

# ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND PLANUNG

-   PLANUNGSUMGRIFF - ÄNDERUNGSBEREICH
-   ALLGEMEINES WOHNGEBIET (gemäß § 4 BauNVO)
-   MISCHGEBIET (gemäß § 6 BauNVO)
-   DORFGEBIET (gemäß § 5 BauNVO)
-   GEWERBEGEBIET MIT EINSCHRÄNKUNGEN
-  FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
-  GRÜNFLÄCHE - SPORTPLATZ
-  GÄRTNEREI
-  GLIEDERENDE, ABSCHIRMENDE, ORTSGESTALTENDE UND LANDSCHAFTSTYPISCHE GRÜNFLÄCHE
-  FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
-   BÄUME UND STRÄUCHER (EINGRÜNUNG VON BAUGEBIETEN)
-  ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSSTRASSE
-  ÜBERSCHREITUNG DES ZULÄSSIGEN DAUERSCHALLPEGEL
-  ÖRTLICHE VERKEHRSSTRASSE / WEG
-  STROMLEITUNG (20 KV-LEITUNG)
-  HAUPTABWASSERKANAL UNTERIRDISCH
-  ELEKTRIZITÄT / TRAFOSTATION

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2011 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 29. Mai 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.05.2012 hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 29.06.2012 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 02. Juli 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.05.2012 hat in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 29.06.2012 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 02. Juli 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.08.2012 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.09.2012 bis einschließlich 12.10.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 15. Okt. 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.08.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2012 bis einschließlich 12.10.2012 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 15. Okt. 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2012 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.10.2012 festgestellt.

Aschau a. Inn, den 17. Okt. 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 14.12.12 Az.: 12-14-051/12 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 04. FEB. 2013  
   
 Huber, Landrat

## 8. Ausgefertigt:

Mühldorf a. Inn, den 21. Dez. 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

## 9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 21. Dez. 2012 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 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 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

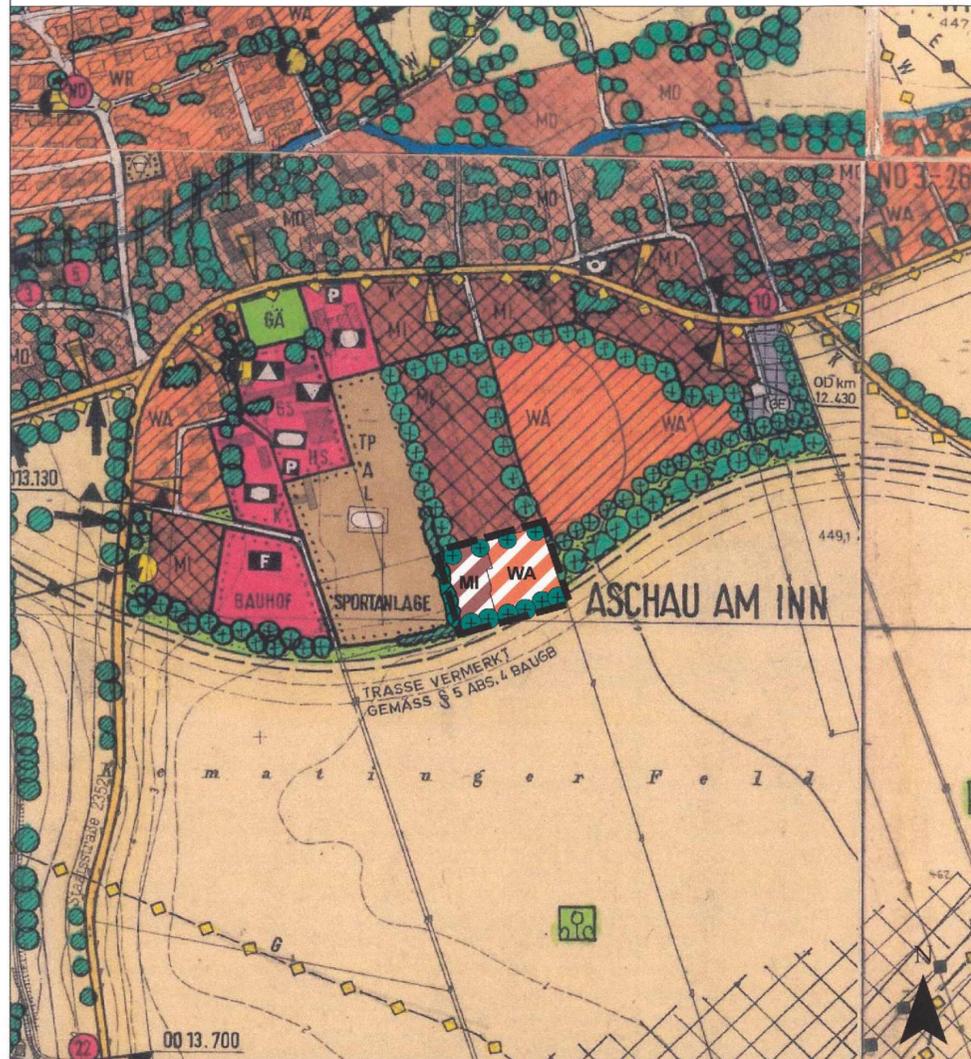
Mühldorf a. Inn, den 21. Dez. 2012  
   
 Salzeder, 1. Bürgermeister

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANDSCHAFTSPLAN

## ASCHAU A. INN DECKBLATT NR. 08

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

ASCHAU A. INN  
MÜHLDORF A. INN  
OBERBAYERN



Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@komplan-landshut.de
Planungsträger	Gemeinde Aschau a. Inn Hauptstraße 4 84544 Aschau a. Inn
Maßstab	Lageplan M 1 : 5.000
Stand	16.10.2012



Bearbeitung	Mai 2012	Mm
Geändert		
Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	07.08.2012	Mm
§ 3 Abs. 2 BauGB	16.10.2012	Mm
Projekt-Nr.		
12-0577_FNP/LP_D		

## Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

**Bauleitplanung;  
Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 08 (Bereich B-Plan  
"Am Rathaus II"); Gemeinde Aschau a. Inn**

### Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 16.10.2012  
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 1 F-Plan mit Begründung  
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,  
04.02.2013

Aktenzeichen:  
41-Blp051/12

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

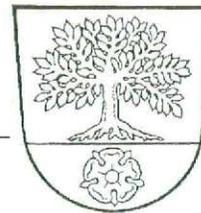
Besuchszeiten  
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr  
13.00-16.00 Uhr  
Fr. 08.00-13.00 Uhr

**Oder nach  
Terminvereinbarung**

Bankverbindung:  
Sparkasse Altötting-  
Mühldorf  
BLZ 711 510 20  
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de



## Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn  
über die

### Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Bereich Bebauungsplan „Am Rathaus II“

Mit Bescheid vom 14.12.2012, Az. 12-Blp051/12, hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau a. Inn (für das Gebiet Bereich Bebauungsplan „Am Rathaus II“) genehmigt.

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

Mit dieser Bekanntmachung wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Bebauungsplan „Am Rathaus II“ 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, 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, und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

Aschau a. Inn, 21. Dezember 2012

.....  
Römer, 2. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 21.12.2012

Abgenommen am: 11.01.2013

Aschau a. Inn, 14.01.2013

.....  
(Krämer, Verw.-Fachwirt)

# BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

DECKBLATT NUMMER 08

GEMEINDE

ASCHAU A. INN

LANDKREIS

MÜHLDORF/ INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 VORBEMERKUNG.....	3
2 VERANLASSUNG.....	3
3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN.....	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	4
3.2 Regionalplan.....	4
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP.....	4
3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland.....	4
3.5 Artenschutzkartierung.....	4
4 VERKEHR.....	4
5 IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
5.1 Verkehrslärm.....	5
5.2 Sport- und Freizeitlärm.....	5
5.3 Gewerbelärm.....	5
5.4 Geruchsimmissionen.....	5
6 VER- UND ENTSORGUNG.....	6
6.1 Wasserversorgung.....	6
6.2 Schmutzwasserbeseitigung.....	6
6.3 Oberflächenentwässerung.....	6
6.4 Grundwasser.....	6
6.5 Hochwasser.....	6
6.6 Energieversorgung.....	7
6.7 Abfallentsorgung.....	7
6.8 Telekommunikation.....	7
7 ALTLASTEN.....	8
8 DENKMALSCHUTZ.....	8
8.1 Bodendenkmäler.....	8
8.2 Baudenkmäler.....	8
9 VERFAHRENSHINWEISE.....	9

## 1 VORBEMERKUNG

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 13.12.2012 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 08 fortzuschreiben.

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um die geringfügige Erweiterung bzw. Umwidmung von Mischgebiets- in Wohngebietsflächen im Süden des Hauptortes Aschau a. Inn.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes *Am Rathaus II*, dem detaillierte Informationen entnommen werden können.

### Lage im Raum



Quelle: [www.geodaten.bayern.de/bayernviewer](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer)

## 2 VERANLASSUNG

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

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

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes sollen hierfür die rechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Art der Bodennutzung geschaffen werden.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN - PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

#### 3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Aschau a. Inn ist raumordnerisch der Region 18 – Südostoberbayern zugeordnet.

Entwicklungsachsen von übergeordneter Bedeutung liegen nicht vor. Die Gemeinde ist entsprechend den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Weitere relevante Aussagen für den vorliegenden Planungsbereich bestehen nicht.

#### 3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

Die Gemeinde Aschau a. Inn liegt naturräumlich in den Inn-Isar-Schotterplatten (05) und hier wiederum in der Untereinheit 054C – Terrassenlandschaft des Inn und somit in der Haupteinheit 054 –Unteres Inntal.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm macht keine Aussagen zum unmittelbaren Planungsbereich.

#### 3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Innerhalb des Planungsbereiches und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

#### 3.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Änderungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung bekannt.

### 4 VERKEHR

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

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

## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

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

### 5.1 Verkehrslärm

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

### 5.2 Sport- und Freizeitlärm

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

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

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

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

In diesem Zusammenhang wurde das vorliegende Gutachten von 1995 mit der vorliegenden Planung abgeglichen und vom Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Landshut beurteilt, mit dem Ergebnis, dass eine Erweiterung der Sportanlagen bzw. eine Intensivierung der Sportnutzung **unabhängig von der vorliegenden Ausweisung** ohnehin weder angedacht noch möglich ist, weil dadurch lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte mit der bereits bestehenden, schutzbedürftigen Nachbarschaft entstehen würden.

Auf die Ausführungen der hooock farny ingenieure in der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan *Am Rathaus II* wird diesbezüglich verwiesen.

### 5.3 Gewerbelärm

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

### 5.4 Geruchsimmissionen

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

Mit zeitlich auftretenden Immissionen hinsichtlich der Bewirtschaftung dieser Flächen in Bezug auf Staub und Lärm ist zu rechnen. Diese sind im Interesse der vorhandenen Gegebenheiten zu dulden und treten lediglich zeitlich bedingt auf.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die gemeindliche Wasserversorgung Aschau am Inn sichergestellt.

Der Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz kann über die Rathausstraße hergestellt werden.

### 6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung der geplanten Bauflächen erfolgt im Trennsystem.

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

### 6.3 Oberflächenentwässerung

#### *Öffentliche Grundstücksflächen*

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

#### *Private Grundstücksflächen*

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

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

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

### 6.4 Grundwasser

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

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

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

### 6.5 Hochwasser

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

## 6.6 Energieversorgung

Die Energieversorgung innerhalb der Gemeinde Aschau am Inn erfolgt durch die E.ON Bayern AG. Um einen einwandfreien Bauablauf ohne Beeinträchtigung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Energieträger mit folgender Anschrift erforderlich:

E.ON Bayern AG  
Kundencenter Ampfing  
Mobil-Oil-Str. 34  
84539 Ampfing

Die elektrische Erschließung des Baugebietes ist über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen in der Rathausstraße herzustellen. Hierfür ist die Verlegung zusätzlicher Anschlussleitungen erforderlich. Gleichzeitig ist in Abstimmung mit dem Energieversorger zu klären, ob die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich wird.

## 6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene.

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

## 6.8 Telekommunikation

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

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

Eine Entscheidung ob und in welchem Umfang Leitungstrassen erforderlich werden erfolgt im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung.

Zuständig für die Erschließung von Telekommunikationsanlagen im Planungsgebiet ist außerdem:

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

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

## 7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich selbst sind laut Aussagen des Bayernviewer Denkmal keinerlei Bodendenkmäler verzeichnet. Ca. 500 m westlich des Änderungsbereiches ist das Bodendenkmal Nr. D-1-7840-0008 registriert, das Benehmen ist nicht hergestellt. Es handelt sich um Flachgräberfeld mit Körperbestattungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Da jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

### 8.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereiches selbst sind keine Baudenkmäler registriert.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich im Ortskern von Aschau a. Inn im Bereich der katholischen Pfarrkirche.

## 9 VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Aschau am Inn hat mit Beschluss vom 13.12.2011 die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.

Für das Deckblatt Nr. 08 zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Aschau a. Inn in der Fassung vom 08.05.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 04.06.2012 bis 29.06.2012 durchgeführt.

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

Der Entwurf des vorliegenden Deckblattes Nr. 08 zum Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan der Gemeinde Aschau a. Inn in der Fassung vom 07.08.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2012 bis 12.10.2012 öffentlich ausgelegt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Gemeinderat Aschau a. Inn in der Sitzung vom 16.10.2012 vorgenommen.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 16.10.2012.

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

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

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan mit den Deckblättern Nr. 01 bis 07 unberührt.



## BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

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

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn

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

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	02
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	04
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	05
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	08
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	10
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	12
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
7	Maßnahmen zur Überwachung	16
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
9	Abbildungsverzeichnis	17

## 1 Einleitung

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

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

### Lage

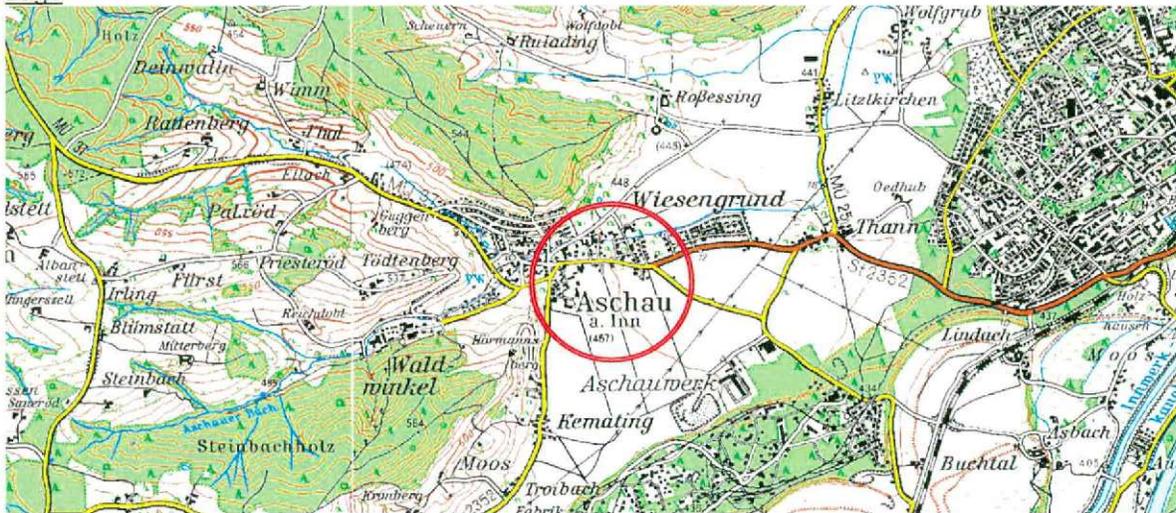


Abb. 01: Lage des Gebiets

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

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

#### Inhalt

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

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

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

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Am Rathaus II“ beträgt insgesamt 7986m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um das Flurstück 447/100 der Gemarkung Aschau a. Inn. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Rathausstraße. Fußläufig ist das Gebiet durch einen Fußweg im Nordosten und ebenfalls über die Rathausstraße erschlossen und somit an die bestehende Bebauung im Norden angeschlossen.

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



Abb. 02: Bebauungsplan „Am Rathaus II“

## Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans „Am Rathaus II“ ist es, ein attraktives Mischgebiet und Wohngebiet zu schaffen. Die Lage bietet hier sowohl die Nähe zur umgebenden Landschaft als auch zur Ortsmitte von Aschau a. Inn. Die neue Bebauung mit freistehenden Einzelbaukörpern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes. Das vorgesehene Gebiet soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

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

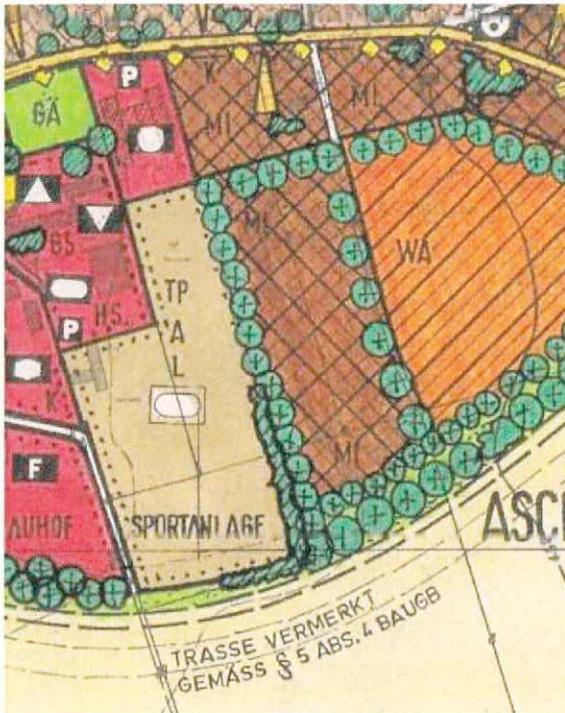


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

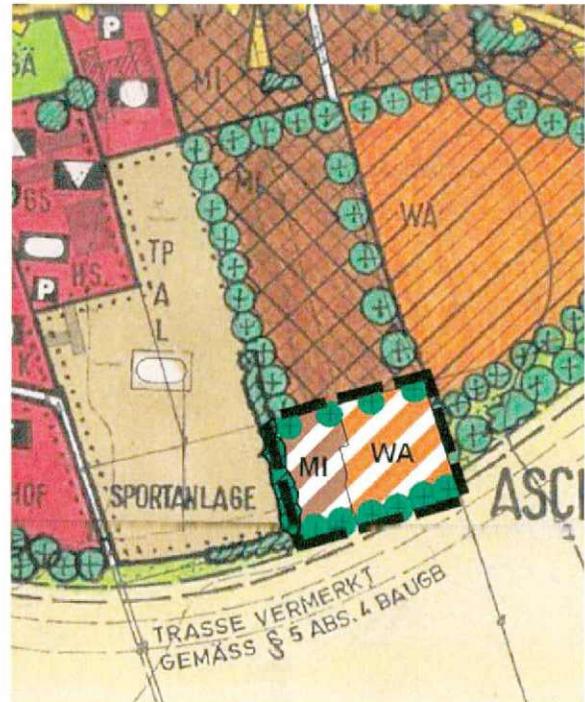


Abb. 04: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

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

#### Inhalt

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

#### Ziele

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

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

#### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan berücksichtigt.

### Fachpläne

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

Eine Entwicklung des Ortes nach Süden in den Bereich der Inn-Hochterrassen ist bei gleichzeitigen Eingrünungsmaßnahmen aus landschaftsökologischer Sicht ohne negative Auswirkung auf den Landschaftsraum. Der Landschaftsplan fordert, dass bei einem geplanten Neubaugebiet unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude eine ausreichende Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher zur Siedlungsdurchgrünung durchzuführen ist. Diese Forderung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

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

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

### Bestand



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

# grünfabrik

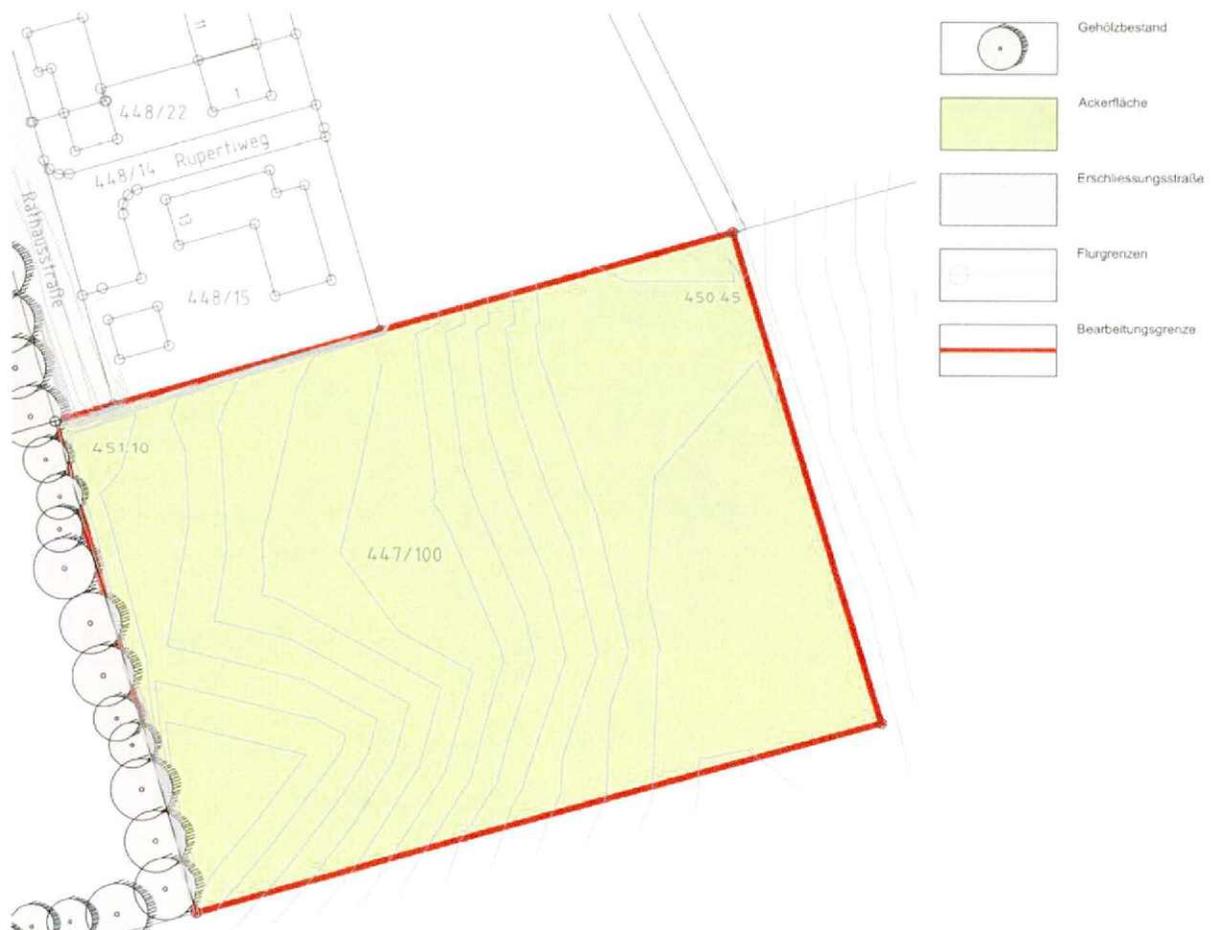


Abb. 06: Darstellung des Bestands

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



Abb. 07: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche



Abb. 08: Gehölzstreifen im Westen



Abb. 09: Angrenzendes Mischgebiet im Norden



Abb. 10: Erschließungsstraße

## 2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

### Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten in der vorliegenden Region überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde - Parabraunerden aus carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung und fluvioglazialen Schotter auf.

Gemäß einer Schürfgrube im angrenzenden Baugebiet werden die ersten 30 cm von Oberboden gebildet. Danach folgen in einer Stärke von 70 cm lehmiger Schluff und in einer Stärke von 70 bis 100 cm kiesiger Schluff bzw. Lösslehm. Ab einer Tiefe von 160 bis 200 cm wurde gut sickerfähiger, sandiger Kies festgestellt.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt im Westen bei 451.10 und im Osten bei 450.45, so dass das Planungsgebiet von Westen nach Osten um 65cm fällt.

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

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

### Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelung sind baubedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Wasser

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

### Bestand

Die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets ist innerhalb des Süddeutschen Moränenlandes das Tertiär-Hügelland mit fluvioglaziale Schotter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Süden in Richtung Inn. Der Grundwasserflurabstand liegt oberhalb der Innterrassenkante sehr tief auf ca. 30 m. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet) befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung.

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

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Durch die geforderte Versickerung des Regenwassers innerhalb des Misch- bzw. Wohngebiets wird die Grundwasserneubildung jedoch weniger verschlechtert. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

### Ergebnis

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

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

## 2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

### Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Laut Landschaftsplan gilt die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte als Biotopmangelfläche. Beim Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit intensiver Nutzung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche sind auf den Flächen keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet

würde sich ein Waldmeister- Buchenwald (Galio-odorati Fagetum) im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) entwickeln.

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

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

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Misch- bzw. Wohngebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### Ergebnis

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

## **2.4 Schutzgut Klima und Luft**

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

#### Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen, Südwesten und Süden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15 °C. Derzeit dient die bestehende Ackerfläche der Kaltluftproduktion.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei.

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

#### Ergebnis

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

## **2.5 Schutzgut Mensch**

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

#### Bestand

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

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die Bewohner des angrenzenden Gebäudes im Norden des Misch- bzw. Wohngebiets zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die freie Landschaft verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Ortsrandlage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Insgesamt sind jedoch baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird vor allem durch die Bewohner des Gebietes selbst entstehen. Das Baugebiet wird durch eine neue Straße erschlossen. Der notwendige Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße. Die geplante Verkehrsführung innerhalb des Baugebiets bindet das Baugebiet gut an die bestehenden Verkehrswege an. Die geplante Fußwegverbindung zum Baugebiet Sonnenfeld stellt für die Anwohner eine Bereicherung dar. Durch die Planung eines Mischgebiets im Westen und eines Wohngebiets im Osten des Planungsgebiets wurde schon während der Planungsphase darauf geachtet, mögliche Schallimmissionen der Sportanlage zu reduzieren, außerdem wurden die Erschließungsstraße und Garagen so angeordnet, dass der Abstand zwischen Bebauung und Sportplatz möglichst groß ist. Insgesamt sind somit anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

#### Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering einzustufen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu Erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntals (054) innerhalb der Gruppe Inn-Isar-Schotterplatten. Die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühlendorfer Schotterplatte

wird durch eine stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne landschaftliche Elemente geprägt. Die ebende und offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen Richtung Osten und Süden zu. Auf der Fläche befindet sich kein Gehölzbestand.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt. Insgesamt ist baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### Ergebnis

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

### **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Ergebnis

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

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

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

In Abstimmung mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, eine möglichst niedrige Grundflächenzahl der Gebiete einzuhalten. So wurde innerhalb des Wohngebiets eine GRZ von 0,35 eingehalten, im Mischgebiet eine GRZ von 0,40. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

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

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

##### Schutzgut Boden

- Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück soll 20% nicht unterschreiten. Mindestens 10% dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- Im Bereich der Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsoffene Beläge zu verwenden.

##### Schutzgut Wasser

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

##### Schutzgut Flora und Fauna

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

- In den Parzellen ist je 200qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Auf den einzelnen Baugrundstücken ist an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließung ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm als Straßenbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grünflächen ein Streifen von 5m von Versiegelung freizuhalten. Durch die Grundstückseigentümer werden auf diesem Streifen Obsthochstämme, Kleinbäume und Sträucher als Ortsrandeingrünung gepflanzt. Mindestens 20% der Fläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. In den Parzellen 3 und 8 kann die Ortsrandeingrünung im Bereich künftiger Terrassen auf 3 m reduziert werden.
- Grenzen private Grünflächen an öffentliche Erschließungsflächen an ist ein Streifen von 50 cm mit Schotterrassen, Rasen oder Magerwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich von Zufahrten darf das Straßenbegleitgrün in der erforderlichen Breite unterbrochen werden
- Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.  
Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:  
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m  
Kleinbäume und Obsthochstämme: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- Es sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 6 cm nicht unterschreiten. Die Errichtung von Zaunsockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

##### Schutzgut Klima und Luft

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

##### Schutzgut Mensch

Um das Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird der südliche Rand durch eine Ortsrandeingrünung eingegrünt. Des Weiteren wird das Baugebiet mit Bäumen durchgrünt und eine neue Fußwegverbindung geschaffen.

Schutzgut Landschaft

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

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

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

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

**4.2. Ausgleich**



Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine maximale GRZ von 0,40 und für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35 festgelegt. Die GRZ von 0,40 bzw. 0,35 kann gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,40 ein maximaler Versiegelungsgrad von 60% und bei einer GRZ von 0,35 ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5 %.

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

Die auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

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

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

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 7986m<sup>2</sup>. Auf einer Gesamtfläche von 7986m<sup>2</sup> ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 7986m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 2565,4m<sup>2</sup>.

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

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

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

Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 2565,4m<sup>2</sup> 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 36600m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind.

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

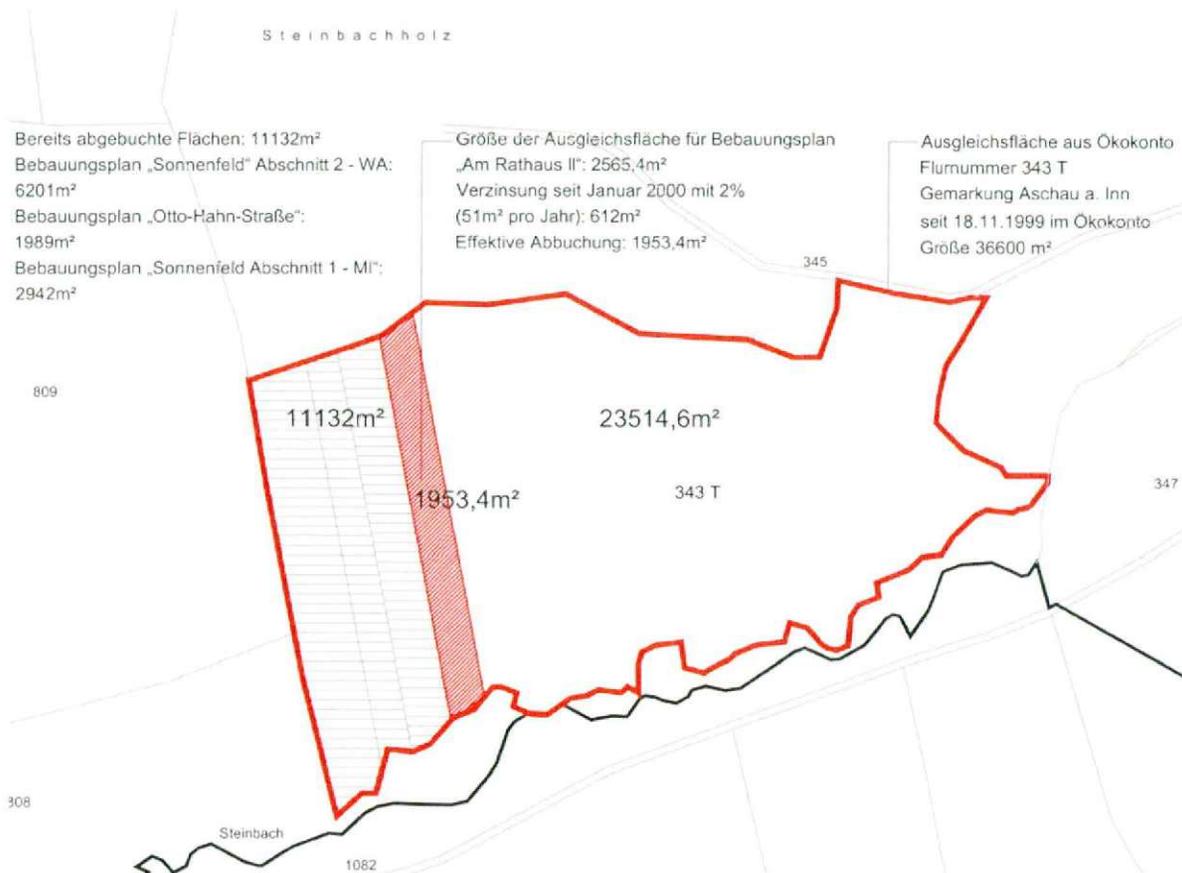


Abb. 12: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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



Abb. 13: Lageplan Variante 1



Abb. 14: Lageplan Variante 2

## 6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aschau a. Inn erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind.

Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Aschau a. Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

**9 Abbildungsverzeichnis**

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

