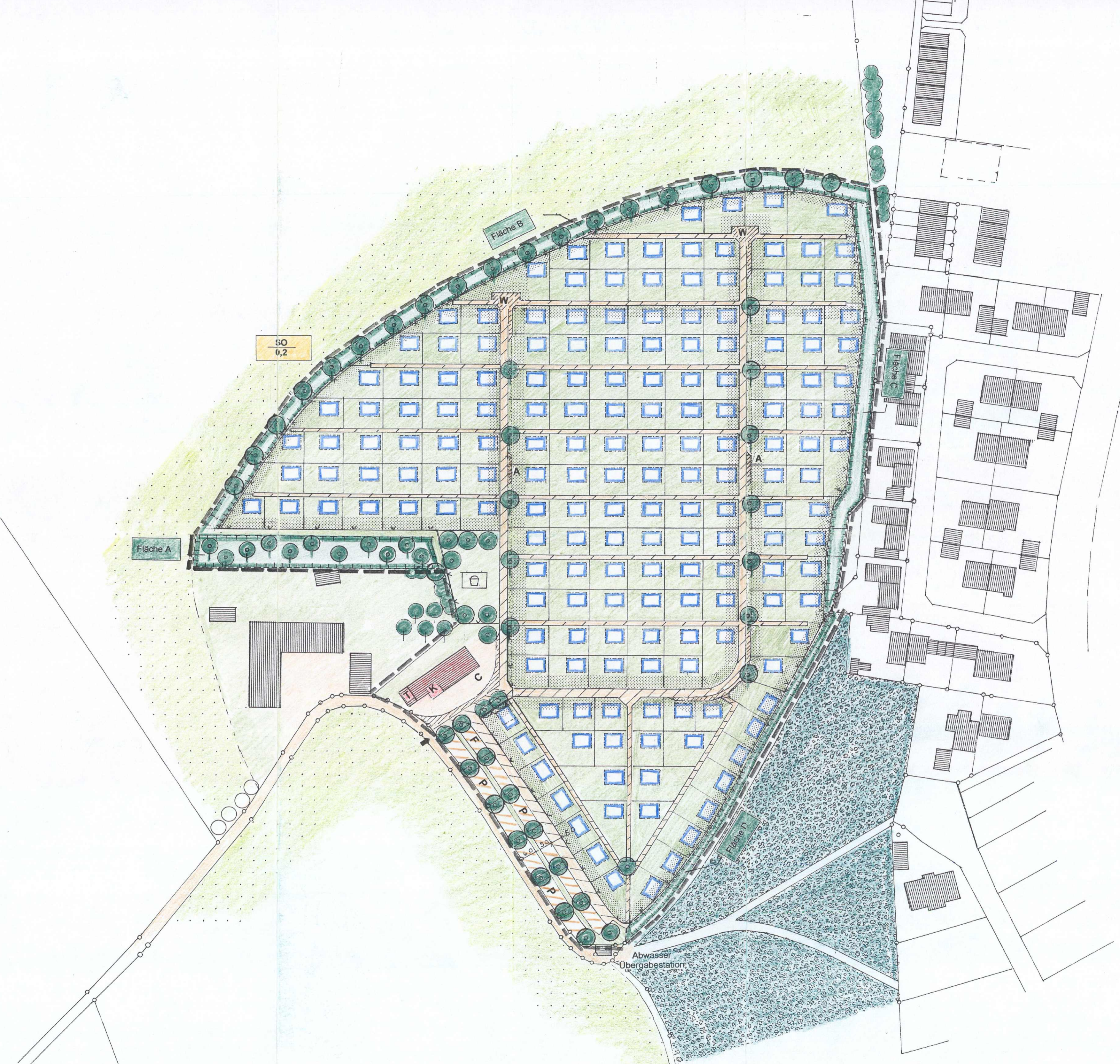
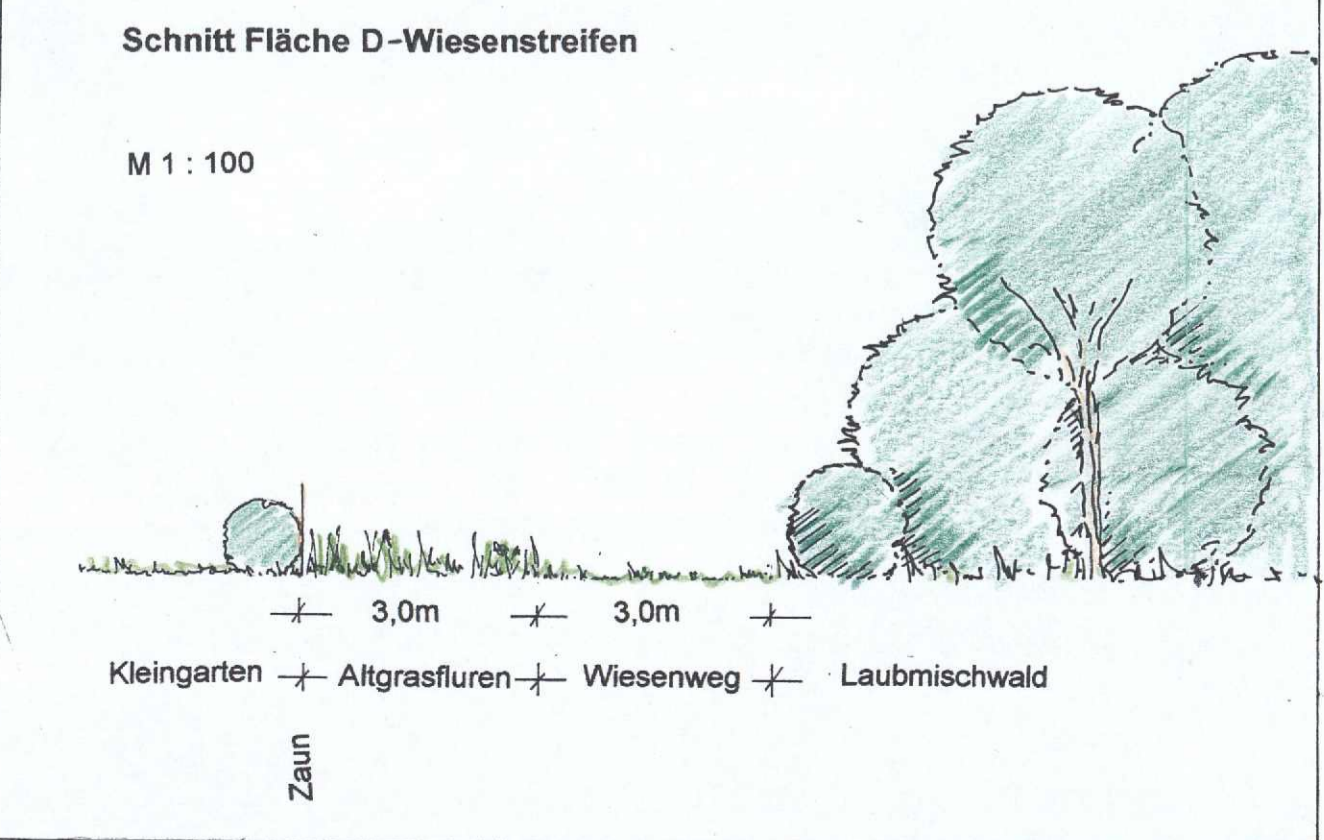
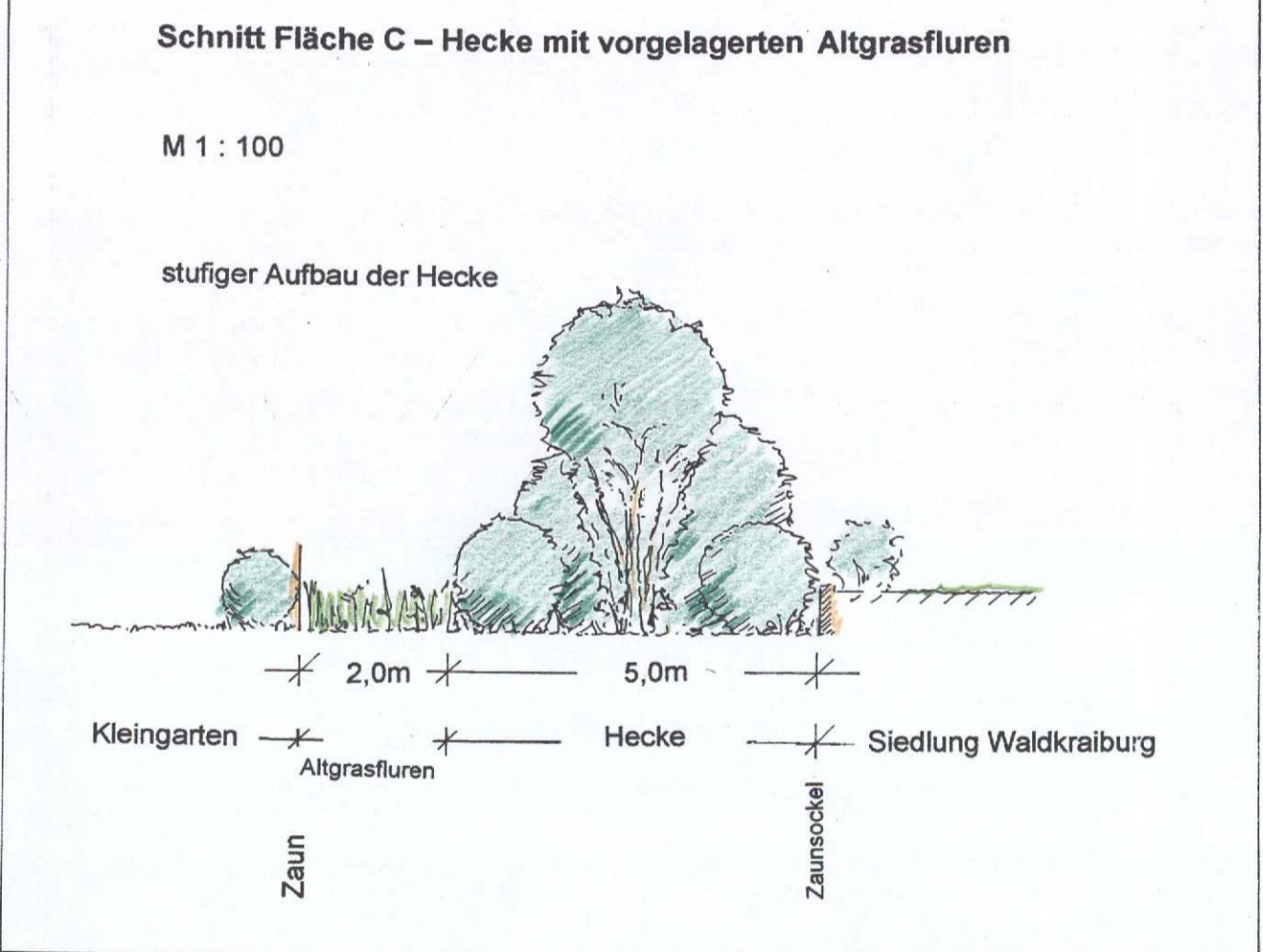
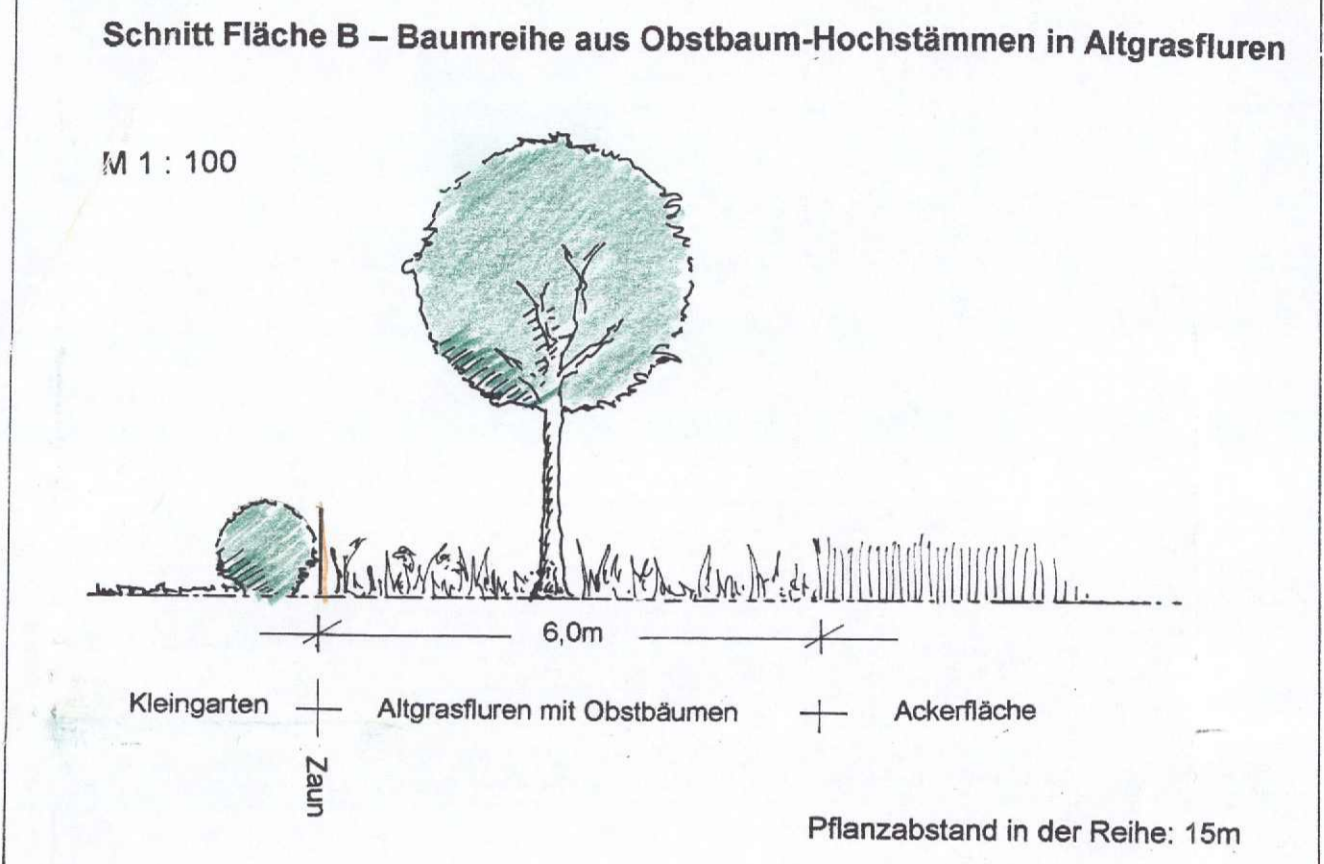


Pflanzabstand für Obstbaum-Hochstämme: ca. 10m - 12m



1. Festsetzung durch Planzeichen

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - SO 0,2 Sondergebiet Dauerkleingartenanlage mit GRZ 0,2
- 2.0 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Baugrenze
- 3.0 Verkehrsflächen**
 - 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßengrenzungslinie
 - ↑ Einfahrt
 - 3.2 Private Verkehrsflächen
 - Privater Haupt-Erschließungsweg, Breite 3,0m
 - Privater Nebenweg, max. Breite 1,50m
 - Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090
 - Private Parkflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung, Anzahl
 - F Fahrradstellplätze
 - W Wendehammer
 - A Ausweichstelle
- 4.0 Flächen für den Gemeinbedarf**
 - C Stellfläche für Container / Abfall
 - T Toilettenanlage im bestehenden Nebengebäude
 - K Kiosk im bestehenden Nebengebäude
- 5.0 Private Grünflächen**
 - Private Grünflächen, Dauerkleingärten
 - Privater Spiel- und Kommunikationsbereich gemeinschaftlich genutztes Privatgrün
- 6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung gem. Detail
- 7.0 Bepflanzung**
 - Obstbaum zu pflanzen, mit Lagefestsetzung
 - Laubbaum zu pflanzen mit Lagefestsetzung
 - Obstbaum, vorhanden
 - Laubbaum, vorhanden
 - Strauchpflanzung, vorhanden
- 8.0 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - Einfriedung, Höhe 1,20 m
 - Parzellengrenzen der Kleingärten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.0 Nachrichtliche Übernahme**
 - Bestehende landwirtschaftliche Flächen
 - Bestehende Waldflächen
 - Bestehende Bebauung
 - Flurstücksgrenzen

2. Festsetzungen durch Text

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**
 - 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Dauerkleingartenanlage ausgewiesen.
 - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung GRZ in den Parzellen (Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) darf max. 0,2 betragen.
 - 1.3 Die Errichtung von Gartenlauben innerhalb der Kleingärten darf nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen erfolgen.
- 2.0 Gartenlauben, Anlage und Ausstattung**
 - 2.1 Die Gartenlauben dürfen nur einfach ausgestattet sein. Sie dürfen nicht im Sinne von Wochenendhäusern genutzt werden.
 - 2.2 Je Kleingarten darf eine Gartenlaube errichtet werden. Die Gartenlaube darf eine maximale Grundfläche von 6,0 x 4,0m incl. Überdachter Freisitze nicht überschreiten. Zusätzliche Anbauten für Geräteschuppen sind nicht erlaubt. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 2,00m betragen, die Dachneigung mindestens 15° und maximal 20°.

- 2.3 Die Gartenlaube darf nur mit Stahlankern, nicht mit Betonfundamenten verankert werden.
- 2.4 Die Errichtung von festen Feuerstellen mit Kaminen ist im Bereich der Kleingartenanlage nicht zulässig.
- 3.0 Straßen und Wege, Parkflächen**
 - 3.1 Die befahrbaren Hauptwege innerhalb der Kleingartenanlage sind 3,0m breit, die Nebenwege max. 1,50m.
 - 3.2 Die Zufahrt für die Feuerwehr und die Kurvenausbildung in den Hauptwegen ist gemäß DIN 14090 anzulegen. Wendepunkte werden am Ende der Hauptwege angelegt. Pro Hauptweg wird mit einer Ausweichstelle mit einer Breite von 2,0m und einer Länge von 11m angelegt.
 - 3.3 Alle Straßen und Wegeflächen, die Parkplatzflächen und Platzflächen sind in wasserdruckfesten Belägen auszuführen (z.B. Kies-Schotterdecke, Mineralbeton, wassergebundene Weggedecke, Schotterrasen). Einfassungen sind zulässig.
 - 3.4 Die privaten Stellplätze an der Gemeindestraße weisen eine Tiefe von 6,00 m auf, die restlichen Stellplätze eine Tiefe von 5,00m. Stellplätze für Fahrräder und Kleinkraftfahrzeuge werden im Bereich der Parkflächen ausgewiesen.
 - 3.5 Für Platz und Wegeflächen in Kleingärten ist zusätzlich Pflaster auf Kiesbettung erlaubt. Die Verlegung von Pflaster auf Beton ist nicht gestattet. Befestigte Flächen dürfen nicht größer als 14m² sein.
- 4.0 Ver- und Entsorgung**
 - 4.1 In dem neben der geplanten Kleingartenanlage angrenzenden Nebengebäude werden folgende Einrichtungen angelegt:
 - Ein Verkaufskiosk
 - Eine Toilettenanlage mit je zwei Damen- und Herrentoiletten und Waschraum.
 - 4.2 Das anfallende Abwasser wird über das Kanalnetz Oedhub entsorgt.
 - 4.3 Ein Trinkwasseranschluss ist im Verkaufskiosk und im Waschraum vorhanden.
 - 4.4 Stromanschluss ist nur im Kiosk und in der Toilettenanlage vorhanden. Im Bereich der Kleingärten ist er nicht zulässig.
 - 4.5 Anfallendes Regenwasser muss als Gießwasser in Regentonnen mit mind. 300l Fassungsvermögen aufgefangen werden. Das restliche Regenwasser wird in den Gartenparzellen an Ort und Stelle versickert. Eine zusätzliche Versorgung mit Gießwasser erfolgt über die Brunnenanlage Oedhub. Je vier Gärten wird eine Zapfstelle zugeordnet.
 - 4.6 Die Kompostierung in den Gartenparzellen ist zulässig und erwünscht. Rasen- und Strauchchnitt darf im bereitgestellten Grüncontainer entsorgt werden. Essensreste dürfen nicht kompostiert werden.
- 5.0 Einfriedung:**
 - Die Aussen-Einfriedung der Kleingartenanlage erfolgt mit Maschendrahtzaun, Höhe 1,20m und ist einheitlich zu gestalten. Zaunsockel sind nicht zulässig.

- 6.0 Grünflächen**
 - 6.1 Private Grünflächen - Kleingärten:
 - 6.1.1 Die Parzellengröße der Kleingärten liegt zwischen 160m² bis max. 300m²
 - 6.1.2 Mindestbegrünung für die Kleingärten: Je Kleingartenparzelle mit 200 m² Grundfläche ist ein Baum gem. Artenliste 7.3 zu pflanzen. Mit angerechnet werden auch Bäume mit Pflanzgebot und Obstbäume.
 - 6.1.3 Die Abgrenzung der Kleingärten innerhalb der Anlage erfolgt ausschließlich mit Hecken oder Beerensträuchern gem. Artenliste 7.3 und 7.4. Die Gärten sind überwiegend für Gemüse- und Obstanbau für den Eigenbedarf zu nutzen und gärtnerisch anzulegen.
 - 6.2 Private Grünflächen mit öffentlicher Nutzung
 - 6.2.1 Entlang der Hauptwege innerhalb der Kleingartenanlage ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 2,0m anzulegen. Der Grünstreifen ist anzulegen und mit Obstbaumhochstämmen gem. Lagefestsetzung zu begrünen.
 - 6.2.2 Begrünung der Parkflächen: Je sechs Parkstände ist ein Großbaum gem. Artenliste 7.1 zu pflanzen. Die Pflanzinseln sind mit einer Wiesenmischung anzulegen oder gärtnerisch anzulegen mit Kleinsträuchern, Bodendeckern und Stauden.
 - 6.2.3 Privater Spiel- und Kommunikationsbereich: Der Spielbereich ist mit natürlichen Materialien (z.B. Kies, Sand, Steine, Stammabschnitte), Spielgeräten (Schaukel, Rutsche), Tischen und Bänken und Bepflanzung mit Arten der Listen 7.2, 7.3 und 7.4 so zu gestalten, dass er als Aufenthaltsbereich für Kinder und als Kommunikationsbereich für Erwachsene gemeinschaftlich nutzbar ist. Gütige Pflanzen gem. DIN 18034 dürfen nicht gepflanzt werden.
- 6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 6.3.1 Fläche A: Nördlich des Anwesens Förfanger wird eine Streuobstwiese aus Obstbaum-Hoch- und Halbstämmen angelegt. Die Wiese ist 100m lang und 15m breit.
 - 6.3.2 Fläche B: Am Nordrand der Anlage wird ein 6,0m breiter Wiesenstreifen angelegt, auf dem Altgrasfluren zu entwickeln sind. Sie werden 2xpro Jahr gemäht. Zur Eingrünung der Anlage sind Obstbaum-Hochstämme in Reihe im Abstand von 15m zu pflanzen.
 - 6.3.3 Fläche C: Die Eingrünung an der Ostseite (Siedlung Waldkraiburg) erfolgt mit einer Baum- und Strauchhecke, in einer Breite von 5,0m mit Arten der Liste 7.5. Der Hecke wird ein 2,0m breiter Altgrasstreifen vorgelagert, der 2x/Jahr gemäht wird.
 - 6.3.4 Fläche D: Dem Wiesenweg (Fl.Nr. 1605) am Ostrand der Anlage wird ein 3,0m breiter Wiesenstreifen vorgelagert, auf dem Altgrasfluren zu entwickeln sind. Der Streifen wird 2x/Jahr gemäht.

- 7.0 Artenliste**
 - 7.1 Großbäume über 15 m Höhe: Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus robur Eiche
 - 7.2 Kleinbäume bis max 15 m Höhe: Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Malus sylvestris Holz-Äpfel
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Sorbus aria Mehlbeere
 - Sorbus domestica Speierling
 - Pyrus pyrastr Wild-Birne
- Obstbäume in Lokalsorten als Hochstämme und Halbstämme

- 7.3 Sträucher bis 2,0m Höhe: Pflanzqualität: Strauch, Höhe 60 - 100
 - Arten der standortgerechten, heimischen Vegetation, Zier- und Beerensträucher
 - Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
 - Ribes aureum Gold-Johannisbeere
 - Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 - Lonicera xylosteum Heckenkrichse
 - Rubus idaeus Himbeere
 - Rubus fruticosus Brombeere
 - Ribes sax-crispa Stachelbeere
 - Salix purpurea „Nana“ Purpur-Weide
 - Salix rosmarinifolia Rosmarinweide
- 7.4 Schnittverträgliche Sträucher für Hecken: Pflanzqualität: Heister, Höhe 60 - 100
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- 7.5 Leichte Sträucher und Heister: Pflanzqualität: Strauch oder Heister, 1xv
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Prunus spinosa Schliehe
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- 7.6 Nicht Erlaubt ist die Pflanzung von Thujahecken
- 7.7 Sonstiges: Die Anlage wird abschnittsweise nach Bedarf aufgebaut und erweitert. Parallel zur abschnittweisen Vergabe der Kleingärten werden die Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote umgesetzt. Gemäß bisheriger Erkenntnisse sind im Boden des Geltungsbereiches keine Altlasten vorhanden.
- 7.8 Hinweis: Entlang der Kreisstraße MÜ25 neu werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für Kleingartenanlagen“ von 55dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionschutzbehörden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) für vergleichbare Gebietsarten nicht überschritten werden.

Verfahrensvermerke vorhabenbezogener Bebauungsplan

- 1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.08.07 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau, den 14. Mai 2008
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 17.08.07 bis einschließlich 05.10.07 stattgefunden.

Aschau, den 14. Mai 2008
- 3. Beteiligung der Behörden:**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.07 bis einschließlich 05.10.07 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Aschau, den 14. Mai 2008
- 4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 05.08.08 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 03.08.08 bis einschließlich 04.09.08 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.08.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau, den 14. Mai 2008
- 5. Beteiligung der Behörden:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.08 bis einschließlich 04.09.08 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aschau, den 14. Mai 2008
- 6. Satzungsbeschluss:**

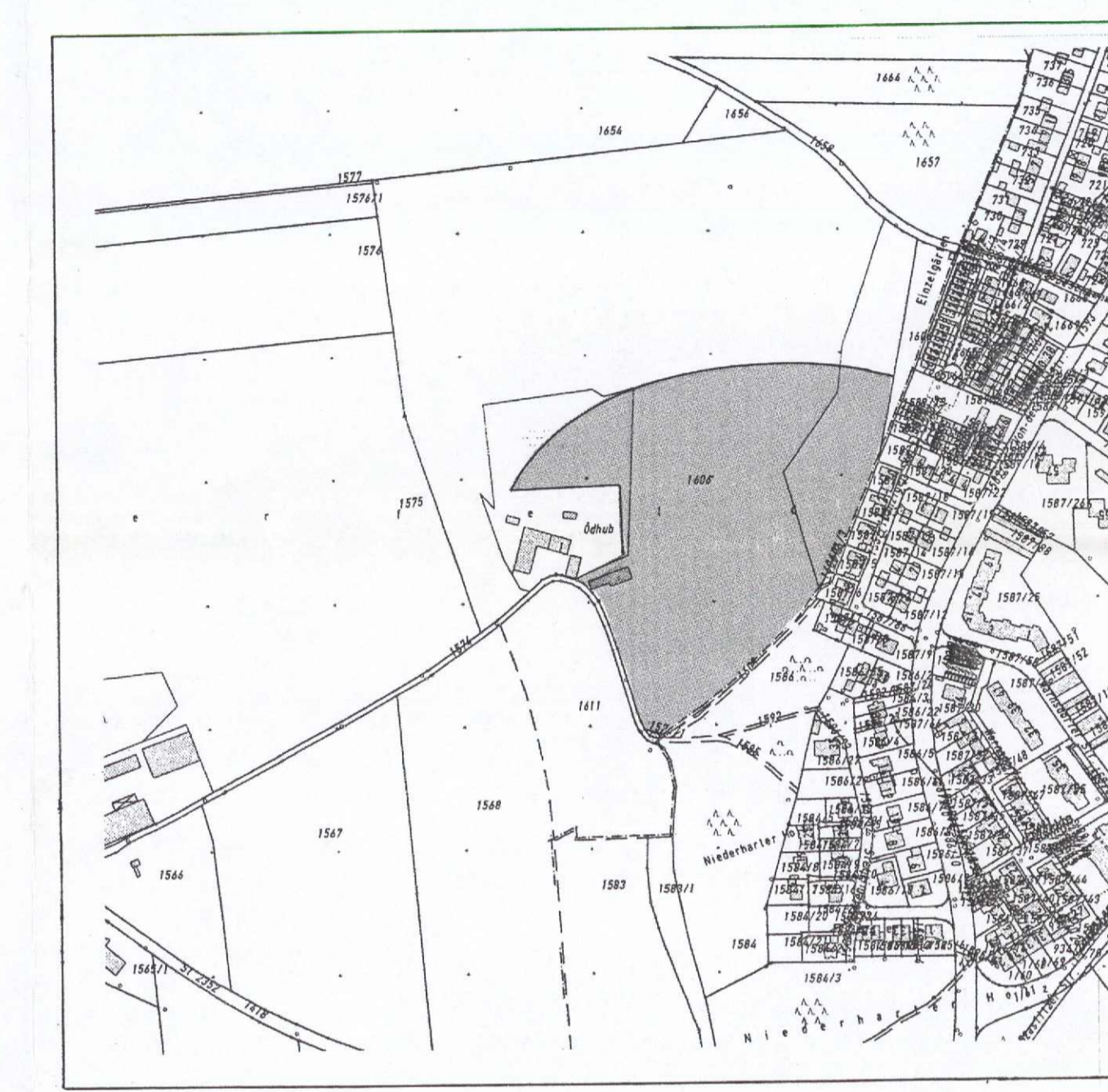
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.04.08 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.08 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau, den 14. Mai 2008

7. Bekanntmachung: 15. Mai 2008
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.05.08 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 4 Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau, den 14. Mai 2008

Präambel:
 Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318)) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBauO) vom 04.08.1997, in der Fassung der Bauordnungsverordnung vom 24.07.2007, der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993, dem Bundeskleingartengesetz vom 28.12.1983 zuletzt geändert am 19.09.2006 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.06.1986 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Satzung**.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 Bauvorhaben: Kleingartenanlage Oedhub
 endgültige Fassung

Auftraggeber	Förfanger Josef Oedhub 1 84544 Aschau / Inn		
Maßstab:	1 : 1000		
Datum:	05.02.2008		
Geändert:	28.04.2008	Plannr.	20.3
Planung:	Huber Johanna Dipl.-Ing. (FH) für Landespflege Ramering 11 84431 Rattenkirchen Tel. / Fax 089221969 e-mail hu_johanna@t-oonet.de		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan „Kleingartenanlage
Oedhub“

Fassung vom 05.02.2008

Begründung und
Umweltbericht

A. Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Nördlich und östlich des Anwesens Fürfanger in Oedhub, Gemeinde Aschau/Inn, soll eine Dauerkleingartenanlage errichtet werden. Ziel ist es, den Bedarf an Kleingärten für Bürger überwiegend aus Aschauer und Waldkraiburger Gebiet wohnortnah zu decken. In den Kleingärten wird vorwiegend Obst- und Gemüse für den privaten Bedarf erzeugt. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

2.0 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aschau am Inn in der 2. geänderten Fassung sieht im Geltungsbereich des Planungsgebietes Dauerkleingärten gem. §5 Abs.2Nr 5 BauGB vor. Für die Realisierung der privaten Kleingartenanlage wird von der Gemeinde Aschau am Inn die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gefordert. Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nördlich und südöstlich des Anwesens Oedhub Gemarkung Aschau am Inn, Landkreis Mühldorf am Inn. Der Geltungsbereich besteht aus Teilen des Flurstückes 1606 mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 4,9ha. Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- ① Osten: Stadtgrenze Waldkraiburg, Siedlungsgebiet und Waldflächen
- ① Süden: Gemeindeerschließungsstraße Oedhub
- ① Westen: Ackerflächen
- ① Norden: Ackerflächen

4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Dauerkleingartenanlage Oedhub erfolgt über die Gemeindestraße zum Anwesen Oedhub. Im Süden des Planungsgebietes unmittelbar an der Gemeindeerschließungsstraße werden Stellflächen für ca. 65 – 70 PKW als privater Parkplatz für die Kleingartenanlage ausgewiesen. Für Fahrräder und Kleinkrafträder sind Stellplätze im Bereich des Parkplatzes vorgesehen. Die Stellplatzanzahl erscheint

ausreichend, da die Kleingärten vorwiegend von Bewohnern der näheren Umgebung genutzt werden, die die Anlage zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können. Zusätzliche Parkmöglichkeiten ergeben sich bei Bedarf im Anwesen der Familie Fürfänger.

Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr handelt, sind keine Auswirkungen oder Behinderungen des Verkehrs zu erwarten.

Wasser- und Stromanschluß ist nur in den sanitären Anlagen und im Kiosk vorhanden. Diese werden im Nebengebäude des bäuerlichen Anwesens der Familie Fürfänger im Eingangsbereich der Kleingartenanlage eingebaut. Hier sind auch Lagermöglichkeiten für gemeinsam genutzte Gartengeräte vorhanden. Abwasser wird über das Kanalnetz Oedhub entsorgt.

5.0 Begründung der Planungsinhalte / Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Sondergebiet Dauerkleingartenanlage festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Parzellen wird auf 0,2 festgelegt.

Es errechnet sich wie folgt:

Fläche der Gartenlaube:	max. 24m ²
Sonstige versiegelte Flächen pro Parzelle:	max. 14m ²
Summe:	38m ²
Durchschnittliche Parzellengröße:	190m ²

$$\text{GRZ: } 38\text{m}^2 : 190\text{m}^2 = 0,2$$

Die Kleingartenanlage wird von der Familie Fürfänger privat betrieben.

Im Planungsgebiet werden ca. 180 Kleingärten entlang der Haupt- und Nebenwege angeordnet. Die Haupt-Erschließungswege haben eine max. Breite von 3,0 m und sind mit PKW befahrbar. Das Befahren der Anlage ist nur zum Be- und Entladen sowie zu Pflege- oder Erntezwecken erlaubt. Nicht gestattet ist das Parken außerhalb der ausgewiesenen Stellflächen. Die Nebenwege mit einer max. Breite von 1,50m sind nur als fußläufige Verbindungen oder mit dem Fahrrad nutzbar.

Die Kleingartenanlage ist für die Feuerwehr befahrbar. Die Einfahrten und Kurvenradien in den Hauptwegen entsprechen den Anforderungen der DIN 14090. Entlang der Hauptwege wird je eine Ausweichstelle mit 11m Länge und 2,50m Breite angeordnet und Wendehammer am Ende der Wege angelegt.

Kleingartenanlage Oedhub

Das Aufstellen von Gartenlauben ist innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen erlaubt, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Die maximale Grundfläche der Lauben darf 6x4m² incl. überdachtem Freisitz gem. BKleingG vom 08.04.1994, §3 nicht überschreiten. Der zusätzliche Anbau von Geräteschuppen ist nicht gestattet.

Die Anlage der Gartenlauben im Nordosten der Parzellen soll eine optimale Besonnung der einzelnen Gärten gewährleisten.

Die Lauben dürfen nach Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein oder als Wochenendhäuser genutzt werden.

Im Bereich der Kleingartenanlage ist der Einbau von festen Feuerstätten und Kaminen nicht gestattet.

Die Anlage wird mit Obstbäumen locker eingegrünt. Am Nord- und Westrand ist eine Reihe aus Obstbaum – Hochstämmen im Abstand von ca. 15m vorgesehen. Um die Hauptwege optisch zu betonen, sind auch hier Baumreihen aus Obstbaum - Hochstämmen in einem Rasen- oder Wiesenstreifen geplant. Nördlich des Anwesens Oedhub wird im Anschluss zum Planungsbereich eine Streuobstwiese angelegt. Die gesamte Anlage wird locker mit Obstgehölzen durchgrünt.

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

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

6.0 Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die Kleingartenanlage

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

Kleingartenanlagen: 1 Stellplatz je 2 – 4 Kleingärten

Für die 183 Parzellen umfassende Kleingartenanlage ergibt sich folgender

Stellplatzbedarf: 183 : 3 = 61 Stück

Im Bebauungsplan ausgewiesene

Stellplätze: 63 Stück

B. Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Wie bereits beschrieben, soll durch das Bauvorhaben der Bedarf an Kleingärten für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden.

1.2 Darstellung der in Fachplänen und –Gesetzen gesetzten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Kleingartengesetz, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall besonders die Vorgaben aus der 2. geänderten Fassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aschau am Inn berücksichtigt.

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

Im Anschluss werden die Eingriffe nach Schutzgütern unterteilt beschrieben, ihre Auswirkungen erläutert und unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung von Minimierungsmaßnahmen, die unter Gliederungspunkt 4.0 beschrieben werden bewertet.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Geltungsbereich wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Gemäß bisheriger Erkenntnisse sind Altlasten im Boden des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die Ackerflächen wurden von 1960 – 1997 als Gemüseanbauflächen für Kindernahrung genutzt und jährlich über Bodenproben auf den Gehalt an Schwermetallen überprüft. Bodenverunreinigungen wurden nicht bekannt. Der Oberboden ist sandig-lehmig, der Untergrund in ca. 60-70 cm Tiefe besteht aus kiesigem Material. Die Versickerung der Niederschläge vor Ort ist somit gewährleistet. Der fruchtbare Boden eignet sich zur Kleingartennutzung.

Auswirkungen: Durch die Anlage von Kleingärten wird der Boden intensiv gärtnerisch, statt bisher intensiv landwirtschaftlich bearbeitet. Der Düngereintrag wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung kaum verändern. Die Anlage von Wegen und das Aufstellen von Gartenlauben führt zu Eingriffen in die intakte Bodenstruktur, die durch

geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung gering gehalten werden können. Die Anlage wird insgesamt kleinteiliger und strukturierter.

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

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Wie unter 2.1 beschrieben, wird Regenwasser in den derzeit vorhandenen Ackerflächen mit kiesigem Untergrund problemlos vor Ort versickert. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser finden nicht statt. Der Nährstoffeintrag durch Dünger wird voraussichtlich in den Gartenflächen im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht erhöht.

Auswirkungen: Durch Begrenzung des Versiegelungsgrades wird die Sickerfähigkeit des Bodens weitgehend erhalten und die Auswirkung auf die Grundwasserneubildung minimiert. Der Düngereintrag in den Boden wird etwa gleich bleiben. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Sammeln von Regenwasser als Gießwasser) wird auch die vor Ort zu versickernde Wassermenge gleich bleiben.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von geringer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Bei der Fläche handelt es sich um ausgeräumte, artenarme Ackerflächen. Sie werden derzeit für Maisanbau genutzt und weisen nutzungsbedingt geringe ökologische Bedeutung auf.

Kleinstrukturen und natürlicher Bewuchs fehlen im Geltungsbereich. Flächen höherer Bedeutung für Natur und Landschaft, Schutzgebiete und kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Am Ostrand des Planungsgebietes, dem offenen Ortsrand von Waldkraiburg, finden sich teilweise Betonsockel für Gartenmauern und Zäune bis ein Meter Höhe. Der angrenzende Laubmischwald wird als Erholungswald von Spaziergängern mit freilaufenden Hunden intensiv frequentiert. Es ist davon auszugehen, dass an Tierarten im Planungsgebiet und angrenzenden Bereichen vor allem noch Vögel zu finden sind sowie diverse Kleintierarten. Folgende Vogelarten wurden gesichtet: Dohle, Goldammer und Graureiher.

Auswirkungen: Durch die Anlage von Kleingärten wird im Vergleich zu Ackerland eine kleinteiligere, stärker strukturierte und mit Obst- und Kleinbäumen, Sträuchern und

Hecken durchgrünte Fläche geschaffen, die im eingewachsenen Zustand mehr Lebensraum für Vögel und Kleintiere bietet als eine Ackerfläche. Geeignete Eingrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen im Randbereich der Anlage führen langfristig zu einer Verbesserung des Biotopwertes der vorhandenen Grünstrukturen. Die Anlage der Stellflächen an der Gemeindeerschließungsstraße und das Verbreitern des vorhandenen Wiesenstreifens am Waldrand lassen keine zusätzliche Störung und Beeinträchtigung der Waldfläche erwarten.

Ergebnis: Die Auswirkungen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind von geringer Erheblichkeit. Langfristig sind Verbesserungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Die geplante Kleingartenanlage ist bezüglich Klima und Luft mit der vorhandenen Ackerfläche vergleichbar. Der Versiegelungsgrad wird durch Gartenlauben, Wege und Terrassenflächen leicht erhöht. Ebenso wird jedoch der Anteil an Grünstrukturen erhöht. Kaltluftschneisen werden nicht berührt oder zerschnitten.

Auswirkungen: Die durch den etwas erhöhten Versiegelungsgrad stärker auftretende Erwärmung wird durch die differenzierte Bewuchsstruktur wieder kompensiert.

Ergebnis: Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das gegenwärtige Landschaftsbild ist geprägt durch weite, offene Ackerflächen mit intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung. Das Anwesen Fürfanger liegt als Einödhof eingegrünt mit Obstwiesen inmitten von Ackerflächen. Diese schließen unmittelbar an den östlichen Siedlungsrand von Waldkraiburg an. Im Südosten grenzt an das Planungsgebiet eine Laubmischwaldfläche mit einem ca. 8-14m hohen Bestand an.

Auswirkungen:

Durch die umzäunte Kleingartenanlage geht die Durchgängigkeit der Landschaft zwischen dem Einödhof Fürfanger und dem Ortsrand von Waldkraiburg verloren. Offene Landschaft verwandelt sich in kleinteilige Siedlungsstrukturen. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung entsteht jedoch eine locker durchgrünte Anlage mit deutlich mehr Grünstrukturen, die das Ausmaß des Eingriffs mildern.

Positiv wirkt sich die Eingrünung des offenen Siedlungsrandes von Waldkraiburg aus. Er wird in die Landschaft eingebunden. Zugleich wird durch die Hecke eine soziale Abstandsfläche zwischen Siedlung und Kleingartenanlage geschaffen.

Ergebnis: Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit. Langfristig sind Verbesserungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Die Ackerflächen im Planungsgebiet werden durch Kleingärten ersetzt. Das vorhandene Wegenetz für Erholungssuchende ist nicht betroffen. Es sind keine gravierenden Einschnitte durch Lärmbelastung zu erwarten.

Auswirkungen: Für die jeweiligen Nutzer bietet die Kleingartenanlage bisher nicht vorhandene, wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten. Das Wegenetz in der Anlage ist nicht öffentlich zugänglich. Das vorhandene Wegenetz wird jedoch durch die Kleingartenanlage nicht tangiert oder zerschnitten, so dass für Spaziergänger weder eine Verbesserung, noch eine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist. Da die Gartenlauben nicht zum dauernden Wohnen oder als Wochenendhäuser genutzt werden dürfen und ohne Strom- und Wasseranschluss sind, ist für das angrenzende Siedlungsgebiet der Stadt Waldkraiburg eine relativ geringe Belastung durch Lärm, besonders in den Abendstunden zu erwarten.

Die Erschließungsstraße ist keine Verbindungsstraße. Der Verkehr wird sich auf überwiegend Nutzer der Anlage beschränken, daher ist nur eine geringe Lärmbelastung durch Straßenverkehr zu erwarten.

Ergebnis: Für das Schutzgut Menschen sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit

3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive, landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Defizite in den Bereichen „ Ortsrandeingrünung von Waldkraiburg“ und“ fehlende Grünstrukturen im Gelände“ würden bestehen bleiben.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - siehe Anhang)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden:

Die zu erwartende, vergleichsweise geringe Versiegelung durch die Nutzung als Kleingarten (im Durchschnitt ca. 15%) verursacht geringe nachteilige Effekte für den Aspekt Bodenschutz. Durch folgende Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad begrenzt:

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

Durch Kompostierung in den Parzellen und Einsatz des eigenen Kompostes im Garten wird die Notwendigkeit zum zusätzlichen Düngen im Garten verringert und einer zusätzlichen Nährstoffanreicherung im Boden entgegengewirkt.

Schutzgut Wasser:

Im gesamten Planungsgebiet wird eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt.

- Anfallendes Niederschlagswasser wird ausschließlich über die belebte Bodenzone versickert.
- Niederschlagswasser von Dachflächen wird in Regentonnen gesammelt und als Gießwasser auf den Grundstücken versickert. Die Verwendung von Trinkwasser als Gießwasser wird dadurch reduziert.
- Überschüssiges Dachwasser wird über die belebte Bodenzone versickert.

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Das Planungsgebiet wird durch die Parzellierung und Regelungen zur Ein- und Durchgrünung kleinteiliger und erhält mehr Strukturen. Durch nachfolgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume minimiert:

- Eingrünung mit Obstbaum-Hochstämmen in Form von Baumreihen oder Streuobstwiesen

Kleingartenanlage Oedhub

- Eingrünung offener Siedlungsränder mit Hecken
- Zusätzliche Extensivierungsmaßnahmen durch die Entwicklung von Altgrasfluren im Randbereich der Hecken und Obstgehölze
- Durchgrünung der Kleingartenanlage mit Obstbaum-Hochstämmen entlang der Hauptwege in einem Grünstreifen aus öffentlich genutztem Privatgrün
- Parzellierung der Kleingärten durch Hecken
- Ein Obst- oder Kleinbaum pro Parzelle mit 200m²

Die Anlage von Zäunen innerhalb der Kleingartenanlage zur Eingrenzung der Parzellen ist nicht gestattet. Auch die Einzäunung der Gesamtanlage wird ohne Zaunsockel durchgeführt, so dass die Durchgängigkeit für Flora und Fauna erhalten bleibt.

Anzustreben ist die Vernetzung vorhandener Biotopstrukturen am Ostrand der Anlage: die Verbindung des ca. 8-14 – jährigen Mischbestand aus vorwiegend Eiche und Buche auf Fl.Nr. 1586 im Südosten und der vorhandenen Baumhecke im Nordosten. Die Eingrünung des offenen Siedlungsrandes von Waldkraiburg mit einer artenreichen Hecke aus heimischen Laubgehölzen verbindet beide Biotopstrukturen. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung des Biotopwertes. Die Entwicklung von Altgrasfluren in den Randbereichen der Anlage schafft zusätzlichen Lebensraum und verbessert die Durchgängigkeit für die Tierwelt.

Im Bereich des Waldstreifens auf Fl.Nr. 1586 wird durch einen Abstandsstreifen von mind. 5m auch das Risiko durch Schäden von stärkeren, herabfallenden Ästen minimiert.

Schutzgut Klima und Luft:

Im Planungsgebiet werden klimafördernde Strukturen in Form von Baum- Strauch- und Heckenpflanzungen geschaffen. Der Versiegelungsgrad ist gering.

Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht tangiert. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind kaum erforderlich, da der parkartige Charakter einer Kleingartenanlage klimatisch keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen nach sich zieht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Zur Schonung des Landschaftsbildes werden in der Planung folgende Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs vorgesehen:

- Die Anlage lehnt sich an vorhandene Strukturen, den Ortsrand von Waldkraiburg und vorhandene Waldflächen an.
- Durch die Pflanzvorschriften entsteht eine locker durch- und eingegrünte Anlage.

Kleingartenanlage Oedhub

- Vorhandene Biotopstrukturen werden vernetzt.
- Fehlende Eingrünungen werden ergänzt.
- Die notwendigen Stellplätze werden unmittelbar an der Gemeindestrasse angelegt und mit heimischen Laubbäumen begrünt

Schutzgut Mensch

Durch die Eingrünung des östlich gelegenen Siedlungsgebietes von Waldkraiburg wird eine Pufferzone mit einer Breite von ca. 7,0m zwischen Kleingartenanlage und Siedlung geschaffen.

4.2 Ausgleich

4.2.1 Begründung für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan `Kleingartenanlage Oedhub` wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Kreisbauamt vom Vereinfachten Verfahren, wie ursprünglich geplant abgesehen. Aus folgenden Gründen wird die Aufstellung eines Qualifizierten Bebauungsplanes für notwendig erachtet:

1. Größe des Planungsgebietes von 4,9 ha
Das Vereinfachte Verfahren wird überwiegend bei kleinflächigen Wohnungsbaugebieten angewendet mit geringen Eingriffen in das Gelände.
2. Entstehende Siedlungsstrukturen in bisher durchgängigem Gelände
Die Vielzahl der Eingriffe im Zusammenhang mit der Parzellierung des Geländes erfordert ein differenziertes Vorgehen.
3. Verlust der Durchgängigkeit der Landschaft
Die Weite der Landschaft geht verloren, das Landschaftsbild verändert sich.

4.2.2 Ermittlung und Begründung der Wahl des Kompensationsfaktors

Die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes und die Ermittlung von Kompensationsfaktoren und Ausgleichsflächen erfolgte auf Grundlage und unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Alle nachfolgenden Kategorie- oder Typ - Einordnungen sind dem Leitfaden zu entnehmen.

Das Planungsgebiet ist nach der Bedeutung der Schutzgüter für Natur und Landschaft gem. Beschreibung und Bewertung unter Gliederungspunkt 2.1 bis 2.6 - Umweltbericht in Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzuordnen.

Planungsrechtlich wird das Gebiet als Sondergebiet Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 0,2 (Ermittlung in Begründung, Gliederungspunkt. 5.0) festgesetzt.

Bei einer GRZ < 0,35 ist das Planungsgebiet als Fläche mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) einzuordnen.

Umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie unter Gliederungspunkt 4.1 in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben, wurden bei der Planung der Kleingartenanlage berücksichtigt. Durch den niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, die Einordnung in Kategorie I und die Vielzahl der Vermeidungsmaßnahmen ist ein niedriger Kompensationsfaktor gerechtfertigt. Der Leitfaden für die Bauleitplanung wurde vor allem für Wohnungsbau- und Gewerbegebiete konzipiert. Sonderfälle wie Kleingartenanlagen, deren Versiegelungs- und Nutzungsgrad weit unter dem von Wohnbaugebieten liegt, werden weniger angesprochen. Daher wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Ermittlung der Ausgleichsflächen der Kompensationsfaktor von 0,1 angesetzt. Aufgrund der vielen Vermeidungsfaktoren und der intensiven Durchgrünung der Anlage werden auch Flächen für die Eingrünung in die Ausgleichsflächenberechnung miteinbezogen.

4.2.3 Ermittlung der Größe der Ausgleichsflächen und Beschreibung:

Fläche des Planungsgebietes:	49.000m ²
Kompensationsfaktor:	0,1
Größe der notwendigen Ausgleichsfläche:	$49.000\text{m}^2 \times 0,1 = 4.900\text{m}^2$

Die Ausgleichsflächen liegen auf und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Sie sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet und untergliedert in Fläche A, Fläche B, Fläche C und Fläche D.

Flächengrößen:

Fläche A:	150m x	10,0m =	1500m ²
Fläche B:	320m x	6,0m =	1920m ²
Fläche C:	160m x	7,0m =	1120m ²

Kleingartenanlage Oedhub

Fläche D: 155m x 3,0m = 465m²

Gesamtfläche: 5005m²

Nachfolgend werden die Ausgleichsflächen im Detail beschrieben.

Fläche A:

Fläche A liegt nördlich des Anwesens Fürfanger, unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend. Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese aus Obstbaumhoch- und Halbstämmen angelegt, die Wiese wird extensiv gepflegt mit 2- max. 3maligem Pflegeschnitt/Jahr. Alte Streuobstwiesen zählen zu den arten- und strukturreichsten Lebensräumen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger mit reichhaltigem Nahrungs- und Nistangebot und Rückzugsquartieren. Langfristig ist diese Fläche dahingehend zu entwickeln.

Bei der Sortenwahl sind örtliche Lokalsorten zu bevorzugen.

Fläche B:

Am Nordrand der Kleingartenanlage wird eine Reihe aus Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von 15m gepflanzt. Im Unterwuchs sind Altgrasfluren zu entwickeln, die 2x/Jahr gemäht werden. Im Verlauf der Jahre wird eine Ausmagerung des nährstoffreichen Bodens angestrebt. Die Fläche liegt außerhalb der Einzäunung der Kleingartenanlage und wird vom Betreiber gepflegt.

Fläche C:

Am Ostrand der Kleingartenanlage wird als Pufferstreifen und zur Eingrünung des Ortsrandes von Waldkraiburg eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5m gepflanzt. Bei der Artenzusammensetzung sollte aus Gründen der Beschattung auf Großbäume verzichtet werden. Die Hecke ist mehrstufig aufzubauen, im Kern der Hecke sollten Heister von Hainbuche, Feldahorn und Vogelkirsche gepflanzt werden. Der Hecke wird ein 2m breiter Streifen mit Altgrasfluren vorgelagert, der 2x/Jahr zu mähen ist. Langfristig entsteht auch hier ein arten- und strukturreicher Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Fläche D:

Am Südostrand der Kleingartenanlage grenzt ein ca. 8-14 – jähriger Mischwald aus vorwiegend Eiche und Buche an. Der Waldfläche ist ein Wiesenweg mit ca. 3,0m Breite vorgelagert. Diesem Wiesenweg wird ein zusätzlicher Wiesenstreifen von 3,0m Breite vorgelagert, auf dem wieder Altgrasfluren zu entwickeln und wie erwähnt zu pflegen sind. Dieser Wiesenstreifen dient als zusätzliche Pufferzone zur Waldfläche und wahrt zugleich einen Sicherheitsabstand für eventuell herabfallende, stärkere Äste bei

Windbruch. Die Fläche weist eine relativ geringe Tiefe von nur 3m auf, ihre Bedeutung sollte aber im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen beurteilt werden.

Bei der Auswahl und Anlage der Ausgleichsflächen wurde auf eine Vernetzung der Flächen untereinander und mit den vorhandenen Lebensräumen geachtet. Dadurch wird der Wert der vorhandenen Lebensräume für Flora und Fauna langfristig verbessert.

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Bebauungsplan - Verfahrens wurden verschiedene Standorte für die Kleingartenanlage im Zusammenhang mit anderen Planungen untersucht. Der jetzigen Lage des Planungsgebietes am Siedlungsrand von Waldkraiburg wurde der Vorzug gegeben.

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die Darstellung und der dreistufigen Wertung sowie als Datenquelle wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Aschau am Inn verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf nachrichtlicher Übernahme, ebenso die Angaben zur Sichtung von Vögeln und die Darstellung zu Altlasten im Boden.

7.0 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bei der Vergabe der Gartenparzellen an Pächter wird vom Betreiber darauf geachtet, dass die Vorgaben aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan der Kleingartenanlage Oedhub eingehalten werden.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante, private Kleingartenanlage wird eine Fläche zwischen Anwesen Fürfanger, Oedhub und dem Stadtrand von Waldkraiburg gewählt. Von der Baumaßnahme sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, Schaffung von Altgrasfluren und Anlage einer Streuobstwiese sowie Regelungen zur Einschränkung des Versiegelungsgrades werden

Kleingartenanlage Oedhub

die Auswirkungen des Eingriffes ausgeglichen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vorgaben des Grünordnungsplanes bei der Vergabe der Gartenparzellen vor.

Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Vermessungsamt
Mühldorf a. Inn
84453 Mühldorf a. Inn

**Bauleitplanung;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kleingartenanlage
Öedhub"; Gemeinde Aschau a. Inn**

Anlagen

- 1 **Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 28.04.2008**
- 1 **Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Heimerl

in Abdruck an:

Referat 41/1
im Hause

mit Anlagen zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
21.05.2008

Aktenzeichen:
41-Blp072/07

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336
Zimmer-Nr.: 246

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

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse
Mühldorf a. Inn
BLZ 711 510 20
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de



Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn
über den
**Beschluss des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes
„Kleingartenanlage Oedhub“
als Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat am 08. April 2008 den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Kleingartenanlage Oedhub“ i d. F. vom 05.02.2008 als Satzung beschlossen.

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich und südöstlich des Anwesens Oedhub, Gemarkung Aschau a. Inn. Der Geltungsbereich besteht aus Teilen des Flurstückes 1606 mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 4,9 ha. 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, Hauptstraße 4, 84544 Aschau a. Inn, Zimmer 3,

während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Unbeachtlich werden demnach

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

wenn sie nicht **innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes** schriftlich gegenüber der Gemeinde 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, 15. Mai 2008

A. Salzeder

A. Salzeder, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am 15. Mai 2008
abgenommen am

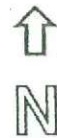
Aschau a. Inn, 16. Mai 2008

[Handwritten signature]

.....
Völzke
Verw.-Oberamtsrat



LAGEPLAN M 1 : 5000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Bauvorhaben: Kleingartenanlage Oedhub