

**Gemeinde Aschau a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn**



**Begründung
Entwicklungssatzung „Moyer Hof“**

Fassung: vom 08.04.2025

84544 Aschau a. Inn

den,

.....
(Christian Weyrich, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:
landplan.bayern GmbH & Co.KG
Kreuz 16
83558 Maitenbeth
Telefon: 08076/6093 150
E-Mail.: info@landplan-bayern.de

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit.....	2
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Räumliche Lage	2
2.2 Geltungsbereich	3
2.3 Ausgangssituation	3
2.4 Erschließung	3
3. Planerische Ausgangssituation.....	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
4. Ziele und Aspekte.....	4
4.1 Erläuterung zur Planung	4
4.2 Auswirkungen der Planung	6

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Entwicklungssatzung „Moyer Hof“ wird aufgestellt, um die Errichtung eines Parkplatzes mit PV-Carports für den anliegenden Moyer Hof zu ermöglichen und um die generelle Parkplatzsituation in der Ortschaft zu verbessern. Des Weiteren soll an der Hauptstraße eine LKW-Haltebucht entstehen für die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten. Durch die Maßnahme findet eine Entlastung des Straßenverkehrs statt.

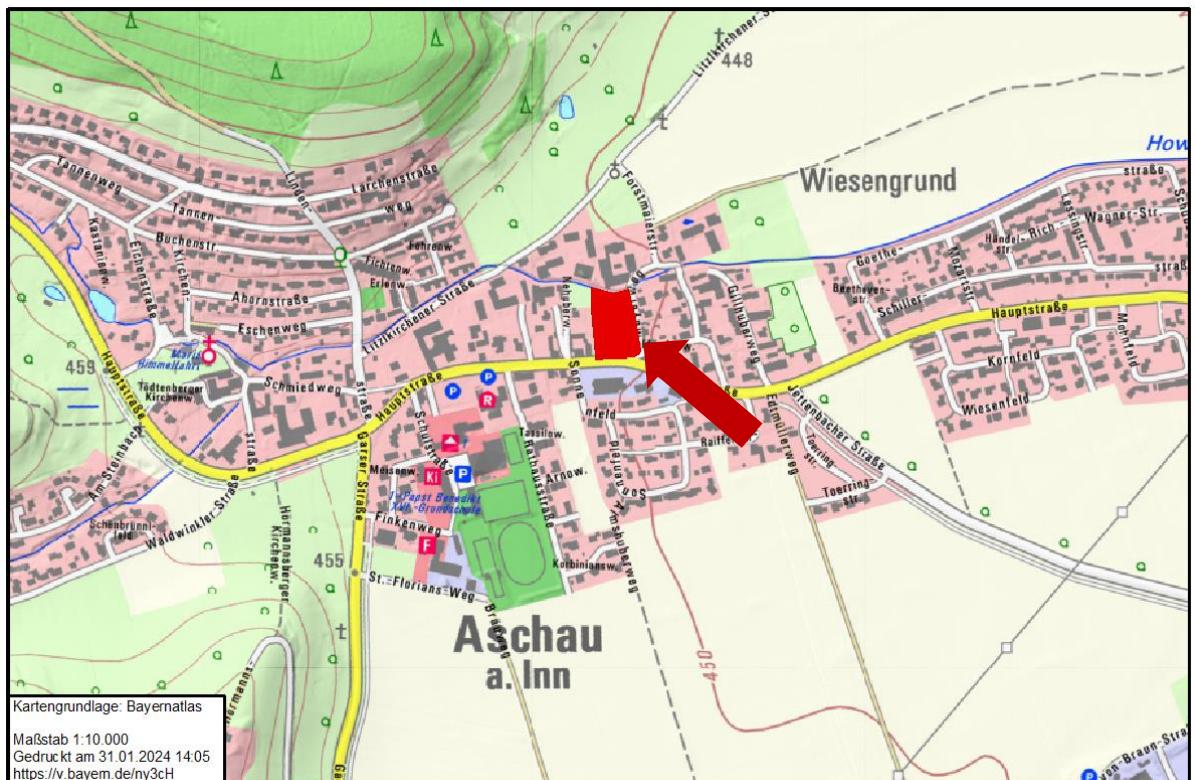
Der § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Bebauungsplan liegt im Ortskern von Aschau a. Inn auf der FINr. 58 Gemarkung Aschau a. Inn

Die Fläche des Plangrundstückes umfasst 6560 m².



2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die gesamte FINr. 58. Im Norden grenzt der Anliegergraben (Howaschgraben) an, im Osten grenzt das Plangebiet an eine bestehende gewachsene Siedlungsstruktur an. Im Westen bleibt die landw. Grünfläche erhalten. Südlich grenzt die Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße) an.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum, im Bereich der geplanten LKW-Haltebucht wird der Grund von der Gemeinde erworben.

2.3 Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Gebiet befindet sich derzeit noch als Außenbereich im Innenbereich und wird schon teilweise als Parkplatz genutzt. Der überwiegende Teil wird als Weide genutzt, diese Nutzung soll auch neben dem Planungsgebiet erhalten bleiben.

2.4 Erschließung

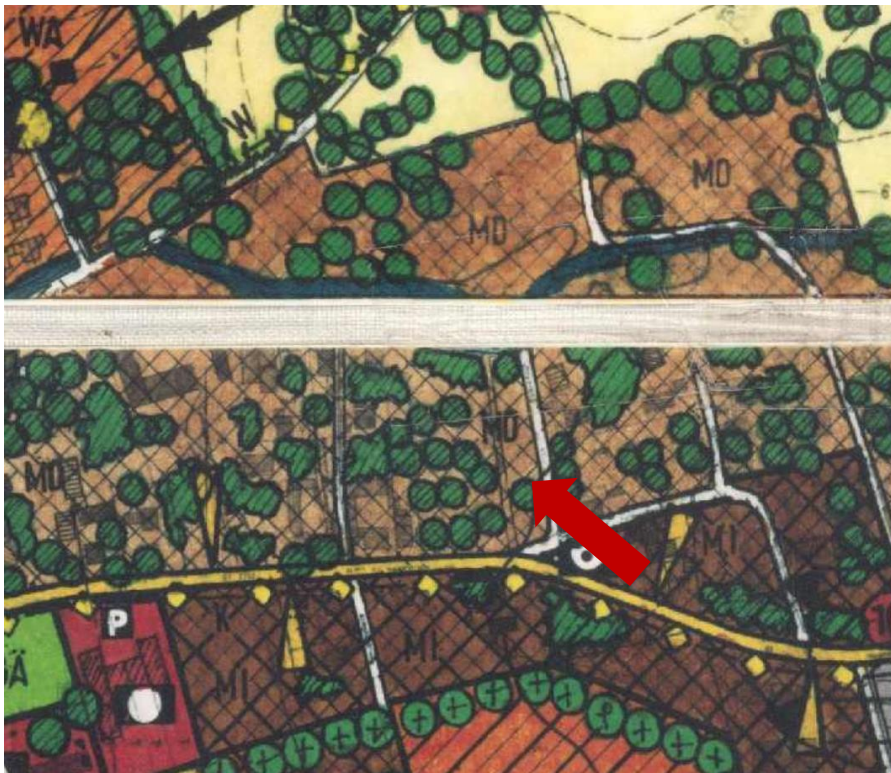
Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die angrenzende Hauptstraße, an dieser auch die LKW-Haltebucht errichtet werden soll. Die Parkplätze werden durch die Abzweigung auf den Feldweberweg und weiter auf den Mayerweg erschlossen.

Die Hauptstraße ist die Hauptverbindungsstraße durch Aschau a. Inn weiter nach Waldkraiburg

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan vom 08.07.1993 als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet, die Aufstellung des Bebauungsplans widerspricht nicht den Grundsätzen des Flächennutzungsplans, die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt



4. Ziele und Aspekte

4.1 Erläuterung zur Planung

- Gestaltung
Die Carports sollen als flachgeneigte Dächer errichtet werden,

Die Dachneigung wird auf 5-15° festgesetzt, um die Höhenentwicklung möglichst gering zu halten und keine Störkulisse zu entwickeln.
- Erneuerbare Energien
Als Dacheindeckung kommen PV-Module zum Einsatz. Diese ermöglichen eine regionale Stromerzeugung und mit gleichzeitiger Überdachung der Stellplätze, dies wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

- Grünordnung
Als Ausgleich zur Flächenversiegelung wird auf dem Grundstück eine Streuobstwiese mit Untersaat an der Grundstücksgrenze angelegt. Die nicht benötigten Flächen werden wieder als Grünflächen/Weide genutzt oder bleiben unverändert erhalten.

Kompensationsermittlung

Berechnungsansatz:

Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor
--

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Teilfläche	Ausgangszustand		Eingriffsfl. (m ²)	Kompensations- bedarf in WP	Beeinträch- tigungsfaktor (GRZ)
	Biotop- Nutzungstyp	WP			
Teilbereich A Fläche 1	Intensivgrünland G 11 mit 1 WP Abzug w. starker Verdichtung	2	186	372	0,18
Teilbereich A Fläche 2	Intensivgrünland G 11	3	1140	3420	
Teilbereich B Fläche 3	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G 211	6	3800	22800	
Teilbereich B Fläche 4	Intensivgrünland G 11	3	830	2490	
Teilbereich C	Verkehrsfläche	neutral	596	0	
Summe WP			6552	29082	5234,76

WP = Wertpunkte

Ermittlung des Kompensationsumfanges:

Prognosezustand: B 432 Streuobstbestand

Aufwertungsfaktor (AW Faktor): Differenz zw. Ausgangszustand u. Prognosezustand
Fläche: Kompensationsumfang : AW-Faktor = Fläche

Ausgangszustand	Wertpunkte WP	Prognose- zustand	WP	AW Faktor	Kompensation in WP	benötigte Fläche in m ²
Teilbereich B Fläche 4	3	B 432	9	6	4980	830
Teilbereich B Fläche 3	6	B 432	9	3	255	85
Summe					5235	915

Teilbereichsflächen gemäß Gutachten

- Immissionsschutz
Durch die Errichtung der Parkplätze und LKW-Haltebucht ist mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.
Die Flächen werden überwiegend zu den Hauptöffnungszeiten werktags tagsüber genutzt. Eine Nutzung zu anderen Zeiten begrenzt sich auf wenige Tage im Jahr (Sonderöffnungszeiten und gemeindliche Veranstaltungen)
Die Betriebszeiten werden zur Reduzierung der Immissionen eingeschränkt.

4.2 Auswirkungen der Planung

- Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Wohnbebauung, sowie näheren Umgriff lebenden Menschen auswirken wird.
- Die entstehenden Parkplätze werden vorwiegend für den Moyer Hof erstellt. Sie dienen aber auch der Allgemeinheit, um bei Veranstaltungen der Gemeinde weitere Parkflächen zur Verfügung stellen zu können.
- Haltende LKWs müssen derzeit auf der Straße stehenbleiben und behindern dadurch den fließenden Verkehr durch die Ortschaft. Die entstehende LKW-Haltebucht verbessert den Verkehrsfluss auf der Hauptstraße, dadurch reduziert sich das Gefahrenpotential erheblich.