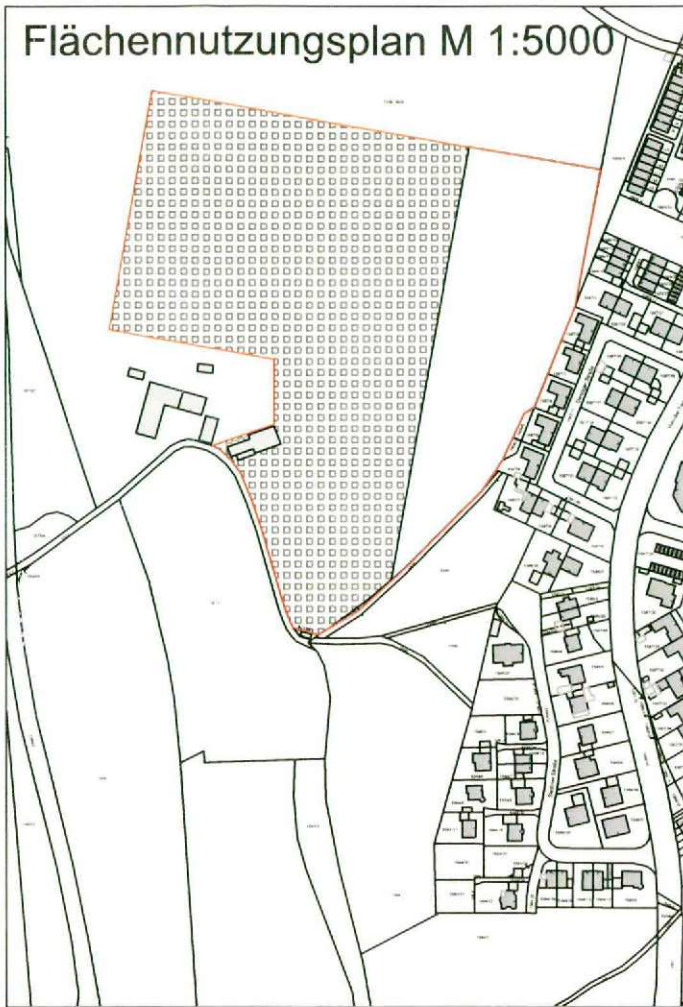


Flächennutzungsplan M 1:5000



Planzeichen

-  Änderungsbereich
-  Dauerkleingärten
-  Fläche für die Landwirtschaft

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

Projekt

Flächennutzungsplan 10. Änderung

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

Flächennutzungsplan 10. Änderung

Blattgröße

297 x 210 mm

Maßstab

1:5000

Planverfasser

grünfabrik Landschaftsarchitekten

Bücking Reingruber PartG mbB

Eichenstraße 11

84544 Aschau

Telefon: 08638-8843594

E-Mail: info@gruenfabrik.com

www.gruenfabrik.com



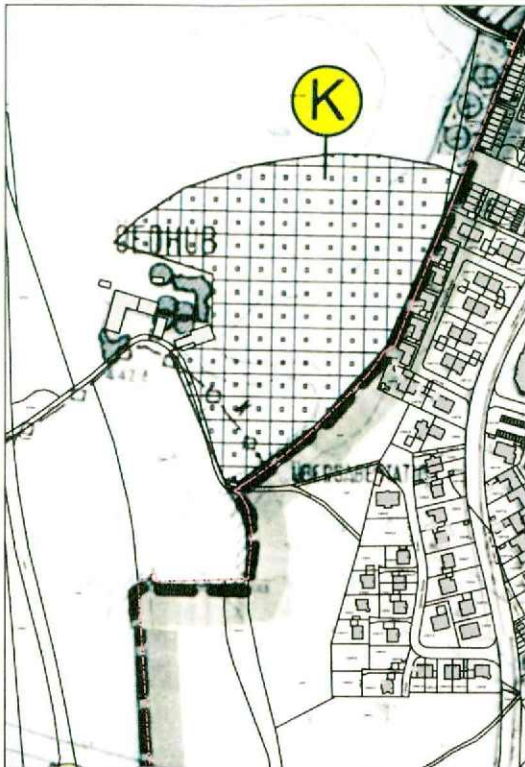
Reingruber

Begründung

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

A) Flächennutzungsplan Bestand i. d. F. v. 8.1.2008



Planzeichen



Projekt
Flächennutzungsplan Bestand
 (2.Änderung vom 8.1.2008)

Ort
 Flurnummer 1606
 84544 Aschau

Gemeinde
 Gemeinde Aschau a. Inn
 Hauptstraße 4
 84544 Aschau

Auftraggeber
 Gemeinde Aschau a. Inn
 Hauptstraße 4
 84544 Aschau

Vorentwurf	-
Entwurf	-
Satzung i. d. F. v.	-

Planart
Flächennutzungsplan Bestand

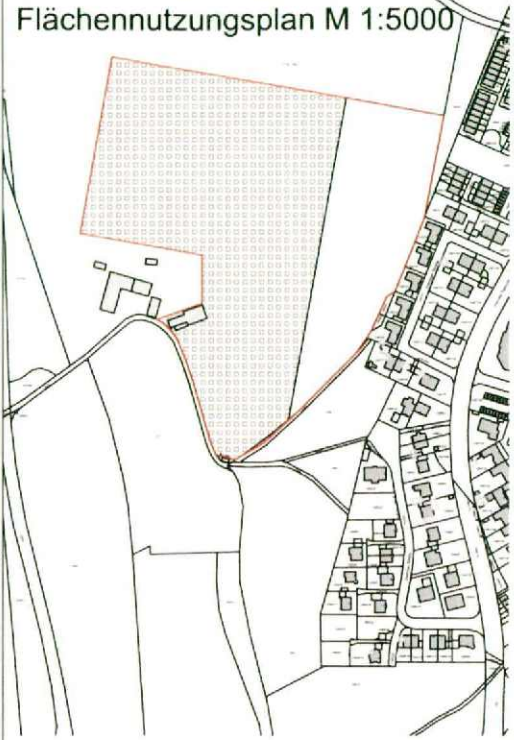
Blattgröße	Maßstab
297 x 210 mm	1:5000

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten
 Bücking Reingruber PartG mbB
 Eichenstraße 11
 84544 Aschau
 Telefon: 08638-8843594
 E-Mail: info@gruenfabrik.com
 www.gruenfabrik.com






B) Flächennutzungsplan 10. Änderung i. d. F. v. 14.3.017

Flächennutzungsplan M 1:5000



Planzeichen

-  Änderungsbereich
-  Dauerkleingärten
-  Fläche für die Landwirtschaft

Projekt
**Flächennutzungsplan
10. Änderung**

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
Flächennutzungsplan 10. Änderung

Blattgröße	297 x 210 mm	Maßstab	1:5000
------------	--------------	---------	--------

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Eichenstraße 11
84544 Aschau
Telefon: 08638-8843594
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com



C) Verfahrensvermerke zur 10. Flächennutzungsplanänderung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2016 sowie vom 12.07.2016 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau a. Inn beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 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

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanes 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. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.06.2017 die 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.06.2017 festgestellt.

Aschau a. Inn, den 22.06.2017

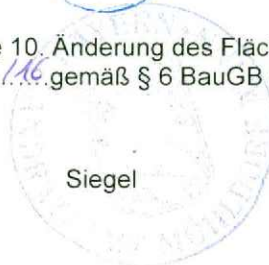



Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 24.08.2017 Az: 41-Bp1076/16 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

01. DEZ. 2017
Mühldorf a. Inn, den ~~02.06.2017~~




Georg Huber, Landrat

8. Ausgefertigt:

Aschau a. Inn, den 19. Sep. 2017




Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde am 20. Sep. 2017 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die 10. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 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 §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 10. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Aschau a. Inn, den 20. Sep. 2017




Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Aschau a. Inn vom 20.9.2016

geändert am 14.3.2017 und 20.6.2017

1.) Allgemein und Grund der Planänderungen

Die Gemeinde Aschau a. Inn besitzt einen mit Bescheid der Regierung vom Oberbayern vom 18.3.1993 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher insgesamt 9mal geändert. Der zu ändernde Teilbereich wurde bereits mit der 2. Änderung vom 8.2.2008 geändert. Um die rechtliche Grundlage und Baurecht für die Verlagerung der Kleingartenanlage in Ödhub zu erhalten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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. Insgesamt vergrößert sich die neue Sondergebietsfläche nicht, sondern verschiebt sich nur in ihrer Lage.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.9.2016 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung seine Gültigkeit.

2) Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche für Dauerkleingärten verlagert werden. Von der 10. Änderung ist ausschließlich das Flurstück 1606 der Gemarkung Aschau betroffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als „Außenbereich“ dargestellt. Der Änderungsbereich hat inkl. Ausgleichsfläche eine Gesamtfläche von 49524 m². Die Fläche entspricht der ursprünglich geplanten Fläche.

Erschließung:

Die Dauerkleingärten werden über den Ödhuber Weg erschlossen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Leitungsnetze gewährleistet,

3) Umweltbericht für den Änderungsbereich:

Der Umweltbericht i. d. F. v. 14.3.2017 ist im Anhang der Begründung beigeheftet.

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

1	Einleitung	02
2	Beschreibung der Planung	02
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
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	07
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
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	09
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	09
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	09
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
7	Zusätzliche Angaben	12
7.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.2	Maßnahmen zur Überwachung	12
8	Zusammenfassung	12
9	Abbildungsverzeichnis	13

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

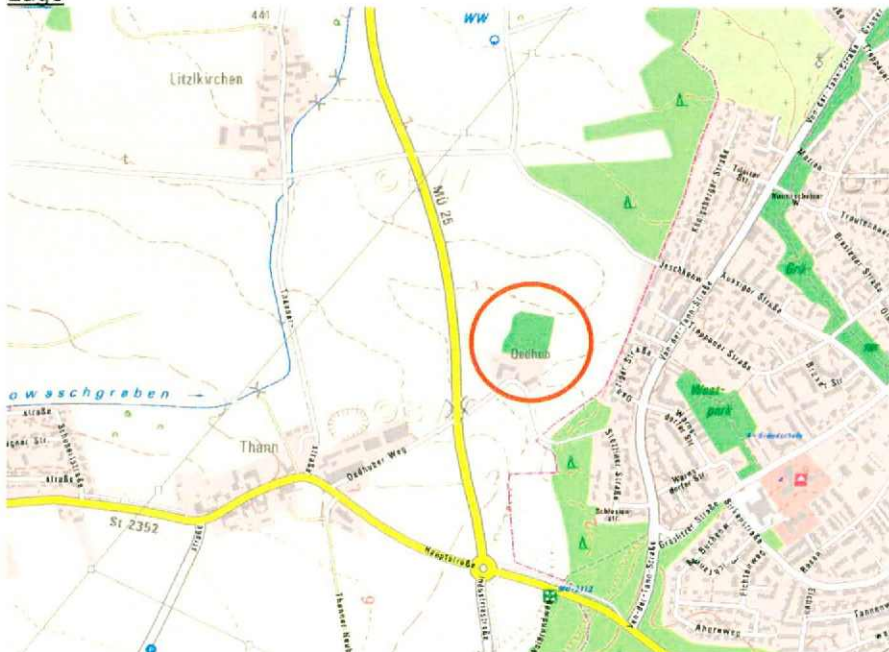


Abb. 01: Lage des Gebietes

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. 10.000 m².

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.

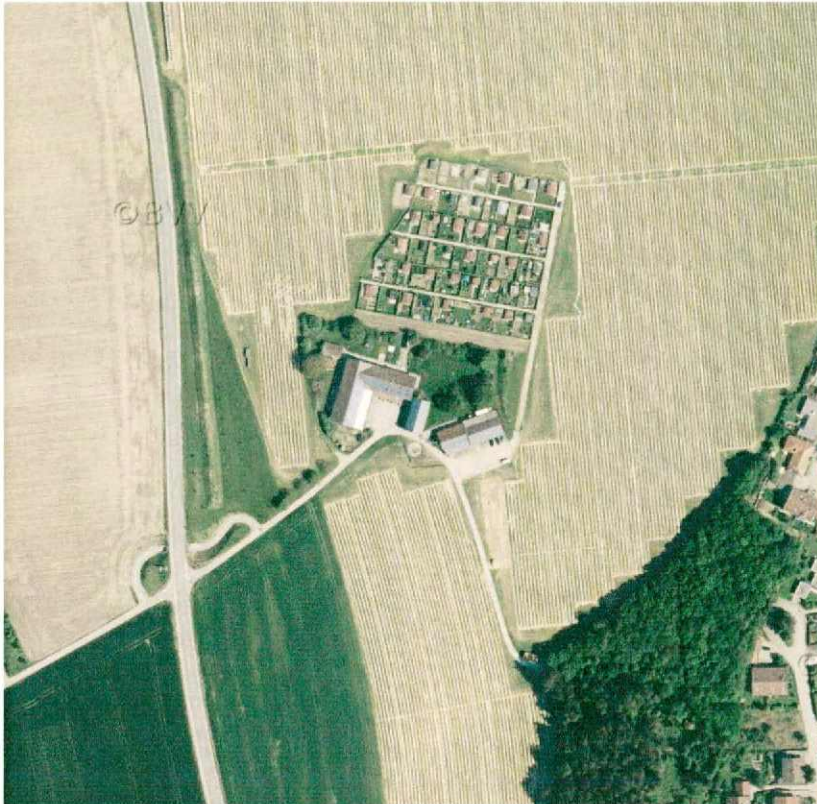
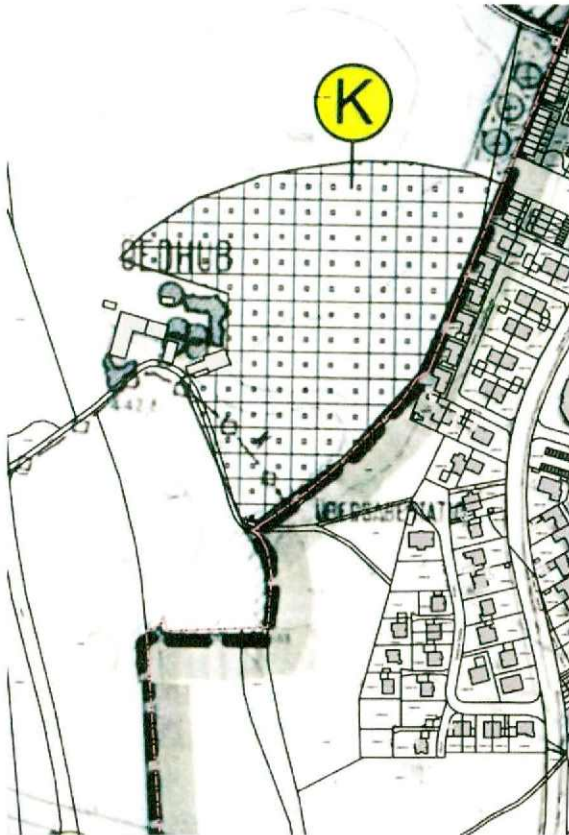


Abb. 02: Darstellung des Bestands im Luftbild

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

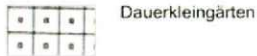
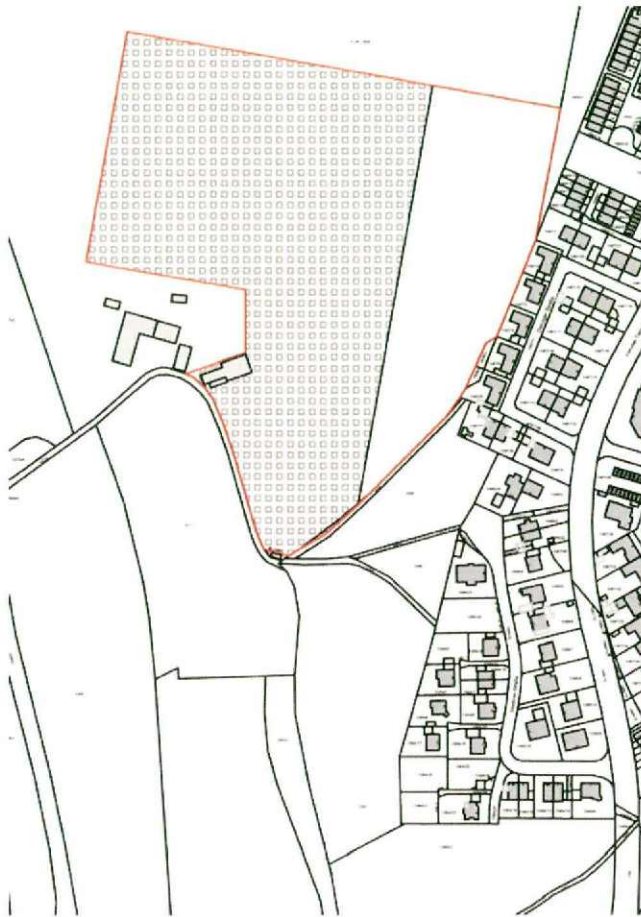


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, 2. Änderung vom 8.1.2008



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 m².

Im Süden des Planungsgebiets unmittelbar an der Gemeindeerschließungsstraße 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 Düngeeintrag 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 voraussichtliche 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 Gemeindeerschließungsstraße 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 Biototypen 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 200m² 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 ²	Kompensationsfaktor	Summe
Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	45022	0,1	4502
Ausgleichsflächen	4502	0	0
Summe	49524		4502

Für die Ackerfläche ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 4502m².

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 m² 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

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

**Bauleitplanung;
10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich B-Plan "Kleingartenanlage
Ödhub - 1. Änderung); Gemeinde Aschau a. Inn**

Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 20.06.2017
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Mosler
Regierungsrätin

In Abdruck an:
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
29.11.2017

Aktenzeichen:
41-Blp076/16

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.16

E-Mail:klaus.heimerl
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:

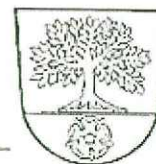


Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr

**Oder nach
Terminvereinbarung**
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
IBAN DE467115102000
000224
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de
www.lra-mue.de



Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn über die Genehmigung

der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“

Mit Bescheid vom 24.08.2017, Az. 41-Bpl076/16, hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau a. Inn (für das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Oedhub – 1. Änderung“ wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan 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. 2 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, und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Aschau a. Inn, 20. Sep. 2017

Salzedo
1. Bürgermeister

Aschau a. Inn, 5. Okt. 2017

Kirchbuchner
Verw.-Fachwirt

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 20.09.2017

Abgenommen am: ~~29.09.2017~~

- 4. Okt. 2017