

Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Vermessungsamt
Mühldorf a. Inn
84453 Mühldorf a. Inn

**Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnenfeld" Abschnitt 1 - MI; Gemeinde
Aschau a. Inn**

Anlagen

- 1 Bebauungsplan mit Textteil und Begründung i.d.F. vom 08.02.2011
- 1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Heimerl

in Abdruck an:

Fachbereich 41
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
25.08.2011

Aktenzeichen:
41-Blp002/10

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 237

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

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

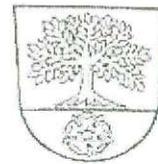
Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr

**Oder nach
Terminvereinbarung**
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

BP 02 001



Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

Beschluss des Bebauungsplanes „Sonnenfeld – Abschnitt 1, Mischgebiet“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 08.02.2011 den Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 – MI i.d.F. vom 08.02.2011 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Aschau-Ort an der Hauptstraße und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 456, 457 und 457/1 der Gemarkung Aschau. 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. 2 während der allgemeinen Dienststunden (Mo bis Fr. 7.30 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 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 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.

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, 14.03.2011


.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

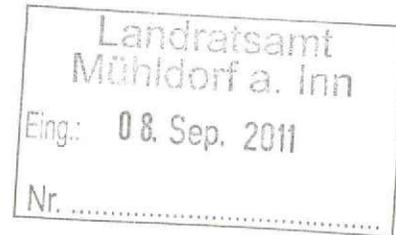


Angeschlagen an den Amtstafeln am: 14.03.2011

Abzunehmen am: 15.04.2011

Aschau a. Inn, 16.04.2011


.....
(Krämer, Verw.-Fachwirt)



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn
Stand: 14.12.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	04
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	05
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	09
2.4	Schutzgut Klima und Luft	10
2.5	Schutzgut Mensch	11
2.6	Schutzgut Landschaft	11
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	12
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2	Ausgleich	15
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7	Maßnahmen zur Überwachung	18
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
9	Abbildungsverzeichnis	19

1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt östlich des Dorfcentrums, zwischen der Hauptstraße (St 2352) und einem vor kurzem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ein neues Mischgebiet auszuweisen. In dem Mischgebiet sind unter anderem ein Supermarkt und ein neuer Standort für die Raiffeisenbank geplant. Im Rahmen der Maßnahme „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI will die Gemeinde Aschau a. Inn einen Bebauungsplan für das Mischgebiet erstellen. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (4. Änderung des Flächennutzungsplans).

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.

Lage

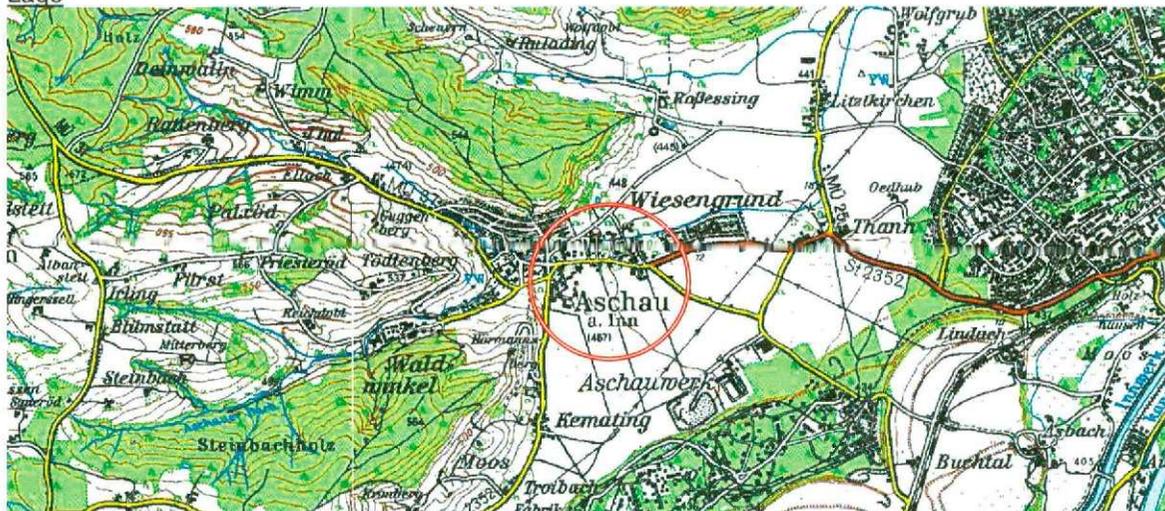


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Zentrums von Aschau a. Inn südlich der Hauptstraße (St 2352), von der aus das Gebiet auch erschlossen wird. Die Staatsstraße führt Richtung Osten in das ca. 5 km entfernte Waldkraiburg und nach Westen auf die B12 (München/Passau).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI

Inhalt

Die Gemeinde Aschau a. Inn möchte mit dem Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI zusätzliche Angebote für Gewerbebetriebe und Wohnungsbau schaffen.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Mischgebiet mit einer GRZ bis 0,35
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 – MI beträgt insgesamt 9369 m².

Dabei handelt es sich um das Flurstück 457/1 Teil, 457 und 458/3 der Gemarkung Aschau a. Inn.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt von Norden über die Hauptstraße, zudem ist eine weitere Zufahrt über den Almshuberweg im Westen und Süden des Gebietes möglich. Fußläufig ist das Gebiet durch einen Fußweg im Norden, Süden und Westen erschlossen. Ein weiterer Fußweg führt in Nord-Süd-Richtung durch das Mischgebiet.

Die südliche Eingrünung durch Grünstreifen dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Eingrünung. Das Baugebiet wird durch eine Öffentlich Grünfläche gegliedert und aufgelockert. Des Weiteren gibt es südlich des Gehwegs an der Hauptstraße eine Vorgartenzone. Die darin enthaltenen Stellplätze werden aus versickerungsoffenen Belägen hergestellt.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 – MI ist es, ein attraktives Mischgebiet zu schaffen. Die Zentrumslage bietet hier sowohl die Nähe zur umgebenden Landschaft als auch zur

Ortsmitte von Aschau a. Inn. Die neue Bebauung mit freistehenden Einzelbaukörpern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes.
Das vorgesehene Mischgebiet soll im Bezug auf Umwelt und auf 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 (4. Änderung)

Inhalt

Für den Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 – MI existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Mischgebiet ausgewiesen. Angrenzend zur Hauptstraße ist im Norden des Gebiets ein Fuß- und Radweg geplant.

Ziele

Hauptziel des Flächennutzungsplanes ist eine Ausschöpfung der Flächenreserven und die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung im Bereich des künftigen Mischgebiets. Des Weiteren eine Fuß- und Radwegeverbindung im Norden des Planungsgebiets.

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. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in seinen Ausmaßen dargestellt. Des Weiteren existiert für die Gemeinde Aschau a. Inn ein Landschaftsplan vom August 1987.

Im Landschaftsplan sind der Gehölzbestand und die vorhandenen Einzelbäume im Bereich des Mischgebiets dargestellt, jedoch nicht als wertvoller, zu erhaltender Gehölzbestand gekennzeichnet. Der Landschaftsplan fordert, dass beim geplanten Neubaugebiet unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude eine ausreichende Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher zur Siedlungsdurchgrünung durchzuführen ist. Diese Forderung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.



Abb. 04: Landschaftsplan von 1987

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

Bestand

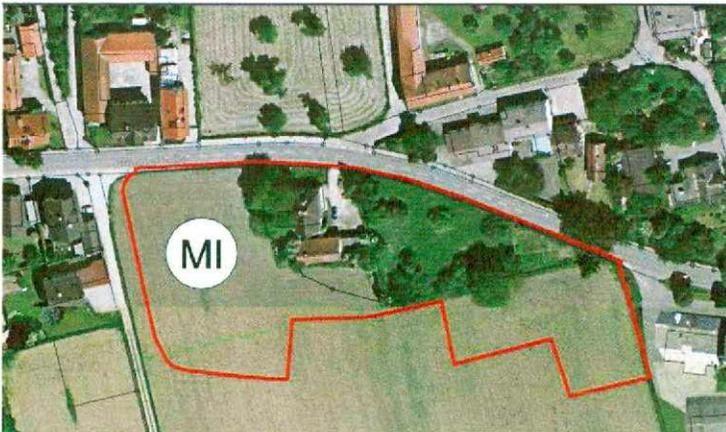


Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild



Abb. 06: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Norden des Planungsgebiets grenzt im Bereich einer Villa eine Wiese mit teilweise altem Gehölzbestand an.

Auf der Wiese befinden sich ca. 12 Obstbäume und ein großer Walnussbaum (*Juglans regia*), außerdem 3 Koniferen. Die Obstbaumwiese wird nach Süden hin durch eine Hecke mit *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Prunus domestica* (Zwetschge), *Rosa canina* (Heckenrose) und *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) begrenzt. Teilweise befinden sich in dieser Hecke auch Koniferen. Auf der Wiese wachsen einige Solitärsträucher, wie zum Beispiel *Syringa vulgaris* (Gewöhnlicher Flieder) oder *Corylus avellana* (Haselnuss).

Östlich und westlich der Villa stehen Hecken aus Thuja (Lebensbaum). Im Westen der Villa grenzt eine Baumgruppe aus 5 Walnussbäumen an.



Abb. 07: Villa mit Baumgruppe und Hecke aus Thuja

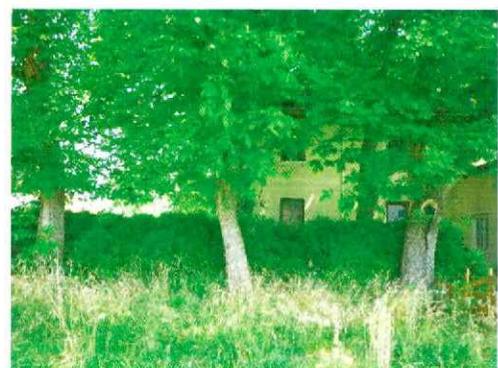


Abb. 08: Baumgruppe und Hecke aus Thuja



Abb. 09: Hauptstraße und Wiese mit Baumbestand



Abb. 10: Südliche Hecke

An das Planungsgebiet schließt im Norden die Hauptstraße an. Östlich grenzt das Gewerbegebiet mit der Raiffeisenbank und westlich der Almshuberweg mit Bebauung an. Im Süden des Planungsgebiets befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abb. 11: Gewerbegebiet mit Raiffeisenbank



Abb. 12: Landwirtschaftlich genutzte Fläche

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 der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten in der vorliegenden Region überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde - Parabraunerden aus carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung und fluvioglazialen Schotter auf. Gemäß einer Schürfgrube in der Verlängerung des Raiffeisenwegs und östlich des bestehenden Almshuberwegs werden die ersten 30 cm von Oberboden gebildet. Danach folgen in einer Stärke von 70 cm lehmiger Schluff und in einer Stärke von 70 bis 100 cm kiesiger Schluff bzw. Lösslehm. Ab einer Tiefe von 160 bis 200 cm wurde gut sickerfähiger, sandiger Kies festgestellt. Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt im Norden (Anschluss Hauptstraße) bei 450,70. Das Gebiet ist derzeit, mit Ausnahme der Villa mit ihren Nebengebäuden und der Zufahrt, 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 werden große Teile des Planungsgebiets versiegelt, 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 mittlerer 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 Erhöhung des Versiegelungsgrades sind bau-, 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 hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets ist innerhalb des Süddeutschen Moränenlandes das Tertiär-Hügelland mit fluvioglazialen Schotter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Süden in Richtung Inn. Der Grundwasserflurabstand liegt oberhalb der Innterrassenkante sehr tief auf ca. 30 m. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet) befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung.

In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Der Steinbach fließt nördlich des Planungsgebietes und hat keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten (ca. 2 m) um lehmigen Boden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Durch die geforderte Versickerung des Regenwassers (zum Beispiel durch Sickerpackungen) innerhalb des Mischgebiets, wird die Grundwasserneubildung jedoch weniger verschlechtert. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Laut Landschaftsplan gilt die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte als Biotopmangelfläche. Beim Plangebiet handelt es sich zu größten Teil um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit intensiver Nutzung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche sind auf den Flächen keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell 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 (*Galio-odorati* Fagetum) im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (*Hordelymo*-Fagetum) entwickeln.

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Sorbus torminalis*, *Tilia cordata* und *Ulmus glabra*. Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind *Corylus avellana*, *Crataegus sep.*, *Euonymus europea*, *Lonicera xylosteum*, *Ribes uva-crispa*, *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa* und *Viburnum opulus*.

In Norden des Planungsgebiets existieren auf einer Wiese zahlreiche Bestandsbäume (12 Obstbäume, 3 Koniferen und eine Walnussbaumgruppe aus 5 Bäumen und ein großer Walnussolitärbaum. Die Wiese wird nach Süden hin durch eine Hecke mit *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Prunus domestica* (Zwetschge), *Rosa canina* (Heckenrose) und *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) begrenzt. Teilweise befinden sich in dieser Hecke auch Koniferen. Auf der Wiese wachsen einige Solitärsträucher, wie zum Beispiel *Syringa vulgaris* (Gewöhnlicher Flieder) oder *Corylus avellana* (Haselnuss). Östlich und westlich der Villa stehen Hecken aus *Thuja* (Lebensbaum).

Nach Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn besteht die Möglichkeit, dass auf den Ackerflächen geschützte Vogelarten wie Kiebitz und Feldlerche (Gefährdete Arten der Roten Liste) leben. Aufgrund der nahen Lage zum Ortszentrum sowie der intensiven Bewirtschaftung (Düngung) und der naturräumlichen Situation (Kiebitz und Feldlerche benötigen flache Wiesenseigen als Nahrungs- und Bruthabitat) ist jedoch davon auszugehen, dass diese im Planungsgebiet nicht vorkommen. Somit hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert und aus einer wertvollen Wiese mit Bestandsbäumen. Im Zuge der Neuanlage des Mischgebiets werden die Wiese und alle Bestandsbäume bis auf den Walnussolitärbaum gerodet, so dass es baubedingt zu einem hohen Verlust an wertvoller Vegetation kommt. Die verbleibende Vegetation kann durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen gestört werden. Für das Schutzgut Flora sind also hohe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und der bestehenden Vegetation. Durch die geplante öffentliche Grünfläche und Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass mittel- bis langfristig wieder von einem größeren Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen ist und damit anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut 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 Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen, Südwesten und Süden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15 °C. Derzeit dienen die bestehenden Ackerflächen der Kaltluftproduktion. Die vorkommenden Gehölzbestände im Bereich der Flächennutzungsplanänderung für das Mischgebiet sind in ihrer Funktion zur Luftreinhaltung wenig relevant.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es 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 der Ackerflächen, zur Aufheizung bei.

Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit öffentlichen und privaten Grünflächen trägt jedoch 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 nur eine geringe Erholungsnutzung. Die Ackerfläche stellt eine Lücke im Ortszentrum dar. Die Villa mit ihrem Baumbestand befindet sich im Privatbesitz und dient nur den Bewohnern der Villa als Wohnung bzw. zur Erholung. In der weiteren Umgebung werden die bestehenden Feldwege, wie auch der Almshuberweg, von Spaziergängern genutzt. Im Zuge der Planung des Mischgebiets wurde schon während der Planungsphase darauf geachtet, mögliche Emissionen zu reduzieren.

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 Bewohner der angrenzenden Häuser im Norden, Osten und Westen des Mischgebiets zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die freie Landschaft verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Ortsrandlage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Im Zuge der Anlage eines Fußwegs durch die öffentlichen Grünfläche und im Norden, Westen und Süden des Mischgebiets ist auch die fußläufige Anbindung des Gebiets gewährleistet, so dass 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. Dieser wird vor allem durch die neue Nutzung des Mischgebiets (Supermarkt und Raiffeisenbank) entstehen. Das Mischgebiet benötigt eine neue innere Erschließung. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Die geplanten Fußwegeverbindungen stellen für die Anwohner eine Bereicherung dar, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

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 bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher 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 Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntals (054) innerhalb der Gruppe Inn-Isar-Schotterplatten. Die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte wird durch eine stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne landschaftliche Elemente geprägt. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets kreiert eine Mulde, d.h. es fällt Richtung Süden und steigt Richtung Osten und Westen an. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen Richtung Süden zu. Auf der Fläche des künftigen Mischgebiets befinden sich einige, die Landschaft und das Ortsbild prägende, Solitäräume und Obstbäume.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Mischgebiet tritt. Im Zuge der Neuplanung des Mischgebiets kommt es zu einem Verlust an Solitäräumen und Obstbäume, so dass baubedingt mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden sich die neu geplanten Elemente, wie das öffentliche Grün oder Grünstreifen entwickeln. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle

ein Mischgebiet tritt. Die geplanten Grünflächen und die Neubauten werden jedoch mittelfristig einen maßstäblichen neuen Ortsrand schaffen, und die bestehende Lücke im Ortszentrum schließen, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Das Bebauungsgebiet schließt eine bestehende Lücke im Ortszentrum. Durch die Aufschüttung wird zwar in den natürlichen Geländeverlauf eingegriffen, es erfolgt jedoch eine Angleichung an die umliegenden Flächen. Somit sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als hoch 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 nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden. Die wertvolle Grünfläche im Norden des Planungsgebiets würde weiterhin einer privaten Nutzung unterliegen und erhalten bleiben.

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 im Planungsgebiet notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die maximale Grundflächenzahl von 0,35 innerhalb des Gebiets einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden. Um das Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es im Süden durch breiten Grünstreifen eingegrünt.

Des Weiteren soll im Mischgebiet eine Öffentliche Grünfläche angelegt werden. Diese Grünfläche besteht aus einer Magerwiesenfläche mit Obstbäumen. Ein Fußweg führt durch die Grünfläche hindurch. In die Grünfläche wird ein bestehender Walnussolitärbaum integriert.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen 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

- Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück soll 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

Schutzgut Wasser

- Niederschlagswasser von Dach-, Erschließungs- und Terrassenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es durch Öffentliche und Private Grünflächen eingegrünt bzw. durchgrünt und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

- Die Öffentliche Grünfläche ist als Magerwiese (Mahd 2x pro Jahr ab Juli) mit lokaltypischen Obsthochstämmen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu pflegen. Die Magerwiese darf nicht gedüngt und das Mähgut muss abefahren werden. Die Anzahl und Lage der geplanten Obstbäume ist als Planzeichen festgelegt.
- Entlang der Hauptstraße ist ein Streifen aus Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese als Straßenbegleitgrün herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- Auf den privaten Grundstücken sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anzahl und Lage der geplanten Bäume ist als Planzeichen festgelegt.
- Auf den privaten Grundstücken sind als Eingrünung Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Grenzen private Grundstücke an öffentliche Erschließungsflächen an ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese als Straßenbegleitgrün herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Hauptstraße eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone aus Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Vorgartenzone hat eine Breite von 1 m bis 5 m. Im Bereich von Zufahrten darf die Vorgartenzone in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.
- In den Parzellen ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume und Obstbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- Die Anlage der öffentlichen Grünfläche ist in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude in Parzelle 1 und 2 vorzunehmen.
- Der Grenzabstand von Pflanzen (Art. 47 AG BGB) ist zu beachten.
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- Zwischen den Privatgrundstücken sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 6 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

Schutzgut Klima und Luft

- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Schutzgut Mensch

Um das Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, wird der südliche Rand durch Grünstreifen eingegrünt. Des Weiteren wird das Baugebiet mit einer Öffentlichen Grünfläche und Bäumen durchgrünt und neue Wegeverbindungen, insbesondere Fuß- und Radwegeverbindungen, geschaffen.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene intensive Durchgrünung und Eingrünung des Mischgebiets und die neue Bebauung füllen die vorhandene Lücke im Ortsbild.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

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

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Schließen einer Baulücke
- Schaffung eines neue Fußwegesystems
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft

4.2. Ausgleich



Abb. 13: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist, bis auf das vorhandene Villengrundstück, im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet 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 0,8 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 auszugleichenden Flächen werden nach Bayerischem Leitfaden eingestuft. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet, außer den unmittelbaren Anwohnern, kaum Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die Obstwiese mit teilweise altem Baumbestand stellt eine wertvolle Grünfläche da. Sie ist für das Landschafts- und Ortsbild sehr reizvoll und bietet den Bewohnern der angrenzenden Villa Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna ist die Fläche bedeutend. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) 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 Vermeidungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Bei einem Gebiet der Kategorie II kann der Kompensationsfaktor zwischen 0,5 bis 0,8 gewählt werden. Aufgrund der wertvollen Grünfläche wird für die bestehende Obstwiese ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 9369 m². Auf einer Gesamtfläche von 7990 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 7990 m² ein Ausgleichsbedarf von 3767 m².

Die Restfläche von 1379 m² wird in die Betrachtung nicht einbezogen, da sie keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfährt. Diese Restfläche besteht aus den Grünstreifen und der öffentlichen Grünfläche.

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
457/1 Teil		5250	0,3	1575
Vermeidungsmaßnahme öffentliches Grün bzw. Grünstreifen	719			
457 und 458/3		2740	0,8	2192
Vermeidungsmaßnahme öffentliches Grün bzw. Grünstreifen	660			
Summe auszugleichende Flächen	1379	7990		3767

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 3767 m² wird auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn, welches westlich von Aschau im Steinbach Holz liegt, ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine bestehende 36600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind.

Im Zuge der beschriebenen Maßnahme soll nun die Ausgleichsfläche von 3767 m² abgebucht werden. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2 % pro Jahr (75 m² pro Jahr) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 2942 m² vom Ökokonto abgebucht werden. Der Ausgleichsbedarf ist somit gedeckt.

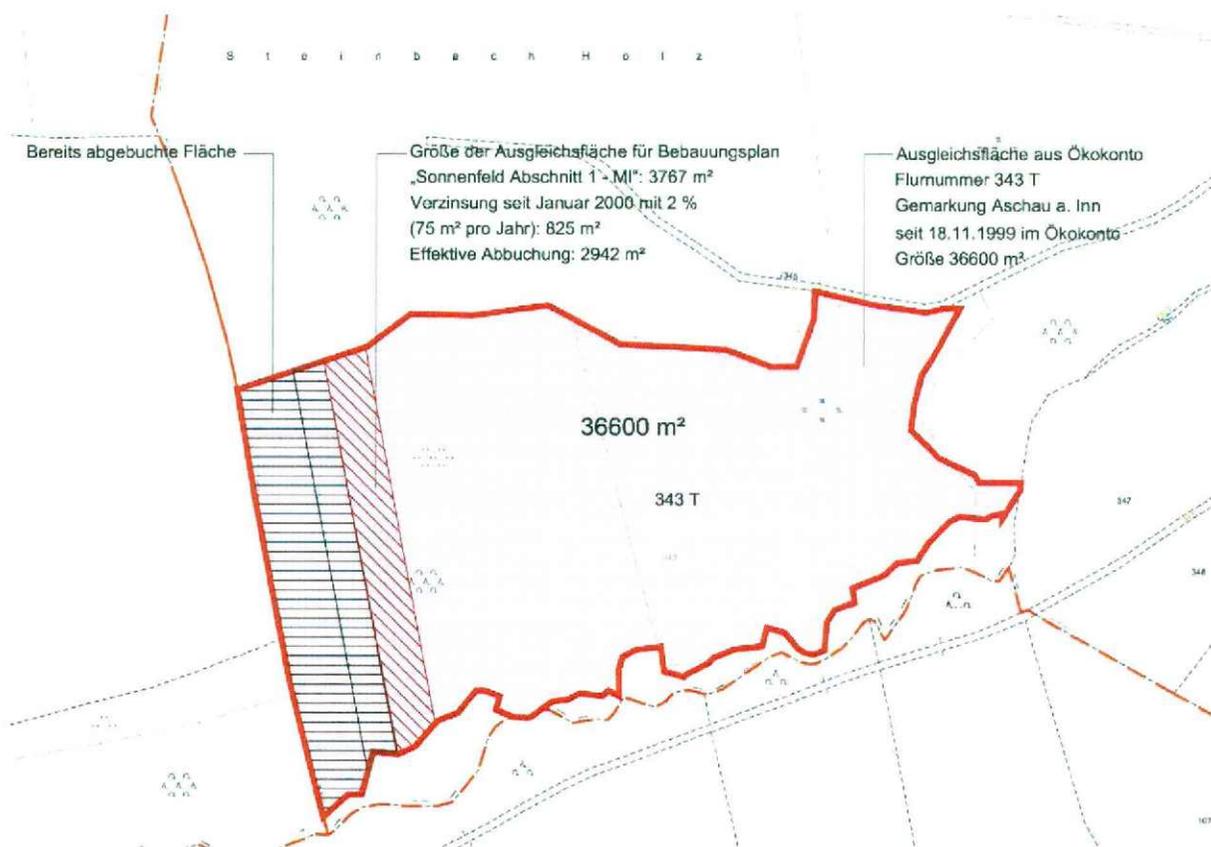


Abb. 14: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuausweisung des Mischgebiets wurden durch die Gemeinde Aschau a. Inn mittels eines kleinen Wettbewerbs mehrere Architekturbüros mit der Abgabe eines Vorschlags beauftragt. Die ausgearbeitete Variante wurde durch den Gemeinderat als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

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 der Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aschau 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 in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen 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 Vermeidungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aschau a. Inn erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Aschau a. Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI sind zum Teil wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Flora und Landschaft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Fauna, Klima/Luft und Mensch werden als gering beurteilt. Durch zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie der Anlage einer öffentlichen Grünfläche, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

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

Daniela Bücking | Daniela Reingruber | Landschaftsarchitekten GbR

29.11
Reingruber

Aicher Weg 3 | 84032 Altdorf | 017
Eichenstr. 11 | 84524 Aschau | 017
info@gruenfabrik.com | www.gru-

grünfabrik

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan „Sonnenfeld“ Abschnitt 1 - MI	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (4. Änderung)	04
Abb. 04: Landschaftsplan von 1987	04
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	05
Abb. 06: Darstellung des Bestands	06
Abb. 07: Villa mit Baumgruppe und Hecke aus Thuja	06
Abb. 08: Baumgruppe und Hecke aus Thuja	06
Abb. 09: Hauptstraße und Wiese mit Baumbestand	07
Abb. 10: Südliche Hecke	07
Abb. 11: Gewerbegebiet mit Raiffeisenbank	08
Abb. 12: Landwirtschaftlich genutzte Fläche	08
Abb. 13: Festlegung der Kompensationsfaktoren	15
Abb. 14: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn	17



GEMEINDE ASCHAU A. INN

**BEBAUUNGSPLAN
"SONNENFELD"
Abschnitt 1 – MI**

8.2.2011

Planung:



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜR FESTSETZUNGEN

- MI Mischgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GR 150 max. überbaubare Grundfläche z. B. 150,0 m²
Als Grundfläche ist die von den Außenwänden umschlossene und überdeckte Fläche zu verstehen.
- II 2 Vollgeschosse zulässig
- ← → Firstrichtung zwingend
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- WH 6,40 Wandhöhe z. B. max. 6,40 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, gemessen vom nächstgelegenen Straßenrand.

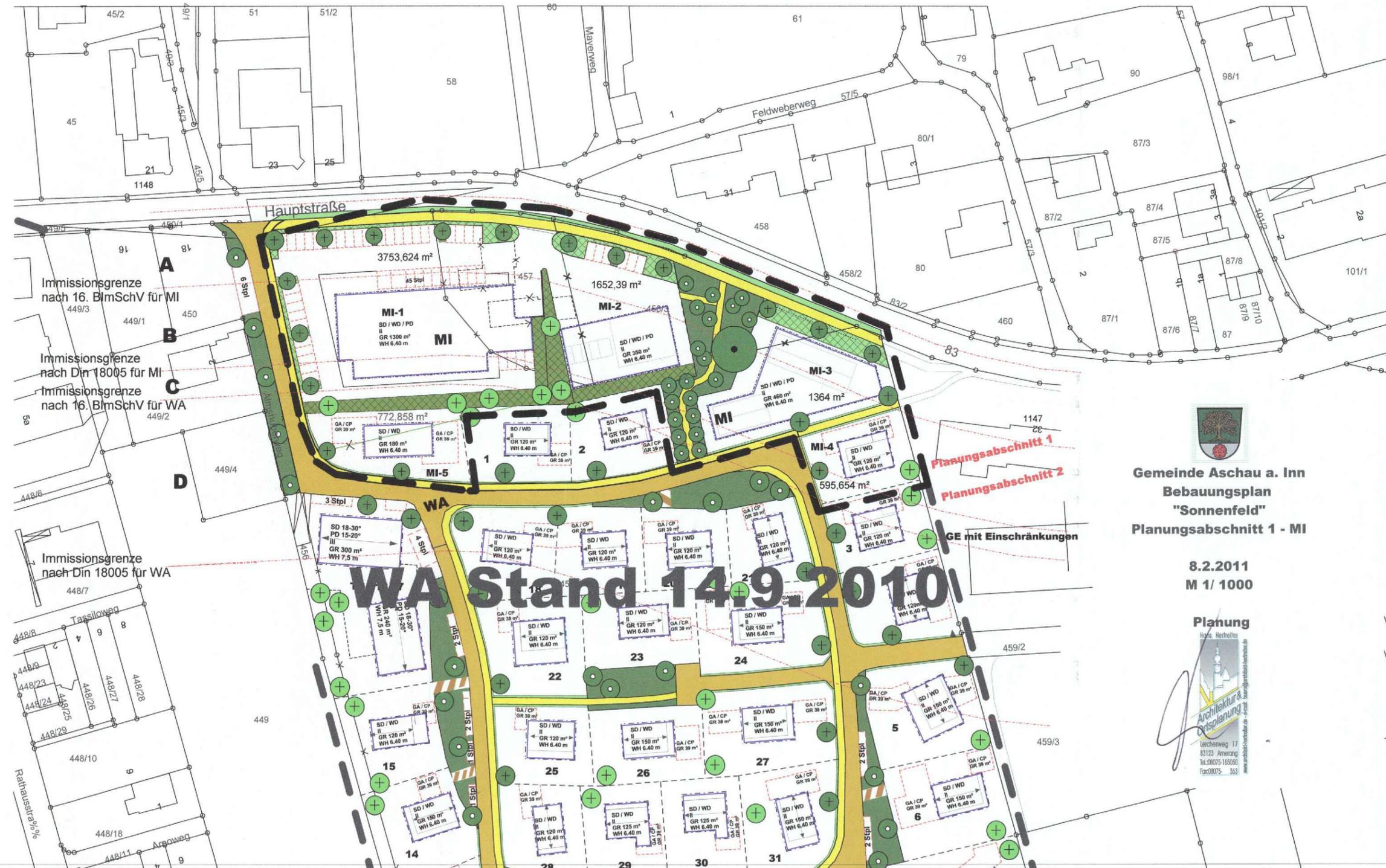
- Baugrenze
- öffentliche Straßenfläche
- öffentliche Geh- und Radwege s.5.5
- öffentliche Grünfläche s. 5.1.1
- private Grünfläche als Eingrünung s. 5.2.3
- private oder öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün ohne Einzäunung s. 5.1.2 und 5.2.4
- private Grünfläche als Vorgartenzone ohne Einzäunung s. 5.2.5

- GA Garage
- Stpl Stellplatz s. 5.4
- Baum, neu zu pflanzen auf öffentlichen Grünflächen s. 5.1.1
- Baum, neu zu pflanzen auf privaten Grünflächen s. 5.2.2
- Baum, neu zu pflanzen auf privaten Grünflächen s. 5.2.6
- * Baumbestand, zu erhalten s. 5.3.6

- A Immissionsbereich A
Immissionsrichtwert nach 16. BImSchV für MI 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.
- B Immissionsbereich B
Schalltechnischer Orientierungswert für MI nach DIN 18005
„Schallschutz im Städtebau“ 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

FÜR HINWEISE

- 5 Parzellennummer z.B. 5 im WA
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Abzubrechendes Gebäude



Gemeinde Aschau a. Inn
Bebauungsplan
"Sonnenfeld"
Planungsabschnitt 1 - MI

8.2.2011
M 1/ 1000

Planung

Hans Herthel
Architektur & Landschaftsplanung
Landschneeweg 17
83123 Arnsang
Tel. 080375 166209
Fax 080375 363

BEBAUUNGSPLAN **„Sonnenfeld“** **Abschnitt 1 – MI**

DER GEMEINDE ASCHAU A. INN
MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(IM WEITEREN KURZ ALS BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET)

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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009

diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Aschau, den

.....
Unterschrift und Stempel

Fertigungsdaten:

1.Fertigung vom 14.9.2010

2.Fertigung vom 6.12.2010

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung / integrierte Grünordnung:

Architekturbüro Hertreiter

Lerchenweg 17

83123 Amerang

Telefon: 08075 / 185050

Email: buero@architekt-hertreiter.de

Integrierte Grünordnung:

Grünfabrik Landschaftsarchitekten

Dipl. Ing. Daniela Reingruber, Landschaftsarchitekt ByAK

Dipl. Ing. Daniela Bücking, Landschaftsarchitekt ByAK

Eichenstraße 11

84544 Aschau a. Inn

Telefon: 08638 / 8843594

Email: reingruber@gruenfabrik.com

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Die Teilgebiete des Geltungsbereiches werden gemäß § 6 BauNVO wie folgt festgelegt:

- 1.1 Teilbaugebiet MI:** - Mischgebiet
Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche** je Gesamtbaukörper wird durch die Maßangabe der maximal überbaubaren Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO) sowie das Baufenster bestimmt.

- 2.2 Mindestgrundstücksgößen:** 500 m² je Einzelhäuser, 350 m² je Doppelhaushälfte

- 2.3 Stellplätze** Für Einzelhäuser und Doppelhaushälften werden 3 Stellplätze gefordert, Für Wohnungen bis 50 m² 1 Stellplatz, über 50 m² 2 Stellplätze.
Garagenvorplätze sind hierbei anrechenbar.

Die Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Grundstück zu erstellen.

Bei gewerblichen Nutzungen wird die Stellplatzzahl durch Art. 47 BayBO geregelt.

- 2.4 Vollgeschosse:** Max. 2 Vollgeschosse (s. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

- 2.5 Wohneinheiten:** Maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

- 2.6 Nebenanlagen:** Außerhalb der Baufenster sind je ein Gartenhaus oder ein Gewächshaus bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen angrenzender Grundstücke ist ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, zu den Grenzen öffentlicher Flächen sind die erforderlichen Abstände einzuhalten. Diese Fläche kann auch zur Vergrößerung der Garagen verwendet werden.

- 2.7 Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen gem. BayBO, Art. 6 sind, wenn im Bebauungsplan nicht anders geregelt, einzuhalten.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

3.1 Die **Außenwände** sind als verputzte oder Holzverschalte Flächen herzustellen.

3.2 Das **Dach** ist - wenn im Plan nicht anders beschrieben - als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18 ° bis 30 ° auszuführen. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig ebenso Pultdächer ab einer Neigung von 3°.

Garagendächer von angebauten Garagen können als Terrassen (Flachdach) ausgebildet werden. Die Terrassenflächen müssen einen Abstand von 3 m zur Grenze einhalten. Die restlichen Flächen der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Dächer von Erdgeschossigen Verbindungsbauten sind auch als extensiv begrünte Flachdächer möglich.

3.3 **Dachgauben** sind bei 30° Dachneigung zulässig, jedoch nur eine Gaube pro fünf volle Meter Länge der entsprechenden Außenwand. Maximale Gaubenbreite: 1,50 m.

3.4 Ab 28° Dachneigung ist je Gebäude ein **Quergiebel** mit einer Breite von maximal 40% der Außenwandlänge zulässig. Der First des Quergiebels muss, in der Senkrechten gemessen, mindestens 30 cm unter dem Hauptfirst liegen und sich aus der Traufe des Hauptdaches entwickeln.

3.5 **Garagen** sind - wenn nicht im Plan ausgewiesen - in der überbaubaren Fläche des Hauptgebäudes unterzubringen.

Die Wandhöhe beträgt im Mittel maximal 3,0 m.

Bei teilweise in das Hauptgebäude integrierten Garagen ist, unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. BayBO, eine Erhöhung bis zur linearen Abschleppung des Hauptdaches möglich. In dem hierdurch entstehenden Obergeschoß ist die Unterbringung eines Wohnraumes möglich, soweit dies nicht anderen Bauvorschriften widerspricht.

3.6 **Wintergartenbauten und Erker** dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m Tiefe und maximal 40% der Fassadenlänge überschreiten. Die Grundfläche der Überschreitung wird nicht auf die maximal überbaubare Brutto-Grundfläche angerechnet.

3.7 **Treppenhausvorsprünge** dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m Tiefe und maximal 1/4 der Fassadenlänge überschreiten. Die Grundfläche der Überschreitung wird nicht auf die maximal überbaubare Brutto-Grundfläche angerechnet. Ebenso ist für Treppenhausvorsprünge eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um einen Meter möglich.

3.8 Die **Wandhöhe** wird ab der Höhe des nächstliegenden Straßenrandes bis zum Schnittpunkt der Außenwandseite mit der Dachhaut gemessen.

3.9 **Geländeauffüllungen** sind aufgrund der kanalbedingt höheren Lage der Straße notwendig. Sie müssen in folgender Weise vorgenommen werden:

Geradlinige Auffüllung zwischen Höhe des südlichen Straßenrandes im Wohngebiet und der Höhe des Gehweges an der Hauptstraße.

3.10

Für Zäune zum öffentlichen Straßenraum hin gilt die Zaunsatzung der Gemeinde Aschau a. Inn. Zum öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

Zwischen den Privatgrundstücken sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 6 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden

3.11 **Photovoltaikanlagen** sind zulässig. Bei Anordnung auf der Dachfläche sind diese, ohne Aufständerung, in rechteckigen Flächen parallel zur Traufe auszurichten

3.12 **Versorgungsleitungen** sind aus ortsgestalterischen Gründen auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

A Immissionsbereich A im MI: Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um über 4 dB(A) überschritten. Deshalb sind die Gebäude in diesem Bereich so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Hauptstraße abgewandten Seite angeordnet sind.

Sollte eine derartige Gestaltung der Wohngrundrisse nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Hauptstraße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

B Immissionsbereich B im MI: Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden. Eine Gebäudeausführung wie im Bereich A wird jedoch empfohlen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.1.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Magerwiese (Mahd 2x pro Jahr ab Juli) mit lokaltypischen Obsthochstämmen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu pflegen. Die Magerwiese darf nicht gedüngt und das Mähgut muss abefahren werden. Die Anzahl und Lage der geplanten Obstbäume ist als Planzeichen festgelegt.

5.1.2 Entlang der Hauptstraße ist ein Streifen aus Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese als Straßenbegleitgrün herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

5.2 Private Grünflächen

5.2.1 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück soll 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

5.2.2 Auf den privaten Grundstücken sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anzahl und Lage der geplanten Bäume ist als Planzeichen festgelegt.

5.2.3 Auf den privaten Grundstücken sind als Eingrünung Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

5.2.4 Grenzen private Grundstücke an öffentliche Erschließungsflächen an ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese als Straßenbegleitgrün herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

5.2.5 Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Hauptstraße eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone aus Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Vorgartenzone hat eine Breite von 1 m bis 5 m. Im Bereich von Zufahrten darf die Vorgartenzone in der erforderlichen Breite unterbrochen werden.

5.2.6 In den Parzellen ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, 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.

5.2.7 Hecken aus Thuja in Arten und Sorten sind nicht erlaubt.

5.2.8 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

5.2.9 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

5.3.1 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.

Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:

Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m

Kleinbäume und Obsthochstämme: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

5.3.2 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.3.3 Die Pflanzung der Gehölze der privaten Grünflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

5.3.4 Die Anlage der öffentlichen Grünfläche ist in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude in Parzelle 1 und 2 vorzunehmen.

5.3.5 Der Grenzabstand von Pflanzen (Art. 47 AG BGB) ist zu beachten.

5.3.6 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

5.3.7 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen.

Großbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., mDB., STU 14-16 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., mDB., STU 14-16

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
Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

Rankpflanzen 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

5.4 Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung von befestigten Flächen auf Privatgrund darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

5.5 Niederschlagswasser von Dach-, Erschließungs- und Terrassenflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

5.6 Ausgleichsfläche

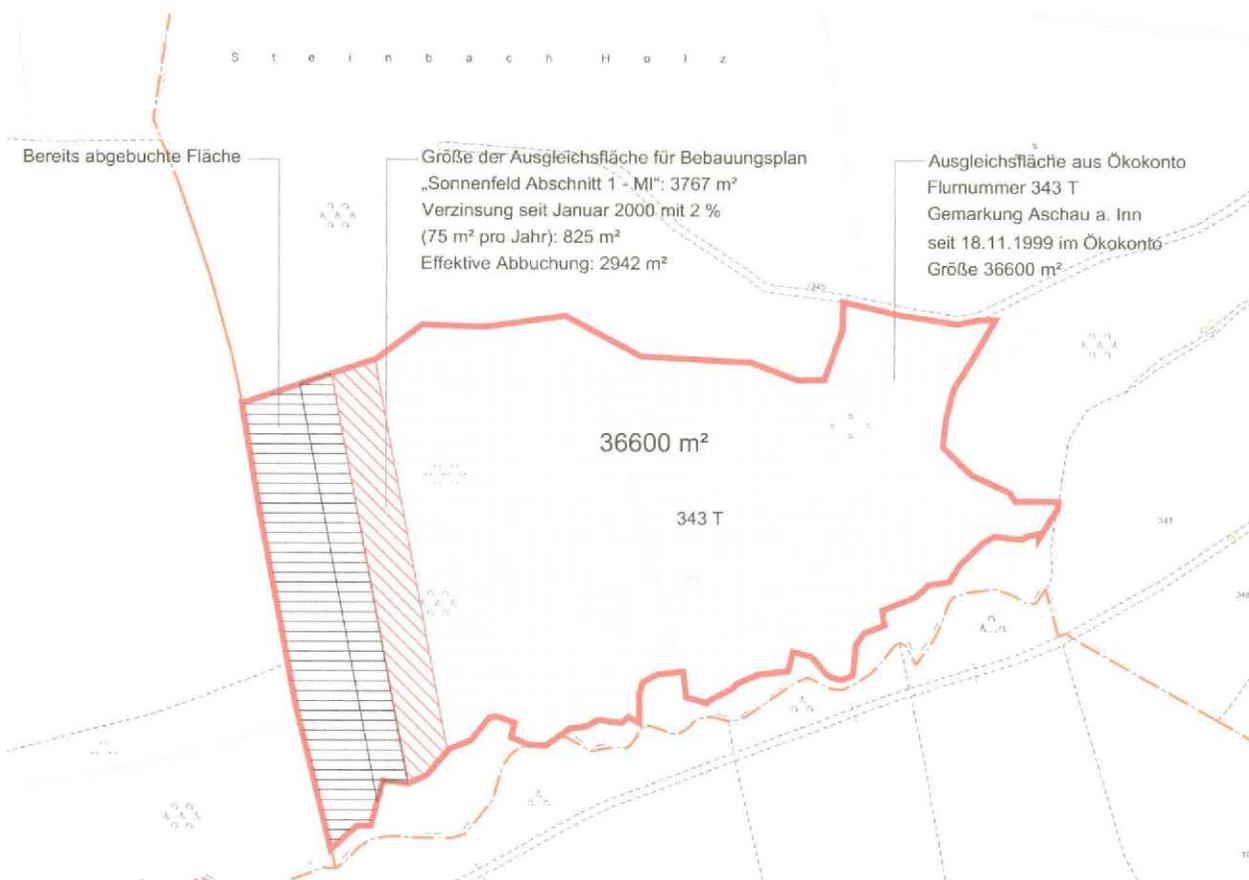
Die Fläche von 3767 m² wird auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn, welches westlich von Aschau im Steinbach Holz liegt, ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine bestehende 36600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind.

Im Zuge der beschriebenen Maßnahme soll nun die Ausgleichsfläche von 3767 m² abgebucht werden. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2 % pro Jahr (75 m² pro Jahr) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 2942 m² vom Ökokonto abgebucht werden.

Berechnung der Ausgleichsfläche

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
457/1 Teil		5250	0,3	1575
Vermeidungsmaßnahme öffentliches Grün bzw. Grünstreifen	719			
457 und 458/3		2740	0,8	2192
Vermeidungsmaßnahme öffentliches Grün bzw. Grünstreifen	660			
Summe auszugleichende Flächen	1379	7990		3767

Zeichnerische Darstellung der Ausgleichsfläche



HINWEISE DURCH TEXT

1. REGENWASSER

Falls die Regenwasserversickerung nicht unter die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt (vom Planer zu prüfen), ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Abt. Wasserrecht dafür ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Die Anordnung von Regenwasserzisternen mit mindestens 6,0 m³ Volumen wird empfohlen.

2. KABELVERTEILERSCHRÄNKE

Die Kabelverteilerschränke sind, soweit dies möglich ist, in die Zäune zu integrieren.

3. BARRIEREFREIHEIT

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sollten im EG barrierefreie Wohnungen vorgesehen werden.

Die Anforderungen der Barrierefreiheit sind bei der Gestaltung von Wegen, Straßen und Grünflächen zu beachten.

4. BODENSCHÄTZE / BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

5. ALTLASTEN

Im Planungsbereich sind derzeit keine Altlasten bekannt.

6. FREIFÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im bauaufsichtlichen Verfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7. DACHGESTALTUNG

Von 3.2 abweichende Dachgestaltungen, die der Solarenergienutzung dienen, sind in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

8. EMISSIONEN

Im Süd-östlichen Bereich kann es zu Emissionen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Diese sind zu dulden.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 08.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 09.03.2010



-Siegel-


Salzeder, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2010 hat in der Zeit vom 02.02.2010 bis einschließlich 05.03.2010 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 06.03.2010



-Siegel-


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 18.01.2010 hat in der Zeit vom 01.02.2010 bis einschließlich 03.03.2010 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 06.03.2010



-Siegel-


Salzeder, 1. Bürgermeister

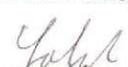
4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.05.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2010 bis einschließlich 09.07.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 27.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 10.07.2010



-Siegel-


Salzeder, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2010 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2010 bis einschließlich 25.06.2010 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 28.06.2010



-Siegel-


Salzeder, 1. Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 06.12.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 03.11.2010



-Siegel-


Salzeder, 1. Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 05.02.2011

–Siegel–




Salzeder, 1. Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.02.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 09.02.2011

–Siegel–




Salzeder, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt:

Gemeinde Aschau a. Inn, den 14.03.2011
(Gemeinde)

–Siegel–




.....
Salzeder, 1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung:

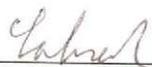
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 14.03.2011. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen 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).

Aschau a. Inn, den 16.04.2011

–Siegel–




Salzeder, 1. Bürgermeister



GEMEINDE ASCHAU A. INN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONNENFELD"

Abschnitte 1 und 2

Die Entwicklung der Gemeinde Aschau macht die Bereitstellung weiteren Baugeländes erforderlich für Einheimische, sowie für Gewerbe. Als Erweiterungsfläche steht der Bereich an der Hauptstraße auf den Flurnummern 457,457/1, 456 und 458/3 zur Verfügung. Dieses Gelände bildet im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen den logischen und harmonischen Erweiterungsbereich des Ortes und ist problemlos von der Hauptstraße zu erschließen.

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde Aschau entsprechend geändert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha

Der Abschnitt 1 grenzt im nördlichen Bereich an die Hauptstraße und bietet als Mischgebiet Möglichkeiten für gewerbliche Objekte und Wohngebäude.

Der Abschnitt 2 soll den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten. Für den Bedarf an Eigenheimen stehen Bauplätze für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser zur Verfügung. Zusätzlich können auf einem Grundstück acht Wohnungen entstehen.

Die Erschließung des Bereiches wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen bzw. -einrichtungen sichergestellt. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für Abschnitt 1 teils über die Hauptstraße und teils - ebenso wie Abschnitt 2 - über eine innere Straßenschleife, die über eine zweite Anbindung im Westen verfügt.

Nachteilige Auswirkungen für die Gemeinde sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Aschau a. Inn, den

Anlagen: Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung
Umweltbericht
Nachweis GRZ

.....



GEMEINDE ASCHAU A. INN
BEBAUUNGSPLAN
"SONNENFELD"

GRZ – Nachweis für Abschnitt 1 - MI

Gebäude	Gebäudegröße GR in m ²	Grundstücksgröße In m ²	GRZ
MI - 1	1300	3754	0,346
MI - 2	350	1652	0,21
MI - 3	460	1364	0,34
MI - 4	159	596	0,27
MI - 5	258	773	0,33