

## **Bekanntmachung**

der Gemeinde Aschau a. Inn über den

### **Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“**

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 20.06.2017 den Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ i.d.F. vom 20.06.2017 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ in Kraft.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ und umfasst das Gebiet der Teilfläche der Fl.Nr. 1606 Gemarkung Aschau, östlich der Kreisstraße MÜ 25. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Aschau a. Inn, im Rathaus, Zimmer Nr. 3 während der allgemeinen Dienststunden (Mo bis Fr. 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und Do zusätzlich 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

# Gemeinde Aschau a. Inn

Landkreis Mühldorf a. Inn



Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

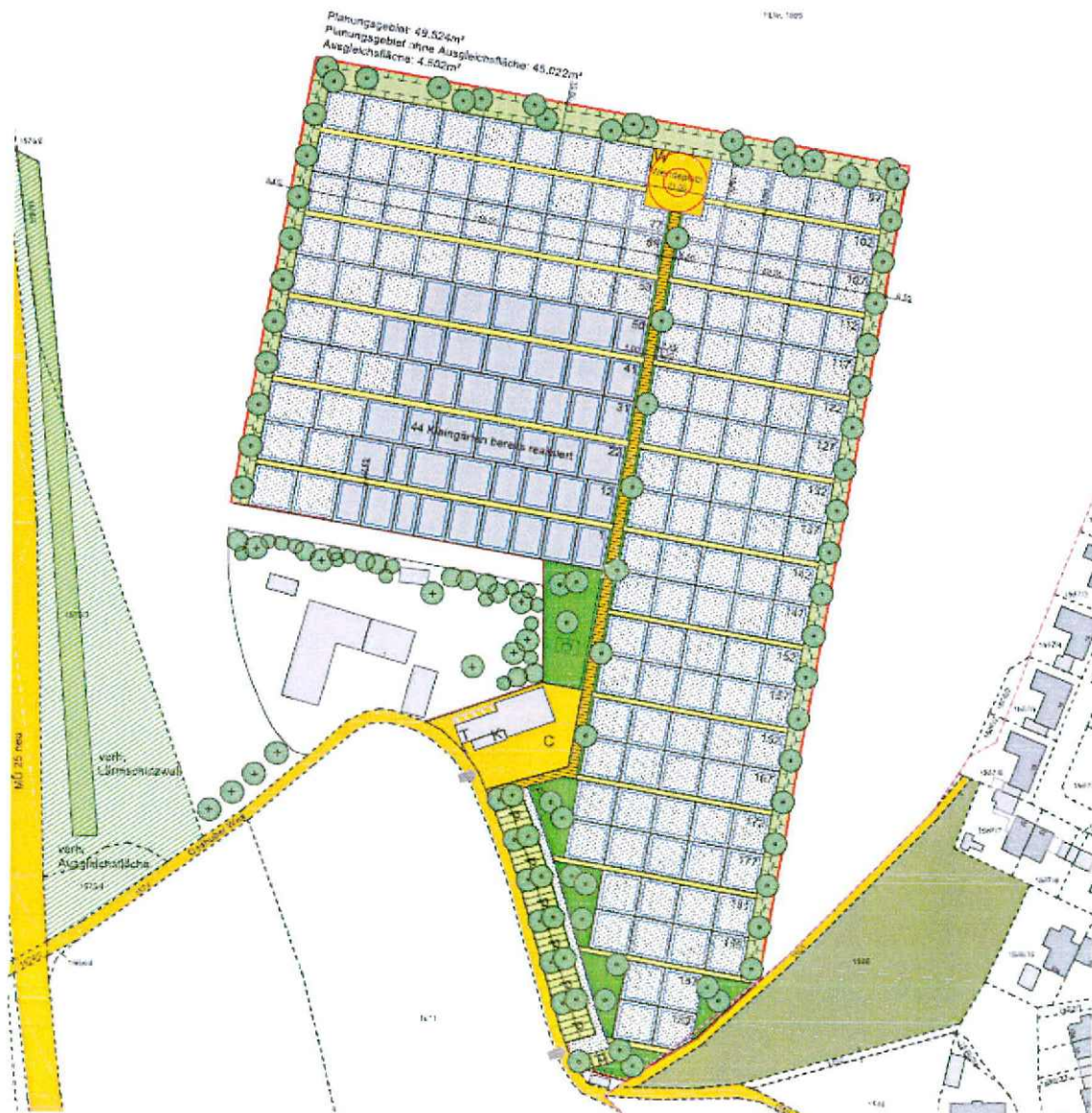
Aschau a. Inn, ... 20. Sep. 2017

Aschau a. Inn, ... 5. Okt. 2017

Salzeder  
1. Bürgermeister

Kirchbuchner  
Verw.-Fachwirt

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 20.09.2017  
Abgenommen am: ~~29.09.2017~~  
- 4. Okt. 2017





**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2016 sowie vom 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 25.11.2016



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.9.2016 hat in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.01.2017 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 10.01.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**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 20.9.2016 hat in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.01.2017 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 10.01.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ wurde in der Fassung vom 14.03.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2017 bis einschließlich 01.06.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 02.06.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ in der Fassung vom 14.03.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2017 bis einschließlich 01.06.2017 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 02.06.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.06.2017 den Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 22.06.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**

Aschau a. Inn, den 19. Sep. 2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 20. Sep. 2017. Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Aschau a. Inn, den 20. Sep. 2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing.: 26. Okt. 2017  
Nr. ....

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan <b>Kleingartenanlage Oedhub 1. Änderung</b>	
Ort Flurnummer 1606 84544 Aschau	
Gemeinde Gemeinde Aschau a. Inn Hauptstraße 4 84544 Aschau	
Auftraggeber Gemeinde Aschau a. Inn Hauptstraße 4 84544 Aschau	
Vorentwurf	20.9.2016
Entwurf	14.3.2017
Satzung i.d.F.v.	20.6.2017
Planart	Bebauungsplan
Blattgröße 590 x 535 mm	Maßstab 1:1000
Planverfasser <b>grünfabrik</b> Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartG mbB 84544 Aschau Eichenstraße 11 Telefon: 08638-8843594 E-Mail: info@gruenfabrik.com www.gruenfabrik.com	



## Textteil mit Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“

Auftraggeber:	Gemeinde Aschau a. Inn
Vorentwurf:	20.9.2016
Entwurf:	14.3.2017
Festgestellt i. d. F. v.	20.6.2017

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

Die Gemeinde Aschau erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015

diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf: 20.9.2016

Entwurf: 14.3.2017

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art und Maß der Nutzung**

**So** Sondergebiet Dauerkleingartenanlage mit GRZ 0,2

**2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

 Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

**3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**


 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrt

**3.2 Private Verkehrsflächen**

 Privater Haupterschließungsweg, Breite 3,50m

 Privater Nebenweg, max. Breite 2,0m

 Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090

**P** Private Parkflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung

**F** Fahrradstellplätze

**W** Wendehammer

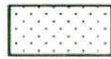
**4. Flächen für den Gemeinbedarf**

**C** Stellfläche für Container / Abfall

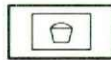
**T** Toilettenanlage im bestehenden Nebengebäude

**K** Kiosk im bestehenden Nebengebäude

**5. Private Grünflächen**



Private Grünflächen, Dauerkleingärten

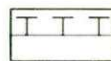


Privater Spiel- und Kommunikationsbereich



Gemeinschaftlich genutztes Privatgrün

**6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

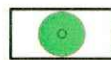


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**7. Private Grünflächen**



Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen gemäß Artenliste



Baum, vorhanden

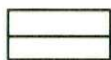


Gehölzpflanzung, vorhanden



Wald, vorhanden

**8. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**

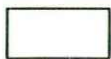


Parzellengrenzen der Kleingärten

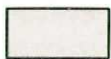


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

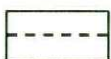
**9. Nachrichtliche Übernahme**



Bestehende landwirtschaftliche Flächen



Bestehende Bebauung



Flurstücksgrenzen

**B) Festsetzungen durch Text****1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Dauerkleingartenanlage ausgewiesen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung GRZ in den Parzellen (Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) darf max. 0,2 betragen.
- 1.3 Die Errichtung von Gartenlauben innerhalb der Kleingärten darf nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen erfolgen.

**2. Gartenlauben, Anlagen und Ausstattung**

- 2.1 Die Gartenlauben dürfen nur einfach ausgestattet sein. Sie dürfen nicht im Sinne von Wochenendhäusern genutzt werden.
- 2.2 Je Kleingarten darf eine Gartenlaube errichtet werden. Die Gartenlaube darf eine maximale Grundfläche von 6,0x4,0m inkl. überdachter Freisitze nicht überschreiten. Zusätzliche Anbauten für Geräteschuppen sind nicht erlaubt. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 2m betragen, die Dachneigung mindesten 15° und maximal 20°.
- 2.3 Die Gartenlaube darf nur mit Stahlankern, nicht mit Betonankern verankert werden.
- 2.4 Die Errichtung von festen Feuerstellen mit Kaminen ist im Bereich der Kleingartenanlage nicht zulässig.

**3. Straßen und Wege, Parkflächen**

- 3.1 Die befahrbaren Hauptwege innerhalb der Kleingartenanlage sind 3,0m breit, die Nebenwege max. 2,0m.
- 3.2 Die Zufahrt für die Feuerwehr und die Kurvenausbildung in den Hauptwegen ist gemäß DIN 14090 anzulegen. Ein Wendeplatz ist am Ende des Hauptweges angelegt. Mittig im Hauptweg wird eine Ausweichstelle mit einer Breite von 2,0m und einer Länge von 11,0m angelegt.
- 3.3 Alle Straßen und Wegeflächen, die Parkplatzflächen und Platzflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Kies-Schotterdecke, Mineralbeton, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen). Einfassungen sind zulässig.
- 3.4 Die privaten Stellplätze weisen eine Tiefe von 5,0m auf. Stellplätze für Fahrräder und Kleinkrafträder werden im Bereich der Parkflächen ausgewiesen.
- 3.5 Für Platz- und Wegeflächen in Kleingärten ist zusätzlich Pflaster auf Kiesbettung erlaubt. Die Verlegung von Pflaster auf Beton ist nicht gestattet. Befestigte Flächen dürfen nicht größer als 14,0m<sup>2</sup> sein.



#### **4. Ver- und Entsorgung**

- 4.1 In dem neben der geplanten Kleingartenanlage angrenzenden Nebengebäude werden folgende Einrichtungen angelegt:  
- ein Verkaufskiosk  
- eine Toilettenanlage mit je zwei Damen- und Herrentoiletten und Waschraum.
- 4.2 Das anfallende Abwasser wird über das Kanalnetz Ödhub entsorgt.
- 4.3 Ein Trinkwasseranschluss ist im Verkaufskiosk und im Waschraum vorhanden.
- 4.4 Stromanschluss ist nur im Kiosk und in der Toilettenanlage vorhanden. Im Bereich der Kleingärten ist er nicht zulässig.
- 4.5 Anfallendes Regenwasser muss als Gießwasser in Regentonnen mit mind. 300l Fassungsvermögen aufgefangen werden. Das restliche Regenwasser wird in den Gartenparzellen an Ort und Stelle versickert. Eine zusätzliche Versorgung mit Gießwasser erfolgt über die Brunnenanlage Ödhub. Je vier Gärten wird eine Zapfstelle zugeordnet.
- 4.6 Die Kompostierung in den Gartenparzellen ist zulässig und erwünscht. Rasen- und Strauchschnitt darf im bereitgestellten Grüngutcontainer entsorgt werden. Essensreste dürfen nicht kompostiert werden.

#### **5. Grünflächen**

- 5.1 Private Grünflächen - Kleingärten
- 5.1.1 Die Parzellengröße der Kleingärten liegt zwischen 150 – max. 300m<sup>2</sup>.
- 5.1.2 Mindestbegrünung für Kleingärten: Je Kleingartenparzelle mit 200m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Baum gem. Artenliste 7 zu pflanzen. Die Pflanzung des Baumes ist vom Betreiber zu kontrollieren. Auf die Umsetzung ist zu achten.
- 5.2 Private Grünfläche mit öffentlicher Nutzung
- 5.2.1 Entlang des Hauptweges innerhalb der Kleingartenanlage sind beidseitig Grünstreifen mit einer Breite von mindestens 1,0m anzulegen. Die Grünstreifen sind anzusäen und mit Obstbaumhochstämmen gemäß Lagefestsetzung zu begrünen. Der Grünstreifen und die Obstbaumhochstämmen sind im Frühjahr 2017 zu pflanzen.
- 5.2.2 Begrünung der Parkflächen:  
Je sechs Parkstände ist ein Großbaum gem. Artenliste 8 zu pflanzen. Die Pflanzinseln sind mit einer Wiesenmischung anzusäen oder gärtnerisch mit Kleinsträuchern, Bodendeckern und Stauden anzulegen.
- 5.2.3 Privater Spiel- und Kommunikationsbereich  
Der Spielbereich ist mit natürlichen Materialien (z.B. Kies, Sand, Steine, Stammabschnitte), Spielgeräten (Schaukel, Rutsche), Tischen, Bänken und Bepflanzung mit Arten der Liste 7 so zu gestalten, dass er als Aufenthaltsbereich für Kinder und als Kommunikationsbereich für Erwachsene gemeinschaftlich nutzbar ist. Giftige Pflanzen gem. DIN 18034 dürfen nicht gepflanzt werden.

## **6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- Die Fläche von 4502 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1606 Teil, Gemarkung Aschau ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dem Flurstück soll eine Wiese mit Obstbäumen angelegt werden.
- 6.1 Festsetzungen zur Wiese mit Obstbäumen
- 6.1.1 Im Osten und Westen des Plangebiets sind heimischen Obsthochstämme, Großbäume oder Kleinbäume im Abstand von 15m und im Norden in Anzahl und Aufteilung gemäß Planzeichen und gemäß Artenliste 7 zu pflanzen.
- 6.1.2 Es ist eine extensive Wiese mit einer Breite von 6m im Osten und Westen und in einer Breite von 10m im Norden anzulegen. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abgefahren werden muss.
- 6.1.3 Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
- 6.1.4 Die Ausgleichsfläche nördlich der bestehenden Parzellen (ab Wendehammer nach Westen) und die gesamte westliche Ausgleichsfläche sind im Frühjahr 2017 anzulegen. Die restlichen Ausgleichsflächen sind jeweils mit Abschluss einer Parzellenreihe anzulegen.

## **7. Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

### Großbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Alnus incana - Grauerle  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Corylus colurna - Baumhasel

### Kleinbäume:

Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 16-18 cm  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Crataegus laevigata - Rotdorn  
 Fraxinus ornus – Blumenesche  
 Prunus mahaleb - Steinweichsel  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Pyrus pyraister - 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  
Ribes in Arten und Sorten  
Salix in Arten - Weiden in Arten  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum opulus - Schneeball  
Viburnum lantana – Schneeball

**9. Sonstiges**

9.1 Die Anlage wird abschnittsweise nach Bedarf aufgebaut und erweitert. Parallel zur abschnittweisen Vergabe der Kleingärten werden die Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote umgesetzt. Gemäß bisherigen Erkenntnissen sind im Boden des Geltungsbereichs keine Altlasten vorhanden.

## C) Hinweise

- Schallschutz:** Entlang der Kreisstraße MÜ25 neu werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für Kleingartenanlagen“ von 55dB(A) tags und 55 dB(A)nachts um bis zu 4dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können zum einen von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder –wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) für vergleichbarer Gebietsarten nicht überschritten werden. Zum anderen wurde im Zuge der MÜ25 neu ein Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme errichtet.
- 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 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:** Digitale Flurkarte (DFK)
- Meldepflicht:** Der Abschluss der Pflanzungen der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme vorzunehmen.
- Löschwasserversorgung:** Seitens der Gemeinde Aschau a. Inn wurde südlich des Anwesens Oedhub am Odhuber Weg ein Hydrant für die Löschwasserversorgung installiert. Ein weiterer Hydrant befindet sich an der Stadtgrenze zu Waldkraiburg. Des Weiteren besteht die Möglichkeit im Brandfall die mit Wasser gefüllte Güllegrube am Anwesen Oedhub zu benutzen.
- Lärmschutz:** Es wird auf die von der Kreisstraße M25 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuell erforderliche zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, zu dem schon bereits bestehenden Lärmschutzwall entlang der MÜ25, werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

**D) Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2016 sowie vom 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 25.11.2016



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.9.2016 hat in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.01.2017 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 10.01.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**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 20.9.2016 hat in der Zeit vom 25.11.2016 bis einschließlich 09.01.2017 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 10.01.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ wurde in der Fassung vom 14.03.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2017 bis einschließlich 01.06.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 02.06.2017



*Alois Salzeder*

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ in der Fassung vom 14.03.2017 wurden die Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2017 bis einschließlich 01.06.2017 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 02.06.2017



*Alois Salzeder*


Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.06.2017 den Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 22.06.2017




  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**

Aschau a. Inn, den 19. Sep. 2017



  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 20. Sep. 2017. Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Aschau a. Inn, den 20. Sep. 2017



  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

**E) Begründung zur Bebauungsplanaufstellung**

der Gemeinde Aschau a. Inn vom 20.9.2016

geändert am 14.3.2017 und 20.6.2017

für das Gebiet: **“Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“**

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine bereits genehmigte Kleingartenanlage in ihrer Lage geändert werden. Die Fläche wird derzeit zum Teil intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. bereits als Kleingartenanlage genutzt. Die Gemeinde Aschau a. Inn sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, da einerseits der Zuschnitt des Geländes um die Kleingartenanlage für die landwirtschaftliche Nutzung optimiert werden soll, andererseits ist es durch den Bau der MÜ25 neu sinnvoll geworden, dass man sich in der Nutzung zur MÜ25 neu und nicht zur Stadt Waldkraiburg hin orientieren möchte. Somit kann zur Gemeindegrenze und zur vorhandenen Wohnbebauung ein Abstand eingehalten werden und die verbleibende landwirtschaftliche Fläche gut bewirtschaftet werden. Es hat sich außerdem herausgestellt, dass die Parzellen, die ursprünglich angrenzend an das östliche Waldgebiet geplant waren, auf Grund der Beschattung nicht als Kleingarten nutzbar sind. Insgesamt vergrößert sich die neue Sondergebietsfläche nicht, sondern verschiebt sich nur in ihrer Lage. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planerische Grundlage für die Vergabe neuer Parzellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass sich die ursprünglich geplanten Erschließungswege deutlich reduzieren.

**2. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aschau a. Inn vom 8.1.2008, mit 10. Änderung vom 20.9.2016 entwickelt, der sich im Parallelverfahren befindet. Das Gebiet ist im FNP als „Sondergebiet“ festgesetzt.

**3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt nördlich und südöstlich des Anwesens Ödhub. Der Geltungsbereich besteht aus Teilen des Flurstücks 1606 mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 4,95 ha. Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

Osten: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche  
Süden: Gemeindeerschließungsstraße Ödhub  
Westen: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche  
Norden: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche

**4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der Kleingartenanlage Ödhub erfolgt über die Gemeindestraße zum Anwesen Ödhub. Im Süden des Planungsgebiets unmittelbar an der Gemeindeerschließungsstraße werden Stellflächen für 64 PKW als privater Parkplatz für die Kleingartenanlage ausgewiesen. Für Fahrräder und Kleinkrafträder sind ebenfalls Stellplätze im Bereich des Parkplatzes vorgesehen. Die Stellplatzzahl ist ausreichend, da die Kleingärten vorwiegend von Bewohnern in der näheren Umgebung genutzt werden, welche die Anlage zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Zusätzliche Parkmöglichkeiten ergeben sich bei Bedarf im Anwesen. Da es sich bei der Erschließungsstraße um einen Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr handelt, sind keine Auswirkungen oder Behinderungen des Verkehrs zu erwarten. Wasser- und Stromanschluss sind nur in den sanitären Anlagen und im Kiosk vorhanden. Sie wurden im Nebengebäude des Anwesens im Eingangsbereich der Kleingartenanlage eingebaut.

Hier sind auch Lagermöglichkeiten für gemeinsam genutzte Gartengeräte vorhanden. Das Abwasser wird über das Kanalnetz Ödhub entsorgt.

### 5. Begründung der Planungsinhalte / Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Kleingärten werden entlang eines Haupterschließungsweges und entlang von Nebenwegen angeordnet. Der Haupterschließungsweg hat eine Breite von 3,0m und ist mit PKW befahrbar. Am Ende des Weges ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Das Befahren der Anlage ist nur zum Be- und Entladen sowie zu Pflege- oder Erntezwecken erlaubt. Nicht gestattet ist das Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellflächen. Die Nebenwege sind mit einer Breite von maximal 2,0m nur als fußläufige Verbindungen oder mit dem Fahrrad nutzbar.

Das Aufstellen von Gartenlauben ist erlaubt, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Die maximale Grundfläche der Lauben darf 6,0x4,0m inkl. überdachtem Freisitz gemäß BKleingG vom 8.4.1994, §3 nicht überschreiten. Empfohlen wird die Anlage im Nordosten der Parzellen, um eine optimale Besonnung der einzelnen Gärten zu gewährleisten. Die Lauben sollen einfach ausgestattet und nach Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Die Anlage wird nach Westen, Norden und Osten eingegrünt. Entlang des Hauptweges ist als Durchgrünung eine Baumreihe aus Hochstämmen vorgesehen.

Als Spiel- und Kommunikationsbereich wird eine Fläche nördlich des Eingangsbereichs ausgewiesen. Der Spielplatz soll vorwiegend mit natürlichen Materialien wie Sand, Kies, Steinen, Holz, Stammabschnitten sowie einigen Spielgeräten angelegt werden. Für Erwachsene sind Sitzmöglichkeiten vorzusehen. Im Spielbereich dürfen giftige Gehölze gemäß DIN 18034 nicht gepflanzt werden.

Die Stellflächen im Süden der Anlage werden mit heimischen Laubbäumen begrünt.

### 6. Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die Kleingartenanlage

Gemäß IMBek. über den Vollzug der Art. 55 und 56 BayBO gelten folgende Richtwerte, soweit in der Gemeinde keine Satzung für den Stellplatzbedarf vorhanden ist:

Kleingartenanlagen: 1 Stellplatz je 2-4 Kleingärten

Für die 189 Parzellen umfassende Kleingartenanlage ergibt sich folgender

Stellplatzbedarf:  $189:3=63$  Stück

Im Bebauungsplan sind 64 Stellplätze ausgewiesen.

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 24.8.17

Aschau a. Inn, den 19. Sep. 2017



Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK

Alois Salzeder

Alois Salzeder, 1. Bürgermeister



## Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“  
und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber:	Gemeinde Aschau a. Inn
Vorentwurf:	20.9.2016
Entwurf:	14.3.2017
Festgestellt i. d. F. v.	20.6.2017

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>02</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>02</b>
2.1	Angaben zur Lage und zum Bestand des Gebietes	02
2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
2.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	06
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>07</b>
3.1	Schutzgut Boden	07
3.2	Schutzgut Wasser	07
3.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
3.4	Schutzgut Klima und Luft	08
3.5	Schutzgut Mensch	08
3.6	Schutzgut Landschaft	08
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	09
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>09</b>
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>09</b>
<b>6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>09</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung	09
6.2	Maßnahmen zur Minimierung	10
6.3	Maßnahmen zum Ausgleich	10
6.4	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	11
6.5	Ausgleichsfläche	11
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>12</b>
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.2	Maßnahmen zur Überwachung	12
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>13</b>

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub“ in einer 1. Änderung zu ändern.

Die Gemeinde Aschau a. Inn sieht sich zu dieser Änderung veranlasst, da zum einen der Zuschnitt des Geländes um die Kleingartenanlage für die landwirtschaftliche Nutzung optimiert werden soll, zum anderen ist es durch den Bau der MÜ 25 sinnvoll geworden, dass man sich in der Nutzung zur MÜ 25 und nicht zur Stadt Waldkraiburg orientiert, so dass zur Gemeindegrenze und zur vorhandenen Wohnbebauung ein Abstand eingehalten werden kann. Es hat sich außerdem herausgestellt, dass die Parzellen, die ursprünglich angrenzend an das östliche Waldgebiet geplant waren, auf Grund der Beschattung nicht als Kleingarten nutzbar sind. Insgesamt vergrößert sich die neue Sondergebietsfläche nicht, sondern verschiebt sich nur in ihrer Lage. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planerische Grundlage für die Vergabe neuer Parzellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Des Weiteren wurde darauf geachtet, dass sich die ursprünglich geplanten Erschließungswege deutlich reduzieren.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand des Gebietes

#### Lage



Abb. 01: Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich und südöstlich des Anwesens Ödhub östlich der MÜ 25 neu. Der Geltungsbereich besteht aus Teilen des Flurstücks 1606 mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. Umweltbericht | Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“ | 10. Änderung FNP

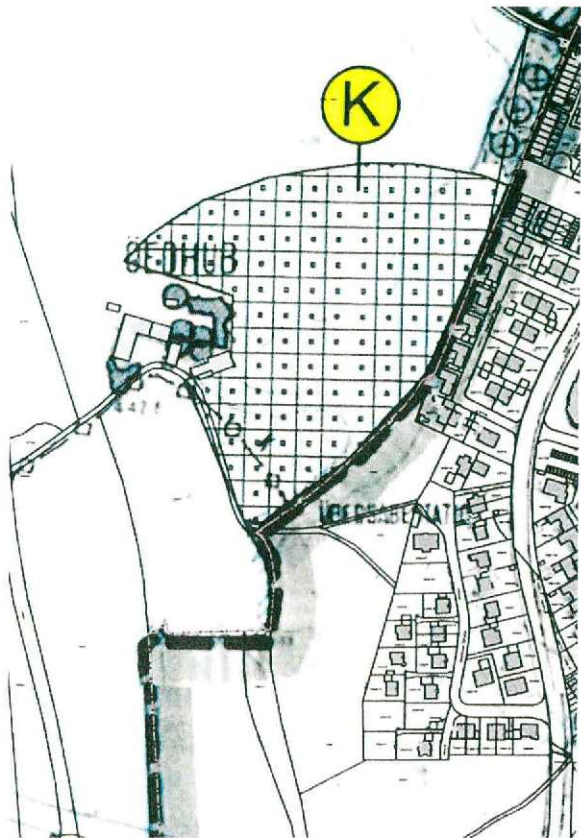
4,95ha. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Westen von Landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen begrenzt. Im Süden durch die Gemeindeerschließungsstraße Ödhuber Weg. Die Erschließung der Kleingartenanlage Ödhub erfolgt über die Gemeindestraße zum Anwesen Ödhub. Derzeit sind bereits 44 Parzellen realisiert.



Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

## 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

Für den Bereich des Bebauungsplans existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 8.1.2008, in dem das Gebiet für Dauerkleingärten gem. §5 Abs.2 Nr 5 BauGB. festgelegt ist. Durch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans muss auch der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes angepasst werden.



### Planzeichen

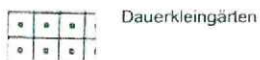
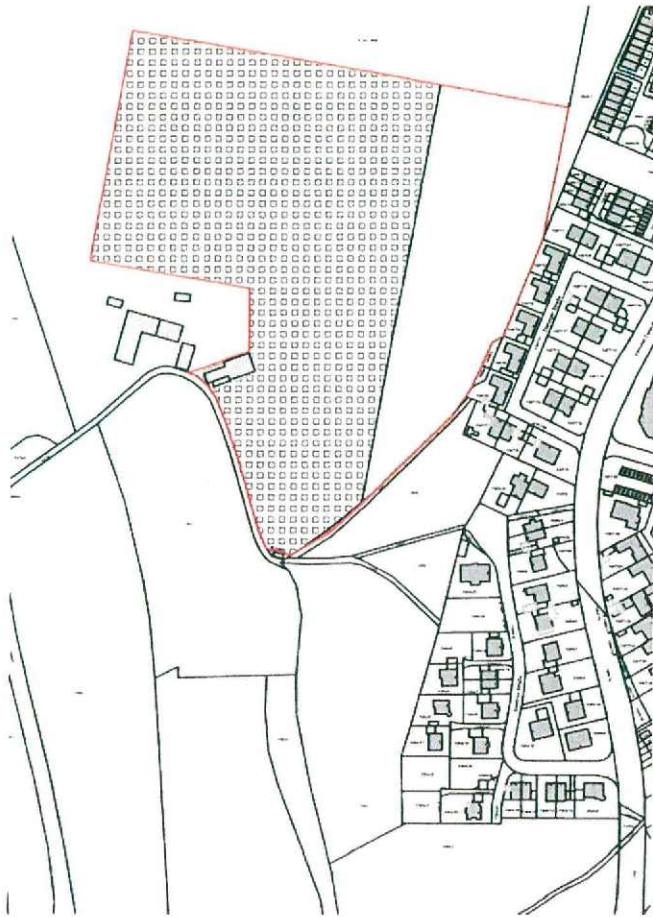


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, 2. Änderung vom 8.1.2008



### Planzeichen

-  Änderungsbereich
-  Dauerkleingärten
-  Fläche für die Landwirtschaft

Abb. 04: Flächennutzungsplan, 10. Änderung vom 14.3.2017

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

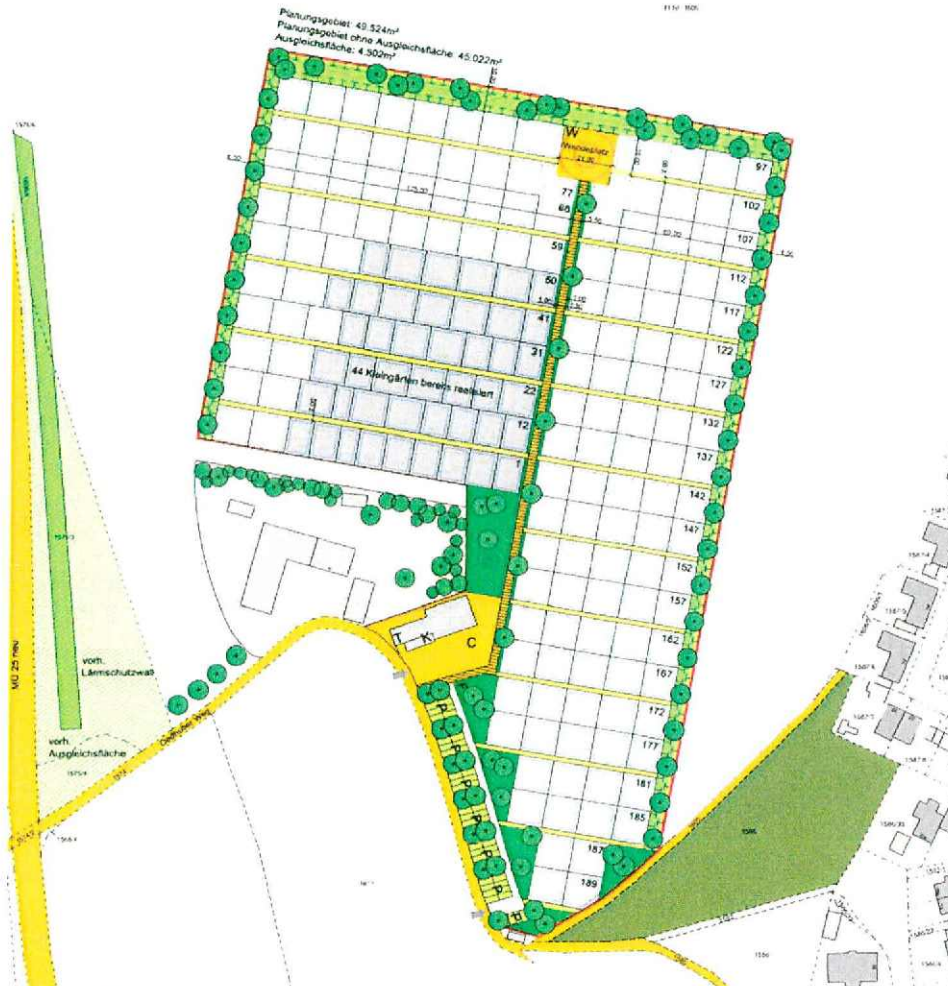


Abb. 05: Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“

#### Inhalt

Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“ weist folgende Nutzungen aus:

- Dauerkleingärten mit einer GRZ bis 0,2
- Grünflächen
- Erschließungsflächen

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 49524 m<sup>2</sup>.

Im Süden des Planungsgebiets unmittelbar an der Gemeindecerschließungsstraße werden Stellflächen für 64 PKW für die Kleingartenanlage ausgewiesen. Für Fahrräder und Kleinkrafträder sind ebenfalls Stellplätze im Bereich des Parkplatzes vorgesehen. Die Kleingärten werden entlang eines Haupterschließungsweges und entlang von Nebenwegen angeordnet. Die Anlage wird nach Westen, Norden und Osten eingegrünt. Entlang des Hauptweges ist als Durchgrünung eine Baumreihe aus Hochstämmen vorgesehen. Als Spiel- und Kommunikationsbereich wird eine Fläche nördlich des Eingangsbereichs ausgewiesen.

#### Ziel

Hauptziel des Bebauungsplans „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“ ist es den Bedarf an Kleingartenflächen für Bevölkerung abzudecken. Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine

Integration der Kleingärten durch eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung sowie die Schaffung von neuen und vielfältigen Lebensräumen.

Die Kleingartenanlage soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter gering gehalten werden.

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

### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Kleingartengesetz, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden insbesondere Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

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

Im Anschluss werden die Eingriffe nach Schutzgütern unterteilt beschrieben, ihre Auswirkungen erläutert und unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung von Minimierungsmaßnahmen bewertet.

### 3.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich wird derzeit als Kleingarten bzw. als Ackerfläche genutzt. Der Oberboden ist sandig-lehmig, der Untergrund in ca. 60-70cm Tiefe besteht aus kiesigem Material. Die Versickerung der Niederschläge vor Ort ist somit gewährleistet.

#### Auswirkungen

Durch die Anlage von Kleingärten wird der Boden im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen intensiv gärtnerisch bearbeitet. Der Dünggeeintrag wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht ändern. Die Anlage von Wegen in der Anlage und in den Gärten und das Aufstellen von Gartenlauben führt zu Eingriffen in die Bodenstruktur, die durch geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung gering gehalten werden kann. Die Anlage wird insgesamt kleinteiliger und strukturierter.

#### Ergebnis

Die baubedingten Eingriffe und Veränderungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

### 3.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Das Regenwasser wird in den derzeit vorhandenen Ackerflächen in kiesigem Untergrund problemlos vor Ort versickert. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser finden nicht statt. Der Nährstoffeintrag durch Dünger wird voraussichtlich in den Gartenflächen nicht erhöht.

#### Auswirkungen



Durch Begrenzung des Versiegelungsgrades wird die Sickerfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten und die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung minimiert. Der Düngeeintrag in den Boden wird etwa gleich bleiben.

#### Ergebnis

Auf das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### 3.3 Schutzgut Flora und Fauna

#### Beschreibung

In der zur Zeit intensiv genutzten Fläche sind Kleinstrukturen und natürlicher Bewuchs nicht vorhanden. Die Gemeindestraße und der angrenzende Laubmischwald werden von Spaziergängern mit zum Teil freilaufenden Hunden frequentiert. Es ist davon auszugehen, dass an Tierarten im Planungsgebiet und angrenzenden Bereichen diverse Kleintierarten und Vögel zu finden sind.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Anlage von Kleingärten wird im Vergleich zu Ackerland eine kleinteiligere, stärker strukturierte und mit Bäumen und Sträuchern durchgrünte Fläche geschaffen, die im eingewachsenen Zustand mehr Lebensraum für Vögel und Kleintiere bietet als eine Ackerfläche. Durch die Anlage der Stellflächen an der Gemeindegrenze und der Kleingärten ist keine Störung und Beeinträchtigung der Waldfläche und der vorhandenen Kleintiere und Vögel zu erwarten.

#### Ergebnis

Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Es sind tendenziell Verbesserungen zu erwarten.

### 3.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung

Die geplante Kleingartenanlage ist bezüglich Klima und Luft mit der vorhandenen Ackerfläche vergleichbar. Der Versiegelungsgrad wird sich durch Gartenlauben, Wege und Terrassenflächen leicht erhöhen. Ebenso wird jedoch auch der Anteil an Grünstrukturen erhöht.

#### Auswirkungen

Die durch den etwas erhöhten Versiegelungsgrad stärker auftretende Erwärmung wird durch die differenzierte Grünstruktur wieder kompensiert.

#### Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Langfristig sind Verbesserungen zu erwarten.

### 3.5 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Die Ackerflächen im Planungsgebiet werden durch Kleingärten ersetzt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Für die jeweiligen Nutzer bietet die Kleingartenanlage bisher nicht vorhandene, wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten. Das Wegenetz in der Anlage ist nicht öffentlich zugänglich. Das vorhandene Wegenetz wird von der Planungsmaßnahme nicht tangiert oder zerschnitten. Für Spaziergänger ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten.

#### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und Kleingärten. Mit der Erweiterung der Kleingartenanlage werden sich die Ackerflächen weiter verkleinern.

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird sich durch die neuen Kleingartenparzellen weiterhin verändern. Durch die Eingrünung und Durchgrünung der Anlage wird das Plangebiet mit Grünstrukturen angereichert.

#### Ergebnis

Im Ergebnis sind auf das Schutzgut Landschaft Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Ergebnis

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

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

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern. Die vorhandenen Ackerflächen würden sich nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen, so dass fehlende Grünstrukturen im Gelände weiterhin bestehen würden.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Standorte für die Kleingartenanlage im Zusammenhang mit anderen Planungen untersucht. Der jetzigen Lage des Planungsgebietes wurde der Vorzug gegeben.

## 6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

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

In Abstimmung mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen.

Um das Sondergebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es nach Westen, Norden und Osten eingegrünt. Diese Eingrünung bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Des Weiteren sollen auch Baumpflanzungen einen Beitrag zur Durchgrünung der Kleingartenanlage leisten und die Anlage in die Landschaft integrieren.

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,2 innerhalb des Sondergebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter vermieden oder zumindest in ihrem Ausmaß reduziert werden.

## 6.2 Maßnahmen zur Minimierung

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

### Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad in der Anlage wird durch nachfolgende Maßnahmen begrenzt um die Sickerfähigkeit des Bodens zu erhalten:

- Haupt- und Nebenwege der Kleingartenanlage, die Stellplatzflächen und sonstige Platzflächen werden in versickerungsfähigen Belägen angelegt, z.B. Kies-Schotterdecke, Mineralbeton, wassergebundenen Wegedecken oder Schotterrasen.
- Die Wegeflächen werden in minimal notwendiger Breite angelegt.
- Wege- und Terrassenflächen aus Pflaster- und Plattenbelägen dürfen nur auf Kiesbettung ohne Betonunterbau angelegt werden.
- Die Gartenlaubern sind ohne Betonfundamente mit Erdankern zu verankern.

Durch Kompostierung in den Parzellen und Einsatz des eignen Kompostes im Garten wird die Notwendigkeit um zusätzlichen Dünger im Garten verringert und einer zusätzlichen Nährstoffanreicherung im Boden entgegengewirkt.

### Schutzgut Wasser

Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie unter Schutzgut Boden beschrieben, wird die Sickerfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten. Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser muss in Regentonnen aufgefangen werden und wird als Gießwasser auf den Grundstücken versickert. Der kiesige Unterboden ermöglicht die Versickerung problemlos. Die Verwendung von Trinkwasser als Gießwasser wird dadurch reduziert.

### Schutzgut Flora und Fauna

Das Planungsgebiet wird durch die Parzellierung und die Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern und entlang der Hauptwege und der Durchgrünung mit einem Obst- oder Kleinbaum pro Parzelle mit 200m<sup>2</sup> kleinteiliger und erhält mehr Struktur durch Gehölze. Die Anlage von Zäunen und Zaunsockeln ist nicht gestattet, so dass keine Barrieren für Flora und Fauna entstehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Im Planungsgebiet werden klimafördernde Strukturen in Form von Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen geschaffen. Der Versiegelungsgrad wird, wie in Schutzgut Boden beschreiben, gering gehalten. Fischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht tangiert.

### Schutzgut Mensch

Um das Sondergebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird es eingegrünt und mit Gehölzstrukturen durchgrünt.

### Schutzgut Landschaft

Im Planungsgebiet werden landschaftsbildprägende Elemente ergänzt. Durch die Eingrünung wird dieses in das Landschaftsbild eingebunden. Die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Anlage schafft Strukturen, die das Landschaftsbild bereichern. Die notwendigen Stellplätze werden unmittelbar an der Gemeindestrasse angelegt und mit heimischen Laubbäumen begrünt, so dass sie das Landschaftsbild wenig beeinflussen.

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

1. Schaffung neuer und vielfältiger Lebensräume
2. Anlage von Strukturen zur Luftreinhaltung und Lufterneuerung
3. Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen
4. Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft
5. Erweiterung der biologischen Vielfalt

### 6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Grundstück weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan ergibt sich für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.

Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Die auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden wie folgt eingestuft:

Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild):

Die intensiv genutzte Ackerfläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die Ackerfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche als gering einzustufen und hat auch als Lebensraum für Flora und Fauna wenig Bedeutung.

Die Fläche wird in die Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingestuft.

Festlegen der Kompensationsfaktoren:

Die Kleingärten weisen mit einer GRZ kleiner als 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen und der deutlichen Unterschreitung der GRZ wird ein Wert von 0,1 für die landwirtschaftlich genutzten Flächen festgelegt.

### 6.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Auszugleichende Fläche	m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Summe
Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	45022	0,1	4502
Ausgleichsflächen	4502	0	0
<b>Summe</b>	<b>49524</b>		<b>4502</b>

Für die Ackerfläche ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 4502m<sup>2</sup>.

### 6.5 Ausgleichsfläche

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft wird innerhalb des Planungsgebiets erbracht.

Die Fläche von 4502 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 1606 der Gemarkung Aschau ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche besteht aus der Eingrünung der Anlage im Westen, Osten und Norden. Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dem Flurstück soll eine Wiese mit Obstbäumen angelegt werden.

Festsetzungen zur Wiese mit Obstbäumen

1. Im Osten und Westen des Plangebiets sind heimischen Obsthochstämme, Großbäume oder Kleinbäume im Abstand von 15m und im Norden in Anzahl und Aufteilung gemäß Planzeichen und gemäß Artenliste 7 zu pflanzen.
2. Es ist eine extensive Wiese mit einer Breite von 6m im Osten und Westen und in einer Breite von 10m im Norden anzulegen. Die Wiese wird ab dem 1.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abgefahren werden muss.
3. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
4. Die Ausgleichsfläche nördlich der bestehenden Parzellen (ab Wendehammer nach Westen) und die gesamte westliche Ausgleichsfläche sind im Frühjahr 2017 anzulegen. Die restlichen Ausgleichsflächen sind jeweils mit Abschluss einer Parzellenreihe anzulegen

**7 Zusätzliche Angaben**

**7.1 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. 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 Bestand und der rechtsgültige Flächennutzungsplan herangezogen. Weitere Informationen wurden den Internetportalen Bodeninformationssystem Bayern, FIS-Natur und Bayern Atlas entnommen. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf nachrichtlicher Übernahme, ebenso die Angaben zur Sichtung von Vögeln.

**7.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Bei der Vergabe der Gartenparzellen an Pächter wird vom Betreiber darauf geachtet, dass die Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan der Kleingartenanlage Ödhub eingehalten werden.

**8 Zusammenfassung**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Kleingartenanlage Ödhub- 1.Änderung“ sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Regelungen zur Einschränkung des Versiegelungsgrades werden diese Auswirkungen reduziert. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering
Mensch	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vorgaben des Grünordnungsplanes bei der Vergabe der Gartenparzellen vor.

**9      Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2. Änderung vom 8.1.2008	04
Abb. 04: Flächennutzungsplan 10. Änderung vom 14.3.2017	05
Abb. 05: Bebauungsplan „Kleingartenanlage Ödhub – 1. Änderung“	06