die Umweltbelange wurden damit berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Bei den Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Informationen zu Festsetzungen zum Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen in Mischgebieten, Gebietsausweisung als WA- anstelle Mi- Fläche, zum möglichen Zeitpunkt der Baumfällungen und Anpassung des Kompensationsfaktors eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden. Informationen über die vorhandene Gashochdruckleitung im Nähebereich der Bauleitplanung wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Die Dt. Telekom wurde bezüglich Sicherheitshinweise auf vorh. Leitungen, Erdkabel sowie Bepflanzungsbeschränkungen zu Telekommunikationslinien, Trassen- und Terminplanung an das beauftragte Ing.-Büro verwiesen.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind noch Informationen zur geplanten Nutzung als WA und Anforderungen hinsichtlich der Ausfertigung des B-Planes eingegangen, die keine Änderung der Planung erforderten. Hinweise des VWA zur Förderung regenerativer Energien und der Forstbehörde bezüglich Gefahrenbereich umstürzender Waldbäume wurden nachrichtlich aufgenommen. Der Forderung des Forstamtes nach einer Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche im Sinne des Bay. Waldgesetzes wurde in der Planung ergänzt.

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde das Vorhaben bereits untersucht und der Standort festgelegt. Dabei hat sich der Standort aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen als wirtschaftlich erwiesen. Daher wurden keine Alternativstandorte untersucht.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Marktgemeinde Gars a.Inn am 13.09.2017 den Bebauungsplan „WALDRAND“ i.d.F.v. 13.09.2017 als Satzung beschlossen hat.

Gars a.Inn, den

13.09.2017



Siegel

Marktgemeinde Gars a.Inn

Norbert Strahllechner

1. Bürgermeister



UMWELTBERICHT MIT NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Waldrand“

Auftraggeber: Markt Gars a. Inn

1. Fassung (Vorentwurf): 14.12.2016

2. Fassung (Entwurf): 14.06.2017

Satzung i.d.F.v. 13.09.2017

Inhaltsverzeichnis

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 Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	09
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2	Ausgleich	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7	Maßnahmen zur Überwachung	14
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
9	Abbildungsverzeichnis	15

1 Einleitung

Der Markt Gars am Inn beabsichtigt im Süden von Gars-Bahnhof fünf neue Bauparzellen auszuweisen. In dem Wohngebiet sollen zweigeschossige Häuser angeboten werden.

Im Rahmen der Maßnahme Bebauungsplan „Waldrand“ will die Marktgemeinde Gars a. Inn den Bebauungsplan aufstellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

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.

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



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet im Süden von Gars-Bahnhof nördlich der Industriestraße und ist über die St 2353 (Bahnhofstraße) angebunden. Die St 2353 führt nach Norden Richtung Gars bzw. Jettenbach und nach Süden Richtung Unterreit.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: Bebauungsplan „Waldrand“

Inhalt

Die Marktgemeinde Gars a. Inn möchte mit dem Bebauungsplan „Waldrand“ zusätzliche Angebote für den privaten Wohnungsbau in Form von 5 Einzelhäusern schaffen, und damit der dringenden Nachfrage nach Wohnraum und Wohngebietsflächen nachkommen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ bis 0,35
- Erschließungsflächen
- öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt 3842 m². Er beinhaltet das Grundstück mit der FI-Nr. 857/17 und eine Teilfläche der FI-Nr. 856 der Gmkg. Mittergars.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Industriestraße und die Bahnhofstraße. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert.

Ziele

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

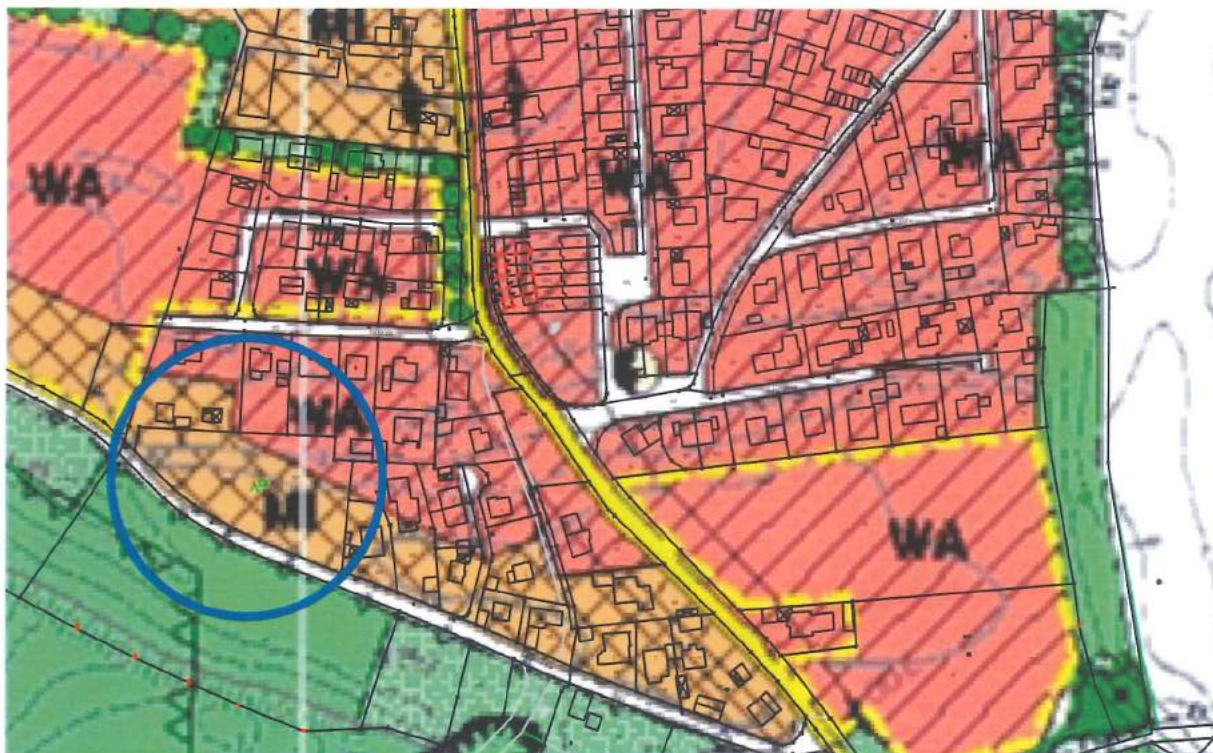


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal weitgehend als Mischgebiet dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel

Aus dem Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich keine besonderen Ziele festgesetzt.

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 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. 04: Luftbild



Abb. 05: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet für die neuen Bauparzellen besteht aus einer jüngeren Brachfläche, die teilweise mit Gehölzen bestanden ist. Im Norden und Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung an. An der südlichen Grenze verläuft die Industriestraße und südlich davon ein Waldgebiet. Auf der Westseite befindet sich ein Erschließungsweg bevor das Grundstück in die freie Kulturlandschaft übergeht.



Abb. 06: Brachfläche



Abb. 07: Industriestraße



Abb. 08: Brachfläche



Abb. 09: Westliche Zufahrt

2.1 Schutzgut Boden

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 Bodenkarte ist im Planungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde-Parabraunerde aus carbonatreichem würmzeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung vorherrschend fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorherrschend. Das Planungsgebiet fällt nach Nordwesten leicht ab und ist derzeit nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch 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.

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

Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Inn. Das Grundwasser liegt mehr als 5m unter der Geländeoberkante.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Gars a. Inn, befindet sich weiter südlich bei Elsbeth. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer, so dass das Schutzgut Oberflächengewässer nicht betroffen ist.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung und beginnende Versiegelung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 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 geplante Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken minimieren sich die Anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, so dass die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel einzustufen sind.

Ergebnis

Auf das Schutzgut **Grundwasser** sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Das Schutzgut Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen 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 einer Brachfläche, die teilweise schon höhere Gehölze aufweist. Auf der Brachfläche sind mittlerweile Biotopfunktionen vorhanden. Würde die Brachfläche weiter brach liegen würde sie sich gemäß der potentiell natürlichen Vegetation entwickeln. Die Potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

Die Brachfläche ist ein potentieller Lebensraum für Vögel. Aufgrund der nahen Lage zur vorhandenen Wohnbebauung, zur Autowerkstatt, zum angrenzenden Wald (Störwirkung und Kulissenwirkung) und der naturräumlichen Situation ist jedoch davon auszugehen, dass streng geschützte Arten im Planungsgebiet nicht vorkommen. Somit hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Die Brachfläche und somit die gesamte Vegetation wird im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden. Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es baubedingt durch die Rodung, durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer hohen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften kommen. Insgesamt sind somit baubedingt Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind **baubedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** und **anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** für die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten.

2.4 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 vorhandene Brachfläche dient im Moment der Kaltluftproduktion. Des Weiteren tragen der angrenzende Wald und die Gehölze zur Luftreinhaltung bei.

Baubedingte Auswirkungen

Die Brachfläche geht als Kaltluftproduktion und zur Luftreinhaltung 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 und Luftreinhaltung zur Aufheizung bei. Die geplante Durchgrünung des Gebiets mit Bäumen und Sträuchern trägt 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.

2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. Die Brachfläche bietet den Anwohner keine Aufenthaltsmöglichkeit und auch Blickbeziehungen sind nicht möglich..

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die unmittelbaren Nachbarn zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die Brachfläche verzichten, das an Stelle der Brachfläche

Gebäude entstehen, so dass insgesamt baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Das Baugebiet wird durch eine kurze Stickstraße erschlossen, ist aber über die vorhandene Erschließungsstraße bereits gut angebunden. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Für die Anwohner werden sich die genannten Auswirkungen normalisieren, so dass insgesamt anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind die **baubedingten Auswirkungen** als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** als **gering** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

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

Bestand

Das Plangebiet liegt im Naturraum D65, dem unterbayerischen Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten. Das Gelände fällt nach Nordwesten leicht ab und besteht aus teilweise schon recht hohen Gehölzen und Staudenflächen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Natur geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit wird das Baugebiet durch Bäume und Sträucher durchgrünt werden. Das von der Natur geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt. Durch die Durchgrünung wird jedoch mittelfristig das Baugebiet in die Landschaft integriert, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Des Weiteren ist das Gebiet durch den südlich angrenzenden Wald gut in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis

Das Baugebiet wird mittelfristig durch die Durchgrünung in die Landschaft integriert. Somit sind die **baubedingten Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaft** als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkung** als **gering** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung weiter verändern. Die Brachfläche würde sich mit der Zeit zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln.

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 von unter 0,35 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 und Sträuchern durchgrünt.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche werden funktionsabhängig so befestigt, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Erschließungsflächen werden gebündelt bzw. eine vorhandene Erschließungsstraße genutzt. Das Wohngebiet wird mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird auf den privaten Grundstücken versickert.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt.

Schutzgut Klima und Luft

Im Baugebiet werden alle Flachdächer extensiv begrünt. Fassaden mit einem geringen Anteil an Fenstern werden begrünt.

Schutzgut Mensch

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Bereits vorhandene Wegeverbindungen werden erhalten.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung integriert das Baugebiet auf lange Sicht in die Landschaft.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Erhalt vorhandener Wegeverbindungen
- Schaffung einer Durchgrünung
- Nutzung vorhandener Erschließungswege

4.2. Ausgleich



Abb. 10: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im Bebauungsplan wurde für das Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35 festgelegt. Die GRZ von 0,35 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5 %. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die bestehende Brachfläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft, da sie jünger als 5 Jahre ist. Die Brachfläche ist für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Jedoch als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche eine Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende junge Brachfläche ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 3842 m². Auf einer Gesamtfläche von 3842 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die Brachfläche ein Ausgleichsbedarf von 1536,80 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	m ²	Kompensationsfaktor	Summe
Brachfläche < 5 Jahre	3842	0,4	1536,8
Summe	3842		1536,8

Die Fläche von 1536,80 m² wird außerhalb des Planungsgebietes auf zwei Flurstücken ausgeglichen.

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 848 T, Gemarkung Mittergars

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 848 T der Gemarkung Mittergars.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 2425 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Marktgemeinde Gars a. Inn, die 2004 in das Ökokonto der Marktgemeinde Gars a. Inn eingebucht wurde. Bei einer Verzinsung von 3% für maximal 10 Jahre ergibt sich eine Fläche von 1449,80 m². Die Fläche von 1416,20 m² wird für den Bebauungsplan „Kaming“, die Restfläche von 133,40 m² für den Bebauungsplan „Waldrand“ abgebucht.



Abb. 11: Ausgleichsfläche auf Flurnummer 848T, Gemarkung Mittergars

Die Restfläche von 1403,40 m² wird von folgendem Grundstück abgebucht:

Ausgleichsfläche auf Flurnummer 577 T, Gemarkung Klostergars

Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück 577 T der Gemarkung Mittergars.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 4250 m² große Ausgleichsfläche der Marktgemeinde Gars a. Inn, die in das Ökokonto eingebucht wurde. 2876 m² wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplan „Kerschbaum“ abgebucht. Die Restfläche von 1374 m² wird seit 2006 mit 2% verzinst. Bei einer Verzinsung der Fläche von 1374 m² mit 2% (11 Jahre, 27,48 m² pro Jahr, insgesamt 302,28 m²) beträgt die Fläche 1676,28 m². Abzüglich der benötigten Ausgleichsfläche von 1403,40 bleibt eine Restfläche von 272,88 m² inkl. Verzinsung und 223,67 ohne Verzinsung (effektive Restfläche).

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

6 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 zur 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.

7 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 Marktgemeinde Gars a. Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Waldrand“ sind vorhandene Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Flora und Fauna werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Die Schutzgüter Oberflächengewässer und Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Plangebiets werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Flora	hoch	mittel	mittel	mittel
Fauna	hoch	mittel	mittel	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen