



## Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

**Bauleitplanung;  
2. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Gemeindegebiet); Gemeinde  
Aschau a. Inn**

### Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 18.02.2008  
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Holzner  
Oberregierungsrätin

In Abdruck an:  
Fachbereich 41

mit 3 F-Plan mit Erläuterungsbericht  
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,  
04.02.2013

Aktenzeichen:  
41-Blp063/06

Ansprechpartner:  
Herr  
Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
08631/699336

Telefax:  
08631/699699 o.  
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.18

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

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18  
84453 Mühldorf a. Inn

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

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

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

# Bekanntmachung

## Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Aschau a. Inn

Mit Bescheid vom 17.03.2008 Az.: 41-BLp063/06 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der *Gemeinde Aschau a. Inn* genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.02.2008 wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der „*Gemeinde Aschau a. Inn, Hauptstr. 4, Zimmer Nr. 3, zu den üblichen Öffnungszeiten*“ 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, und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

Aschau a. Inn 25. März 2008



Salzeder, 2. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 25.03.2008

Abgenommen am: 09.05.2008

Ort, Datum  
Unterschrift

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG (A-L) DES

# FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / LANDSCHAFTSPLANES DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

### VORBEMERKUNG

Im Laufe der letzten Jahren wurden im Gemeindegebiet von Aschau am Inn eine Reihe von Bauvorhaben und Bebauungsplänen in die Wege geleitet bzw. umgesetzt, die in Teilbereichen nicht dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) in der 3. Endfassung vom Mai 1993, inkl. der 1. Teiländerung vom 14.02.1997 entsprechen. Diese Änderungen sind mit den jeweiligen Fachbehörden im Vorfeld abgestimmt und genehmigt worden. Um den FNP an die sich geänderten Gegebenheiten anzugleichen, werden die vorliegenden Änderungen (A-L) durchgeführt.

#### A. Bereich Waldwinkel - Die Nutzungsart der Grundstücke soll geändert werden

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an die Ausbildungswerkstätten des Berufsbildungswerkes Waldwinkel sollen zukünftig als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Die Bepflanzung entlang des Steinbaches soll dabei erhalten werden und durch neue, ergänzende Baumpflanzungen verstärkt werden.

#### B. geplante Ortsumgehungsstraße Süd herausnehmen

Die ursprünglich vorgesehene Trasse für eine Umgehungsstraße Süd wird nicht mehr benötigt, da eine überörtliche Anbindung an die A94 im östlichen Bereich von Thann geplant ist.

#### C. Erweiterung der „Flächen für den Gemeinbedarf“ im Bereich der neuen Mehrzweckhalle

Durch den Bau der neuen Mehrzweckhalle ergeben sich Anpassungsveränderungen im Flächennutzungsplan, welche in der vorliegenden Fassung berücksichtigt wurden.

#### D. Ortsteil Thann - der Verlauf eines Weges hat sich geringfügig verändert, außerdem ist die Grenze des Gebietes MD etwas nach Süden auszuweiten

Die Abgrenzung des südlichen Ortsrandes von Thann wird den tatsächlichen Gegebenheiten und den geringfügigen Ergänzungswünschen des Eigentümers angepasst.

#### E. Neues Wasserschutzgebiet

Die Grenzen des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes werden aktualisiert.

F. Renaturierung der Howaschen im Bereich des Ortsteiles Litzlkirchen

Die durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen der Howaschen werden aufgenommen und in den Plan eingearbeitet.

G. Industriestraße (Gemeindeverbindungsstraße) mit den beiden Kreisverkehren

Die bisher gebaute Gemeindeverbindungsstrasse vom Industriegebiet bis zur Staatsstrasse 2352 inkl. Kreisel, wird in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

H. Ortsteil Buchtal - Aufnahme eines Schriftzuges mit der Ortsteil- Bezeichnung

Der Name Buchtal wird in den Plan aufgenommen.

I. Kiesgrubenerweiterung und Entfernung der Bauschuttdeponie

Die genehmigte Kiesgrubenerweiterung wird in den Plan eingearbeitet.

J. Aufnahme der Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ und der neuen Wendeschleife

Die Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Otto-Hahn-Strasse“ inkl. der vorhandenen Wendeschleife wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

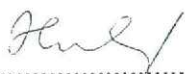
K. Kleingartenanlage Oedhub

Aufgrund konkreter Planungsüberlegungen und Wünsche des Eigentümers wird im Anschluss an das anwesen Oedhub eine Kleingartenfläche von ca. 4,5 ha ausgewiesen.

L. Ortsteil Thann - die Grenze des Gebietes MD wird nach Osten erweitert.

Die Abgrenzung des östlichen Ortsrandes von Thann wird den geplanten Gegebenheiten der Ergänzungssatzung vom 17.04.07 angepasst.

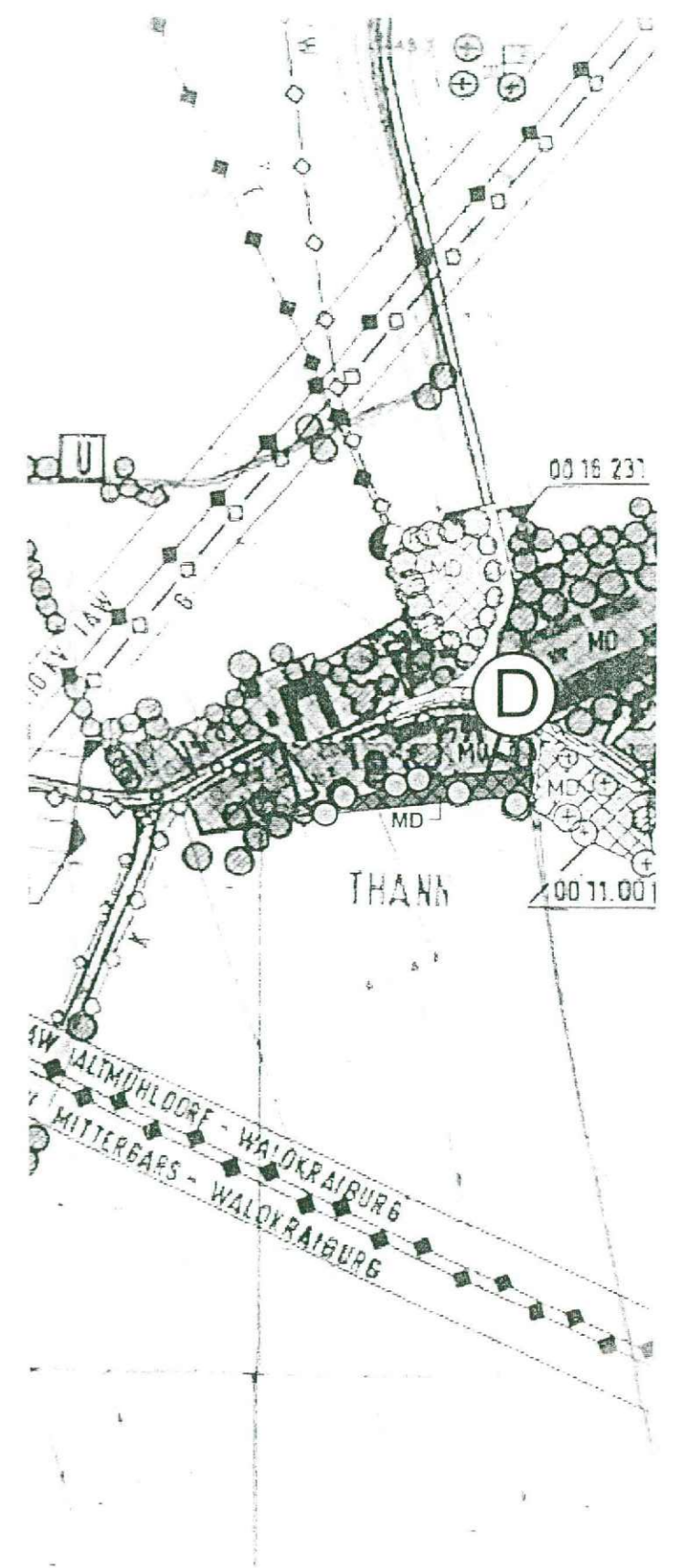
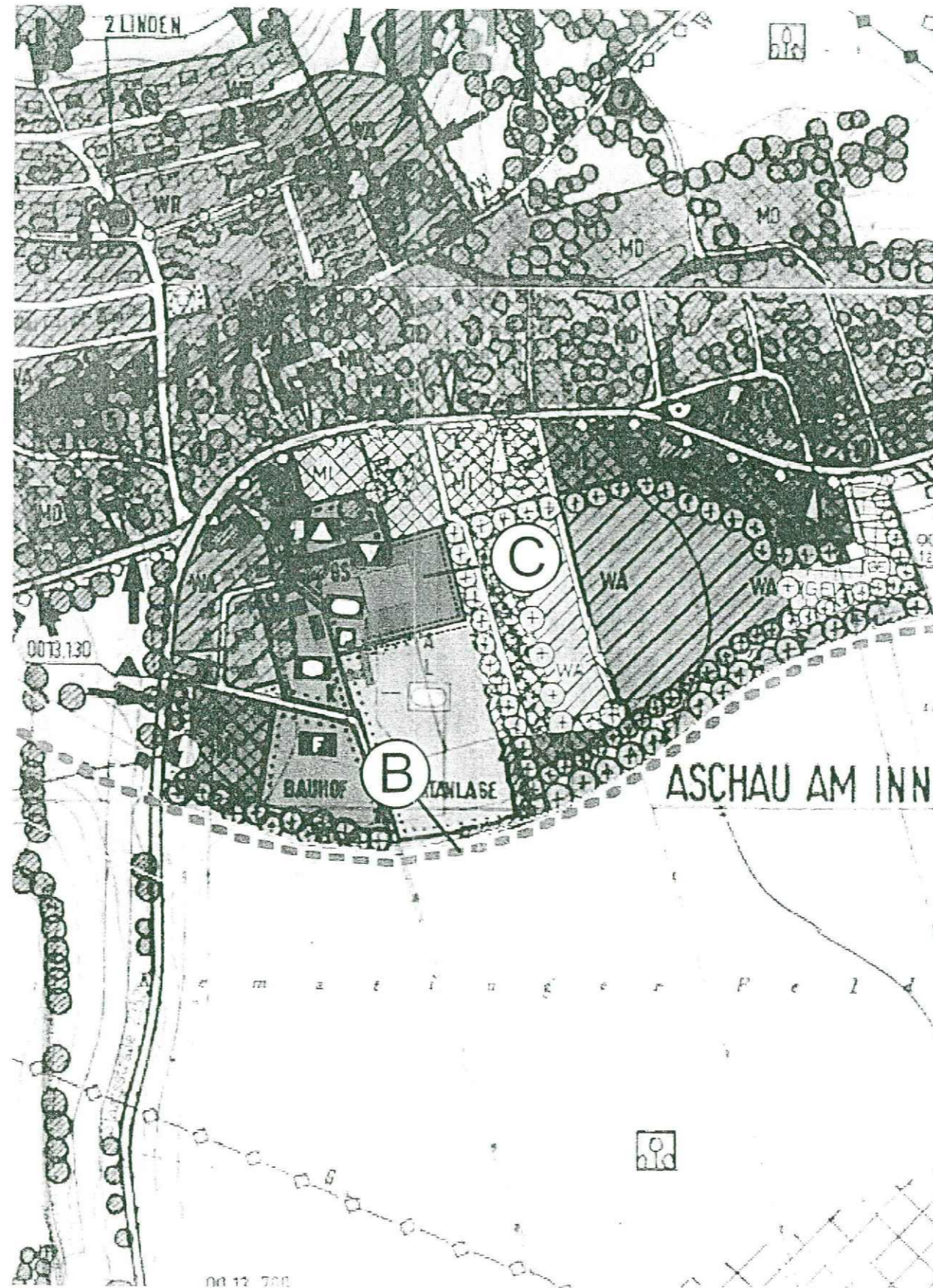
München, 18.2.08

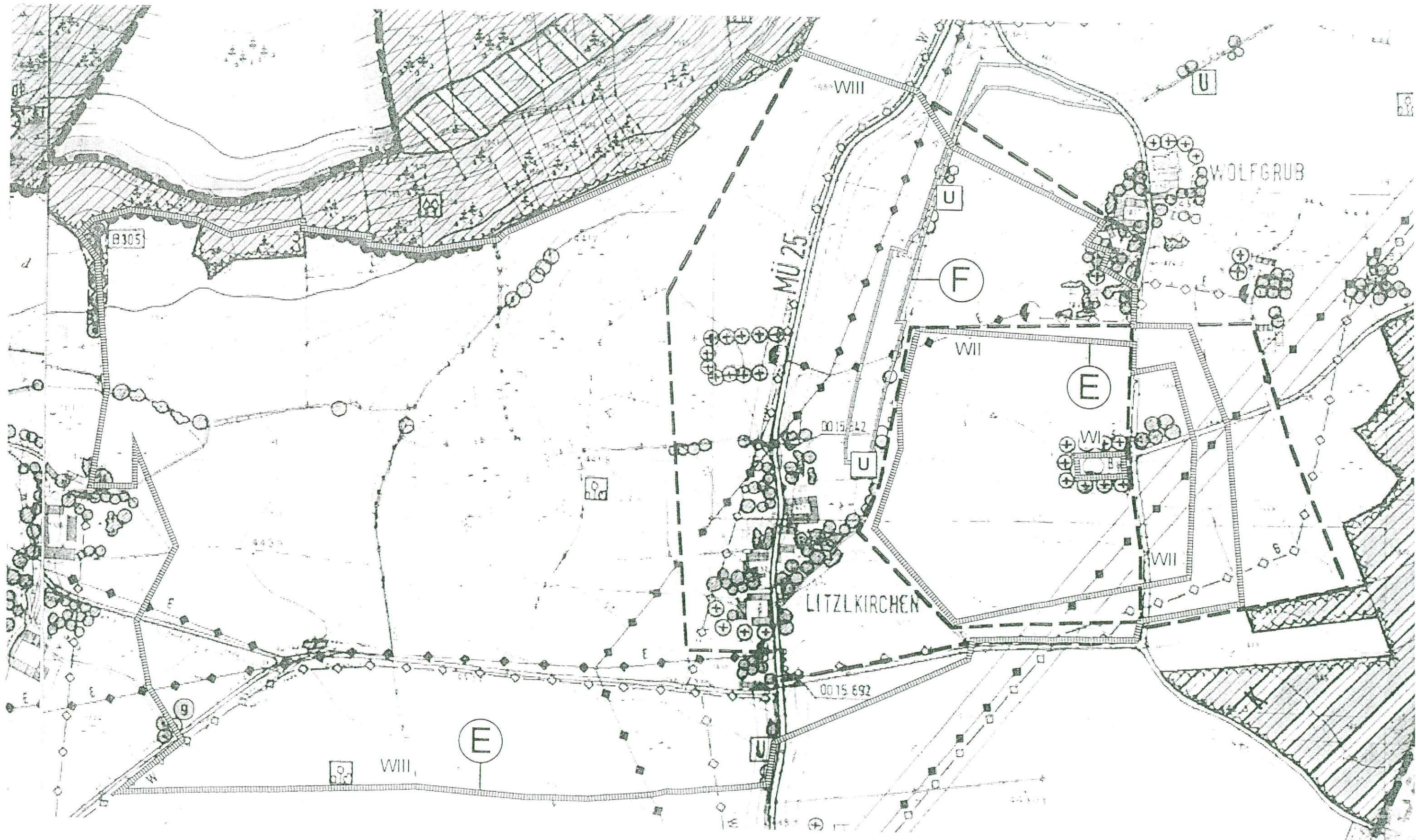


Huber, I. Bürgermeister

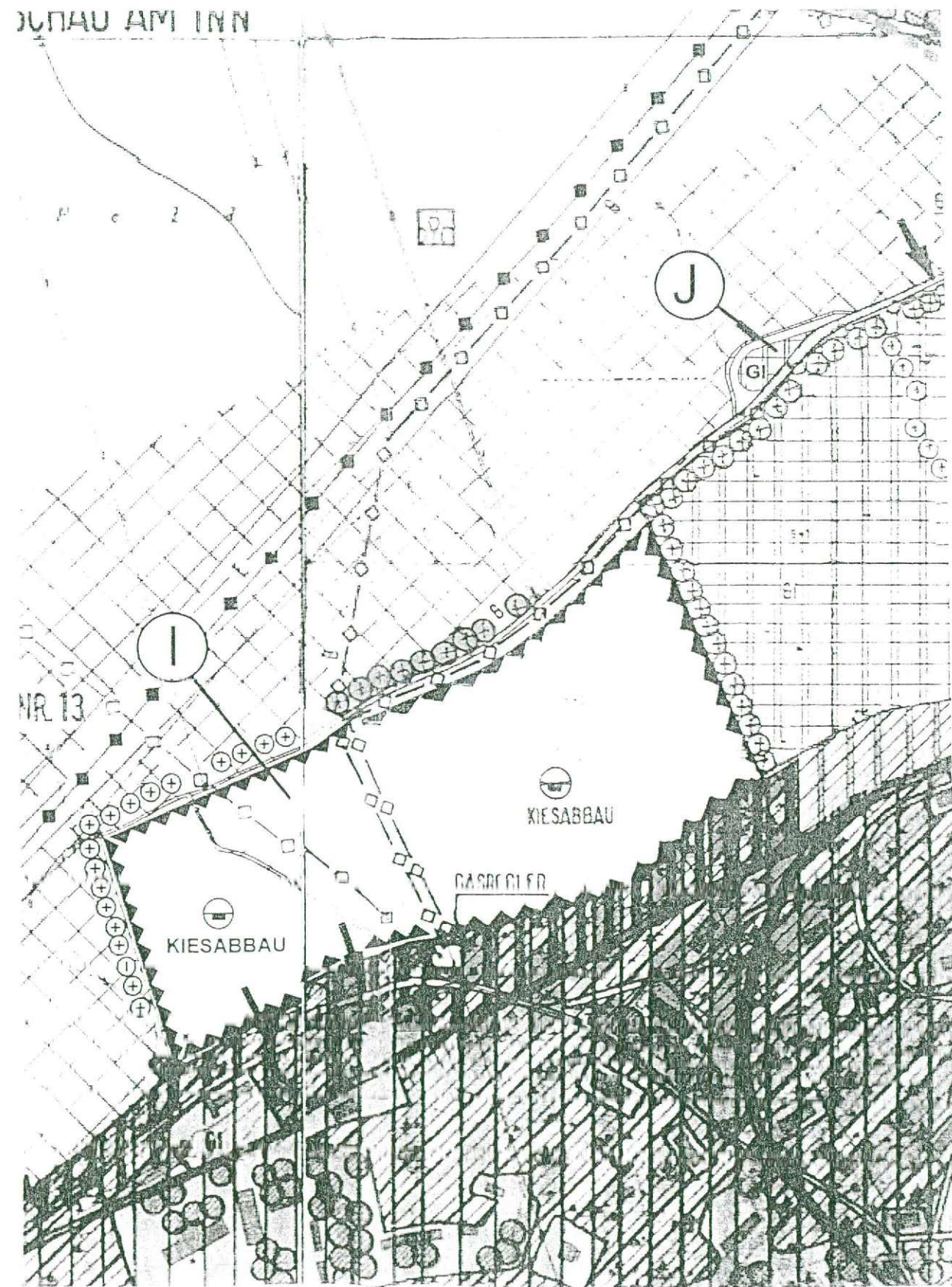
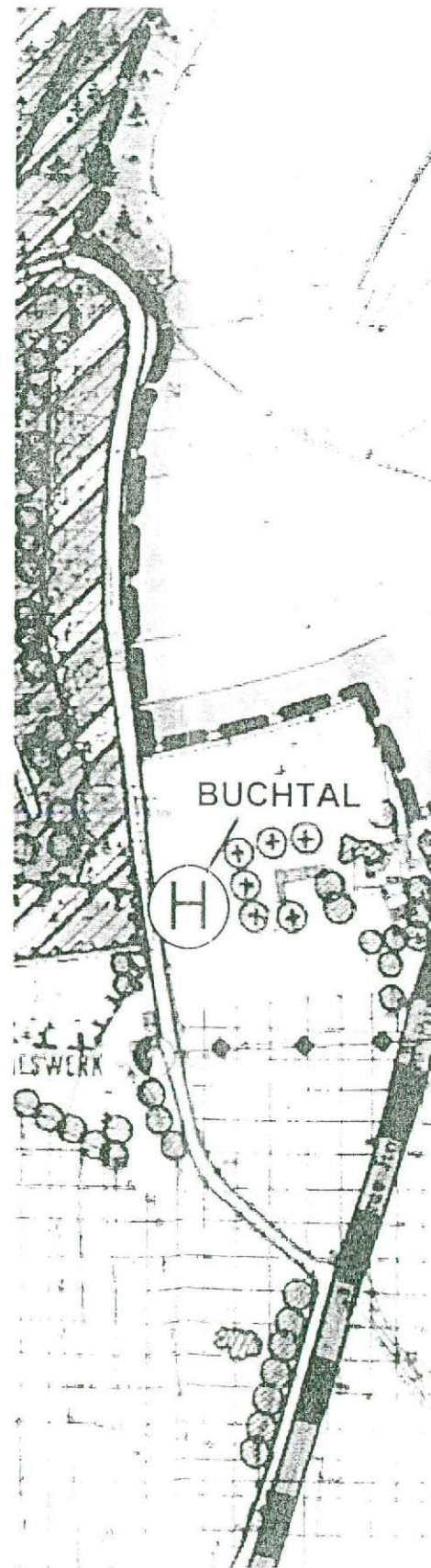
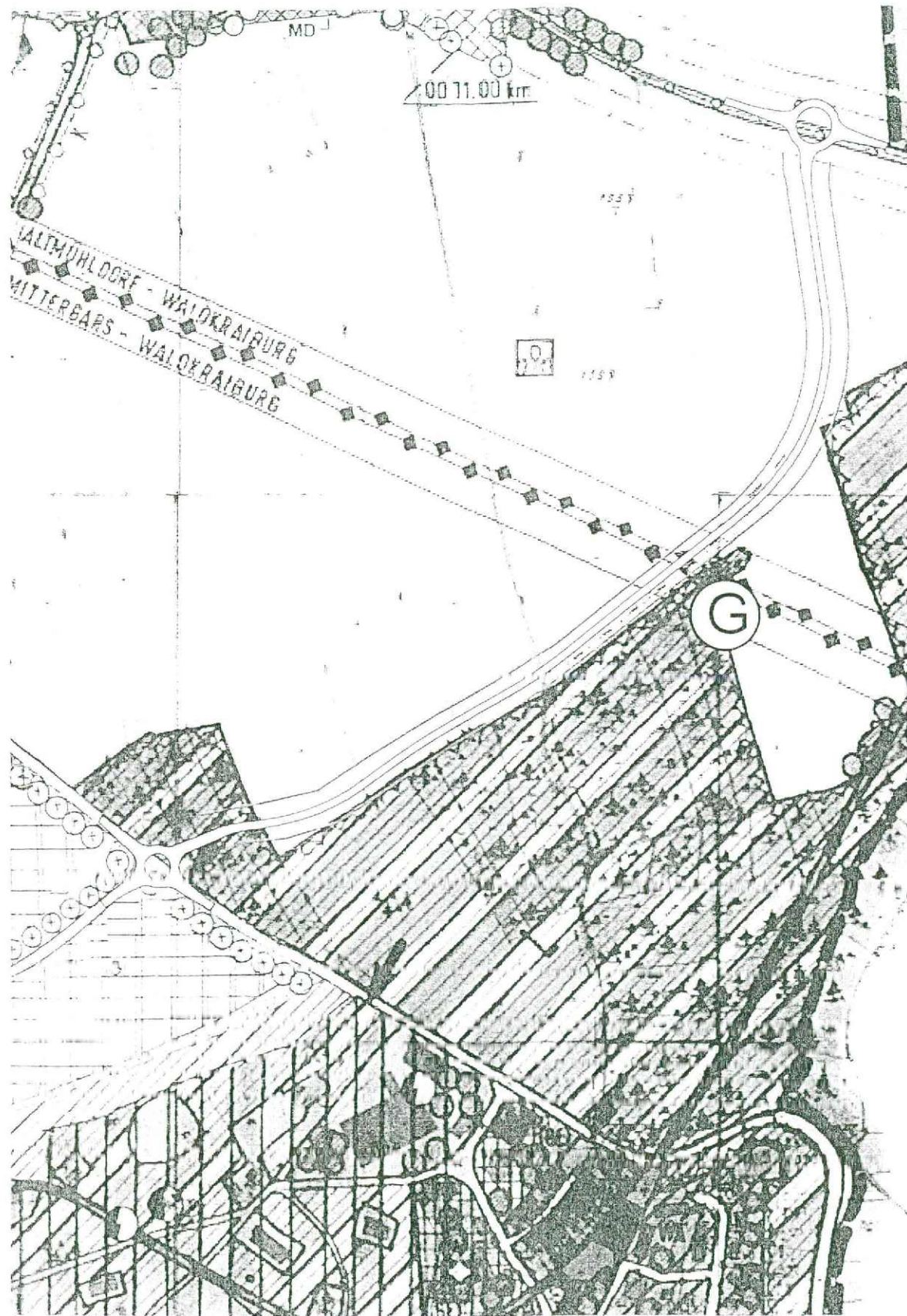


Schmuck, Architekt

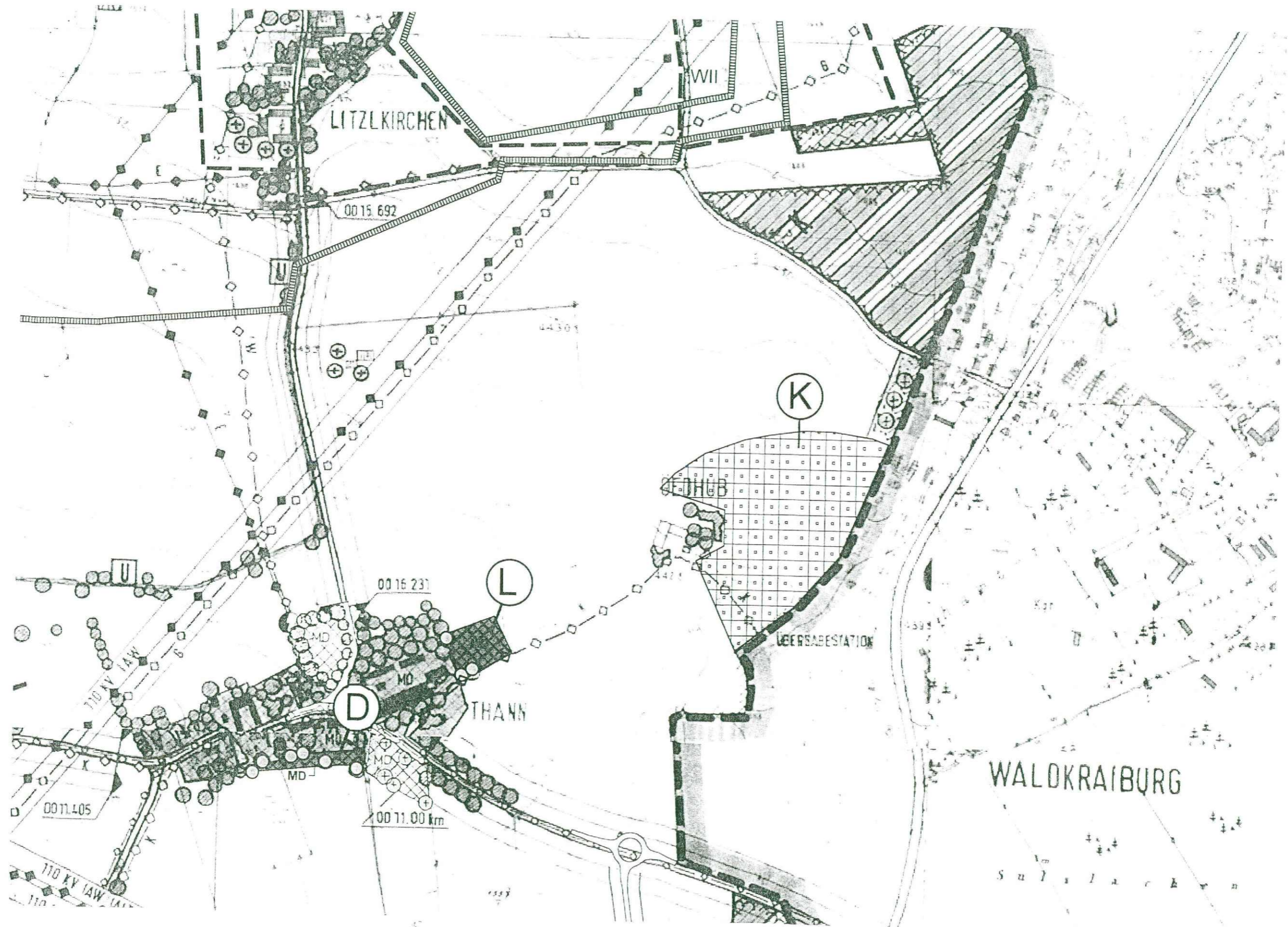




ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG (A-L) DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / LANDSCHAFTSPLANES  
DER GEMEINDE ASCHAU AM INN M 1 : 5000







## Umweltbericht zur 2. Änderung ( A – L ) des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn

Die beschriebenen Einzelmaßnahmen wurden größtenteils in den letzten Jahren bereits umgesetzt oder zumindest verfahrensmäßig eingeleitet.  
Die Umweltprüfung bezieht sich ausschließlich auf Veränderungen, die durch die Einzelmaßnahmen veranlasst werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, wurden für die Bewertung des Eingriffs und die Minimierungsmaßnahmen insbesondere die allgemeinen Ziele des Landschaftsplanes ( letztmalig aktualisiert 1991 ) berücksichtigt.

### Allgemeingültige Aussagen für das Gemeindegebiet zu den zu prüfenden Schutzgütern im Bereich der Einzelmaßnahmen:

#### Böden:

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 wesentlichsten bodenökologischen Funktionen sind die Biotopbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Die Gebiete befinden sich am Rand der Mühldorfer Schotterplatte im Übergang zu den höher gelegenen und hügeligen Altmoränenlandschaften auf der naturräumlichen Grenze zwischen Innhochterrasse und den Ausläufern des Inn-Chiemsee-Hügellandes.

Die Hochterrassen tragen Lößdecke mit hoher Ertragsfähigkeit. Oberhalb der Innkante herrschen Lehmböden, lehmige Löß-, Ton- und Sandböden vor.

#### Wasser:

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

Der Grundwasserabstand liegt oberhalb der Innterrassenkante sehr tief ( 30 – 50 m ) unter dem Gelände.

Soweit Oberflächengewässer im Einzelfall betroffen sind, wird dies unter den Einzelpunkten angesprochen.

#### 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 Tier und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Im Bereich der Innterrasse dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit nur vereinzelt Waldflächen.

Die Siedlungsgebiete sind relativ gut durchgrünt und teilweise auch mit guten Ortsrandeingrünungen ausgebildet.

#### 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

Die Hauptwindrichtung ist Westen, Süd-Westen und Süden.  
Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 800 - 900 mm im Jahr.  
Es gibt durchschnittlich 120 Niederschlagstage mit mindestens 1 mm/d.

#### Mensch:

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

Für den Menschen ist der Landschaftsraum v.a. für Spaziergänger, Radfahrer und relativ viele Reiter interessant. Intensiver Tourismus ist nicht vorhanden.

#### 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.

Die Teilgebiete befinden sich alle im Bereich der Innhochterrasse. Diese ist im Gegensatz zum angrenzenden Hügelland sehr ausgeräumt und weitgehend von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen dominiert.  
Lediglich die Bäche stellen teilweise eine lineare Gliederung dar, allerdings fehlt hier häufig ein räumlich und ökologisch wirksamer Pufferstreifen.

Als allgemeine Ziele aus dem Landschaftsplan werden u.a.

- eine bessere Vernetzung der vorhandenen Biotope
- eine Gliederung der ausgeräumten Agrarlandschaft
- Pufferstreifen entlang der Bäche
- gute Siedlungsdurchgrünung und Ortsränder

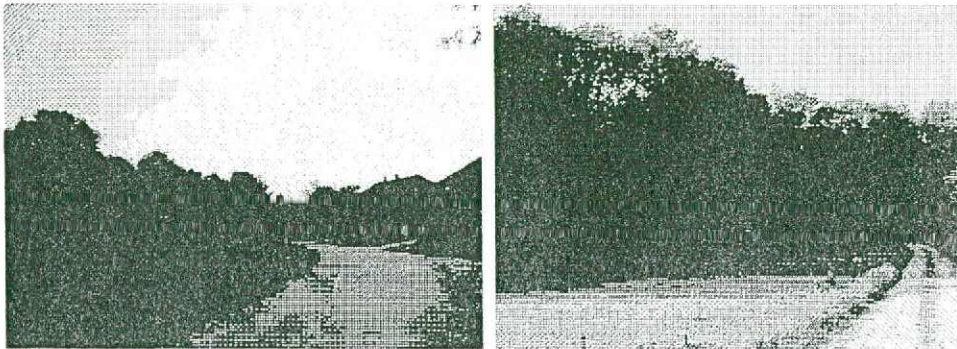
aufgeführt.

## Bewertung der Einzelmaßnahmen mit Vorschlägen zur Minimierung der Eingriffe:

### A: Waldwinkel

Ausweisung zu Mischgebiet

Die Fläche ist bereits zu ca. 3/5 bebaut. Ergänzt werden sollen noch eine weitere Bauparzellen.



### Boden:

Der Boden wird durch die geplante Bebauung und die erforderliche Erschließung in großen Teilen versiegelt.

Die bodenökologischen Funktionen gehen dadurch verloren.

Das natürliche Retentionsvermögen des Bodens wird durch die Versiegelung aufgehoben.

Es kommt daher auch zu einem erhöhten Oberflächenabfluss.

Während des Baus ist auf eine Verdichtung oder anderweitige Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus in den als Grünflächen zu erhaltenden Bereichen zu achten, bzw. wenn ein Eingriff unvermeidbar sein sollte, ist der Boden getrennt zwischen zulagern und fachgerecht wieder aufzubauen.

Eine Minimierung durch eine geringe Baudichte erscheint nicht sinnvoll, da sonst insgesamt großflächiger Flächen verbraucht werden.

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt deutliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Wasser:

Sowohl durch die langfristige Versiegelung, als auch während der Bauzeit wird durch das verminderte Rückhaltevermögen des Bodens die Grundwasserneubildung reduziert.

Der direkte Oberflächenabfluss in den Steinbach wird erhöht und damit die Hochwassergefahr erhöht.

Während der Bauzeit ist darauf zu achten mit Material- und Maschinenlagern ausreichend Abstand zum Bach zu halten.

Das Gebiet liegt so hoch, dass der Steinbach bei Hochwasser hier nicht über die Ufer tritt.

Eine Verringerung des Eingriffs in das Oberflächengewässer wird durch einen Pufferstreifen von mindestens 5 m zum Gewässerrand gewährleistet.

Als weitere Minimierungsmaßnahme soll im Rahmen der Baugenehmigung gefordert werden, das anfallende Regenwasser am eigenen Grundstück zu versickern.

Für das Schutzgut Wasser sind mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Flora und Fauna:

Die vorhandene Vegetation entlang des Steinbaches wird erhalten.  
In der weiteren Planung soll zur Reduzierung des Gesamteingriffs ein Schutzstreifen von mindestens 5 m zum Bach hin ausgewiesen werden.  
Es ist vorgesehen die Bepflanzung standortgerecht zu ergänzen.  
Die übrigen Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Grundeingrünung des Mischgebietes ist vorzusehen.

Für das Schutzgut Flora und Fauna wird durch die Stärkung des gewässerbegleitenden Saums zusätzlicher Lebensraum geschaffen, es sind daher insgesamt keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Klima und Luft

Die Hauptwindrichtung ist aus Westen, Süd-Westen und Westen. Da das Gebiet einem anderen Baugebiet, der Hangkante und dem dicht abgepflanzten Sportplatz vorgelagert wird, sind hier keine größeren Veränderungen bezüglich der Durchlüftung zu erwarten.

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Bei Realisierung der Planung könnte durch die Beheizung der Gebäude und durch den zunehmenden Verkehr weitere Immissionen entstehen.

Das Kleinklima wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt.

Zur Reduzierung des Eingriffes sollen Flachdächer begrünt werden.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Mensch:

Während der Bauphase ist mit Lärm, verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen, wobei im direkten Anschluss keine Anwohner betroffen werden.

Spaziergänger sind nicht betroffen, da der vorhandene Weg erhalten bleibt.

Auch langfristig entsteht zusätzlicher Verkehr auf den Erschließungsstraßen zum Gebiet, des weiteren wird das örtliche Versorgungsnetz durch zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch, sowie erhöhte Abfall- und Abwasserentsorgung belastet.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die städtebauliche Anordnung und Einbindung in die Umgebung so zu ordnen, dass keine Beeinträchtigung im gestalterischen Sinne erfolgt.

Insgesamt sind die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung als gering einzustufen.

#### Landschaft

Der ursprüngliche Siedlungsrand des südlich liegenden Sondergebietes wurde früher durch den Steinbach und seine Ufergehölze gebildet. Bereits die ersten Bauten auf der Nordseite stellten einen massiven Eingriff in den zusammenhängenden Grünraum dar.

Durch die bereits bestehende Bebauung der ersten drei Parzellen handelt es sich bei den letzten Parzellen um eine Arrondierung.

Eine Ortsrandausbildung wäre hier als Eingriffsminderung nach Nordwesten hin fest zu setzen.

Für das Schutzgut Landschaft sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Nachdem die ersten Parzellen genehmigt wurden erscheint ein Alternativstandort für die ergänzenden Parzellen nicht mehr sinnvoll.

Ausgleichsbedarf:

Für die letzten Parzellen sind im Rahmen der Baugenehmigung die oben genannten Minimierungsmaßnahmen und die Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen zu fordern.

#### **B: Herausnahme Ortsumgehungsstraße Süd**

Die Herausnahme der Ortsumgehungsstraße im Süden der Gemeinde hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **C: Erweiterung Gemeinbedarfsfläche im Bereich der neuen Mehrzweckhalle**

Auf der ursprünglich ausgewiesenen Sportfläche befand sich vor der bereits erfolgten Überbauung mit der Mehrzweckhalle ein befestigter Hartplatz.

Für Boden, Wasser, Flora-Fauna, Klima-Luft (innerhalb geschlossener Ortschaft) und Landschaft ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen.

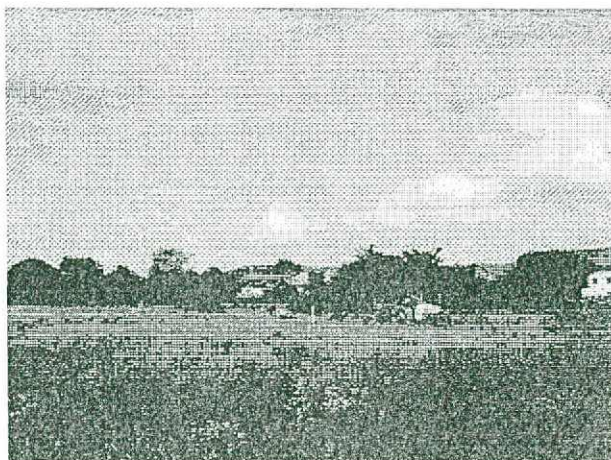
Für den Menschen bleibt eine öffentliche Nutzung weiterhin möglich, lediglich in geänderter Nutzung.

#### **D: Ortsteil Thann**

Die Wegeführung wurde leicht verschoben, der Weg geringfügig verbreitert und versiegelt.

Da es sich bei den beidseitig angrenzenden Flächen um Mischgebiete handelt, die ebenfalls Anteile an versiegelten Flächen haben, wird der Eingriff als unerheblich angesehen.

Als Ausgleich wird nachträglich die Pflanzung eines Großbaums, z.B. Eichenhochstamm an der Wegeeinmündung vorgeschlagen.



Die Vergrößerung des Mischgebietes nach Süden hat bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima-Luft und Mensch weitgehend vergleichbare Auswirkungen wie unter Punkt A für das Gebiet Waldwinkel beschrieben. Allerdings entfällt der direkte Einfluss mit Oberflächenwasser auf den Steinbach.

#### Flora und Fauna:

Zum Schutzgut Flora und Fauna kann von einer geringen Umweltbelastung ausgegangen werden, da es sich derzeit um landwirtschaftliche Nutzflächen oder bereits jetzt bebaute Teilflächen handelt und für das geplante Mischgebiet eine intensive Durchgrünung mit Obstbäumen vorgesehen wird. Damit wird auch der Lebensraum für die Fauna nicht verschlechtert.

#### Landschaft:

Bezüglich des Landschaftsbildes handelt es sich hier um eine Ortsrandabrundung ohne größere Beeinträchtigung des Landschaftsraumes. Die oben bereits beschriebene Durchgrünung mit Obstbäumen sollte insbesondere auch nach Süden als Ortsrand ausgebildet werden.

Das Schutzgut Landschaft wird durch diese Anpassung kaum beeinträchtigt.

Zur Minimierung des Eingriffs ist insgesamt eine möglichst geringe Ergänzungsbauung zuzulassen, die Versiegelung durch Erschließung zu minimieren und die oben beschriebene Eingrünung mit Obsthochstämmen vorzunehmen, sowie das Regenwasser vor Ort zu versickern.

Der Ausgleich des Eingriffs und die oben genannten Minimierungsmaßnahmen sind bei geplanten Einzelbauvorhaben mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Vorgeschlagen wird die Anlage einer flächengleich – großen Obstwiese (Umwandlung einer ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche).

#### **E: Aktualisierung Wasserschutzgebietsgrenzen**

Die Grenzen des Wasserschutzgebietes wurden aktualisiert. Diese wurden insgesamt vergrößert.

Hieraus resultieren keine negativen Umweltauswirkungen.

#### **F: Renaturierung der Howaschen**

Es handelt sich um zwei, in den letzten Jahren bereits durchgeführte Maßnahmen der Gewässerrenaturierung. Der zweite Abschnitt (ausgeführt 2006) wurde aufgrund seiner insgesamt positiven Auswirkungen auf die Umwelt bereits als Ausgleichsfläche auf das Ökokonto der Gemeinde eingetragen.

#### **G: Industriestraße**

Für die bereits erstellte Straße wurde im Bauentwurf bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen folgende Festlegung getroffen:

„Als landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird die Gemeinde Aschau a. Inn ein Grundstück mit einer Fläche gemäß der durch die Gemeindeverbindungsstraße beeinträchtigten natürlichen Fläche kaufen, landschaftspflegerisch gestalten und der Natur übergeben. Als Faktor für die Beeinträchtigung wurde im Bereich von Acker- und Wiesenflächen 0,5 gewählt (üblich: 0,3), da die Gemeindeverbindungsstraße überwiegend entlang des Waldrandes verläuft. Im Waldbereich wurde der Faktor 1,0 angesetzt.

Die anzusetzende Fläche beträgt:

ca. 11.450 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche x 0,5 + ca. 1.350 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche x 1,0  
= 7.075 m<sup>2</sup>

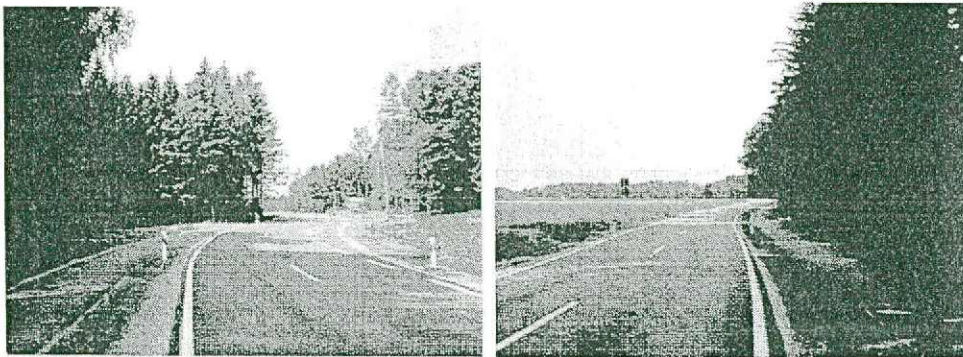
Die Ausgleichsmaßnahme wird in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a. Inn durchgeführt."

Im Rahmen der Planung wurden entlang der Trasse insgesamt 1575 qm erworben, welche als Ausgleichsflächen gewertet werden können.

Es handelt sich um Säume vor der bestehenden Waldkante.

Sie sollen gestuft ( Krautsaum, Wildsträucher) vor der vorhandenen Baumkante entwickelt werden.

Für die übrigen 5 500 qm müssen Flächen aus dem Ökokonto zur Verfügung gestellt werden.



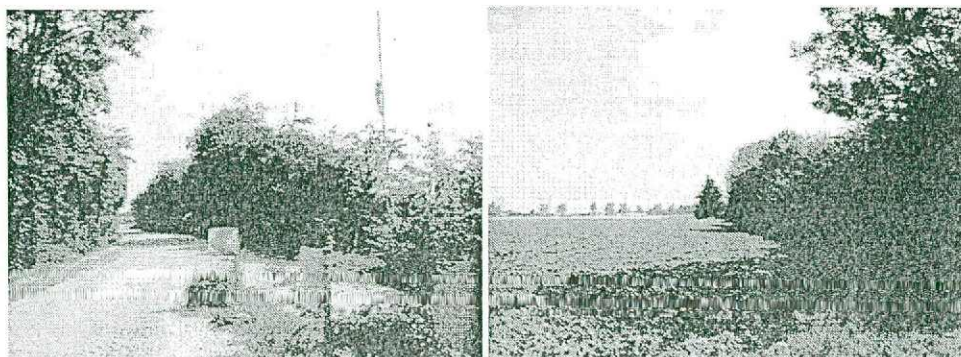
#### **H: Buchtal**

Die Aufnahme des Ortsteilnamens in den FNP hat keine Umweltauswirkungen.

#### **I: Kiesgrubenerweiterung**

Bei der Kiesgrubenerweiterung handelt es sich um eine bereits vorliegende Genehmigung mit den erforderlichen Ausgleichs- und Rekultivierungsmaßnahmen, innerhalb einer Vorrangfläche für Kiesabbau.

Die Bauschuttdeponie wurde in diesem Zusammenhang aus dem FNP entfernt. Sie ist bereits wieder aufgefüllt und zu Ackerland rekultiviert.

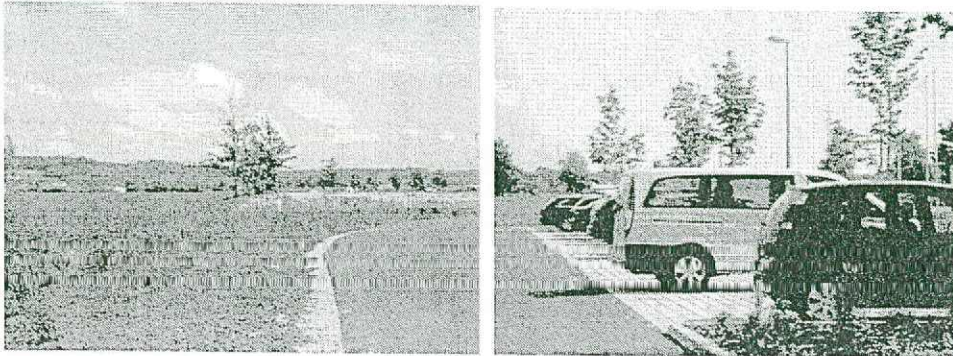




Es entstehen keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **J: Industriegebiet Otto-Hahn-Straße**

Es handelt sich um eine bereits erbauten Parkplatz und Betriebszufahrt.



Die Stellplätze sind mit Pflaster mit hohem Fugenanteil angelegt und entwässern in die umgebenden Grünflächen.

Die Fläche ist intensiv mit Großbäumen überstellt und nach Norden und Westen mit einer Wildhecke eingegrünt.

Damit sind alle evtl. möglichen Minimierungsmaßnahmen erbracht, ein weitere Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen.

#### **K: Kleingartenanlage Ödhub**

Für die Kleingartenanlage soll noch ein vorhabensbezogener Bebauungsplan erstellt werden, welcher auch den endgültigen Ausgleichsbedarf ermitteln wird.

Teile der Flächen im direkten Anschluss an die Bebauung auf Waldkraiburger Gebiet sind im alten FNP als Ortsrandeingrünung ausgewiesen.



#### Boden:

Die intensive gärtnerische Nutzung einer Kleingartenanlage ist bezüglich Düngung und Veränderung der natürlichen Bodenstruktur mit der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nahezu vergleichbar. Als zusätzlicher Eingriff in die bodenökologischen Funktionen ist jedoch der Anteil an durch Gartenlauben, Terrassen- und Wegeflächen versiegelten Boden zu werten.

Baubedingte Eingriffe in den Boden durch Verdichtungen von Grünflächen sind zu vermeiden. Als Minimierungsmaßnahme sollte gefordert werden, das anfallende Regenwasser vollständig zu sammeln und entweder als Gießwasser wieder zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern, um so die Grundwasserneubildung nicht zu verändern.

Für das Schutzgut Boden ist hier insgesamt von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

#### Wasser:

Durch die oben genannten Maßnahmen kann vermieden werden, dass die Grundwasserneubildung verringert wird, der Nährstoffeintrag durch Dünger wird voraussichtlich nicht erhöht.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Wasser sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Flora und Fauna:

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Natürlicher Bewuchs und Lebensraum sind kaum vorhanden.

Die geplante intensive gärtnerische Nutzung ist vergleichbar naturfern, bietet jedoch evtl. etwas mehr Lebensraum für Kleintierarten.

Eine Grunddurchgrünung mit Obsthochstämmen könnte als Minimierungsmaßnahme eine Verbesserung des Bestandes darstellen.

Für das Schutzgut Flora und Fauna sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Klima und Luft

Die geplante Kleingartenanlage ist bezüglich Klima und Luft mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu vergleichen; Der relativ gering erhöhte Versiegelungsanteil wird durch die erwartungsgemäß etwas stärkere Bewuchsstruktur ausgeglichen.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Mensch

Für den Erholungssuchenden bietet die Kleingartenanlage, v.a. für die jeweiligen Nutzer, zusätzliche Angebote.

Um für Spaziergänger die derzeitige Situation nicht zu verschlechtern ist zur Minimierung des Eingriffs ein öffentlich zugängliches Wegenetz auch durch die Anlage anzulegen.

Für das Schutzgut Mensch sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Landschaft:

Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine freie Ackerfläche am Ortsrand von Waldkraiburg. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ragen bis direkt an Bauland heran ohne eine Ortsrandeingrünung, für die auf Waldkraiburger Gebiet keine öffentlichen Flächen mehr zur Verfügung stehen. Eine gut durchgrünte Kleingartenanlage könnte als Ersatzortsrand angesehen werden.

Die erforderliche Stellplatzanlage sollte im direkten Anschluss an die Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Unter diesem Gesichtspunkt sind nur geringe Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

Die genaue Lage und Bilanzierung der Umweltauswirkungen ist in dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan darzustellen.

**L: Ortsteil Tann ( FINr. 1575 )**

Die erweiterte Abgrenzung des östlichen Ortsrandes von Thann wurde bereits in einem Bebauungsplanverfahren mit der erforderlichen Umweltprüfung festgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden ermittelt und sind ausgewiesen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung bzw. Prüfung von Alternativstandorten:**

Da es sich bei nahezu allen Maßnahmen um bereits erfolgte Veränderungen handelt können nachträglich keine Alternativen mehr geprüft werden.

#### **Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs und zum Ausgleich bei Ausweisung von Baugebieten**

Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch und Landschaft ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

##### **Schutzgut Boden**

Der unversiegelte Flächenanteil eines Grundstücks darf aus Gründen des Bodenschutzes 30% nicht unterschreiten.

##### **Schutzgut Wasser**

Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist soweit möglich wieder zu verwenden bzw. auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

##### **Schutzgut Flora und Fauna**

Zur Durchgrünung der Planungsgebiete sind ausreichend Großbäume vorzusehen, ca. 1 St pro 200 qm Freifläche.

Bestehende Vegetation ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

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

##### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassaden- und Dachbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen.

##### **Schutzgut Mensch**

Die Durchlässigkeit der Gebiete für Fußgänger ist zu gewährleisten.

##### **Schutzgut Landschaft**

Die Ortsränder sind mit Obstbäumen oder frei wachsenden Wildhecken einzugrünen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit nicht schon erbracht, im Rahmen der Einzelvorhaben zu ermitteln, nachzuweisen und durchzuführen.

### **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 Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Die Prüfung von Varianten war bei den meisten Teilmaßnahmen nicht möglich, da diese bereits umgesetzt sind.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Würden die festgelegten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre die Flächennutzungsplanänderung mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aschau erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Änderung bzw. nach Anlage der einzelnen Maßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

### **Zusammenfassung**

Ein Großteil der Einzelmaßnahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden bereits mit den erforderlichen umweltrelevanten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die zusätzlichen Eingriffe sind durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgleichbar.

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 8.1.2008

---

ARCHITEKTURBÜRO  
JOHANN SCHMUCK DIPL ING FH BDA  
80663 MÜNCHEN · HERZOGSTR. 6 · TEL. 089/331801, FAX. 396480

