



Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

Beschluss des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 14. Juli 2015 den Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ i.d.F. vom 14.07.2015 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ in Kraft.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ und umfasst folgendes Gebiet:

- Teilflächen der Fl.Nrn. 489/0, 490/0 und 83/0 je Gemarkung Aschau, südlich der Staatsstraße St 2352.

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.

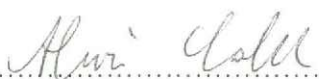
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 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 geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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, 12. November 2015



Salzeder
1. Bürgermeister



Aschau a. Inn, 15.12.2015



Kirchbuchner
Verw.-Fachwirt

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 13.11.2015
Abgenommen am: 14.12.2015

BP 08



Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

Beschluss des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ als Satzung



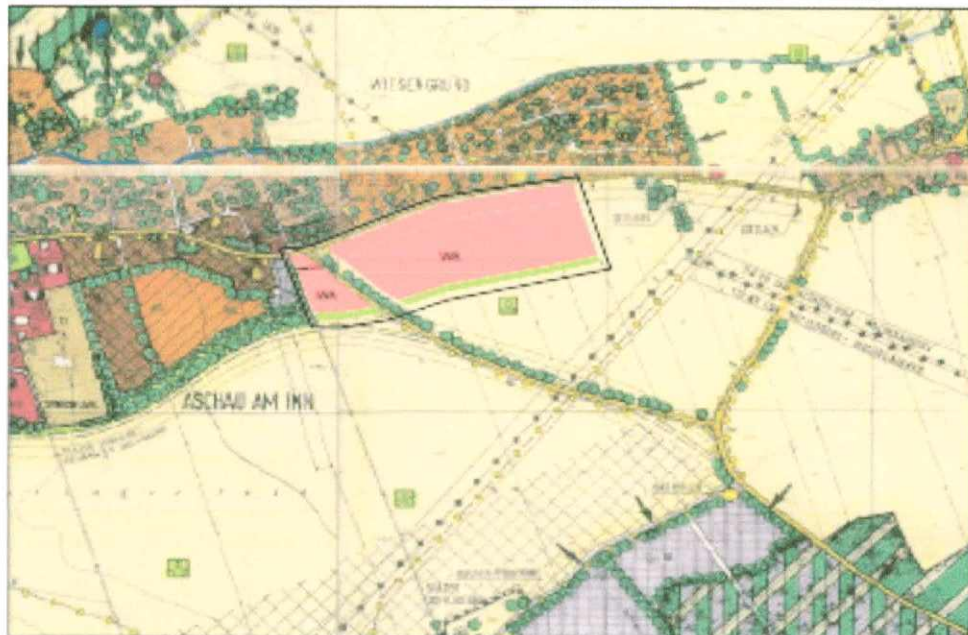


BEBAUUNGSPLAN

„AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“

- Inhalt:
- I Zeichnerische Darstellung (M 1:1000) mit Zeichenerklärung
 - II Textliche Festsetzungen (Seite 1-10)
 - III Textliche Hinweise (Seite 1-3)
 - IV Ausgleichsflächenmaßnahmen (Seite 1-3)
 - V Begründung (Seite 1-9)
 - VI Umweltbericht (Seite 1-14)
 - VII Schalltechnische Untersuchung (Seite 1-29)

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Aschau a. Inn



Planverfasser:

Dipl. Ing. FH Werner Wörl
Architekt und Stadtplaner
Trostberger Str. 3, 84574 Taufkirchen
Tel.(0 86 22) 12 88, e.woerl@t-online.de

I Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNutzungsverordnung Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
o	offene Bauweise
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. 0,25
Wh min. 4,50m max. 6,50m	seitliche Wandhöhe des Wohnhauses als Mindest- und Höchstmaß
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WA	bauliche Nutzung
o GRZ 0,25	Bauweise Grundfläche
Wh min. 4,50m max. 6,50m	Höhe der baulichen Anlage
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentlicher Fuß- und Radweg
	öffentliche Parkfläche
	Einfahrt
	Umgebung von Flächen für Garagen
	Umgebung von Flächen für Tiefgarage und Garagen
	Fristrichtung zwingend für Wohngebäude
	Sichtdreieck (z.B. 3 m / 70 m)
	öffentliche Grünfläche

	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot Streuobstwiese mit Nutzungs- und Unterhaltungsgebot
	öffentlich zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume lt. Pflanzliste
	privat zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume für Ortsrandeingerünung lt. Pflanzliste
	privat zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume lt. Grünordnung
	Grenze des Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche von Zaunanlagen freizuhalten
	Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand und Nebengebäude)

B) Für die Hinweise

	bestehende Gebäude
	vorgeschlagener Baukörper
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzulösende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer (z.B. 504)
	Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
	Höhenlinie (z.B. 447,50 m üNN)
	Maßzahl (z.B. 20,0 m)



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wiesengrund Erweiterung Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Aschau a. Inn, den 17.07.2015
Salzeder, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2014 hat in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 05.05.2015 stattgefunden.
Aschau a. Inn, den 17.07.2015
Salzeder, 1. Bürgermeister
- 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 11.11.2014 hat in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 05.05.2015 stattgefunden.
Aschau a. Inn, den 17.07.2015
Salzeder, 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Wiesengrund Erweiterung Ost" wurde in der Fassung vom 12.05.2015 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Aschau a. Inn, den 17.07.2015
Salzeder, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Wiesengrund Erweiterung Ost" in der Fassung vom 12.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015 beteiligt.
Aschau a. Inn, den 17.07.2015
Salzeder, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2015 den Bebauungsplan "Am Wiesengrund Erweiterung Ost" in der Fassung vom 14.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Aschau a. Inn, den 17.07.2015
Salzeder, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:**
06. Nov. 2015
Aschau a. Inn, den
(Gemeinde Aschau a. Inn)
Salzeder, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan "Am Wiesengrund Erweiterung Ost" 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).
13. Nov. 2015
Der Bebauungsplan "Am Wiesengrund Erweiterung Ost" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Aschau a. Inn, den 13. Nov. 2015
Salzeder, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ASCHAU A. INN LANDKREIS MÜHLDORF AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN

"AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST"

I. PLANTEIL

- Inhalt:
- Zeichnerische Darstellung (M 1:1000)
- Zeichenerklärung für Festsetzungen und Hinweise
- Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Aschau a. Inn 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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Stand: 11.11.2014
Stand: 12.05.2015
Stand: 14.07.2015

Aschau a. Inn, den 17. Juli 2015
Salzeder, 1. Bürgermeister

architekturbüro
WÖRL
trostberger str. 3
84574 taufkirchen
tel. 08622/1288, fax. 624

Planfertiger:
Werner Wörl, Dipl.-Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner
173 978
Taufkirchen, 14.07.2015




II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung 1 – 26 ergibt sich aus § 9 Abs.1 Nr. 1. - 26. BauGB

1.) Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 **GRZ** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.
- 1.3 **Wh** Die seitliche Wandhöhe wird entsprechend der baulichen Nutzung als minimale und maximale Wandhöhe festgesetzt.
- 1.4 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Bordstein-Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand (Zufahrtsbereich), bis Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
- 1.5 Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (Hauseingang) darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehwegrand des Zufahrtsbereichs, liegen.

2.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

- 2.1  Baugrenze
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen für Gebäudevorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,0 m und max. 5,0 m² ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Wintergartenanbauten dürfen die Baugrenze bis zu 2,0 m Tiefe und maximal 1/3 der Fassadenlänge überschreiten.
- 2.3 Im Baugebiet zulässige Bebauung:
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

- 2.5 o offene Bauweise
- 2.6 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art.6 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) ist einzuhalten.

3.) Mindestmaße für die Baugrundstücke:

- 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße regelt sich nach der Bauweise:
500 m² für Einzelhäuser
350 m² für Doppelhaushälften
800 m² für Mehrfamilienwohnhäuser > 4 WE

4.) Flächen für Nebenanlagen

- 4.1  Flächen für Garagen

- 4.2. Der Stellplatzbedarf wird auf Grundlage der Wohnungsgröße festgesetzt.

- 4.2.1. Ein Stellplatz für Wohnungen < 50 m²
Zwei Stellplätze für Wohnungen < 120 m²
Drei Stellplätze für Wohnungen > 120 m²
Garagenvorplätze mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m sind für Wohnungen ab zwei Stellplätzen anrechenbar.

- 4.2.2. Bei Wohngebäuden > 3 WE sind zum regulären Stellplatzbedarf zusätzlich 15 % der geforderten Stellplätze als oberirdische Besucherstellplätze auszuweisen. Dabei ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

- 4.2.3. Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- 4.3 Die Fläche vor der Garage darf bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab Straßenkante nicht mit einem Tor verschlossen werden.

- 4.4 Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 12 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3,0 m nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

- 4.5. Spielplätze:
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan auf den entsprechenden Parzellen ausreichend große Spielplätze und Freiräume zum Spielen für Kinder bis 6 Jahre nachzuweisen.

5.) entfällt

6.) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei Einzelhäusern sind drei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern sind pro Haushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Parzelle 9 sind bis zu 6 WE zulässig.
Werden die Parzellen 7 + 8 zusammengelegt, ist ein Einzelhaus mit max. 4 WE zulässig.

7.-10.) entfällt

11.) Verkehrsflächen

11.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.2  Straßenbegrenzungslinie

11.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



- öffentliche Parkfläche



- öffentlicher Fuß- und Radweg

11.4  Einfahrt

11.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen, Zäune und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

Auch hochstämmige Bäume stellen, insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser, eine Sichtbehinderung dar.

11.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten **nicht** errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht abgelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

12.) entfällt

13.) Versorgungseinrichtungen:

Versorgungseinrichtungen sind aus ortsgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.


14.) Niederschlagswasser

14.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist nach Vorgabe der „Niederschlagswasser – Freistellungsverordnung“ (NWFreiV) flächig (z.B. Mulden und Rigolen) zu versickern.

15.) Grünflächen


15.1  Öffentliche Grünflächen


15.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

15.1.2  Auf den öffentlichen Grünflächen sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der geplanten Bäume kann zugunsten von Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.

15.1.3 Die Anlage der öffentlichen Grünflächen ist in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung vorzunehmen.

15.2 Private Grünflächen

15.2.1  Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

15.2.2  Die Ortsrandeingrünung ist in einer Breite von 5 bis 7 m (5m im Westen und 7m im Osten) entlang der südlichen Gebietsgrenze auf den privaten Grünflächen von den Grundstückseigentümern herzustellen. Als Ortsrandeingrünung sind Obsthochstämme, Kleinbäume und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der 5 m bis 7 m breite Streifen ist zu 30% zu bepflanzen und insgesamt von Versiegelung freizuhalten.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

- 15.2.3 Die Pflanzung der Bäume auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 15.2.4 Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen
- 15.2.5 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 15.2.6 Schallschutzwände, -wälle und Garagen der Parzellen 7 - 9 sind zu öffentlichen Grünflächen bzw. zum öffentlichen Straßenraum (St 2352) hin mindestens zu 80% mit Bäumen, Sträuchern, Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen bzw. vorzupflanzen.
- 15.2.7 Grundstückszugänge und -zufahrten, 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.
- 15.2.8 Bei der Anlage von privaten Stellplätzen ist mindestens nach jedem 5. Stellplatz ein Großbaum oder Kleinbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.2.9 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.


16.-21.) **entfällt**

22.) **Gemeinschaftsanlage**

- 22.1 Die öffentliche Grünfläche ist zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 70% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

23.) entfällt

24.) Baulicher Lärmschutz (Parz. 7 - 9)

- 24.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 24.2. Beim Neubau von Gebäuden im Plangebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- 24.3. Entlang der Hauptstraße muss in den Ober- und Dachgeschossen die überwiegende Zahl der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) über Fenster an der Verkehrslärm abgewandten südlichen Seite mit Verkehrslärmpegeln von kleiner oder gleich 59/49 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden (Grundrissorientierung).
- 24.4  Entlang der Hauptstraße sind die im Planteil dargestellten Schallschutzwände, -wälle (ggf. auch Nebengebäude) mit einer Mindesthöhe von $h = 2,25 \text{ m}$ üGOK (Parzelle 9) bzw. $h = 2,5 \text{ m}$ üGOK (Parzelle 7 + 8) zu errichten. Die Wände müssen eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen und sind zur St 2352 schallabsorbierend auszuführen.
- 24.5. Die Errichtung von Außenwohnbereichen in den Ober- und Dachgeschossen (Loggien, Balkone, Terrassen o.ä.) ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes nur zulässig, sofern durch Eigenabschirmungen oder sonstige baulich-technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Loggien-/Balkon/Dachoberkante bzw. Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- 24.6. Schallschutzwände, -wälle, Nebengebäude oder Kombination der vorgenannten Maßnahmen sind auf den Parzellen 7 – 9 im gekennzeichneten Bereich mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Höhe von 2,50 m zu errichten.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESEGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

- 24.6.1 Ab einer Länge von 10,0 m ist ein Versatz von mindestens 1,50 m vorzusehen.
- 24.7. Die seitliche Wandhöhe für Garagen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches richtet sich nach der BayBO Art. 6 Abs. 9.

25.) Grünordnung

- 25.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.2 Hecken aus Thuja (Lebensbaum) in Arten und Sorten sind nicht erlaubt.
- 25.3 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
- 25.4 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 25.5 Die zu pflanzenden Gehölze sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen. Die Pflanzung von Sorten der nachfolgend aufgeführten Arten ist ausdrücklich erlaubt.

Großbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU16-18
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU16-18
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

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESEGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU16-18

Sträucher:

Größe mind. 2xv., Str., oB., 60-100

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, Spierstrauch usw.

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

26.) entfällt

27.) Gestalterische Festsetzungen

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

27.1 Baukörper:

27.1.1 Die Außenwände sind als verputzte oder holzverschalte Flächen zu gestalten.

27.2 Grenzbauten:

27.2.1 Zusammengebaute Baukörper an Grundstücksgrenzen sind profiligleich zu errichten.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

- 27.2.2 Der ersteingereichte Bauantrag hat Vorrang.
- 27.2.3 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Geltungsbereich anzuordnen.
Bei Sattel- und Pultdächern muss der Dachfirst in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 27.3 Gestaltung der Dächer:**
- 27.3.1 Dachformen:
Als Dachformen sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.
- 27.3.2 Dachneigung:
Die Dachneigung wird aufgrund der Dachform festgesetzt.
- | | | |
|----------------------|-------------------|-----------|
| <u>Satteldächer:</u> | zul. Dachneigung: | 18 – 32 ° |
| <u>Walmdächer:</u> | zul. Dachneigung: | 15 – 25 ° |
| <u>Pultdächer:</u> | zul. Dachneigung: | 12 – 25 ° |
- Bei Hauptgebäuden, nur mit versetzten Dachflächen zulässig.
- Flachdächer:
zulässig für Garagen und erdgeschossige, untergeordnete Anbauten
- 27.3.3 Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung werden rote, braune, anthrazit und graue kleinteilige Dachplatten festgesetzt.
Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glas- bzw. Blechdächer zulässig.
- 27.4 Dachaufbauten:**
- 27.4.1 Dachgauben bis zu einer Ansichtsbreite von 1,60 m sind bei Dächern ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.
Pro volle 5,0 m Dachlänge ist eine Dachgaube zulässig.
- 27.4.2 Quergiebel:
Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 28° mit einer max. Ansichtsbreite von 1/3 der Außenwandlänge zulässig.
Mehrere Quergiebel sind zulässig, wenn die Summe der Giebelansichten 1/3 der Außenwandlänge nicht überschreitet.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

27.4.3 Der First der Dachgaube muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes verlaufen.
Der First des Quergiebels muss mindestens 0,70 m unterhalb des Hauptfirstes verlaufen.

27.4.4 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
Diese sind bei Anordnung auf der Dachfläche in rechteckigen Flächen ohne Aufständering auszuführen.

27.5 Einfriedungen: (Zäune)

27.5.1 Für Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin gilt die Zaunsatzung der Gemeinde Aschau a. Inn.

27.5.2 Die Einfriedung ist zu öffentlichen Straßen um 0,50 m und zu öffentlichen Gehwegen um 0,30 m zurückzusetzen. Diese Fläche ist von einer Bepflanzung freizuhalten. (Siehe auch Punkt 15.2.9)

27.5.3 Zwischen den Privatgrundstücken sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

27.5.4  Zauanlagen sind im gekennzeichneten Bereich der Vorgärten nicht zulässig.

27.6 Topografie:

27.6.1 Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind in geringem Umfang zulässig, wenn sie für den Gebäudeanschluss notwendig sind.

27.6.2 Abgrabungen (Lichtgräben) zur Belichtung der Kellerräume sind zulässig. Diese Abgrabungen dürfen nur 1,50 m tief sein und max. 1/4 der Hauslänge betragen.

27.7. Garagen:

27.7.1 Garagenanlagen sind analog Punkt 15.2.6 zu begrünen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:5000, vergrößert in M 1:1000
Vermessungsamt Mühldorf am Inn.

2. Maßentnahme:

Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3. Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche des Grundstücks
Fl.-Nr. 343, Gemarkung Aschau am Inn (Steinbach Holz) ausgewiesen.

4. Denkmalschutz:

Nach Art. 8 Abs. 1 – 2 DschG unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Oberflächen und Abwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen kann unter Beachtung der Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) erlaubnisfrei versickert werden. Dabei ist eine flächige Versickerung über Mulden oder Rigolen anzustreben

6.1 Immissionen Landwirtschaft:

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie z.B. Lärm, Staub, Geruch auftreten. Diese können auch zu unüblichen Zeiten und bei Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis auftreten.
Diese Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESEGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

6.2 Immissionen Verkehr:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen eventuell nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen müssen durch entsprechende anderweitige Maßnahmen ausgeglichen werden und werden nicht durch verkehrsrechtliche Maßnahmen übernommen.

7. Schalltechnische Untersuchung:

Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplan-gebiet kann der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom November 2014, Bericht-Nr.: 700-4212 Erweiterung Ost entnommen werden.

Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

8. Versorgung:

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Mühldorf a. Inn sichergestellt. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Aschau a. Inn anzuschließen.

9. Feuerwehr:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Hierzu wird auch auf DIN14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit teilen in einem Abstand von höchstens 50,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

10. Altlasten:

Altlasten sind der Gemeinde Aschau a. Inn derzeit nicht bekannt.

**BEBAUUNGSPLAN „AM WIESEGRUND ERWEITERUNG OST“
DER GEMEINDE ASCHAU A. INN**

11. Fachbüros:

A) - Ausgleichsflächenmaßnahmen

- Umweltbericht

- Grünordnerische Maßnahmen
grünfabrik

Dipl. Ing. Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin

Eichenstraße 11

84544 Aschau a. Inn

B) Schalltechnische Untersuchung:

Möhler + Partner Ingenieure AG

Beratung in Schallschutz und Bauphysik

Paul-Heyse-Straße 27

80336 München

IV. AUSGLEICHSFÄCHENMASSNAHMEN

1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

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

In Abstimmung mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, eine möglichst niedrige Grundflächenzahl der Gebiete einzuhalten. So wurde im Wohngebiet eine GRZ von 0,25 bzw. 0,30 festgelegt. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden. Des Weiteren werden Minimierungsmaßnahmen getroffen, welche im Umweltbericht erläutert werden.

Das Planungsgebiet weist keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,25 bzw. 0,30 festgelegt. Die GRZ 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 0,25 ein maximaler Versiegelungsgrad von 37,5 %, bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 45,0 %.

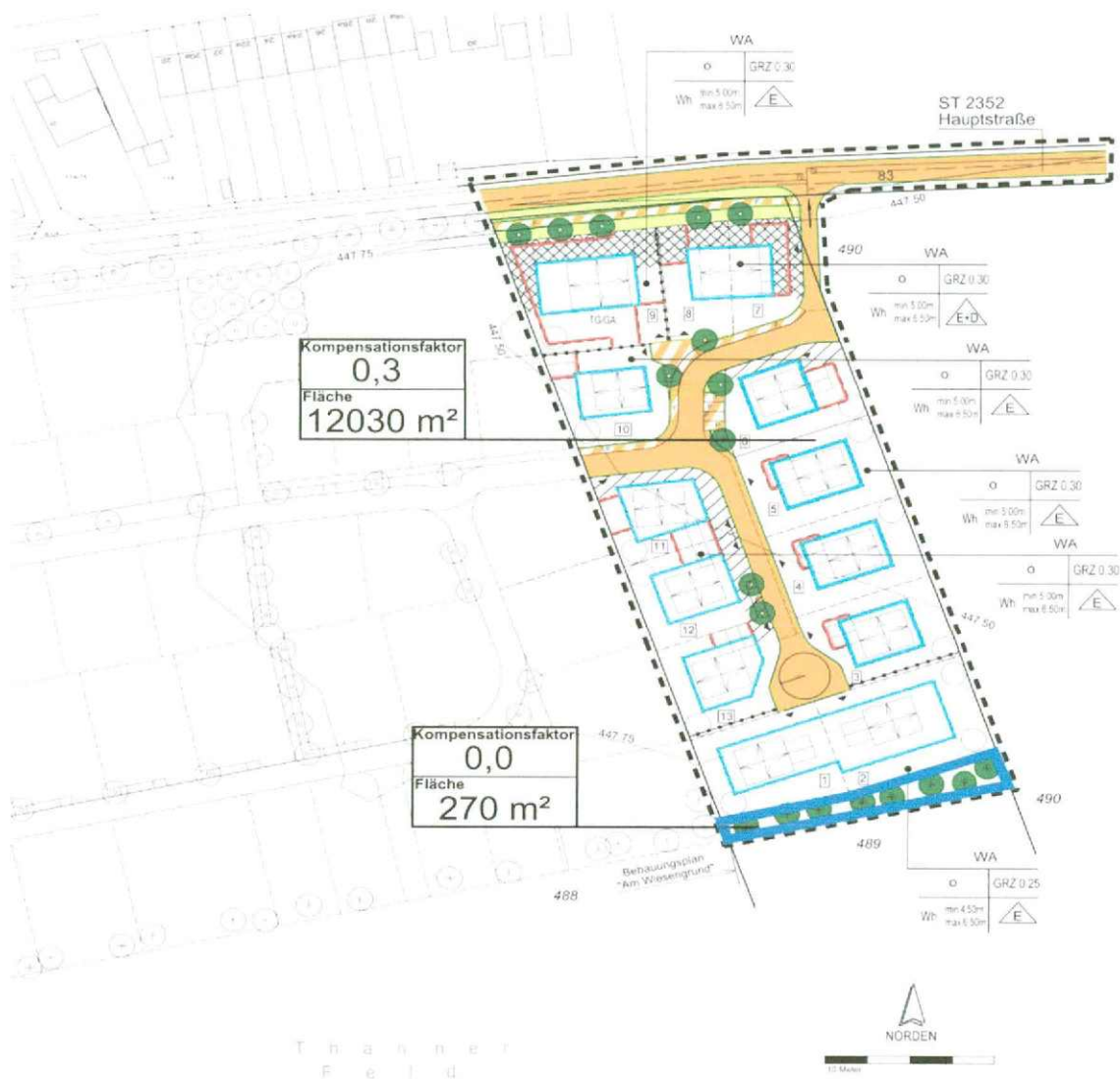
Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

2 Festlegung des Kompensationsfaktors

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. Als Lebensraum für Flora hat die Fläche wenig Bedeutung. Als Lebensraum für Vögel hat sie eine mittlere Bedeutung. Die auszugleichende Fläche wird in die Kategorie I eingestuft.

Das Allgemeine Wohngebiet weist mit einer GRZ von 0,25 bzw. 0,30 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESEGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN



3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 12.300 m². Auf einer Gesamtfläche von 12.030 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 12.030 m² ein Ausgleichsbedarf von 3.609 m².

Die Restfläche von 270 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 der Minimierungsmaßnahme Ortsrandeingrünung.

In diesem Verfahren wird auch die Fläche für den öffentlichen Gehweg entlang der Hauptstraße St 2352 Richtung Westen ausgeglichen, der notwendig ist, um das Baugebiet zu erschließen. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von 476 m², die zusätzlich ausgeglichen werden muss. Für den öffentlichen Gehweg wird ebenfalls ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

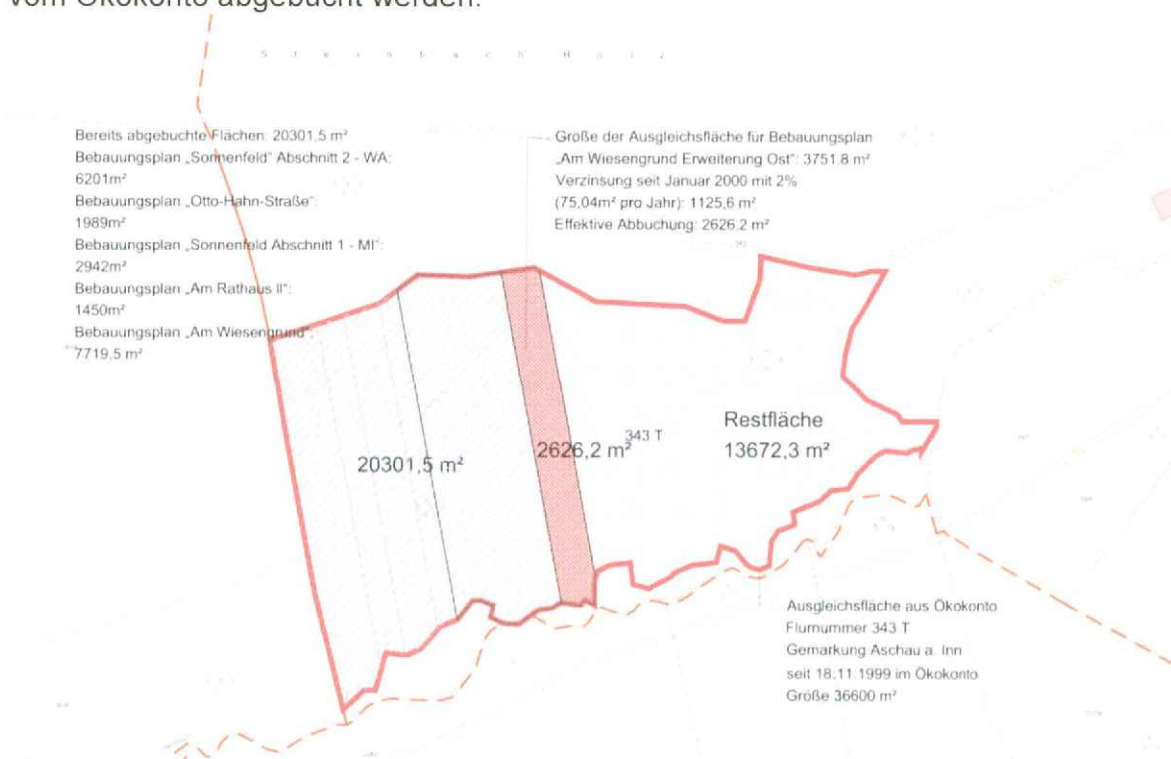
Auszugleichende Fläche	qm	qm	Kompensationsfaktor	Summe
Allgemeines Wohngebiet		12030	0,3	3609
Minimierungsmaßnahme Ortsrandeingrünung	270		0	0
Öffentlicher Fußweg		476	0,3	142,8
Summe auszugleichende Flächen				3751,8

4 Ausgleichsfläche

Die Fläche von 3.751,8 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 36.600 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 3.751,80 m² abgebucht werden. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2% pro Jahr (75,04 m² pro Jahr, insgesamt 1.125,6 m²) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 2.626,2 m² vom Ökokonto abgebucht werden.



V. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke der Gemarkung Aschau a. Inn

Planung: Architekturbüro Wörl
Trostberger Str. 3, 84574 Taufkirchen
Tel. (0 86 22) 12 88, Fax (0 86 22) 6 24
Email: e.woerl@t-online.de

Planverfasser: Dipl. Ing. (FH) Werner Wörl
Architekt und Stadtplaner

1. Beschreibung Allgemein:

1.1. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Gemeinde Aschau a. Inn vom 11.11.2014 soll im Bereich der Fl.-Nr. 489/T, 490/T und 83/T der Gemarkung Aschau a. Inn ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt werden.

1.1.1. Begründung

Von Seiten der heimischen Bevölkerung besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken.

Um diesem Umstand gerecht zu werden, ergibt sich für die Gemeinde entweder die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Innerortsbereich mit Erschließung der unbebauten Grundstücke oder die Ausweisung eines neuen Baugebiets.

Nach einer Aufstellung aller freien Grundstücke im Innerortsbereich befinden sich die meisten, für eine Nachverdichtung relevanten Flächen in Privatbesitz, was durch eine Umfrage belegt ist. Alle relevanten, öffentlichen Flächen wurden bis auf ein Grundstück bereits in den letzten Jahren veräußert.

Für eine innerörtliche Nachverdichtung besteht mangels Akzeptanz von Seiten der Bevölkerung kein Handlungsbedarf.

Aufgrund dieser Tatsache hat die Gemeinde Aschau a. Inn im Jahre 2014 das Baugebiet „Am Wiesengrund“ ausgewiesen. Diese Parzellen sind aufgrund der enormen Nachfrage jedoch bereits wieder vergriffen.

Für die Gemeinde Aschau a. Inn bestand jedoch nun die Möglichkeit, Flächen östlich des Baugebiets „Am Wiesengrund“ zu erwerben, die im Flächennutzungsplan bereits als Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen sind.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Durch den Erwerb dieser Flächen kann der weiterhin großen Nachfrage nach Baugrundstücken entgegengewirkt werden.

Die bereits in Arbeit befindlichen Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Am Wiesengrund“ können auf das Baugebiet „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ ausgedehnt werden. Dieser Umstand wirkt sich positiv auf die gesamten Erschließungskosten aus.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Baugebiet zu vertreten, da es im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist.

1.2. Lage und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Südlich:

Durch landwirtschaftliche Ackerflächen

Östlich:

Durch landwirtschaftliche Ackerflächen mit anschließender Einzelbebauung.

Nördlich:

Durch die Staatsstraße St 2352 und anschließender Wohnhaussiedlung (WA).

Westlich:

Durch das kürzlich ausgewiesene Baugebiet „Am Wiesengrund“.

1.3. Nutzung des Plangebietes

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Die überplanten Flächen sollen lt. Gemeinderatsbeschluss als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau a. Inn weist in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus.

- 2.2.** Der nordöstliche Anschlussbereich der Straßeneinmündung zur St. 2352 mit einer Fläche < 100 m² liegt im Bereich einer landwirtschaftlich Fläche. Wegen Geringfügigkeit ist dieser Umstand nicht planungsrelevant.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

3. Ziele und Aspekte

3.1. Plangebiet

Das überplante Gebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Aschau a. Inn. Der Geltungsbereich überschreibt eine Fläche von 1,23 ha.

3.2. Topographie

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

3.3. Erläuterung der Planung

A) Allgemein:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

Das Grundstück entlang der St 2352 in direktem Anschluss an das Baugebiet „Am Wiesengrund“ wird als Geschoßwohnungsbau sowie Doppel- und Einzelbebauung überplant.

B) Erschließung:

Das Baugebiet wird aus dem Baugebiet „Am Wiesengrund“ erschlossen. Die innere Erschließung bildet eine Stichstraße mit Wendehammer mit Anschlussmöglichkeit zur Erweiterung des Baugebiets nach Süden.

Nach Nordosten werden eine einspurige Ausfahrt zur St. 2352 sowie Anschlussmöglichkeit für eine spätere östliche Erweiterung geschaffen.

Die innere Erschließung wird mit einer 6,0 m breiten Straße erschlossen, wobei die Gehwegführung teilweise getrennt von der Straße verläuft. Für den ruhenden Verkehr sind im gesamten Plangebiet 5 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

C) Grünordnung

Entlang der Hauptstraße ist eine Baumreihe mit parallel verlaufendem Gehweg vorgesehen.

Im Süden wird das Baugebiet durch eine Ortsrandeingrünung eingegrünt. Da sich das Baugebiet nach Osten weiter entwickeln soll, ist die Ortsrandeingrünung nur im Süden vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen und Stellplätze werden ebenfalls von Bäumen gegliedert. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen und weitere Pflanzbindungen vorgesehen.

D) Gestaltung:

Um für die potentiellen Bauwerber einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wurde in Bezug auf die Baufenster und Dachformen besonderer Wert gelegt.

Die Doppelhausparzellen lassen sich durch Zusammenlegen von zwei Parzellen

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

auch für eine Einzelbebauung nutzen.

Um einer ungewollten Verdichtung vorzubeugen, werden die Grundstücke je nach Nutzung in ihrer Mindestgröße festgesetzt.

Die Gestaltung der Gebäude erfolgt in Anlehnung an die im Jahre 2014 im Westen geplante Siedlung „Am Wiesengrund“.

Die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt durch die Festsetzung einer minimalen und maximalen seitlichen Wandhöhe, um eine harmonische Höhenstaffelung von Nord nach Süd zu erreichen.

Um den Bauwerbern möglichst vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, werden die Einzelbauräume großzügig bemessen. Die übrigen Festsetzungen werden auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt, um eine gestalterische Bandbreite zuzulassen.

Die Festsetzungen beschränken sich weitestgehend darauf, die Einheitlichkeit der Siedlung zu gewähren.

- E) Zaunanlage:
Auf eine sockelfreie Zaunanlage mit einem freien Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände wird im Hinblick auf Durchlässigkeit für Kleinlebewesen besonderer Wert gelegt.

- F) Zaunfreie Zone:
Entlang der inneren Erschließung besteht bei einzelnen Grundstücken in gekennzeichneten Bereichen ein Verbot zur Errichtung von Zaunanlagen. Dadurch soll ein offeneres Erscheinungsbild der geplanten Siedlung erreicht werden.

Diese Bereiche wurden so gewählt, dass die privaten Freiflächen so gering als möglich beeinträchtigt werden.

- G) Damit im Bereich der St 2352 das sensible Ortsbild durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle usw.) nicht übermäßig beeinträchtigt wird, können in diesem Bereich die Gebäudeaußenwände den aktiven Schallschutz übernehmen.

Freibereiche in den seitlichen westlichen und östlichen Gebäudeteilen und den Gebäudezwischenbereichen sind durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle, Nebengebäude usw.) zu schützen.

- H) Erneuerbare Energien:
Maßnahmen zur Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien, wie Photovoltaik- oder Solaranlagen werden als zulässige Maßnahmen festgesetzt.
Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen durch die einzelnen Bauwerber wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

J) Spielplätze:

Auf einen öffentlichen Spielplatz im Baugebiet „Erweiterung Ost“ wurde verzichtet, da sich im Umkreis von ca. 400 m bereits zwei öffentliche Spielplätze befinden.

Spielplätze für Kinder unter sechs Jahren werden bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen. Diese sollen in erster Linie jüngeren Kindern ungestörtes Spielen in Rufweite der Wohnungen und gut nutzbare Spiel- und Aufenthaltsräume vor der Haustür ermöglichen (Siehe auch Festsetzungen - Punkt 4.5)

K) Stichstraße zur St. 2352:

Die Stichstraße ab Parzelle 7 wird nur zur Ausfahrt auf die St 2352 genutzt. Eine Zufahrt von der St 2352 in das Siedlungsgebiet ist nicht vorgesehen.

Das Ende des Fuß- und Radweges mündet bei Parzelle 7 in die Stichstraße, die als Fuß- Rad- und Fahrweg zur St 2352 genutzt wird.

Um diesen Bereich auch optisch von der Erschließungsstraße abzugrenzen, wird die Stichstraße mit einem Pflaster- Belag ausgeführt und als Tempo 30 Zone ausgewiesen.

Bei einer evtl. Erweiterung des Baugebiets nach Osten soll dieser Straßenteil als Zu- und Ausfahrt mit separatem Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

L) Bauverbotszone:

Auf eine Bauverbotszone wird wie im Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ verzichtet, da das Baugebiet „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ ebenfalls innerorts liegt und die Abstände der Bauräume zur St 2352 im Planteil festgesetzt sind.

Die Errichtung von Nebengebäuden zum Zwecke von Schallschutzmaßnahmen in der Zone zwischen St 2352 und den Wohngebäuden ist somit möglich.

Der Mindestabstand zwischen den Wohngebäuden an der St 2352 ist mit dem Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ identisch.

3.4. Immissionsschutz (Lärmschutz)

3.4.1 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmpegel betragen an der ersten Gebäudereihe (bezüglich der Hauptstraße) bis zu (aufgerundet) 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Im ebenerdigen Freibereich entlang der Hauptstraße betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 65 dB(A) tags in den Teilbereichen, die nicht durch Gebäude abgeschirmt werden, bzw. bis zu 52 dB(A) tags im Teilbereich, die durch Gebäude abgeschirmt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 9 dB(A) überschritten. Im durch Gebäude abgeschirmten ebenerdigen Frei-

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

bereich werden die Orientierungswerte eingehalten. Im nicht durch Gebäude abgeschirmten ebenerdigen Freibereich werden die Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) tags überschritten. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Im südlichen WA-Bereich des Plangebietes (an der Ringstraße) treten Verkehrslärmpegel von bis zu 58/48 dB(A) Tag/Nacht an den Gebäuden und von bis zu 57 dB(A) tags im ebenerdigen Freibereich auf. Die Orientierungswerte für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 3 dB(A) an den Gebäuden und um bis zu 2 dB(A) im Freibereich überschritten.

3.4.2. Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR, WA) 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen.

Ein ausreichender Schallschutz der Plangebäude wird bei Außenlärmpegeln unter 59/49 dB(A) tags/nachts für WA, d.h. bei Einhaltung der IGW der 16. BImSchV, durch die ohnehin erforderliche Bemessung des Schallschutzes der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sichergestellt. Für die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird ein weitergehendes Schallschutzkonzept aus aktiven und/oder passiven Maßnahmen erforderlich, dass über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgeht.

Die IGW der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an den Gebäudeseiten entlang der Hauptstraße sowie an deren Stirnseiten überschritten und sonst eingehalten: Aktive Maßnahmen (z.B. Schallschutzwand) kommen bei verhältnismäßigem Aufwand nicht bzw. nur bedingt zum Schutz von Freibereichen und Erdgeschossen in Betracht, um den erforderlichen Schallschutz herzustellen; die Wandhöhen müssten mindestens $h = 6$ m betragen, um auch in den Ober- und Dachgeschossen den Schallschutz herzustellen. Dies ist ortsunüblich und erscheint nicht umsetzbar. In den betroffenen Bereichen (Obergeschosse an der Hauptstraße zugewandten Seite)

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

müssten daher Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch Grundrissorientierung an die lärmabgewandten Seiten ausgeschlossen werden. Alternativ sind diese Fenster durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengängerschließungen o. Ä.) so zu schützen, dass vor den Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach Din 4109 herangezogen werden.

Der erforderliche Freiraumschutz (Privatgärten, Terrassen, Spielflächen usw.) und Schutz für die Erdgeschosse kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall, Nebengebäude) entlang der Hauptstraße (Höhe $h = 2,5$ m üGOK westlich der beiden Erschließungen und $h = 2,25$ m üGOK dazwischen) sichergestellt werden. Diese aktiven Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt, da sie einen wesentlichen Aspekt für die Abwägung darstellen, um mit verhältnismäßigem Aufwand zumindest in den Erdgeschossen und Freibereichen die Anforderungen an den Schallschutz für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Die Schalldämmung von Schallschutzwänden o. Ä. muss mindestens $R_{W} = 25$ dB betragen.

Für die Ober- und Dachgeschosse existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz in den Wohnräumen und damit gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt werden (passiver Schallschutz, Schallschutzfenster). In der Rechtsprechung werden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm um 10 dB(A) und mehr bei der Bauleitplanung selbst in einem bislang unbebauten Bereich regelmäßig anerkannt. Dies entspricht auch der gängigen Praxis in anderen Gemeinden mit hohen Bevölkerungsdichten (z.B. Stadt München und Gemeinden im Landkreis München). An den betroffenen Plangebäuden werden die IGW für Mischgebiete eingehalten. In Mischgebieten ist ein regelmäßiges Wohnen zulässig. An den lärmabgewandten südlichen Fassaden der Plangebäude entstehen lärmgeschützte Bereiche, in denen die IGW eingehalten werden. Durch eine geeignete architektonische Planung (Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung) kann eine Minimierung der Betroffenheit erreicht werden, in dem der überwiegende Teil der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an diese lärmgeschützten südlichen Seiten der Bebauung orientiert werden. Fenster von Küchen, Bädern, Toiletten könnten dann ohne besondere Maßnahmen an die lärmzugewandten Seiten orientiert werden.

Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden grundsätzlich bei Überschreitungen der IGW der 16. BImSchV festgesetzt, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass in der nördlichen Nachbarschaft im Bestand Wohngebäude ohne besondere Schallschutzmaßnahmen existieren, an denen ebenfalls die IGW für Wohngebiete überschritten werden. Die Planung muss sich auch dieser besonderen örtlichen Situation anpassen. Des Weiteren wurden für die schalltechnischen Berechnungen Verkehrsmengen angesetzt, die eventuelle Verkehrsplanungen im Umfeld des Plangebietes nicht berücksichtigen (Ortsumfahrung, Ausbau der BAB A94), so dass ggf. zukünftig geringere (als die berechneten) Verkehrslärmimmissionen resultieren.

Im vorliegenden Fall sollen ggf. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) in den Ober- und Dachgeschossen entstehen. Der erforderliche Schallschutz muss, sofern die Außenwohnbereiche nicht ausgeschlossen oder an einer lärmgeschützten Gebäudeseite (Süd) situiert werden können, durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung hergestellt werden (z. B. durch eine geschlossene Ausführung zur Hauptstraße). Dabei ist als Mindestanforderung ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags einzuhalten. Nachts (22-6 Uhr) entsteht auf Balkonen/Loggien keine Betroffenheit. Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Außenwohnbereichen an den Gebäudeseiten netlang der Hauptstraße sowie an den Stirnseiten (West- und Ostseite) nur zulässig ist, wenn nachgewiesen werden kann, dass dort ein Gesamt-Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Balkon-/Loggien-/Dachoberkante) nicht überschritten wird.

3.5. Auswirkungen der Planung

3.5.1. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Wohngebiet sowie im näheren Umgriff lebenden Menschen auswirken wird.

3.5.2. Zur Verwirklichung der Planung sollen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Projektierung der inneren Erschließung
- Projektierung von Kanal, Wasser, Strom
- Herstellung der notwendigen Ausgleichsflächen auf dem vorhanden Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn.
- Verlegung des Ortsrandes nach Osten bis auf Höhe der Westgrenze der Fl.-Nr. 490 mit Begrenzung der Geschwindigkeit auf 50 km/h.
- Maßnahmen bezüglich Ortsrandeingrünung und Durchgrünung.

4. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

4.1. Die überplante Fläche ist nach den Richtlinien „Eingriffsregelung der Bauleitplanung“ auszugleichen.

4.2. Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt unter

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Punkt IV) Ausgleichsflächenmaßnahmen.

5. Kosten

Sämtliche, für die Umsetzung der Planung entstehenden Kosten wie Erwerb, Erschließung, Vermarktung, Planung usw. werden auf den Verkauf der Grundstücke umgelegt.

6. Schlussbemerkung

Durch die Erweiterung des Ortes Aschau a. Inn wird das Ortsbild harmonisch nach Osten fortgeführt.

Vorhaben bedingte Beeinträchtigungen sind durch den Eingriff für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten aufgrund struktureller Anforderungen auszuschließen.

Stand: 11.11.2014

Stand: 12.05.2015

Stand: 14.07.2015

Taufkirchen, *14/07/15*.....

Aschau a. Inn, **17. Juli 2015**.....

Der Planverfasser:
Dipl. Ing. (FH) Werner Wörl
Architekt und Stadtplaner

Auftraggeber:
Salzeder, 1. Bürgermeister



Alwin Salzeder.....



VI. UMWELTBERICHT



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn

1. Fassung: 11.11.2014

2. Fassung: 12.5.2015

3. Fassung: 14.7.2015

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	06
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	07
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	09
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7	Maßnahmen zur Überwachung	12
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
9	Abbildungsverzeichnis	14

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt die Siedlung Wiesengrund nach Osten zu erweitern. In dem neuen Wohngebiet sollen weitere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau angeboten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ will die Gemeinde Aschau a. Inn einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erstellen.

Für das Allgemeine Wohngebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Lage

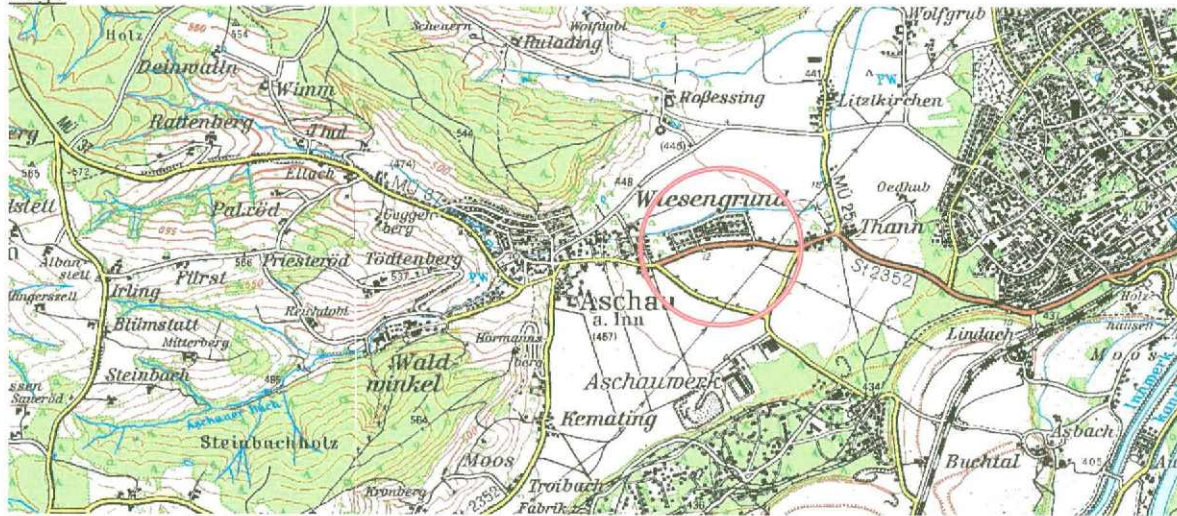


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Zentrums von Aschau a. Inn und östlich der Siedlung „Am Wiesengrund“. Das Gebiet liegt an der Hauptstraße (St 2352). Die Staatsstraße führt Richtung Osten in das ca. 5 km entfernte Waldkraiburg und nach Westen auf die B12 (München/Passau).

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“

Inhalt

Die Gemeinde Aschau a. Inn möchte mit dem Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ weitere Angebote für den privaten Wohnungsbau, mit Schwerpunkt Einfamilien- und Doppelhäuser vor allem für die heimische Bevölkerung schaffen.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,30
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ beträgt insgesamt 12.300 m². Dabei handelt es sich um das Flurstück Fl.-Nr. 489 der Gemarkung Aschau a. Inn.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt intern über die vorhandene Erschließung des Baugebiets Am Wiesengrund. Vom Baugebiet ist lediglich eine Ausfahrt auf die Hauptstraße geplant. Fußläufig ist das Gebiet über breite Gehwege erschlossen.

Die Eingrünung des südlichen Ortsrandes durch einen Grünstreifen dient der visuellen Abgrenzung des

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

Gebiets und als Ortsrandeingrünung. Eine weitere Entwicklung des Baugebiets nach Osten ist geplant.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ ist es, ein attraktives 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 Wohngebiet 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

Für den Bereich des Bebauungsplans „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (9. Änderung des Flächennutzungsplans).

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Norden befindet sich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet. Östlich ist ein weiteres Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

An der Südlichen Grenze wird ein breiter Grünstreifen als Eingrünung festgelegt. An den Grünstreifen schließen südlich Flächen für die Landwirtschaft an. Süd-östlich des Planungsgebiets verläuft eine Hochspannungsleitung.

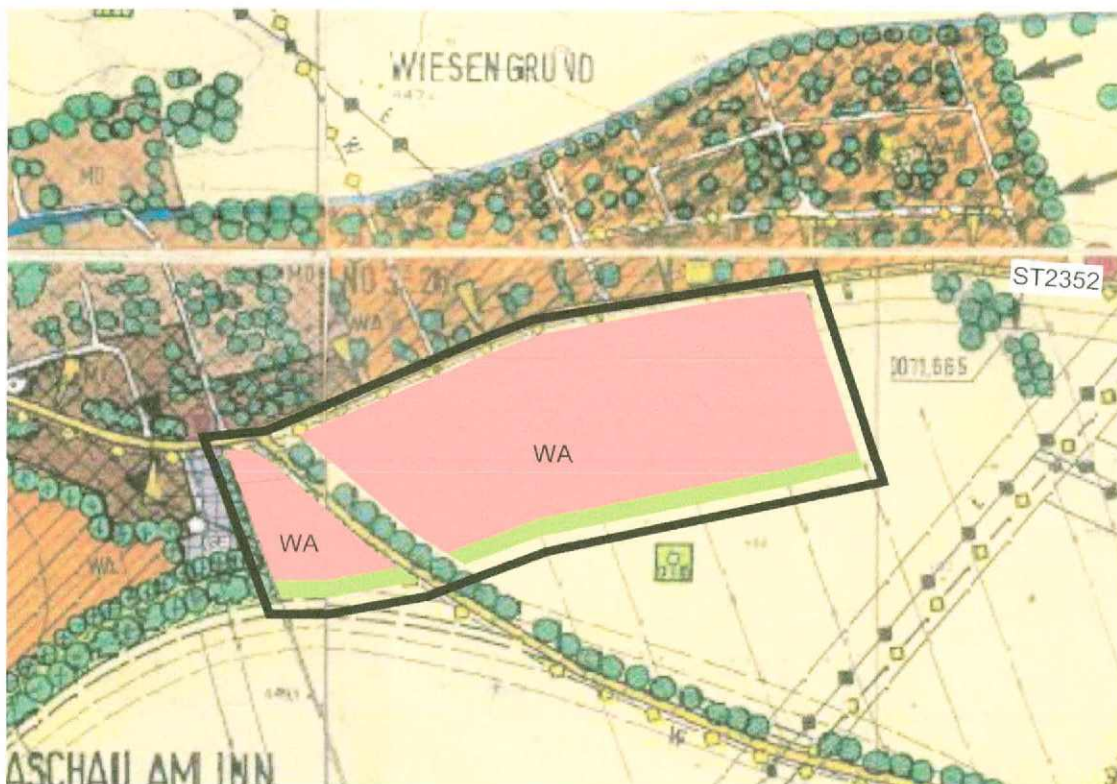


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Ziele

Hauptziel des Flächennutzungsplanes ist eine gerichtete Entwicklung des Ortes. Die Ausschöpfung der Flächenreserven und die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung stehen dabei im Vordergrund.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

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 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden separat 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. Des Weiteren wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden auch die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Des Weiteren existiert für die Gemeinde Aschau a. Inn ein Landschaftsplan vom August 1987.

Eine Entwicklung des Ortes nach Süden bzw. Südosten in den Bereich der Inn-Hochterrassen ist bei gleichzeitiger Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen aus landschaftsökologischer Sicht ohne negative Auswirkung auf den Landschaftsraum. Der Landschaftsplan fordert, dass bei geplanten Neubaugebieten 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.

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

Bestand

Das Planungsgebiet für das Allgemeine Wohngebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.



Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet schließt an das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ an. Im Norden verläuft die Hauptstraße an. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ganz im Süden verläuft eine Ortsbildprägende Baumreihe aus Birken.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN



Abb. 05: Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abb. 06: Ortsbildprägende Baumreihe aus Birken

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. Schürfen in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet zeigten, dass die ersten 30 cm von Oberboden gebildet werden. 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. Das Gelände verläuft eben. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden bewegt, 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 Erhöhung des Versiegelungsgrades sind baubedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

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 (zum Beispiel durch Sickerpackungen) innerhalb des 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 geringerer 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 Mühdorfer Schotterplatte als Biotopmangelfläche. Beim Planungsgebiet 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*.

Im Umgriff des Bebauungsplans sind keine geschützten Tierarten bekannt. Trotzdem stellt der Bereich einen potentiellen Lebensraum von Acker- und Wiesenbrütern wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

Goldammer dar. Im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ wurden bereits Maßnahmen für die genannten Vogelarten ergriffen.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Wohngebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Für das Schutzgut Flora sind also geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Der potentielle Lebensraum von Acker- und Wiesenbrütern wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und Goldammer wird durch die Anlage des Wohngebiets reduziert und die Vögel werden weiter in den Süden gedrängt. Im Bereich des Planungsgebiets geht also potentielles Brutgebiet verloren, wobei durch die Baumaßnahmen „Am Wiesengrund“ die Erweiterungsfläche sicherlich bereits beeinträchtigt wurde, so dass es für das Schutzgut Fauna baubedingt nur noch zu einer mittleren Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelarten kommt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Langfristig gehen für das Schutzgut Flora und Fauna Lebensräume bzw. potentielle Brutgebiete verloren, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die 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.

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 nur die Ortsrandeingrünung und entsprechende Baumpflanzungen 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

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

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 sehr geringe Erholungsnutzung. Die Ackerfläche stellt eine freie Fläche gegenüber der Siedlung Wiesengrund dar und ermöglicht den unmittelbaren Anwohnern den Blick in die freie Landschaft.

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 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. Da nur wenige Bewohner von dieser Beeinträchtigung betroffen sind, sind baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser Lärm wird zum einen durch die Bewohner des Gebietes selbst, zum anderen durch die Hauptstraße entstehen, so dass vor allem entlang der Hauptstraße entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Schallschutzfenstern, ergriffen werden müssen. Das Baugebiet wird durch eine neue Straße erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Versorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Die geplante innere Erschließung und die Fußwege des Baugebiets bindet das Baugebiet gut an die bestehenden Verkehrswege an, 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. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen Richtung Süden zu.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes wird sich das Landschaftsbild weiter verändern, da die im Bebauungsplan Am Wiesengrund geplanten Bauparzellen nach Osten erweitert werden. An Stelle der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden sich in Zukunft bebaute Flächen befinden. Somit 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 hinzukommen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Wohngebiet 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

Durch das neue Bebauungsgebiet wird sich das vorhandene Landschaftsbild sehr verändern. Es wird jedoch mittelfristig ein maßstäblicher neuer Ortsrand entstehen. Somit sind die baubedingten Auswirkungen auf das

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

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 Minimierung des Eingriffs bezogen auf die einzelnen 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

Alle unversiegelten Flächen werden begrünt, gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche werden funktionsabhängig so befestigt, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen..

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser von Dach-, Erschließungs- und Terrassenflächen wird auf dem eigenen Grundstück versickert oder wieder verwendet.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird das Planungsgebiet im Süden durch eine Ortsrandeingrünung eingegrünt. Des Weiteren werden in öffentlichen und privaten Bereichen Bäume gepflanzt. Entlang der Hauptstraße wird ebenfalls eine Baumreihe gepflanzt.

Schutzgut Klima und Luft

Im Baugebiet werden alle Flachdächer extensiv begrünt. Fassaden von Garagen müssen zur öffentlichen Seite hin begrünt werden.

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.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebiets und die kleinstrukturierte Bebauung schaffen im Vergleich zum Ist-Zustand einen maßstäblicheren 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:

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

- Optimierung des Ortsrandes
- Schaffung einer Eingrünung und Integration des Baugebiets in die Landschaft

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Maßnahme „Am Wiesengrund“ ist ein angrenzendes Grundstück zur Erweiterung des Baugebiets verfügbar geworden, so dass die geplante Bebauung Richtung Osten fortgesetzt werden kann.

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 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.

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna als mittel beurteilt. Durch die Minimierungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets und der Anlage einer Ortsrandeingrünung, 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	mittel	mittel	mittel
Fauna	mittel	mittel	mittel	mittel
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

BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENGRUND ERWEITERUNG OST“ DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	03
Abb. 02: Bebauungsplan „Am Wiesengrund Erweiterung Ost“	04
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	05
Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 05: Landwirtschaftlich genutzte Flächen	07
Abb. 06: Ortsbildprägende Baumreihe aus Birken	07

Verfasser:

grünfabrik Landschaftsarchitekten GbR
Dipl. Ing. Daniela Reingruber | Dipl. Ing. Daniela Bücking
Eichenstr. 11 | 84544 Aschau
08638 8843594 | www.gruenfabrik.com

Blatt 14 – Umweltbericht

Stand: 14.7.2015