

Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

Satzungs - Beschluss des Bebauungsplanes

„Am Rathaus II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 16.10.2012 den Bebauungsplan „Am Rathaus II“ i.d.F. vom 16.10.2012 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Rathaus II“ in Kraft.

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

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

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.

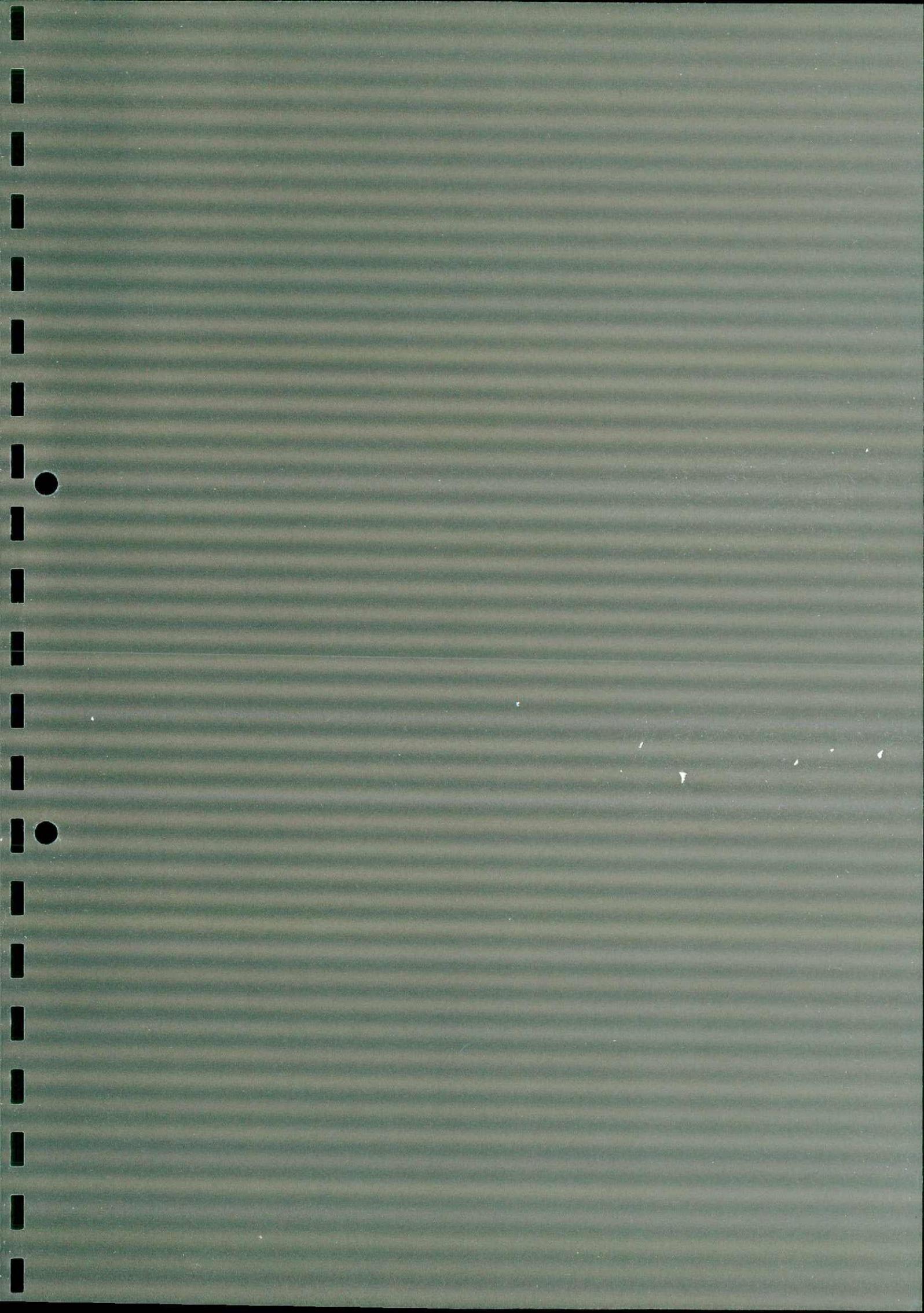
Aschau a. Inn, 21. Dezember 2012

.....
Römer, 2. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am 21.12.2012
Abzunehmen am 11.01.2013

Aschau a. Inn, 14.01.2013

.....
Krämer, Verw. Fachwirt



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN AM RATHAUS II

GEMEINDE

ASCHAU A. INN

LANDKREIS

MÜHLDORF/INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau a. Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau a. Inn



Alwin Schel
1. Bürgermeister

PLANUNG

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut
Fon 0871.61091 Fax 0871.630664
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 16.10.2012



Projekt Nr.: d2-0578_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM 4
2	INSTRUKTIONSGEBIET 4
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5
3.1	Veranlassung 5
3.2	Bestand 5
3.3	Entwicklung 5
4	RAHMENBEDINGUNGEN 6
4.1	Rechtsverhältnisse 6
4.2	Planungsvorgaben 6
4.2.1	Landesentwicklungsprogramm 6
4.2.2	Regionalplan 6
4.2.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan 6
5	VERFAHRENSHINWEISE 7
6	INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG 8
6.1	Vorbemerkung 8
6.2	Nutzungskonzept 8
6.3	Höhenentwicklung 10
6.4	Bauweise – Überbaubare Flächen 10
6.5	Örtliche Bauvorschriften 10
6.6	Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse 10
7	ERSCHLIESSUNG 11
7.1	Verkehr 11
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 11
7.3	Wasserwirtschaft 12
7.3.1	Wasserversorgung 12
7.3.2	Abwasserbeseitigung 12
7.3.3	Grundwasser 13
7.3.4	Hochwasser 13
7.4	Energie 13
7.5	Abfallentsorgung 14
7.6	Telekommunikation 14
8	IMMISSIONSSCHUTZ 15
8.1	Verkehrslärm 15
8.2	Sport- und Freizeitlärm 15
8.3	Gewerbelärm 16
8.4	Geruchsimmissionen 16
9	ALTLASTEN 16
10	DENKMALSCHUTZ 17
10.1	Bodendenkmäler 17
10.2	Baudenkmäler 17
11	BRANDSCHUTZ 18
12	FLÄCHENBILANZ 19
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 20
14	VERWENDETE UNTERLAGEN 21

ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

Übersichtskarte



Quelle: www.geodaten.bayern.de/BayernViewer2.0

Ausschnitt digitale Flurkarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplanes



Quelle: KomPlan

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Aschau a. Inn liegt innerhalb der Region 18 – Südostoberbayern im nördlichen Bereich, ist dabei dem Landkreis Mühldorf a. Inn zugeordnet und befindet sich dort relativ zentral gelegen. Die Gemeinde ist nicht an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse gelegen, jedoch liegt sie an der regionalen Achse Mühldorf a. Inn – Waldkraiburg – Gars a. Inn – Wasserburg.

Der vorgesehene Planungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes Aschau und erstreckt sich unmittelbar östlich des Sportgeländes in Fortführung der hier bereits vorhandenen Siedlungstätigkeit.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes AM RATHAUS II befinden sich dabei nachfolgende Grundstücke:

Fl.Nr. 447/100

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Mischgebietsflächen sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten einschließlich Rathausstraße

Im Westen: Sportgelände Aschau am Inn

Im Süden: landwirtschaftliche Nutzflächen - Außenbereich

Im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen - Außenbereich

Luftbild mit Lage des Planungsbereiches



Quelle: www.geodaten.bayern.de

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass des Planungsvorhabens ist die Absicht der Gemeinde Aschau, am Hauptort zusätzliche Flächen für eine bauliche Entwicklung bereitzustellen.

Innerhalb des Gemeindegebietes ist in der unmittelbaren Vergangenheit weiterhin eine gestiegene Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Daher ist die Gemeinde bestrebt, innerhalb des Hauptortes Flächen zu mobilisieren, die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Ziel ist es in diesem Zusammenhang den Hauptort in seiner Funktion als Wohnstandort zu stärken und eine fachlich fundierte Planung hinsichtlich städtebaulicher, grünordnerischer, immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Belange zu erwirken, um den Anforderungen der aktuellen Rechtslage des Städtebaurechts gerecht zu werden.

3.2 Bestand

Der Planungsbereich wurde im Frühjahr 2012 auf Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme gesichtet.

Gegenwärtig handelt es sich bei der vorgesehenen Baugebietsfläche und landwirtschaftliche Nutzflächen am Ortsrand von Aschau, die ackerbaulich genutzt werden.

Im Westen grenzt unmittelbar das Sportgelände Aschau an den Planungsbereich heran. Hier bestehen massive Gehölzbestände aus Baum- und Strauchgruppen, die vollständig auf Flächen des Sportgeländes liegen.

Im Norden des Planungsgebietes grenzen teilweise Hausgartennutzungen der vorhandenen Siedlungsflächen an, sowie gegenwärtig noch ungenutzte Bauflächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden.

3.3 Entwicklung

Als Entwicklungsziel für den vorliegenden Planungsbereich ist die Fortführung und Arrondierung von Bauflächen entlang des Sportgeländes bis zur südlichen Begrenzung dieser Flächen vorgesehen. Hierdurch wird der endgültige Ortsrand sowie das gegenwärtige Ende der Siedlungsentwicklung Richtung Süden definiert.

Möglich ist allerdings Richtung Osten eine spätere Fortführung von Wohnsiedlungsflächen, die jedoch gegenwärtig in den gemeindlichen Planungen noch nicht näher aufgezeigt und überplant werden.

Die Nutzung der zukünftigen Bauflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dabei primär auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet. Allerdings sind in Fortführung der Flächen unmittelbar angrenzend zum Sportgelände gemischte Bauflächen vorgesehen, die grundsätzlich auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen ermöglichen.

Zielsetzung der Gemeinde Aschau ist es dabei durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen die planungsrechtlichen Anforderungen zu erbringen, sowie den zukünftigen Bauwerbern einen größtmöglichen Spielraum hinsichtlich Nutzung und baulicher Gestaltung zu ermöglichen. Dies allerdings jeweils vorausgesetzt den Anforderungen an den Schall- und Immissionsschutz, damit die Nutzung und der Betrieb des vorhandenen Sportgeländes uneingeschränkt aufrechterhalten werden kann.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich ist gegenwärtig nicht Bestandteil einer baulichen Entwicklung der Gemeinde Aschau und bauplanungsrechtlich somit als Außenbereichsfläche zu definieren.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan Aschau sieht für diesen Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen vor. Dieser wird allerdings im Parallelverfahren durch Fortschreibung über das Deckblatt Nr. 08 auf die aktuellen Planungserfordernisse angepasst.

Ein Baurecht besteht für das vorliegende Planungsgebiet somit nicht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Nach Durchführung des Planaufstellungsverfahrens kann die Gemeinde Aschau nach sachgerechter Abwägung das Vorhaben ohne Genehmigung durch amtliche Bekanntmachung zur Rechtskraft bringen, wenn im gleichen Zusammenhang die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes abgeschlossen und genehmigt ist und hierdurch das gemeindliche Entwicklungsgebot gewahrt ist.

4.2 Planungsvorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2006 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Aschau nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Ihr obliegen weder zentralörtliche Aufgaben noch befindet sie sich an einer überregionalen Entwicklungsachse.

4.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aschau a. Inn ist regionalplanerisch der Region 18 – Südostoberbayern zugeordnet und befindet sich in der nördlichen Region.

Nach den Aussagen des Regionalplanes ist Aschau a. Inn nicht an einer Entwicklungsachse von übergeordneter Bedeutung gelegen und die Gemeinde ist entsprechend den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

4.2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Aschau a. Inn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf am Inn.

Das vorliegende Planungsgebiet ist darin noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Zuge der Fortschreibung wird der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 08 geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt dabei als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ist auf die Abgrenzungen im Bebauungsplan abgestimmt.

Das notwendige Änderungsverfahren findet parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren statt.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für den Bebauungsplan AM RATHAUS II, in der Fassung vom 08.05.2012 werden nun die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Zeitraum vom 04.06.2012 bis 29.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme festgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Aschau a. Inn in der Sitzung vom 07.08.2012 vorgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes AM RATHAUS II in der Fassung vom 07.08.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2012 bis 12.10.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Gemeinderat Aschau a. Inn in der Sitzung vom 16.10.2012 vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 16.10.2012 erfolgte am 16.10.2012.

Nachfolgende Behörden, Fachstellen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden dabei am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernnets GmbH
- Bund Naturschutz – Kreisverband
- Bund Naturschutz – Ortsgruppe Aschau a. Inn
- Deutsche Telekom AG
- E.ON Bayern AG
- Erdgas Südbayern GmbH
- Kabel Deutschland
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband – Region 18 - Südostoberbayern
- Staatliches Gesundheitsamt Mühldorf a. Inn
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

6 INHALTE UND AUSSAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Vorbemerkung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung von Bauflächen am südlichen Ortsrand des Hauptortes Aschau a. Inn.

Das gewählte und in vorliegender Planung aufgezeigte Bau- und Erschließungskonzept, ist dabei das Ergebnis verschiedener Planungsvarianten, die im Zuge der Vorwurfsplanung erarbeitet wurden. Zielvorgabe der Gemeinde Aschau war es dabei ein möglichst flexibles, wirtschaftliches und von der Art der Bebauung den aktuellen Erfordernissen entsprechendes Planungskonzept zu erarbeiten, unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung, werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

6.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich differenziert geregelt und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Mischgebiet nach § 6 BauNVO – Parzellen 1-3

Die erste Baureihe im Westen des Planungsgebietes entlang der Verlängerung der Rathausstraße, ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und lässt somit neben einer wohnlichen Nutzung auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen zu, soweit diese mit den angrenzenden und geplanten Nutzungen verträglich ist.

Städtebaulich wird hierdurch die Fortführung der nördlich bereits vorhandenen Nutzungen vollzogen und stellt im Ergebnis eine sinnvolle Weiterentwicklung dar. Grundsätzlich soll durch diese Nutzungszuordnung hinsichtlich der westlich vorhandenen Sportflächen eine verträgliche Abstufung erfolgen und immissionsschutzrechtlich sowohl auf die bestehenden als auch geplanten Erfordernisse ausgerichtet werden.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Begründet werden diese Nutzungsausschlüsse aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen keine geeignete Entwicklung in diesem Siedlungsbereich darstellen und nach Auffassung der Gemeinde Aschau den eigentlichen Siedlungscharakter stören bzw. negativ beeinflussen. Zudem befinden sich in anderen Gemeindeteilen bzw. anderen Siedlungsbereichen ausreichend Flächen, die derartige Nutzungen beinhalten können. Insbesondere werden diese Nutzungen auch ausgeschlossen, deren Zulässigkeit eine deutliche und den vorhandenen Gegebenheiten ungeeignete Verkehrsbelastung hervorrufen kann. Dieser Siedlungsbereich in Aschau ist aufgrund der vorhandenen Umstände im Wesentlichen nur dafür geeignet, den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Bezug genommen.

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO – Parzellen 4-8

Die Richtung Osten im Anschluss ausgewiesenen Bauflächen werden ausschließlich als wohnliche Nutzungen festgesetzt und stellen hier ein Weiterführung der baulichen Nutzungen im Bestand aus nördlicher Richtung dar. Ebenso wird nach Osten Potential für eine bauliche Erweiterung vorgehalten, so dass der Gemeinde hier primär bei Bedarf noch Flächen für weitere Entwicklungen ermöglicht werden.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 4 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründet werden auch diese Nutzungsausschlüsse aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungen ebenfalls keine geeignete Entwicklung in diesem Siedlungsbereich, insbesondere im Bereich des eigentlichen Wohngebietes darstellen und nach Auffassung der Gemeinde Aschau den tatsächlichen Siedlungscharakter stören bzw. negativ beeinflussen. Zudem befinden sich auch hier in anderen Gemeindeteilen bzw. anderen Siedlungsbereichen ausreichend Flächen, die derartige Nutzungen beinhalten können. Insbesondere werden diese Nutzungen auch ausgeschlossen, deren Zulässigkeit eine deutliche und den vorhandenen Gegebenheiten ungeeignete Verkehrsbelastung hervorrufen kann. Dieser Siedlungsbereich in Aschau ist aufgrund der vorhandenen Umstände im Wesentlichen nur dafür geeignet, den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird Bezug genommen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden in vorliegender Planung grundsätzlich über die Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt wird hierbei folgende überbaubare Flächen als Obergrenzen:

MI	GRZ: max. 0,4	GFZ: max. 0,6
WA	GRZ: max. 0,35	GFZ: max. 0,6

Zusätzlich wird in der vorliegenden Planung das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen bzw. zwingenden Zahl der Vollgeschosse geregelt. Diese sind in aus städtebaulichen Gesichtspunkten differenziert festgesetzt. Während im Mischgebiet zwingend 2 Vollgeschosse in Form des Bautyps B zu errichten sind, ist im Wohngebiet eine alternative Bebauung bis max. 2 Vollgeschosse zulässig. Hier kann zwischen den unterschiedlich festgesetzten Gebäudetypen A und B frei gewählt werden.

Weiterhin ist im Planungsbereich die Höhenlage der baulichen Anlagen definiert. Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen wird dabei auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt, der Bezugspunkt ist dabei an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen im Bereich der Grundstückszufahrt zu wählen.

Um einer zu starken Verdichtung entgegen zu wirken, wurde in Bezug zu der vorherrschenden Siedlungsstruktur im Hauptort in diesem Bereich eine Begrenzung der Wohneinheiten (WE) vorgenommen. Vorgesehen ist dabei für Einzelhäuser im Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten zu zulassen, für Doppelhaushälften im Mischgebiet werden hingegen nur 1 Wohneinheit für zulässig erklärt. Einzelhäuser im Mischgebiet sind dann wieder bis 2 Wohneinheiten zulässig.

Somit werden im Ergebnis ausreichende Vorgaben für ein zielorientiertes Umsetzen der Planung getroffen.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren zentralen Schwerpunkt in vorliegender Planung und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe wie folgt:

Garagen, Carports, Nebengebäude		max. 3,00 m
Wohn-/Büro-/Geschäftsgebäude im MI		max. 6,50 m
Wohngebäude im WA	Bautyp A	max. 5,00 m
	Bautyp B	max. 6,50 m

Dies stellt in vorliegender Situation aus städtebaulichen Gründen eine Notwendigkeit dar, um die in der Planung vorgesehene Struktur der Bebauung umsetzen zu können.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei von der FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6.4 Bauweise – Überbaubare Flächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen eine zwingende Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind für Zubehöranlagen in Form von Garagen, Carports und Nebengebäuden sowie Wohngebäuden als Hauptnutzung gegliedert.

Aus diesem Grund wurden in der Planung sowohl die Bauweise als auch überbaubare Flächen definiert, um insgesamt der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird somit grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist gleichzeitig nur für Zubehöranlagen zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der einzelnen Grundstücke dar, wurden allerdings gleichzeitig auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, privaten Verkehrsflächen, zur Anzahl der Stellplätze, zu Abstandsflächen, Einfriedungen und der Gestaltung des Geländes.

Auf Ziffer 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.6 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Das Gelände im Planungsgebiet ist nahezu eben.

Das vorhandene Niveau des Geltungsbereiches liegt im Norden an der Rathausstraße bei 451,00 müNN und neigt sich Richtung Südosten um ca. 0,50 m auf 450,50 müNN.

Detaillierte Aussagen über die Bodenbeschaffenheit am Baugrundstück selbst können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln. Nach vorhandenen Erkenntnissen ist allerdings mit überwiegend kiesigen, wasserdurchlässigen Material zu rechnen.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehr

Das geplante Baugebiet wird durch die Rathausstraße verkehrlich gut und günstig an das örtliche Straßennetz angebunden. Die verkehrlich Erschließung ist somit grundsätzlich als gesichert zu betrachten.

Die innere Erschließung des Erweiterungsbereiches ist über eine neue Verkehrerschließung herzustellen, die einstweilen als Stichstraße ausgebildet wird, da gegenwärtig ein Straßenverbindung Richtung Osten nicht zur Verfügung steht. Der innerhalb des Baugebietes zentral gelegene Wendeplatz weist einen Durchmesser von 18,00 m auf und ist somit verkehrstechnisch ausreichend dimensioniert, damit sämtlich Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Baugebiet wenden können. Bei Erweiterung des Baugebietes nach Osten kann die Erschließung zur Ringstraße bzw. Durchfahrtsstraße ausgebildet werden.

Insgesamt ist die Erschließung möglichst verkehrsberuhigt ausgelegt und in eine 5,00 m breite Fahrbahn mit 2,00 m Randstreifen untergliedert. Dieser Randstreifen ist niveaugleich mit der Fahrbahn vorgesehen und über eine Entwässerungsrinne getrennt. Der Belag dieses Seitenstreifens sollte dabei möglichst versickerungsfähig ausgebildet werden und dient gleichzeitig dem Ausweichen, Parken, Begehen und der Verlegung erforderlicher Leitungstrassen.

Hinweis

Die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuasten. Bei der Bepflanzung (nur mit Hochstammbäumen) und bei der Errichtung von Mauern ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs darauf entsprechend zu achten. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Aschau am Inn ist über den Regionalbus Südostoberbayern an das überörtliche Busliniennetz angebunden.

Am Standort des Geltungsbereiches ist keine unmittelbare Buslinienführung bzw. keine Bushaltestelle vorgesehen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich beim Rathaus an der Hauptstraße.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die gemeindliche Wasserversorgung Aschau am Inn sichergestellt.
Der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz kann über die Rathausstraße hergestellt werden.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Ortskanalisation in der Rathausstraße und ist insgesamt durch die Anschlussmöglichkeit an die Rathausstraße als gesichert zu betrachten. Die Verlegung zusätzlicher öffentlicher Abwasserleitungen ist innerhalb der neuen Erschließungsstraßen erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grundstücksflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt dezentral unmittelbar am Ort des Eingriffs über Sickervorrichtungen mit Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Untergrund, der nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine komplette Versickerung zulässt.

Private Grundstücksflächen

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls dezentral über Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen.

Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung der Gemeinde Aschau am Inn wird hierbei verwiesen. Vorzugsweise ist eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickereinrichtungen wie Teichanlagen und Sickermulden vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird ebenfalls empfohlen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Allgemeine Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breiflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über Sickeranlagen (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen und ggf. Sickerschächte) bzw. geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Wiederverwendung (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

7.3.3 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Maßnahmen, die eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers erwarten lassen, sind der Kreisverwaltungsbehörde gemäß § 49 WHG vorher anzuzeigen.

Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Einleitung in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.

Gegebenenfalls ist das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation zuzuleiten, eventuell ist vorher einer Abwasserbehandlung durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Entwässerungsplanung festzulegen.

7.3.4 Hochwasser

Eine Hochwassergefährdung liegt für den Planungsbereich aufgrund der topografischen Verhältnisse nach Angaben des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete Bayerns nicht vor, da keine Fließgewässer den Planungsbereich tangieren. Zudem liegen auch keine Erkenntnisse vor, dass es sich in vorliegender Situation um einen wassersensiblen Bereich handelt.

7.4 Energie

Die Energieversorgung innerhalb der Gemeinde Aschau am Inn erfolgt durch
E.ON Bayern AG
Kundencenter Ampfing
Mobil-Oil-Str. 34
84539 Ampfing

Um einen einwandfreien Bauablauf ohne Beeinträchtigung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Energieträger erforderlich. Die elektrische Erschließung des Baugebietes ist über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen in der Rathausstraße herzustellen. Hierfür ist die Verlegung zusätzlicher Anschlussleitungen erforderlich. Gleichzeitig ist in Abstimmung mit dem Energieversorger zu klären, ob die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen. Gleichzeitig hat die Gemeinde Aschau beschlossen, die Führung sämtlicher Versorgungsleitungen unterirdisch vornehmen zu lassen.

Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Regenerative Energienutzung:

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB – Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde Aschau beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

In der vorliegenden Planung werden inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der alternativen Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung regenerativer Energien wird daher empfohlen folgende alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu prüfen und auszuschöpfen:

- Thermische Nutzung von Grundwasser
- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren)
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren)

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu untersuchen und in den nachgeordneten Verfahren aufzuzeigen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene.

Zusätzlich befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes im Hauptort ein Wertstoffhof der Gemeinde Aschau am Finkenweg 8a.

7.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Siemensstraße 20, 84030 Landshut, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird sichergestellt, dass für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege möglich ist. Auf Privatwegen ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festzusetzen.

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

Zuständig für die Erschließung von Telekommunikationsanlagen im Planungsgebiet ist außerdem:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Garmischer Straße 19-21
81373 München

Eventuell vorhandene Anlagen sind bei sämtlichen Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut werden und die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei vorliegender Planungssituation handelt es sich um die Erweiterung von Siedlungsflächen am südlichen Ortsrand von Aschau am Inn. Folgende Belange gilt es dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen:

8.1 Verkehrslärm

Das geplante Baugebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen durch Verkehrsbelastungen örtlicher oder überörtlicher Verkehrsstrassen nicht betroffen, da keine dieser Straßenstrassen den Planungsbereich tangieren.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

Im unmittelbaren Anschluss im Westen des geplanten Baugebietes, befindet sich das Sportgelände Aschau am Inn.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, ist es erforderlich diese Belange zu würdigen und Voraussetzungen zu schaffen, damit die angrenzenden, unterschiedlichen Nutzungen im Kontext einer geordneten baulichen Entwicklung stattfinden können.

Im Zuge der baulichen Entwicklung der nördlich bereits vorhandenen Siedlungsflächen, hat die Gemeinde Aschau den Lärmschutz mit der benachbarten Sportanlage untersuchen lassen. Auf das hierzu erarbeitete Gutachten der Steger & Piening GmbH vom 27.02.1995 wird verwiesen.

In vorliegender Planung führt die Gemeinde nun die vorhandene Nutzungsgliederung aus Richtung Norden fort und weist die Nutzungen südwestlich vom Sportgelände stufenweise über ein Mischgebiet und anschließende Wohngebietsflächen aus.

In diesem Zusammenhang wurde das vorliegende Gutachten von 1995 mit der vorliegenden Planung abgeglichen und vom Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Landshut beurteilt, mit folgendem Ergebnis:

"Durch die unmittelbar östlich neben dem Sportplatzgelände vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Rathaus" als Mischgebiet ausgewiesen sind, wird der maximal mögliche Sportbetrieb bereits im Bestand aus lärmimmissionsschutzfachlichen Gründen auf einen Umfang beschränkt, der an den maßgeblichen Immissionsorten an der Rathausstraße bzw. am Tassiloweg, am Arnweg und am Rupertiweg mit einer Einhaltung der dort entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhergeht. Dies ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Nr. 0387/1/pie der "Steger & Piening GmbH" vom 27.02.1995 gewährleistet. Eine Überprüfung der Aktualität, Plausibilität und Rechtssicherheit dieser schalltechnischen Untersuchung wurde nicht vorgenommen.

Unter der Voraussetzung, dass der derzeitige Umfang des Sportbetriebes im Vergleich zur schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1995 unverändert geblieben ist und die Untersuchungsergebnisse als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden können, entsteht durch das nunmehr neu geplante Mischgebiet dann keine über die Bestandssituation hinausgehende Einschränkung der Sportnutzungen, wenn die neu entstehenden Immissionsorte mindestens die gleichen Abstände zu den Sportanlagen aufweisen, wie die bereits vorhandenen Immissionsorte vor den Westfassaden der Gebäude Rathausstraße 13 und Arnweg 2."

Vor diesem Hintergrund wurde eine Anpassung der Baugrenzen des Mischgebietes in östlicher Richtung vorgenommen.

„Weitergehende Festsetzungen zur Baukörperstellung und Baukörperausbildung sowie zur Grundrissorientierung sind dann nicht mehr erforderlich, weil die neuen Immissionsorte bei gleicher Schutzbedürftigkeit (Mischgebiet) und gleichen Abständen zur Sportanlage keinen höheren Sportlärmbeurteilungspegeln ausgesetzt sein werden, als die bereits bestehenden Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rathaus", an denen entsprechend der Untersuchung aus dem Jahr 1995 eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten ist.“

„Eine Erweiterung der Sportanlagen bzw. eine Intensivierung der Sportnutzung ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Rathaus II" ohnehin weder angedacht noch möglich, weil dadurch lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit der bereits bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft entstehen würden.“

8.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zudem nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

8.4 Geruchsimmissionen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen selbst grenzen nicht unmittelbar an den Planungsbereich heran bzw. sind in näherer Umgebung nicht vorhanden. Negative Auswirkungen hinsichtlich auftretender Geruchimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind somit nicht zu erwarten.

Mit zeitlich begrenzt auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu rechnen. Diese sind im Interesse der vorhandenen Gegebenheiten zu dulden.

9 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes sind nicht bekannt. Ein Abgleich mit den zuständigen Behörden und dem Altlastenkataster des Landratsamtes erfolgt im Zuge des Verfahrens.

10 DENKMALSCHUTZ

10.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sowie dessen näherem Umfeld sind laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler registriert.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind jedoch ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 und 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Änderung selbst sowie dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler registriert.

11 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein
- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung (Richtwerte 13,3/s bis 26,6 l/s über 2 Std. und mind. 15 m Vordruck)
- Hydranten sind DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 m liegen
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	7.986
Bruttobaufläche – Neuplanung	100 % 7.986
abzgl. geplante Erschließungsflächen - Straßenverkehrsflächen 1.305 m ² - Geh-/ Radweg 68 m ²	17 % 1.373
abzgl. geplante öffentliche Grünflächen - Wirtschaftswege 273 m ² - Straßenbegleitgrün 235 m ²	6 % 508
Nettobaufläche – Neuplanung (Parzellen 1-8)	77 % 6.105

Parzellengrößen

PARZELLE	FLÄCHE IN M ²
1	920
2	782
3	782
4	574
5	577
6	855
7	720
8	895
Gesamt	6.105

Die durchschnittliche Parzellengröße liegt bei 763 qm.

Anzahl der Wohneinheiten

PARZELLE	WOHNEINHEITEN (WE)
1	max. 2 WE
2	max. 2 WE
3	max. 2 WE
4	max. 2 WE
5	max. 2 WE
6	max. 2 WE
7	max. 2 WE
8	max. 2 WE
Gesamt	max. 16 WE

Einwohnerberechnung

Anzahl - Parzellen: 8 Stk.
Anzahl - Wohneinheiten: max. 16 WE
Angesetzt werden 3,5 Einwohner (E) pro WE
16 WE x 3,5 E = **max. 56 Einwohner**

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Der erforderliche Kostenaufwand für die gesamte Planungsmaßnahme zur Realisierung des Baugebietes ist im Haushaltsentwurf der Gemeinde Aschau für die Jahre 2012/ 2013 vorgesehen.

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen in Bezug auf die Straßenherstellung und Kanalbaumaßnahmen sind aktuell noch nicht bekannt und werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Telekommunikation

richten sich nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu diesen Erschließungsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

14 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern. München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN (2002): Regionalplan, Region 18. Traunstein

KARTENMATERIAL

- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981): Geologische Karte von Bayern 1 : 500.000. München
- VOGEL, F. (1961): Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000. Bayerisches Geologisches Landesamt. München

GESETZE

- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 20.07.2004, zuletzt geändert am 01.01.2007
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, GBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 1. März 2010)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 588)
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25.02.2010





BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Am Rathaus II“
und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn

1. Fassung vom 08.05.2012
2. Fassung vom 07.08.2012
3. Fassung vom 16.10.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	02
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
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	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	10
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
7	Maßnahmen zur Überwachung	16
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
9	Abbildungsverzeichnis	17

1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt östlich der Sportanlage im Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Im Rahmen der Maßnahme „Am Rathaus II“ will die Gemeinde Aschau a. Inn einen Bebauungsplan für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet erstellen. Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan soll in diesem Verfahren parallel geändert werden (8. 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

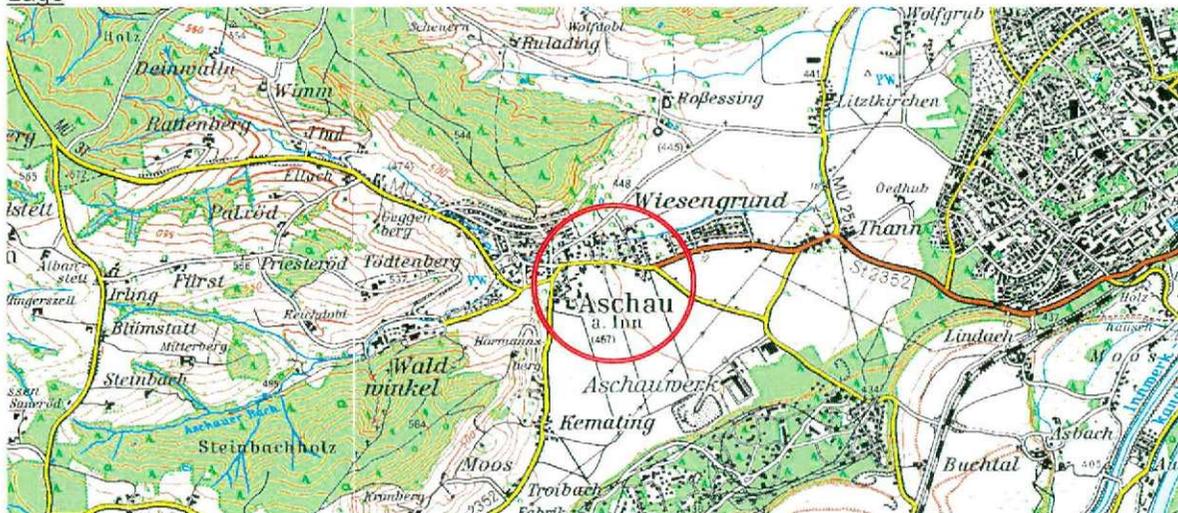


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Zentrums von Aschau a. Inn südlich der Hauptstraße (St 2352), von der aus das Gebiet auch über die Rathausstraße 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

Inhalt

Die Gemeinde Aschau a. Inn möchte mit dem Bebauungsplan „Am Rathaus II“ Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude (MI) und Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (WA) anbieten.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,35
- Mischgebiet mit einer GRZ bis 0,40
- Grünflächen
- Erschließungsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Am Rathaus II“ beträgt insgesamt 7986m². Dabei handelt es sich um das Flurstück 447/100 der Gemarkung Aschau a. Inn. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Rathausstraße. Fußläufig ist das Gebiet durch einen Fußweg im Nordosten und ebenfalls über die Rathausstraße erschlossen und somit an die bestehende Bebauung im Norden angeschlossen.

Die Eingrünung des südlichen Ortsrandes durch einen Grünstreifen dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert.



Abb. 02: Bebauungsplan „Am Rathaus II“

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Am Rathaus II“ ist es, ein attraktives Mischgebiet und Wohngebiet zu schaffen. Die Lage 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 Gebiet 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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rathaus II“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

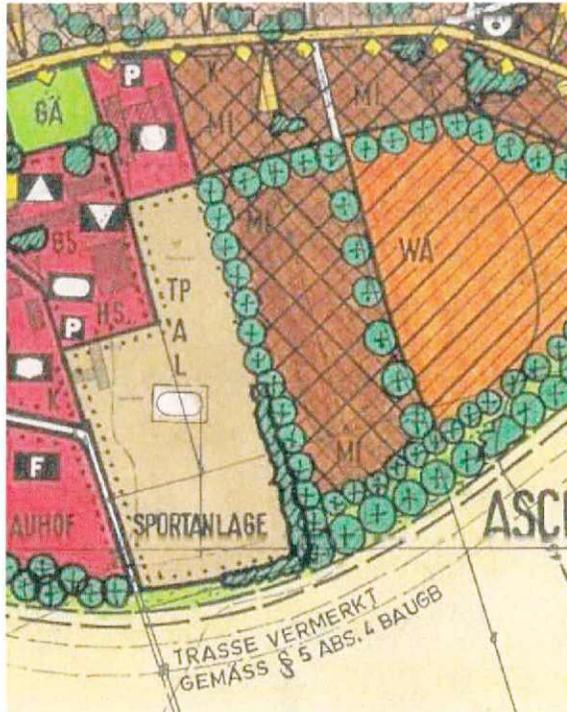


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

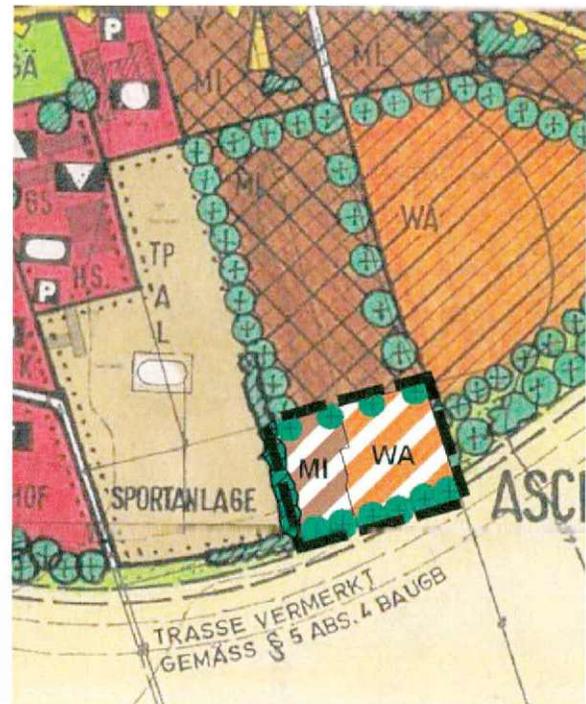


Abb. 04: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das betroffene Areal im Norden bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Der südliche Ortrand wird von einer Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern definiert. Eine Baumreihe bildet den westlichen und östlichen Rand.

Inhalt

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine definierte Flächenaufteilung von Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die Baumreihe am westlichen und östlichen Rand entfällt. Die südliche Ortsrandeingrünung wird verschmälert.

Ziele

Hauptziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Neuordnung des Gebiets. Die Ausschöpfung der Flächenreserven und die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung vor allem im Bereich des künftigen Mischgebiets spielt dabei eine große Rolle. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Bebauungsplanebene.

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 parallel geänderten Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits teilweise dargestellt. Die genauen Anpassungen des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geändert.

Eine Entwicklung des Ortes nach Süden in den Bereich der Inn-Hochterrassen ist bei gleichzeitigen Eingrünungsmaßnahmen aus landschaftsökologischer Sicht ohne negative Auswirkung auf den Landschaftsraum. Der Landschaftsplan fordert, dass bei einem 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.

Des Weiteren existiert eine Verträglichkeitsuntersuchung von 1995 vom Büro Steger und Piening, in der die Verträglichkeit einer Bebauung mit der benachbarten Sportanlage untersucht wurde. Die Ergebnisse aus der Untersuchung wurden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

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

Bestand



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

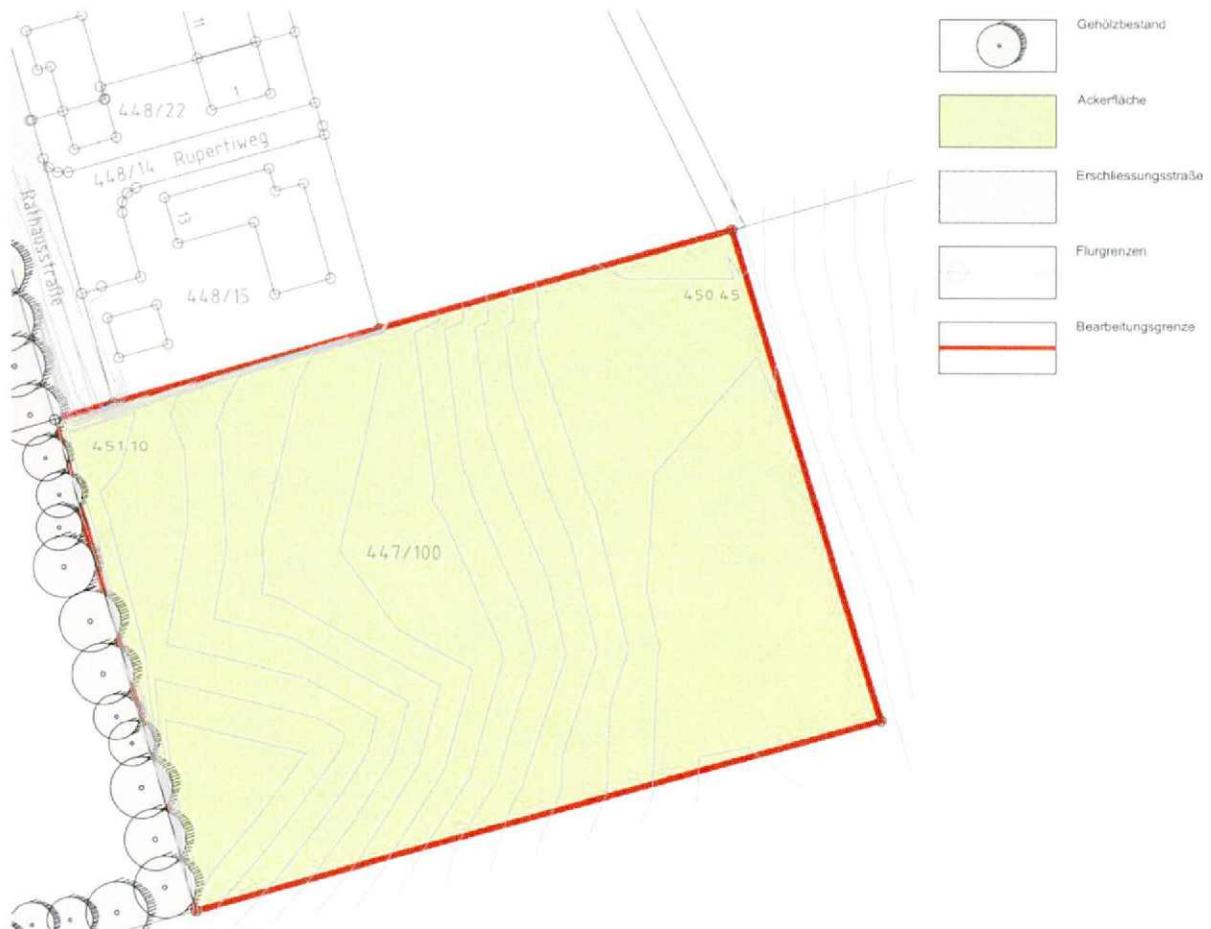


Abb. 06: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die von Westen nach Osten fällt. Im Norden grenzt die Bebauung eines Mischgebiets an, im Osten und Süden ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Westen befindet sich ein ca. 10m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern und Bäumen wie *Acer campestre*, *Rosa canina*, *Viburnum lantana* und *Crataegus monogyna*. Im Anschluss an den Gehölzstreifen befindet sich die Sportanlage mit dem Fußballplatz.



Abb. 07: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche



Abb. 08: Gehölzstreifen im Westen



Abb. 09: Angrenzendes Mischgebiet im Norden



Abb. 10: Erschließungsstraße

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 im angrenzenden Baugebiet 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 Westen bei 451.10 und im Osten bei 450.45, so dass das Planungsgebiet von Westen nach Osten um 65cm fällt.

Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt und wird als Ackerfläche genutzt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelung sind baubedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt sind 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, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Durch die geforderte Versickerung des Regenwassers innerhalb des Misch- bzw. Wohngebiets 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 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.

Es 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. Im Zuge der Neuanlage des Misch- bzw. Wohngebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. 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 geplanten Baumpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Auch bei den Privatgärten ist mittel- bis langfristig von einem größeren Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind ebenfalls 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 dient die bestehende Ackerfläche der Kaltluftproduktion.

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 Baumpflanzungen und die Eingrünung des Wohn- bzw. Mischgebiets tragen jedoch zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionsituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

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

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. Zur Erholung wird die angrenzende Sportanlage genutzt, welche vor allem an Samstagen über das angrenzende Fußballfeld Schallimmissionen ausstößt. Diese Schallimmissionen wurden auch in einer Verträglichkeitsuntersuchung überprüft. Diese Verträglichkeitsuntersuchung hat das Ergebnis, dass keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten auftreten.

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 des angrenzenden Gebäudes im Norden des Misch- bzw. Wohngebiets 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. Insgesamt sind jedoch 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 Bewohner des Gebietes selbst entstehen. Das Baugebiet wird durch eine neue Straße erschlossen. Der notwendige Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße. Die geplante Verkehrsführung innerhalb des Baugebiets bindet das Baugebiet gut an die bestehenden Verkehrswege an. Die geplante Fußwegverbindung zum Baugebiet Sonnenfeld stellt für die Anwohner eine Bereicherung dar. Durch die Planung eines Mischgebiets im Westen und eines Wohngebiets im Osten des Planungsgebiets wurde schon während der Planungsphase darauf geachtet, mögliche Schallimmissionen der Sportanlage zu reduzieren, außerdem wurden die Erschließungsstraße und Garagen so angeordnet, dass der Abstand zwischen Bebauung und Sportplatz möglichst groß ist. Insgesamt sind somit 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. Die ebene und offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen Richtung Osten und Süden zu. Auf der Fläche befindet sich kein Gehölzbestand.

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 Baugebiet tritt. Insgesamt ist baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie Baumpflanzungen und eine Ortsrandeingrünung hinzukommen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt. Die neue Ortsrandeingrünung, die Baumpflanzungen und die Neubauten werden jedoch mittelfristig einen maßstäblichen neuen Ortsrand schaffen, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Im Ergebnis sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel und die anlage- und betriebsbedingten Auswirkung als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ergebnis

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

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung 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.

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 in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, eine möglichst niedrige Grundflächenzahl der Gebiete einzuhalten. So wurde innerhalb des Wohngebiets eine GRZ von 0,35 eingehalten, im Mischgebiet eine GRZ von 0,40. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Baugebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es im Süden durch einen 3m breiten Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) eingegrünt. Dieser bildet mit seinen Bäumen und Sträuchern einen Übergang zur freien Landschaft und leistet einen Beitrag zur Integration des Baugebiets in das Landschaftsbild. Baumpflanzungen leisten ebenfalls einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebiets und integrieren das Baugebiet in die Landschaft.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Schutzgut Boden

- 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.
- Im Bereich der Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsoffene Beläge zu verwenden.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Flora und Fauna

Um das Wohn- bzw. Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird das Planungsgebiet durch eine Ortsrandeingrünung eingegrünt bzw. mit Bäumen durchgrünt und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

- In den Parzellen ist je 200qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf den einzelnen Baugrundstücken ist an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließung ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm als Straßenbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grünflächen ein Streifen von 5m von Versiegelung freizuhalten. Durch die Grundstückseigentümer werden auf diesem Streifen Obsthochstämme, Kleinbäume und Sträucher als Ortsrandeingrünung gepflanzt. Mindestens 20% der Fläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. In den Parzellen 3 und 8 kann die Ortsrandeingrünung im Bereich künftiger Terrassen auf 3 m reduziert werden.
- Grenzen private Grünflächen an öffentliche Erschließungsflächen an ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrasen, Rasen oder Magerwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden
- 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
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- Es sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 6 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Zaunsockeln, 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 Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird der südliche Rand durch eine Ortsrandeingrünung eingegrünt. Des Weiteren wird das Baugebiet mit Bäumen durchgrünt und eine neue Fußwegverbindung geschaffen.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebiets und die kleinstrukturierte Bebauung schaffen einen maßstäblichen Ortsrand.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

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

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

4.2. Ausgleich



Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine maximale GRZ von 0,40 und für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35 festgelegt. Die GRZ von 0,40 bzw. 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 0,40 ein maximaler Versiegelungsgrad von 60% und 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 auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) 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 keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Das Mischgebiet weist mit einer GRZ von 0,40 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen, umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,35 angenommen.

Das Allgemeine Wohngebiet weist mit einer GRZ von 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen, umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 7986m². Auf einer Gesamtfläche von 7986m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 7986m² ein Ausgleichsbedarf von 2565,4m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
Mischgebiet		3391	0,35	1186,9
Allgemeines Wohngebiet		4595	0,3	1378,5
Summe auszugleichende Flächen		7986		2565,4

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 2565,4m² 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 36600m² 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.

Insgesamt stehen noch 25468m² zur Verfügung. Im Zuge der beschriebenen Maßnahme soll nun die Ausgleichsfläche von 2565,4m² abgebucht werden. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2% pro Jahr (51m² pro Jahr, insgesamt 612m²) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 1953,4m² vom Ökokonto abgebucht werden. Der Ausgleichsbedarf ist somit gedeckt.

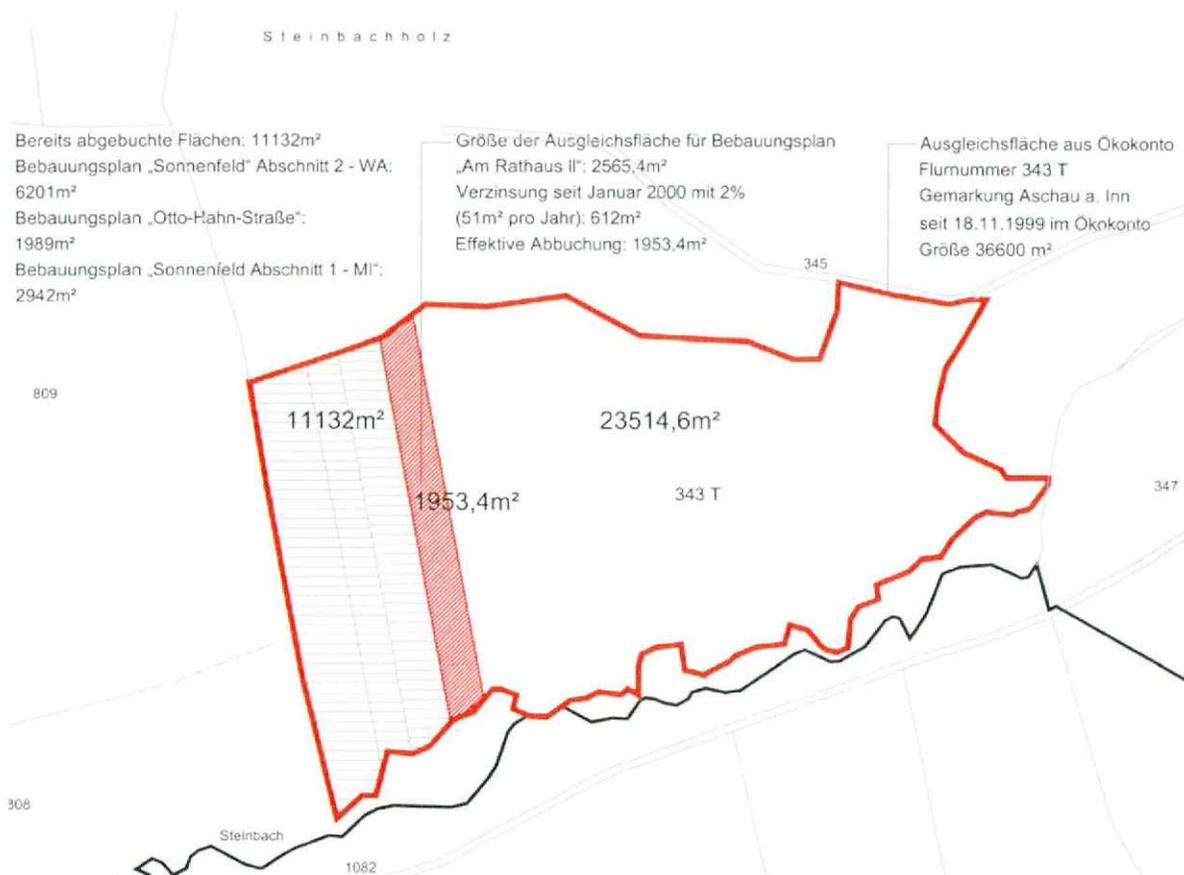


Abb. 12: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets wurden durch das Büro Komplan aus Landshut mehrere Varianten erarbeitet, überprüft und der Gemeinde Aschau vorgestellt. Unter anderem wurde die Ausweisung als komplettes Wohngebiet überprüft. Des Weiteren eine Variante, in der entlang der Erschließungsstraße die Garagen als abschirmende Riegel angeordnet sind. Die ausgearbeitete Variante wurde als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.



Abb. 13: Lageplan Variante 1



Abb. 14: Lageplan Variante 2

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 wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem 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 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der 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 „Am Rathaus II“ sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.

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

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

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan „Am Rathaus II“	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	04
Abb. 04: 8. Änderung des Flächennutzungsplans	04
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	05
Abb. 06: Darstellung des Bestands	06
Abb. 07: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	06
Abb. 08: Gehölzstreifen im Westen	06
Abb. 09: Angrenzendes Mischgebiet im Norden	07
Abb. 10: Erschließungsstraße	07
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	13
Abb. 12: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn	15
Abb. 13: Lageplan Variante 1	15
Abb. 14: Lageplan Variante 2	15