

GEMEINDE ASCHAU A. INN  
LANDKREIS MÜHLDFORF A. INN

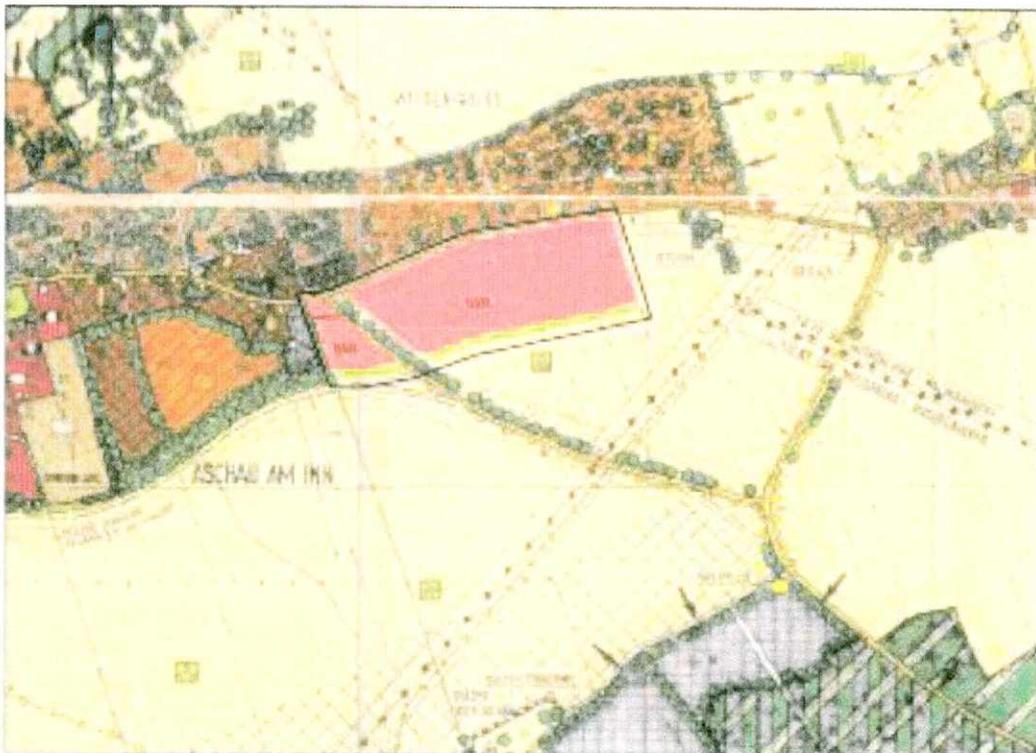


9. ÄNDERUNG

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- Inhalt:
- I Zeichnerische Darstellung (M 1:5000)  
mit Zeichenerklärung
  - II Begründung (Seite 1-3)
  - III Umweltbericht (Seite 1-14)

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Aschau a. Inn



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

## Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

**Bauleitplanung;**  
**9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Bebauungsplan "Am Wiesengrund"); Gemeinde Aschau a. Inn**

### Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 13.01.2015**  
**1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Reiter  
Regierungsrat

In Abdruck an:  
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung  
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,  
01.06.2015

**Aktenzeichen:**  
**41-Blp026/11**

Ansprechpartner:  
Herr  
Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
08631/699336

Telefax:  
08631/699699 o.  
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.16

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

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:

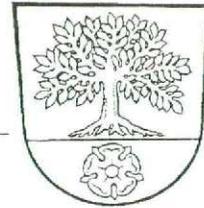


Töginger Str. 18  
84453 Mühldorf a. Inn

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  
IBAN DE4671151020000  
0000224  
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de  
www.lra-mue.de



## Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn  
über die

### **Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Bereich Bebauungsplan „Am Wiesengrund“**

Mit Bescheid vom 06.03.2015, Az. 41-Blp026/11, hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau a. Inn (für das Gebiet Bereich Bebauungsplan „Am Wiesengrund“) genehmigt.

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

Mit dieser Bekanntmachung wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ 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 Mai 2015



Salzeder  
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 21.05.2015  
Abgenommen am: 12.06.2015

Aschau a. Inn, 15.06.2015

.....  
Kirchbuchner  
Verw.-Fachwirt

## ZEICHENERKLÄRUNG DER ÄNDERUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### VERKEHRSFLÄCHEN



HAUPTVERKEHRSSTRASSE

### LEITUNGEN



ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSLEITUNG - OBERIRDISCH

### LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

### LANDSCHAFTSSCHUTZ - UND PFLEGE



GRÜNFLÄCHEN



BÄUME UND STRÄUCHER ( Orts- und Landschaftsschutzbild prägende Einzelbäume, Gehölzgruppen und Obstgärten. Eingrünung von Baugebieten)

### SONSTIGES



GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG



Maßzahl (z.B. 110 m)

## Verfahrensvermerke 9. Änderung des Flächennutzungsplan

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 14.01.2014 sowie vom 28.04.2014 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau a. Inn beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 05.06.2014



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 28.04.2014 hat in der Zeit vom 07.05.2014 bis einschließlich 04.06.2014 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 05.06.2014



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 28.04.2014 hat in der Zeit vom 07.05.2014 bis einschließlich 04.06.2014 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 05.06.2014



Salzeder, 1. Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.08.2014 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 12.01.2014



Salzeder, 1. Bürgermeister

### 5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 12.08.2014 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2014 bis einschließlich 09.01.2015 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 12.01.2015



Salzeder, 1. Bürgermeister

### 6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.01.2015 die 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.01.2015 festgestellt.

Aschau a. Inn, den 14.01.2015



Salzeder, 1. Bürgermeister

### 7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 06.07.2015 Az.: 4-89/026/14 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 01. JUNI 2015



Hüber, Landrat

### 8. Ausgefertigt:

Aschau a. Inn, den 20. MAI 2015



Salzeder, 1. Bürgermeister (Gemeinde Aschau a. Inn)

### 9. Bekanntmachung:

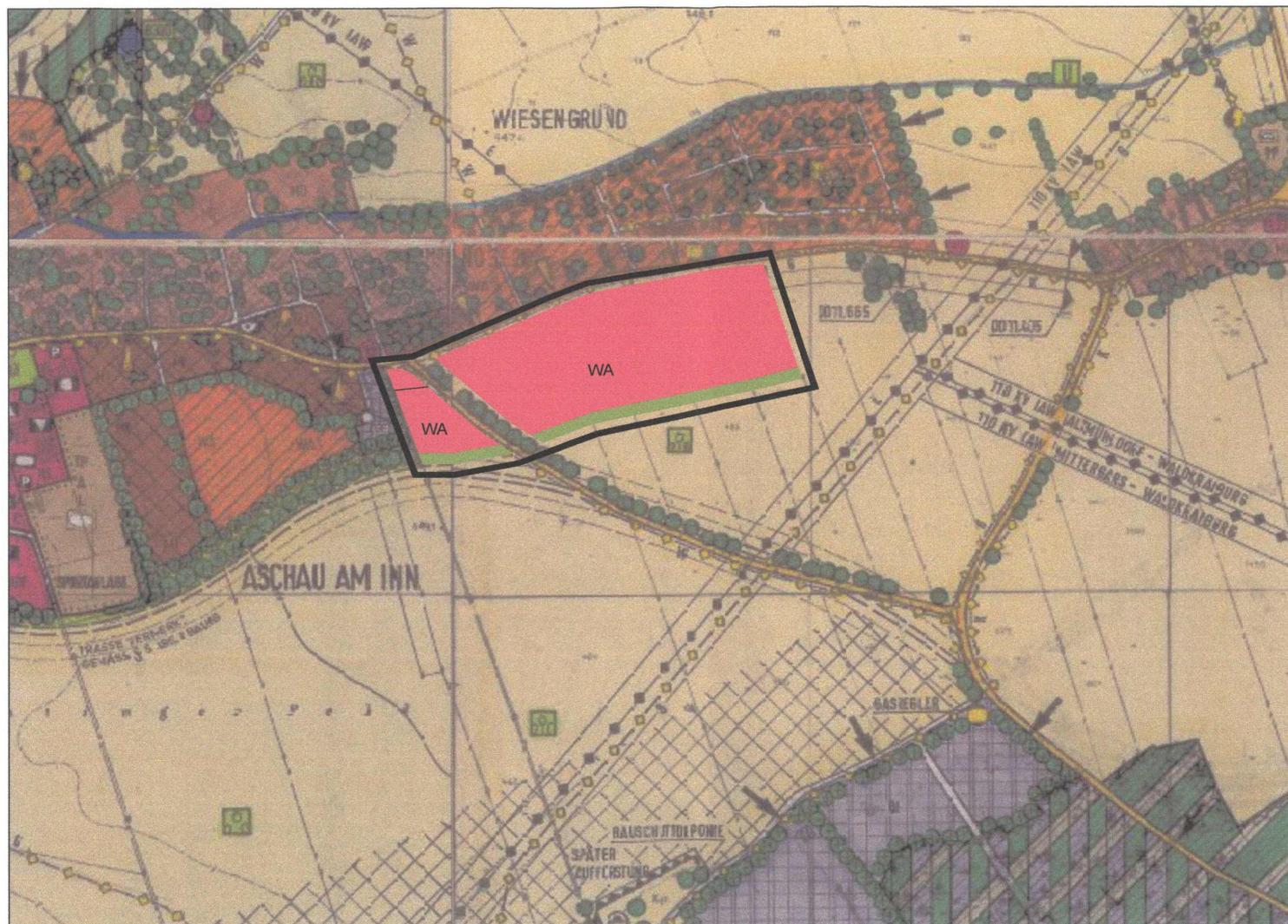
Die Erteilung der Genehmigung der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde am 21. MAI 2015 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die 9. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen 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 9. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Aschau a. Inn, den 21. MAI 2015



Salzeder, 1. Bürgermeister



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG (Stand 13.01.2015)

M 1 : 5000

## GEMEINDE ASCHAU A. INN LANDKREIS MÜHLDORF

### 9. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### BEREICH: SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE

#### Planinhalt:

Zeichnerische Darstellung: Änderung (M 1:5000)  
Zeichenerklärung der Änderung  
Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

Entwurf: 07.01.2014  
Stand: 28.04.2014  
Stand: 10.06.2014  
Stand: 12.08.2014  
Stand: 13.01.2015  
Endfassung

Aschau a. Inn, den 02. Feb. 2015

Salzeder, 1. Bürgermeister

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

Planfertiger:  
Werner Wörl, Dipl.-Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner  
Taufkirchen, 13.01.2015

## II. BEGRÜNDUNG

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke der Gemarkung Aschau a. Inn

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

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

### 1. Beschreibung Allgemein:

#### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Gemäß Beschluss der Gemeinde Aschau a. Inn vom 14.01.2014 und 28.04.2014 soll im Bereich der Fl.-Nr. 462/1, 463, 464, 484, 485, 485/1, 486, 487, 488, 489 und 83 der Gemarkung Aschau a. Inn der Flächennutzungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend aufgestellt.

#### 1.1.1. Begründung

Von Seiten der heimischen Bevölkerung besteht eine sehr große Nachfrage von derzeit 90 Bauwerbern nach Baugrundstücken und nimmt stetig zu. Ferner wächst bei den älteren Einwohnern der Bedarf nach kleineren Miet- oder Eigentumswohnungen in vertrauter Umgebung.

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

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

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

Das Plangebiet für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ befindet sich in ca. 230 m Entfernung zum südöstlichen Ortsrand.

## 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

Um einer Zersiedelung des Ortes vorzubeugen, wird diese Fläche bereits jetzt in den Änderungsbereich mit aufgenommen. Ebenso wird die Fläche östlich des Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ mit in den Änderungsbereich aufgenommen, um bei Bedarf auf die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken reagieren zu können.

Aus städtebaulicher Sicht ist die großflächige Ausweisung der Bauflächen zu vertreten, da dadurch eine Lückenschließung vom Baugebiet „Am Wiesengrund“ nach Westen zum östlichen Ortsrand zu einem gegebenen Zeitpunkt möglich ist.

Aus diesen Gründen ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### 1.2. Lage und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

#### **Südlich:**

Durch landwirtschaftliche Ackerflächen

#### **Östlich:**

Durch landwirtschaftliche Ackerflächen mit anschließender Einzelbebauung.

#### **Nördlich:**

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

#### **Westlich:**

Durch landwirtschaftliche Ackerflächen mit anschließender Ortsrandbebauung (Gewerbegebiet mit Einschränkungen und Mischgebiet).

### 1.3. Nutzung des Plangebietes

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

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

## 2. Ziele und Aspekte

### 2.1. Plangebiet

Das überplante Gebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Aschau a. Inn. Der Änderungsbereich überschreibt eine Fläche von ca. 8,4 ha.

### 2.2. Topographie

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

# 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ASCHAU A. INN

## 2.3. Erläuterung der Planung

Allgemein:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

## 2.4. Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien sind gemäß LEP 6.2.1Z verstärkt zu nutzen.

Diese Maßnahmen sind in den entsprechenden Bebauungsplänen umzusetzen.

## 2.5. Immissionen

Auswirkungen aus dem im Südosten angrenzenden Misch- bzw. Gewerbegebiet sind bei Aufstellung künftiger Bebauungspläne entsprechend zu regeln.

## 3. Schlussbemerkung

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

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

Die überplante Fläche ist nach den Richtlinien „Eingriffsregelung der Bauleitplanung“ bei Aufstellung des Bebauungsplans auszugleichen.

Stand: 28.04.2014  
Stand: 10.06.2014  
Stand: 12.08.2014  
Stand: 13.01.2015 Endfassung

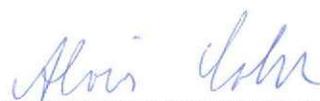
Taufkirchen, ... *13/01/15*

Aschau a. Inn, ... **02. Feb. 2015**

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

Auftraggeber:  
Salzeder, 1. Bürgermeister

### III. UMWELTBERICHT



#### UMWELTBERICHT

zur 9. Flächennutzungsplanänderung

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn

Stand: 28.4.2014

Stand: 10.6.2014

Stand: 12.8.2014

Stand: 13.1.2015 Endfassung

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

### Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	03
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	07
2.1	Schutzgut Boden	08
2.2	Schutzgut Wasser	09
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	10
2.4	Schutzgut Klima und Luft	10
2.5	Schutzgut Mensch	11
2.6	Schutzgut Landschaft	12
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	12
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
4	Geplante Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung	14
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
9	Abbildungsverzeichnis	15

# 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt gegenüber der Siedlung Wiesengrund, südlich der Hauptstraße (St 2352) ein neues Wohngebiet auszuweisen. In dem Wohngebiet sollen vorwiegend Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser, zum Teil aber auch Geschosswohnungsbau angeboten werden. Im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wiesengrund“ will die Gemeinde Aschau a. Inn einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erstellen. Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan soll in diesem Verfahren in der 9. Änderung parallel geändert werden

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

### Lage

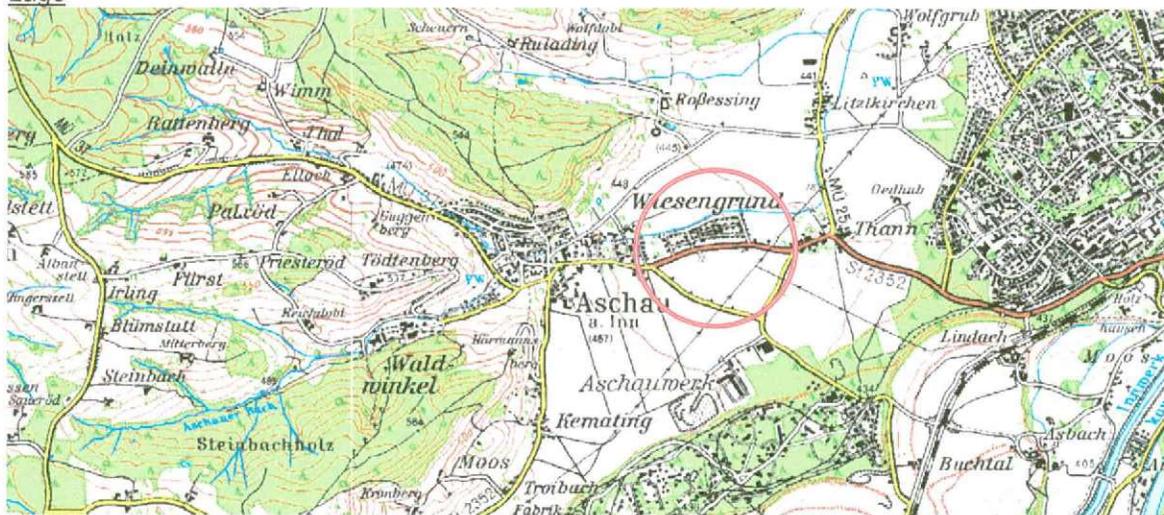


Abb. 01: Lage des Gebiets

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



## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

aufgelockert. Eine weitere Entwicklung des Baugebiets nach Osten und Westen ist geplant.

### Ziele

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

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

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

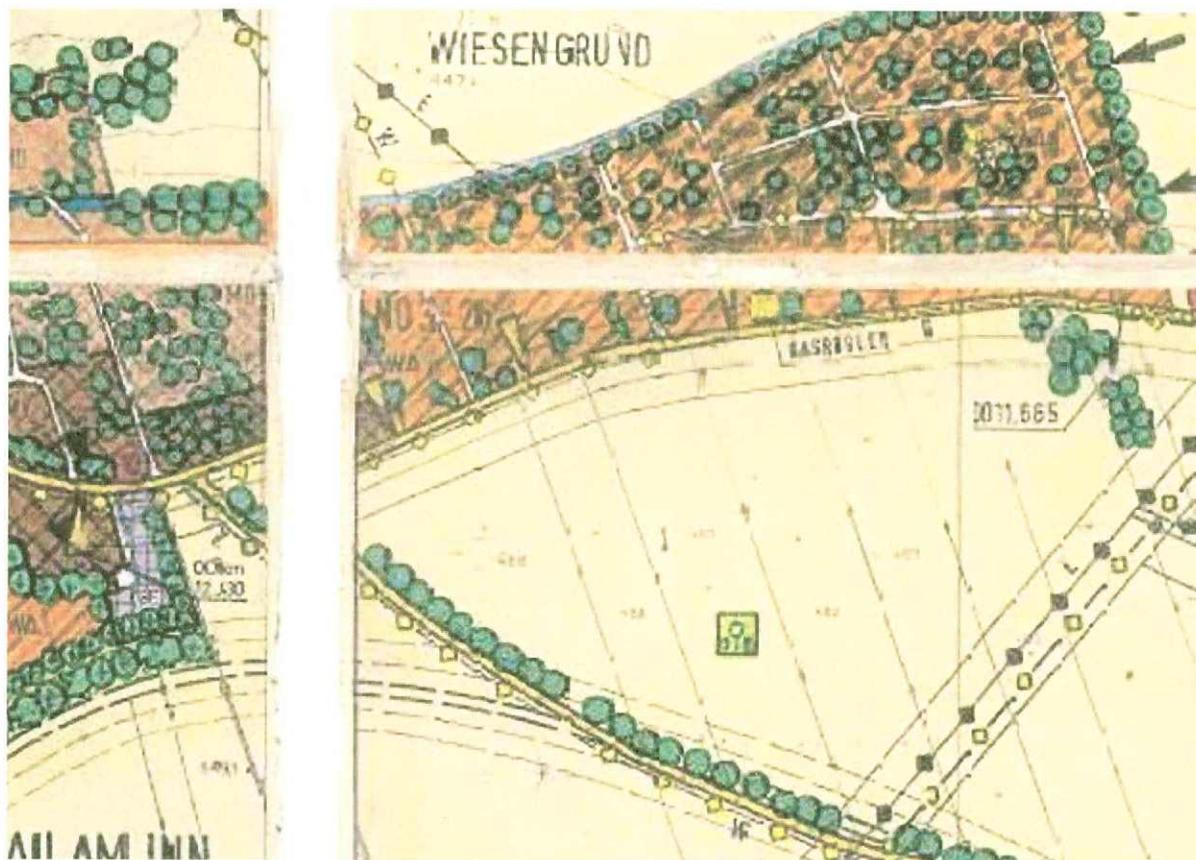


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich des Areals verläuft eine zu erhaltende Baumreihe. Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich weiterer, erhaltenswerter Baumbestand. Eine Hochspannungsleitung verläuft süd-östlich des Änderungsbereichs.

### Inhalt

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt der Anschluss an die bereits ausgewiesenen Nutzungen. Dabei schließt sich im Norden ein weiteres Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Dorfgebiet an. Westlich schließt der Änderungsbereich ebenfalls an ein Wohngebiet bzw. Mischgebiet an. An der Südlichen Grenze wird ein breiter Grünstreifen als Eingrünung festgelegt. Der erhaltenswerte Baumbestand bleibt erhalten.

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

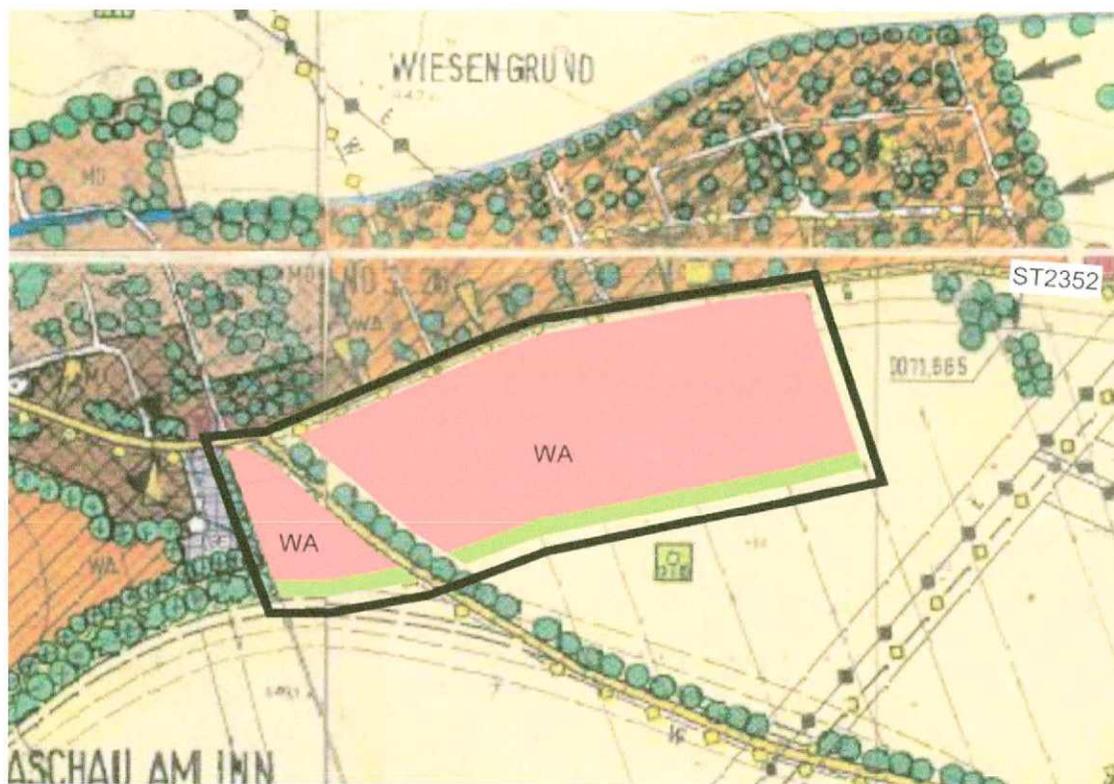


Abb. 04: 9. Änderung des Flächennutzungsplans

### Ziele

Hauptziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine gerichtete Entwicklung des Ortes und eine Konkretisierung und Neuordnung des Gebiets. Die Ausschöpfung der Flächenreserven und die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung stehen dabei im Vordergrund. 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 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden separat dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Des Weiteren wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden auch die Vorgaben aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan berücksichtigt.

#### Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in seinen Ausmaßen dargestellt. Die genauen Anpassungen des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geändert. Des Weiteren existiert für die Gemeinde Aschau a. Inn ein Landschaftsplan vom August 1987.

Eine Entwicklung des Ortes nach Süden bzw. Südosten in den Bereich der Inn-Hochterrassen ist bei gleichzeitiger Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen aus landschaftsökologischer Sicht ohne negative Auswirkung auf den Landschaftsraum. Der Landschaftsplan fordert, dass bei geplanten Neubaugebieten unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude eine ausreichende Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

zur Siedlungsdurchgrünung durchzuführen ist. Diese Forderung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

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

#### Bestand

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



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

Im Norden des Planungsgebiets grenzt die Hauptstraße an. Mittig befinden sich eine Bushaltestelle mit Bushäuschen und ein Baum. Nach Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine Ortsbildprägende Baumreihe aus Birken.



Abb. 06: Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abb. 07: Ortsbildprägende Baumreihe aus Birken

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN



Abb. 08: Bushaltestelle



Abb. 09: Bestandsbaum

### 2.1 Schutzgut Boden

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

#### Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten in der vorliegenden Region überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde - Parabraunerden aus carbonatreichem, würmeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung und fluvioglazialen Schotter auf. Schürfen in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet zeigten, dass die ersten 30 cm von Oberboden gebildet werden. Danach folgen in einer Stärke von 70 cm lehmiger Schluff und in einer Stärke von 70 bis 100 cm kiesiger Schluff bzw. Lösslehm. Ab einer Tiefe von 160 bis 200 cm wurde gut sickerfähiger, sandiger Kies festgestellt. Das Gelände verläuft eben. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind baubedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 2.2 Schutzgut Wasser

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

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

### Bestand

Die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets ist innerhalb des Süddeutschen Moränenlandes das Tertiär-Hügelland mit 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 (zum Beispiel durch Sickerpackungen) innerhalb des Wohngebiets, wird die Grundwasserneubildung jedoch weniger verschlechtert. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

### Ergebnis

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

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

## 2.3 Schutzgut Flora und Fauna

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

### Bestand

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

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

Nach Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn sind im Bereich des neuen WA keine geschützten Tierarten bekannt. Trotzdem stellt der Bereich einen potentiellen Lebensraum von Acker- und Wiesenbrütern

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und Goldammer dar. Nach Auskunft der Bund Naturschutzes sind eventuell 1-3 Brutpaare der Feldlerche und 1-2 Brutpaare von Kiebitz, Rebhuhn, Goldammer oder Wachtel betroffen.

### Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Wohngebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Für das Schutzgut Flora sind also geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Der potentielle Lebensraum von Acker- und Wiesenbrütern wie Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und Goldammer wird durch die Anlage des Wohngebiets reduziert und die Vögel werden weiter in den Süden gedrängt. Da die genannten Vogelarten bei der Wahl des Brutplatzes einen gewissen Abstand zur Siedlung einhalten, wird durch die Bebauung auch das Ackerland im Umfeld des Wohngebiets als Brutgebiet entwertet. Im Bereich des WA geht potentielles Brutgebiet verloren, so dass es für das Schutzgut Fauna baubedingt zu einer hohen Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelarten kommt.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

### Ergebnis

Es sind baubedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten. Die Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

### Bestand

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

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit öffentlichen und privaten Grünflächen trägt jedoch zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

### Ergebnis

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

## 2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

### Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit nur eine geringe Erholungsnutzung. Die Ackerfläche stellt eine freie Fläche gegenüber der Siedlung Wiesengrund dar und ermöglicht den unmittelbaren Anwohnern den Blick in die freie Landschaft.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die Bewohner der angrenzenden Häuser im Norden zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die freie Landschaft verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Ortsrandlage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Die fußläufige Anbindung an die freie Landschaft ist über den geplanten Fußweg gesichert, so dass baubedingte 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 Lärm wird zum einen durch die Bewohner des Gebietes selbst, zum anderen durch die Hauptstraße entstehen, so dass vor allem entlang der Hauptstraße entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Schallschutzfenstern, ergriffen werden müssen. Das Baugebiet wird durch neue Straßen erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Die geplante Verkehrsführung innerhalb des Baugebietes bindet das Baugebiet gut an die bestehenden Verkehrswege an. Die geplante Fußwegeverbindung, die öffentlichen Grünflächen und der Spielplatz stellen für die Anwohner eine Bereicherung dar, so dass anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

### Ergebnis

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft

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

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntals (054) innerhalb der Gruppe Inn-Isar-Schotterplatten. Die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte wird durch eine stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne landschaftliche Elemente geprägt. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen Richtung Süden zu.

### Baubedingte Auswirkungen

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

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

### Ergebnis

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

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

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 Minimierung des Eingriffs bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

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

#### Schutzgut Boden

Alle unversiegelten Flächen werden begrünt, gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Garagenvorbereiche werden funktionsabhängig so befestigt, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Im Baugebiet werden gezielt unversiegelt Flächen, wie die öffentlichen Grünflächen oder ein Kinderspielplatz angelegt.

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgut Flora und Fauna

Um das neue Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird das Planungsgebiet durch Öffentliche und Private Grünflächen eingegrünt bzw. durchgrünt und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Im Norden und Südwesten wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Entlang der Erschließungsstraße und der Hauptstraße werden Baumreihen gepflanzt. Des Weiteren ist ein Spielplatz geplant. Auf den einzelnen Baugrundstücken werden von den Privaten Grundstücksbesitzern Bäume gepflanzt. Im Süden wird eine Ortsrandeingrünung angelegt. Der Fußweg in Nord Süd Richtung wird von einer Grünfläche begleitet.

#### Schutzgut Klima und Luft

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

#### Schutzgut Mensch

Um das Bebauungsgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird der südliche Rand durch eine Ortsrandeingrünung eingegrünt. Des Weiteren wird das Baugebiet mit Öffentlichen Grünflächen und Bäumen durchgrünt und neue Wegeverbindungen, insbesondere die Fußwegeverbindung in Nord-Südrichtung geschaffen. Für die Anwohner wird ein Spielplatz angelegt.

## 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

### Schutzgut Landschaft

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

### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

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

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Optimierung des Ortsrandes
- Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung
- Schaffung einer Eingrünung und Integration des Baugebiets in die Landschaft

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebiets wurden durch die Gemeinde Aschau a. Inn im Rahmen eines kleinen Wettbewerbs mehrere Architekturbüros mit der Abgabe eines Vorschlags für den Bebauungsplan beauftragt. Die ausgearbeitete Variante wurde durch den Gemeinderat als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

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

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

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

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

## 7 Maßnahmen zur Überwachung

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

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aschau a. Inn erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Aschau a. Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

# 9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ASCHAU AM INN

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	gering	hoch	hoch	hoch
Fauna	hoch	hoch	hoch	hoch
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	03
Abb. 02: Bebauungsplan „Am Wiesengrund“	04
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	05
Abb. 04: 9. Änderung des Flächennutzungsplans	06
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	07
Abb. 06: Landwirtschaftlich genutzte Flächen	08
Abb. 07: Ortsbildprägende Baumreihe aus Birken	08
Abb. 08: Bushaltestelle	08
Abb. 09: Bestandsbaum	08

Verfasser:

**grünfabrik**

Dipl. Ing. Daniela Reingruber | Landschaftsarchitektin  
Eichenstr. 11 | 84544 Aschau  
08638 8843594 | 0178 6851600 | [www.gruenfabrik.com](http://www.gruenfabrik.com)