

# Ablichtung

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§§ 4 Abs. 1 und 2, 4a Abs. 3 und 13 Abs. 2 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1. Gemeinde **Aschau**

<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <b>Neuaufstellung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
Bebauungsplan	mit Grünordnungsplan
Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
für das Gebiet	
Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <b>verl. bis 28.02.2018</b>	
Frist: 1 Monat	

### 2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde 83022 Rosenheim Frau Müller (Fach), Tel.: 392-6405	AZ: 64-173-2-IX 23001  Frau Weber (Recht), Tel.: 392-6415
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	
2.3	<input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands  FFH- und SPA- Managementpläne sind für die drei FFH-Gebiete in Aufstellung. Zu den Kartierungen für die Gebiete "Geigelstein und Achentaldurchbruch" und "Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal" finden auch detaillierte Almbegehungen und -beratungen statt.	

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

siehe Beiblatt

Rechtsgrundlagen

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Naturschutzfachlicher Inhalt

Naturschutzrechtlicher Inhalt



Müller



Weber

Rosenheim, den 28.02.2018

1: Zum Flächenverbrauch: Es sollen weitere Wohngebiete mit einer Fläche von 5,65 ha ausgewiesen werden, obwohl 14,43 ha noch nicht bebaute Flächen, auf denen bereits Baurecht vorhanden ist, zur Verfügung stehen. Der Bedarf wird damit begründet, dass – entgegen dem Demographiespiegel, der von 270 neuen Einwohnern im Planungszeitraum ausgeht – ein Neuzuwachs von 450 Einwohnern der Berechnung zugrunde gelegt wird. Unabhängig davon, ob der Neuzuwachs tatsächlich erreicht werden kann, ist eine Wohnbaufläche von 210 m<sup>2</sup>/EW unseres Erachtens zu hoch angesetzt. Es könnten in diesem Zusammenhang – vor dem Hintergrund des derzeitigen hohen Flächenverbrauchs und der unbestritten unbedingt notwendigen Reduzierung – alternative Wohnformen angedacht werden. Einfamilienhäuser haben einen sehr hohen Flächenverbrauch.

2. Im Erläuterungsbericht steht (s. S. 125), daß sich in den letzten 25 Jahren der Anteil der Biotopflächen nicht geändert haben soll. Diese Aussage kann nicht bestätigt werden. Die letzte Biotopkartierung im Flachland wurde im Jahr 2006, die Alpen-Biotopkartierung im Jahr 2004 durchgeführt, der Erststand im Flachland wurde 1989 kartiert. Selbst diese Daten lassen sich nur schwer vergleichen, da im 2. Kartier-Durchgang eine Änderung der Gebietsabgrenzung Alpenbiotopkartierung erfolgte.

Falls von dem Planungsbüro eigene Kartierungen diesbezüglich durchgeführt wurden, bitten wir um Mitteilung.

3. Das im Jahr 2014 ins Leben gerufene, die Gemarkung Sachrang umfassende Bayern-Netz-Natur-Projekt "Artenvielfalt durch Landwirtschaft: Das Bergbauernmodell Sachrang" fehlt im Erläuterungsbericht vollständig. Insbesondere bei den Zielen und Maßnahmen der Landschaftspflege und der Landwirtschaft ist dieses äußerst positive Projekt aus unserer Sicht nicht nur zwingend zu nennen, sondern kann auch als zukunftsweisende Maßnahme per se für eine Extensivierung der Landwirtschaft (nicht nur für Sachrang) evtl. sogar im ganzen Dorfgebiet Aschau angesehen werden. Wie im Erläuterungsbericht erwähnt, wäre eine Extensivierung der Landwirtschaft nicht nur für Boden, Wasser und Klima wichtig, sondern auch und insbesondere für den Tourismus sowie für den Arten- und Biotopschutz.

4. Im Kapitel 6.0 des Erläuterungsberichtes wird unter anderem ein Leitbild zum Ressourcen- und Umweltschutz mit Zielen vorgestellt. Hier sollten aus unserer Sicht auch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gemeindegebiet ergänzt werden, unter Berücksichtigung des oben genannten Projekts.

5. Für das Kampenwandgebiet wäre ein qualifiziertes Konzept zur Besucherlenkung dringend erforderlich (nicht nur bezüglich des geplanten Ausbaus der Kampenwandbahn). Mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. gezielte Wegeführung und Information der Besucher) könnte eine sinnvolle Nutzungsentzerrung zwischen den berechtigten Ansprüchen der Erholungssuchenden und dem Arten- und Biotopschutz erreicht werden. In diesem Bereich treten im Winterhalbjahr auch Konflikte wegen dem zunehmenden Individualtourismus (z. B. Skitourengeher) auf.

6. Die in Kapitel 7.6.2 enthaltene Aussage, dass von den Baugebietsausweisungen nur Flächen mit vergleichsweise geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt betroffen sind, teilen wir nicht (s. grobe Abschätzung der baulichen Eingriffe siehe Punkt 9, insbesondere die geplanten Baugebiete Bach und Weiher).

Außerdem kann - um Bebauungspläne rechtssicher aufstellen zu können - durchaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig werden (§§ 44ff BNatSchG).

7. Auf die in Aufstellung befindlichen FFH-Managementpläne wird im Erläuterungsbericht kein Bezug genommen. Hier können sich in Zukunft weitere Ziele bzw. Maßnahmen ergeben (s. oben).

8. Die auf S. 101 bezeichneten Lebensräume und Arten sind die des Anhang II (FFH), haben aber mit der Roten Liste nichts zu tun. Bitte entsprechend abändern.

9. Beurteilung der geplanten Neuausweisungen von Bauflächen (soweit naturschutzfachliche Belange von vornherein entgegenstehen):

- Wohngebiet Dreilindenweg (1,075 ha): der Dreilindenweg stellt derzeit eine Zäsur für die Ortsentwicklung dar. Eine Bebauung westlich davon würde die landschaftlich reizvolle Situation zerstören, da die östlich gelegene Weilerlage von der Bebauung optisch vereinnahmt wird. Im Erläuterungsbericht wird mehrmals betont, daß Ortsteile nicht zusammenwachsen sollten und eine bandartige Bebauung ohne Identifikation nicht gewünscht ist. Östlich des Weges stehen außerdem noch freie Bauflächen zur Verfügung.

- Wohngebiet Aschau Ost - Südl. der Bernauer Straße (2,075 ha): die Bebauung rückt im Osten, Süden und Norden zu weit an die bestehende Geländekante heran und egalisiert damit eine ökologisch und optisch wertvolle Struktur. Wir schlagen vor, das Baugebiet entsprechend zu verkleinern. Aus unserer Sicht möglich wäre ein Wohngebiet mit einer einzeiligen Bebauung bis zur derzeit geplanten Erschließungsstraße. Diese Straße könnte als natürliche Zäsur mit einer optisch ansprechenden Ortsrandeingrünung versehen und somit harmonisch in die Landschaft eingefügt werden.

- Gewerbegebiet Außerkoj: es handelt sich um einen Talraum mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild. In dem Gebiet herrscht eine kleinstrukturierte, bäuerlich geprägte Landschaft mit ökologischen hochwertigen Strukturen vor. Aufgrund des hohen touristischen Wertes dieses Talraumes halten wir eine moderate gewerbliche Erweiterung mit einer hochwertigen Grünordnung noch für möglich, allerdings nicht in den dargestellten Dimensionen. Insbesondere zusammen mit der Fortsetzung im Bernauer Gemeindegebiet wird das Gewerbegebiet in dieser Dimension landschaftszerstörend wirken.

- Gewerbegebiet Weiher: eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen ist aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege an diesem Standort nicht möglich. Östlich von Seehaus befindet sich ein hochwertiger Feuchtbiotopkomplex, der im ökologischen Austausch mit der weiter östlich befindlichen Seefilze steht. Südwestlich von Weiher liegt ein wertvoller Streuwiesen-Biotopkomplex mit zahlreichen Rote-Liste-Arten, der im Zuge der Biotopkartierung als so hochwertig eingestuft wurde, daß er als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden sollte. Die bestehende Fehlbebauung an dieser Stelle darf nicht durch weitere Bebauung verfestigt werden. Es ist davon auszugehen, daß der ökologische Austausch zwischen den beiden Biotopkomplexen durch zusätzliche Bebauung noch weiter erschwert würde und damit Arten, die ohnehin inzwischen sehr selten sind, ihre letzten Rückzugsgebiete verlieren und vollends verschwinden. Aus unserer Sicht kann dem GE an dieser Stelle nicht zugestimmt werden.

- Haindorf SO Hotel: wir weisen darauf hin, daß die Sichtbeziehungen nach Hohenaschau und zum Ort Aschau mit der markanten Pfarrkirche an dieser Stelle besonders erhaltenswert sind. Die Errichtung eines Hotelkomplexes würde diese landschaftlich reizvolle Situation für immer zerstören.

- Innerkoy SO Wohnmobilpark: die Anlage eines Wohnmobilparks an dieser Stelle ist aus Gründen des Biotopschutzes abzulehnen. Durch diverse Freizeiteinrichtungen am westlichen Ufer des Schafelbaches ist das Biotop bereits stark beeinträchtigt. Das östliche Ufer ist bis dato (noch) frei von störenden Einflüssen und dient als Biotopverbund sowie Wander- und Ausbreitungsachse für viele Tierarten.

- Wohngebiet Bach: eine Wohnbebauung ist aus naturschutzfachlichen Gründen an dieser Stelle nicht möglich. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet 8239-371 Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal. Die vorgelegte Planung ist geeignet, die Erhaltungsziele dieses FFH-Gebiets erheblich zu beeinträchtigen (insbesondere die Wald-Lebensraumtypen). In den gebietsbezogenen Erhaltungszielen heißt es: "Erhaltung bzw. Wiederherstellung der montanen bis alpinen bodensauren Fichtenwälder sowie der Waldmeister-, Kalk-Buchenwälder und subalpinen Buchenwälder mit Ahorn und Rumex arifolius; Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Bestandsstruktur und Baumartenzusammensetzung sowie eines ausreichenden Angebots an Alt-/Totholz und Höhlenbäumen".

Insbesondere die ökologisch hochwertigen siedlungsnahen Laubwaldbereiche am Hang (die explizit im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern als selten und erhaltenswert genannt sind) werden durch die Bebauung stark beeinträchtigt, da sich die Gebäude im Fallbereich befinden und deshalb (früher oder später) hohe Bäume weichen müssen. Dem in der Planung vorgeschlagene Umbau zu einem "Waldrand" kann von unserer Seite nicht zugestimmt werden. Die Fläche liegt außerdem im Überschwemmungsbereich der Prien (s. Karte 2 Regionalplan). Daher ist mit weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt hinsichtlich Hochwasserschutz in den nächsten Jahren zu rechnen. Darüber hinaus erschwert eine weitere Bebauung an dieser Stelle etwaige Maßnahmen zur Renaturierung der Prien.

Mit der geplanten Bebauung werden außerdem die Ökotone Wald - Offenland und Fließgewässer - Wald erheblich beeinträchtigt bzw. gehen zum großen Teil verloren (Ökotone sind Übergangsbereiche zwischen zwei verschiedenen Ökosystemen, die besonders artenreich sind und eine höhere Artenvielfalt als die Summe der Arten, die in den angrenzenden Gebieten vorkommen, aufweisen). Ökotone zwischen Wald und Offenland, Säume genannt, bieten eine große Anzahl an ökologischen Nischen und eine dementsprechend hohe Artenvielfalt. Auch die im Standarddatenbogen genannten Fledermausarten nutzen diese Übergangsbereiche.

Außerdem stellt das Grünland an dieser Stelle eine wirksame Pufferzone zwischen den bewaldeten Berghängen im Norden und der im Süden angrenzenden Bebauung dar. In der Karte der Georisiken des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist oberhalb der geplanten Bebauung ein Bereich als "anfällig für flachgründige Hangabbrüche" kartiert. Hier drohen ggf. Hangrutsche.

Darüber hinaus würde auch eine landschaftlich reizvolle und touristisch attraktive Situation mit offener Sicht auf die Prien verloren gehen.