

## Teil E UMWELTBERICHT

### 7.0 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus

- einer Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich
- der Beschreibung der Darstellungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie
- Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind,
- und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben zu
  - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
  - in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
- folgenden zusätzlichen Angaben:
  - Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie
  - Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
  - Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Im Gegensatz zum kreativen und kooperativen Prozess der Landschaftsplanung weist der Umweltbericht somit lediglich einen beschreibenden und bewertenden Charakter auf.

Der Umweltbericht bedient sich der Ergebnisse der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und fasst diese, bezogen auf die Umwelt, in nachvollziehbarer Weise zusammen.

Der Umweltbericht kann den Landschaftsplan nicht ersetzen.

### 7.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die grundlegenden kommunalen Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sind wie folgt:

#### Siedlungsentwicklung

- Grundsätzlicher Vorrang der Innenentwicklung vor der Ausweisung von Entwicklungsflächen im Außenbereich.
- Zurückhaltende Siedlungstätigkeit, orientiert an einer organischen Entwicklung.
- Konzentration der Entwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche um der Zersiedlung entgegen zu wirken. Entwicklung nur in Bereichen mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und welche auch sonst eine gute Versorgung und Erreichbarkeit aufweisen.
- Abstimmung von Fragen der nachhaltigen Stadtentwicklung und Entwicklung geeigneter Maßnahmen, um dem Strukturwandel und dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen.

#### Tourismus / Fremdenverkehr

- Quantitative und Qualitative Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs unter Berücksichtigung der „Kapitale“ Landschaft und Landschaftsbild.

#### Landwirtschaft / Gewerbe

- Standortgerechte Land- und Forstwirtschaft sichern und entwickeln.
- Keine großflächigen Gewerbegebiete ausweisen.

#### Natur / Landschaft

- Augenmerk auf die besondere (Natur-)Landschaft von Aschau i. Chiemgau.
- Erhalt der „Kapitale“ Landschaft und Landschaftsbild.

## 7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Die folgende Darstellung beschränkt sich gemäß Anlage zum BauGB auf diejenigen gesetzlichen und planerischen Grundlagen beziehungsweise deren Ziele des Umweltschutzes, die für die im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsvorhaben von Bedeutung sind.

### 7.2.1 Gesetzliche Grundlagen

#### BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Die im BauGB genannten und zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind im vorliegenden Fall

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

#### BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BLMSCHG) UND SEINE VERORDNUNGEN (BLMSCHV), VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN (VwV) UND TECHNISCHE ANLEITUNGEN (TA)

Im BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen geregelt.

Dabei sind im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- 1. BImSchV (Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen) sowie VwV zur 1. BImSchV,
- 2. BImSchV (Emissionsbegrenzung von leicht flüchtigen halogenierten organischen Verbindungen),
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung),
- 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung),
- 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft),
- 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung).

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

#### BUNDES- (BNATSCHG) UND LANDESNATURSCHUTZGESETZ BAYERN (BAYNATSCHG)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt),
- die biologische Vielfalt einschließlich der Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden.

Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

#### BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) SOWIE BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTEN- VERORDNUNG (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen der Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

#### WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) UND WASSER- GESETZ BAYERN (WG)

Gewässer (inklusive des Grundwassers) sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern.

Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

#### WALDGESETZ FÜR BAYERN (BayWaldG)

Zweck des Landeswaldgesetzes gemäß § 1 BayWaldG:

Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt.

Er ist wesentlicher Teil der natürlichen Lebensgrundlage und hat landeskulturelle, wirtschaftliche, soziale sowie gesundheitliche Aufgaben zu erfüllen.

Der Wald ist deshalb nachhaltig zu bewirtschaften, um diese Leistungen für das Wohl der Allgemeinheit dauerhaft erbringen zu können.

Wesentliche Ziele sind:

- die Waldfläche zu erhalten und erforderlichenfalls zu vermehren,
- einen standortgemäßen und möglichst naturnahen Zustand des Waldes zu bewahren oder herzustellen,
- die Schutzfähigkeit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit des Waldes dauerhaft zu sichern und zu stärken,
- die Erzeugung von Holz und anderen Naturgütern durch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes zu sichern und zu erhöhen,
- die Erholung der Bevölkerung im Wald zu ermöglichen und die Erholungsmöglichkeit zu verbessern.
- die biologische Vielfalt des Waldes zu erhalten und erforderlichenfalls zu erhöhen.

Weitere Ziele sind:

- die Waldbesitzer und ihre Selbsthilfeeinrichtungen in der Verfolgung dieser Ziele zu unterstützen und zu fördern,
- einen Ausgleich zwischen den Belangen der Allgemeinheit und der Waldbesitzer herbeizuführen.

#### DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen entsprechend der bayerischen Denkmalliste ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Der Beginn von Oberbodenabträgen ist demnach vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD, 80539 München anzuzeigen.

Bodendenkmale, die bei der Ausführung von baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem BLfD unverzüglich anzuzeigen.

### 7.2.2 Fachplanungen

#### ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM ABSP FÜR DEN LANDKREIS ROSENHEIM

Im Jahr 1995 wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ein Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Rosenheim herausgegeben.

Das Programm stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Dazu liefert es, neben Angaben zu den naturräumlichen Voraussetzungen sowie einer Bestandsaufnahme und -bewertung, konkrete Aussagen

- zu Schutz, Pflege und Entwicklung bestehender natürlicher, naturnaher und sonstiger bedeutender Lebensräume als Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung der Lebensansprüche der heimischen Pflanzen- und Tierarten,
- zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen in biologisch verarmten Gebieten sowie
- zu den Möglichkeiten für eine grundlegende Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### 7.2.3 Schutzgebiete

Im weiteren Verlauf werden die, in der Gemeinde vorhandenen Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Strukturen wie Naturschutzgebiete NSG, Landschaftsschutzgebiete LSG und NATURA 2000-Gebiete ((FFH- und SPA-Gebiete) aufgeführt.

Aussagen und Beschreibungen zu örtlichen, mitunter kleinflächigen, geschützten und schützenswerten Strukturen wie Biotopkartierung Bayern, Moore, Naturdenkmale und Schutzwälder finden sich in der Beschreibung des Naturraumes unter [Kap. 5.6.10 Schutzgebiete und sonstige schützenswerte Flächen](#).

Die in der Gemeinde vorhandenen Wasserschutzgebiete werden im [Kap. 5.6.4 Wasserhaushalt / Gewässer](#) aufgeführt.

Bodendenkmale werden unter dem [Kap 5.2.3 Kultur- und Landschaftsgeschichte](#) behandelt.

Die Begleitkarte zum integrierten Landschaftsplan „Schutzgebiete“ im Anhang dieses Berichts liefert eine allgemeine Übersicht über die Lage und Ausprägung der geschützten Flächen.

#### NATURSCHUTZGEBIETE NSG

Naturschutzgebiete dienen als Kernflächen des Naturschutzes dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

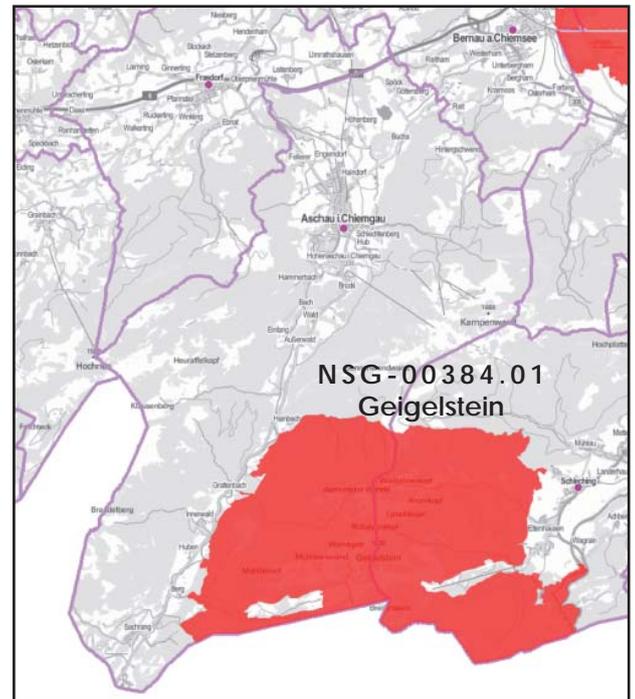
Der biotische Ressourcenschutz steht im Zentrum des Schutzgedankens. Naturschutzgebiete bilden, zusammen mit den Nationalparks, die nach Naturschutzrecht am strengsten geschützten Gebiete.

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist in Teilen dem Naturschutzgebiet NSG 00384.01 „Geigelstein“ zugehörig.

Das in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein liegende 3.135 Hektar große Naturschutzgebiet wurde aufgrund seines Artenreichtums (ca. 720 Farn- und Blütenpflanzenarten, davon 111 geschützte Arten) als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und Vogelschutzgebiet in das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 integriert.

Die für das Gebiet charakteristische, herkömmlichen Almwirtschaft soll im bisherigen Umfang auf Lichtweideflächen fortgesetzt und gefördert werden mit dem Ziel, Verbuschung nicht zuzulassen, sondern die Vielfalt an Pflanzen und Tieren zu erhalten. Im § 4 der Verordnung über das NSG „Geigelstein“ vom 06.05.1991 sind die Verhaltensregeln aufgezeigt.

#### KARTE ÜBERSICHT NATURSCHUTZGEBIET DER GEMEINDE O. M.



Quellen: Kartendarstellung Energie-Atlas Bayern  
© 2016 Bay. Landesamt für Umwelt LfU © Bay. Vermessungsverwaltung

Der 1813 m hohe Geigelstein ist ein markanter Gebirgsstock der Chiemgauer Alpen und eine für das bayerische Alpengebiet charakteristische Gebirgslandschaft mit ihren typischen Pflanzen- und Tiergesellschaften. Er ist geprägt durch den Wechsel von ökologisch sehr bedeutenden kleinräumigen Sonderstandorten. Auf der Acker-Alm befindet sich das höchstgelegene Hochmoor der Chiemgauer Alpen. Es kommen oft Kalkmagerrasen, Vermoorungen und Schneetälchen nebeneinander vor. Steil aufragende, pyramidenförmige Gipfel grenzen an flache Mulden und Plateaus.

#### LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE LSG

Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt auch Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima sowie das Landschaftsbild. Auch auf Grund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als LSG ausgewiesen werden.

Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden.

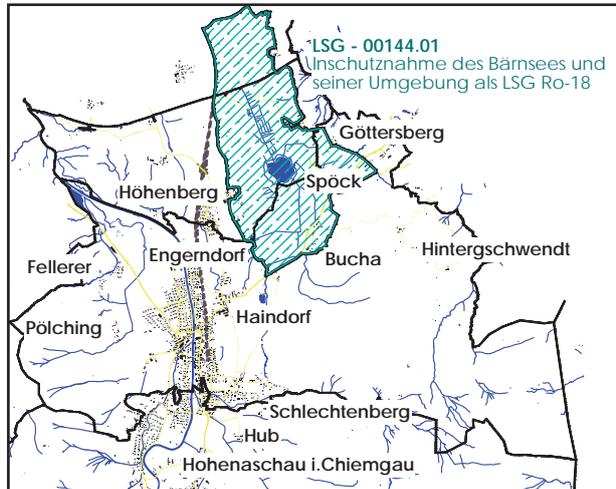
Im nördlichen Grenzbereich der Gemeinde befindet sich das LSG-00144.01 „Inschutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung als LSG RO-18“ mit einer Fläche von ca. 300 ha.

Die Verordnung des LSG „Bärnsee“ wird derzeit vom LRA Rosenheim überarbeitet. Die abgestimmte Verordnung mit neuem Geltungsbereich ist bislang noch nicht in Kraft getreten.

Im Planteil des FNP ist die Umgrenzung des LSG „Bärnsee“ entsprechend rechtskräftiger Verordnung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt. Nach Inkrafttreten der neuen Schutzgebietsverordnung wird die Umgrenzung des LSG „Bärnsee“ in den Darstellungen des FNP zu gegebener Zeit angepasst.

KARTE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „BÄRNSEE“

O. M.



Datenquellen: Schutzgebietsabgrenzungen © 2016 Bay. Landesamt für Umwelt LfU  
© Bay. Vermessungsverwaltung

Der Bärnsee liegt inmitten eines breiten Verlandungsgürtels in malerischer Landschaft mitten im Priental. Am Bärnsee und in den umgebenden Hochmoorflächen können zahlreiche, bayernweit extrem seltene Pflanzen- und Tierarten gedeihen. Zu deren Schutz kann im Bärnsee selbst nicht gebadet werden, dafür aber im benachbarten Moorbad.

#### NATURA 2000-GEBIETE (FFH- / SPA-GEBIETE)

Die Fauna-Flora-Habitat- oder FFH-Richtlinie (FFH-Gebiete) bildet zusammen mit der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete) das europäische Naturschutzprojekt „NATURA 2000“, das Arten und Lebensräume innerhalb der EU in einem Länder übergreifenden Biotopverbundnetz schützen und damit die biologische Vielfalt dauerhaft erhalten soll.

Wesentliche Bestandteile beider Richtlinien sind Anhänge, in denen zu schützende Arten und Lebensräume sowie einzelne Verfahrensschritte benannt und geregelt werden. Im Bayerischen Naturschutzgesetzes sind diese europäischen Vorgaben seit dem 01.09.1998 in Landesrecht umgesetzt.

In der Gemeinde befinden sich drei FFH-Gebiete sowie ein SPA-Gebiet.

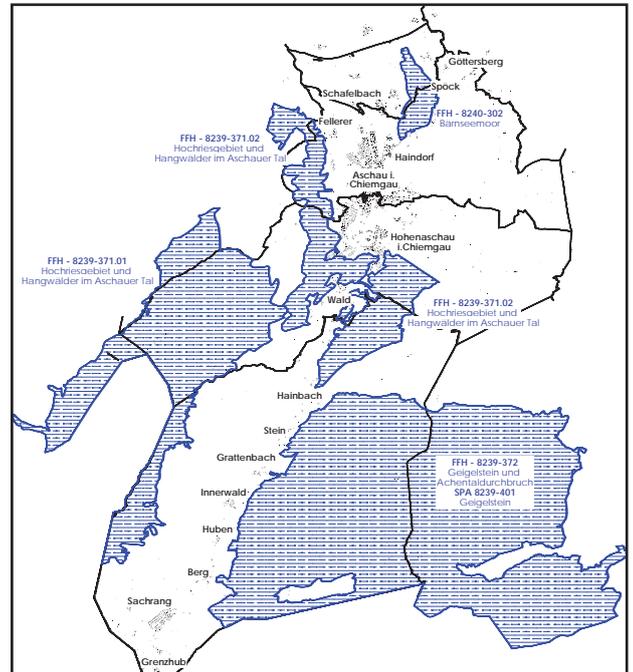
- FFH 8239-371 (Teilfläche 01 und 02) „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“
- FFH 8239-372 „Geigelstein und Achentaldurchbruch“
- SPA 8239-401 „Geigelstein“
- FFH 8240-302 „Bärnseemoor“

Im weiteren Verlauf werden die einzelnen Schutzgebiete allgemein beschrieben und die gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele aufgeführt.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebiete findet sich im Kap. 5.6.10 Schutzgebiete und sonstige schützenswerte Flächen.

KARTE ÜBERSICHT FFH - / SPA -GEBIETE

O. M.



Datenquellen: Schutzgebietsabgrenzungen © 2016 Bay. Landesamt für Umwelt LfU  
© Bay. Vermessungsverwaltung

#### FFH 8239-371 (Teilfläche 01 und 02) „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“

Quelle: NATURA 2000 in Bayern - gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele (Vollzugshinweise)  
© 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hochmontan bis subalpiner Gebirgstteil der Chiemgauer Alpen durch Almwirtschaft geprägt, Vegetationsmosaik aus extensiven Almwiesen, alpinen Rasen, verschiedenen Waldtypen vorherrschend, Karstgebiet.

Bedeutendste Höhlenbildung in D67, für Vor-alpen einmalige Bergahorn-Buchenwälder im Kontakt zur Krummholzzone, höchstgelegenes Kammolchvorkommen Bayerns

Erhalt ggf. Wiederherstellung der Lebensraumkomplexe in den Hochlagen zwischen Hochries, Laubenstein und Spitzstein mit ihrer herausragenden Arten- und Biotopausstattung (Fels und Schutthalden, Rasengesellschaften, Latschengebüsche, Wälder), der Bergwälder westlich und südlich von Aschau, des Quellmoors bei Gritschen, des Schwarzen Sees mit seiner Verlandungszone sowie der Höhlen und wertvollen Fledermausvorkommen im Gebiet.

Erhalt ggf. Wiederherstellung des funktionalen Zusammenhangs der Lebensraumtypen in ihren unterschiedlichen Ausprägungen und mit ihren charakteristischen Artengemeinschaften.

- a) Erhalt der Dystrophen Seen und Teiche (Schwarzer See) und ihrer Verlandungszonen mit Übergangs- und Schwinggrasmooren. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts sowie der Störungsarmut.
- b) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Buschvegetation mit *Pinus mugo* und *Rhododendron hirsutum* (*Mugo-Rhododendretum hirsuti*) einschließlich ihrer weitgehenden Ungestörtheit, Unzerschnittenheit und der natürlichen biotopprägenden Dynamik.
- c) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Alpinen und borealen Heiden, des Boreo-alpinen Graslands auf Silikatsubstraten, der Alpinen und subalpinen Kalkrasen und der Artenreichen montanen Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden in den Hochlagen zwischen Hochries, Laubenstein und Spitzstein, auch in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Nährstoffhaushalts und der charakteristischen Strukturelemente (Quellaustritte, Dolinen, Buckelstrukturen etc.) und Artengemeinschaften.
- d) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Mageren Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und der Naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), insbesondere der Bestände mit bemerkenswerten Orchideen, in ihren nutzungs- und pflegegeprägten Ausbildungsformen.
- e) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kalktuffquellen (*Cratoneurion*), der Kalkreichen Niedermoore, der Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*) und der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, insbesondere im Bereich des Quellmoorkomplexes bei Gritschen mit seinen hervorragend erhaltenen Mehlprimel-Kopfbinsenrasen. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts, einer ausreichenden Störungsfreiheit und Unzerschnittenheit sowie der charakteristischen Artengemeinschaften.
- f) Erhalt ggf. Wiederherstellung Kalkhaltiger Schutthalden der collinen bis montanen Stufe durch Erhalt der natürlichen, biotopprägenden Dynamik, Erhalt der unterschiedlichen Ausprägungen des Lebensraumtyps mit seinen charakteristischen Habitatementen und Vegetationsstrukturen sowie Erhalt der charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

- g) Erhalt der Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation sowie der Kalk- und Kalkschieferschutthalden der montanen bis alpinen Stufe (*Thlaspietea rotundifolii*), insbesondere in den Gipfelbereichen, an Felswänden und im Bereich von Hangrutschungen. Erhalt ggf. Wiederherstellung der natürlichen, biotopprägenden Dynamik und weitgehend ungestörter Bereiche.
- h) Erhalt der Nicht touristisch erschlossenen Höhlen einschließlich des typischen Höhlenklimas (Wasserhaushalt, Bewetterung) und der geologischen Strukturen und Prozesse (Raumstruktur, Nischenvielfalt, Hydrologie), insbesondere als Fledermaus-Lebensräume.
- i) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Montanen bis alpinen bodensauren Fichtenwälder (*Vaccinio-Piceetea*) sowie der Waldmeister-Buchenwälder (*Asperulo-Fagetum*), der Mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwälder (*Cephalanthero-Fagion*) und der Mitteleuropäischen subalpinen Buchenwälder mit Ahorn und *Rumex arifolius*. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer naturnahen Bestandsstruktur und Baumarten-Zusammensetzung sowie eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz und an Höhlenbäumen.
- j) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen von Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großem Mausohr, Kleiner Hufeisennase und Wimperfledermaus mit den für sie typischen Habitaten (Wochenstuben, Winter- und Sommerlebensräume, Jagdhabitats). Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichend unzerschnittener Flugkorridore zwischen Tagesquartier und Nahrungshabitat.
- k) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen der Gelbbauchunke und des Kammmolchs. Erhalt ggf. Wiederherstellung von geeigneten Laichhabitats im Kontakt zu Wäldern als Landlebensräumen. Erhalt der für die regelmäßige Neuschaffung von (ephemerem) Kleingewässern notwendigen natürlichen Dynamik.
- l) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der Helm-Azurjungfer und ihrer Lebensräume im Quellmoor Gritschen. Erhalt ggf. Wiederherstellung der oligotrophen Wasserqualität sowie der Habitatstruktur, auch bei nutzungs- und pflegeabhängigen Lebensräumen.
- m) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Skabiosen-Schneckenfalters, insbesondere im Quellmoor Gritschen. Erhalt ggf. Wiederherstellung der hohen Grundwasserstände und der Nährstoffarmut sowie der nutzungs- und pflegeabhängigen Habitats.

FFH 8239-372 „Geigelstein und Achentaldurchbruch“

Quelle: NATURA 2000 in Bayern - gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele (Vollzugshinweise)  
© 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Subalpiner Gebirgsstock in den Chiemgauer Alpen, gekennzeichnet durch bewaldete Unterhänge und nach oben anschließende großfläch. Almen und Latschenfelder sowie Durchbruchstal der Tiroler Achen (Entenlochklamm).

Floristisch-vegetationskundlich bedeutendes Gebiet im Mittelstock der bayerischen Alpen, eine der großflächigsten alpinen Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden in D67, artenreiche alpine Rasen, NO-alpine Florenelemente bilden im Gebiet Areal splitter.

Erhalt des Geigelsteingebiets als landesweit bedeutsamer Komplex aus Bergwäldern, (sub-)alpinen Gebüschern und Rasen, Gewässern und Mooren. Erhalt des spezifischen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts, des funktionalen Zusammenhangs sowie der typischen Habitats- und Lebensraumtypen mit den charakteristischen Arten.

- a) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Alpinen Flüsse mit Ufergehölzen von *Salix elaeagnos* und der Alpinen Flüsse mit krautiger Ufervegetation mit der natürlichen Fließgewässerdynamik. Erhalt ggf. Wiederherstellung unverbaubarer Abschnitte sowie der Durchgängigkeit und Anbindung von Seitengewässern.
- b) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Buschvegetation mit *Pinus mugo* und *Rhododendron hirsutum* (*Mugo-Rhododendretum hirsutum*), der Alpinen und borealen Heiden, des Boreoalpinen Graslands auf Silikatsubstraten, der Alpinen und subalpinen Kalkrasen sowie der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe. Erhalt der ausreichend ungestörten primären Bestände sowie der extensiv genutzten Zwergstrauchheiden und sekundären Magerrasen.
- c) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kalktuffquellen (*Cratoneurion*) mit ihren charakteristischen hydrogeologischen Strukturen und Prozessen.
- d) Erhalt und ggf. Entwicklung der noch renaturierungsfähigen degradierten Hochmoore. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts).
- e) Erhalt ggf. Wiederherstellung der kalkreichen Niedermoore. Erhalt nutzungsgeprägter Bestände sowie der natürlichen Entwicklung der primären Bestände. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts).

- f) Erhalt der Kalkfelsen mit Felsspaltvegetation sowie der Kalk- und Kalkschieferschutthalden der montanen bis alpinen Stufe (*Thlaspietea rotundifolia*) in ihren unterschiedlichen Ausprägungen. Erhalt ggf. Wiederherstellung ihrer biotopprägenden Dynamik.
- g) Erhalt ggf. Wiederherstellung der großflächigen Waldmeister-Buchenwälder (*Asperulo-Fagetum*), der Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*), der Montanen bis alpinen bodensauren Fichtenwälder (*Vaccinio-Piceetea*) sowie der bachbegleitenden Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*). Erhalt einer naturnahen Struktur, Dynamik und Baumarten-Zusammensetzung sowie eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasserhaushalts).
- h) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der Gelbbauchunke mit Land- und Laichhabitaten sowie der Dynamik natürlicher Prozesse.
- i) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Alpenbocks sowie seiner Habitats. Erhalt lichter, alter Buchenwälder auf sonnigen Standorten mit ausreichendem Totholzanteil.
- j) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Frauenschuhs und seiner lichten Wuchsorte. Erhalt der Lebens- und Nisträume der Sandbienen aus der Gattung *Andrena*.

SPA 8239-401 „Geigelstein“

Quelle: NATURA 2000 in Bayern - gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele (Vollzugshinweise)  
© 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Gebirgsstock in den Chiemgauer Alpen, gekennzeichnet durch bewaldete Unterhanglage und nach oben anschließende Almen und Latschenfelder sowie Durchbruchstal der Tiroler Achen.

Floristisch-vegetationskundlich bedeutendes Gebiet im Mittelstock der bayerischen Alpen, einzigartige ausgedehnte Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden, artenreiche alpine Rasen und Felskuppen, charakteristische alpine Vogelwelt.

Erhalt des Geigelsteins als Brut- und Nahrungslebensraum sowie als störungsarmer Überwinterungslebensraum zahlreicher montaner und alpiner (Zug-)Vogelarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung.

- a) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Brutbestände von Alpenbraunelle und Birkhuhn als Vogelarten der Almen und offenen Lebensräume in der montanen und alpinen Stufe. Erhalt der reichen Mikrostruktur (alpine Rasen, Zwergstrauchheiden, Schneetälchen, Felsblöcke etc.) und der nutzungsbedingten breiten Übergangszonen zwischen Almen und Wäldern.

- b) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Brutbestände von Steinadler, Wanderfalke und Felsenschwalbe sowie ihrer Lebensräume, insbesondere der (auch hochalpinen) Felswände als ausreichend ungestörte Brutplätze sowie artenreicher Nahrungshabitats (Almen, alpine Matten). Erhalt ggf. Wiederherstellung störungsarmer Räume um die Brutplätze, insbesondere zur Brut- und Aufzuchtzeit (Radius i.d.R. 300 m für den Steinadler bzw. i.d.R. 200 m für den Wanderfalken) und Erhalt der Horstbäume.
- c) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Bestände von Zwergschnäpper, Weißrückenspecht, Grauspecht, Dreizehenspecht, Schwarzspecht, Raufußkauz, Sperlingskauz, Auerhuhn und Haselhuhn sowie ihrer Lebensräume. Erhalt großflächiger, störungsarmer, reich strukturierter Laub- und Mischwälder sowie subalpiner Fichtenwälder mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, einem ausreichend großen Angebot an Alt- und Totholz sowie einem ausreichenden Anteil an Lichtungen und lichten Strukturen. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Höhlenbäumen für Folgenutzer.
- d) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Latschengebüsche, ihrer Ungestörtheit, Unzerschnittenheit und natürlichen Dynamik, insbesondere als Teillebensräume von Haselhuhn und Birkhuhn sowie als Bindeglied zwischen naturnahen Bergmischwäldern, Mooren und Moorwäldern, alpinen Rasen und Schuttfeldern.
- e) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Bestände von Eisvogel und Gänsesäger sowie ihrer Lebensräume, insbesondere ausreichend unverbauter Flüsse und Bäche mit natürlicher Dynamik, Wasserhaushalt und Gewässerqualität sowie Kiesbänken, Abbruchkanten, Steilufern sowie der charakteristischen Flussbett- und Auenvegetation.
- f) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Bestände von Zitronenzeisig, Bergpieper und Berglaub-sänger und ihrer ausreichend ungestörten Lebensräume im Bereich der Baumgrenze insbesondere lichter Kiefern- und Fichtenbestände und offener Grasvegetation.

SPA 8240-302 „Bärnseemoor“

Quelle: NATURA 2000 in Bayern - gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele (Vollzugshinweise)  
© 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Dystropher See mit verschiedenen Verlandungsstadien und vollständiger Serie von Moortypen.

Weitgehend ungestörter Moorsee mit verschiedenen Verlandungsstadien und Moorbildungen, zahlreiche seltene Arten

Erhalt ggf. Wiederherstellung des funktionalen Verbunds des Bärnsees mit seinen Verlandungszonen und Moorbereichen sowie der angrenzenden Wälder. Erhalt der ausreichenden Störungsfreiheit und Unzerschnittenheit. Erhalt des naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts sowie der charakteristischen Artengemeinschaften der Lebensraumtypen.

- a) Erhalt der Dystrophen Seen und Teiche (Bärnsee) mit seinen ausreichend störungsfreien Gewässerzonen und unverbauten Uferbereichen. Erhalt eines naturnahen Fischbestands.
- b) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe mit ihrem charakteristischen Wasserhaushalt und der nutzungsgeprägten gehölzarmen Vegetationsstruktur.
- c) Erhalt ggf. Wiederherstellung der gehölzarmen Übergangs- und Schwingrasenmoore sowie der Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion) im Komplex mit den nutzungsgeprägten kalkreichen Niedermooren und den Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae). Erhalt und ggf. Entwicklung noch renaturierungsfähiger degradierter Hochmoore. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts).
- d) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Moorwälder mit ihrer naturnahen Struktur und Baumartenzusammensetzung sowie einem ausreichenden Angebot an Alt- und Totholz. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts).
- e) Erhalt ggf. Wiederherstellung der Vorkommen des Sumpf-Glanzkrauts im kalkreichen Niedermoor mit intaktem Wasser- und oligotrophem Nährstoffhaushalt, auch der sekundären Habitate.

### 7.3 Beschreibung und Bewertung des Bestands

Im Weiteren werden für den Planungsraum des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Aschau i. Chiemgau der Bestand beschrieben und die Empfindlichkeiten bewertet, bezogen auf die Schutzgüter

- Boden,
- Klima und Luft,
- Wasser,
- Pflanzen und Tiere (Biologische Vielfalt),
- Schutzgebiete,
- Landschaft / Landschaftsbild,
- Mensch sowie
- Kultur- und Sachgüter.

#### 7.3.1 Schutzgut Boden

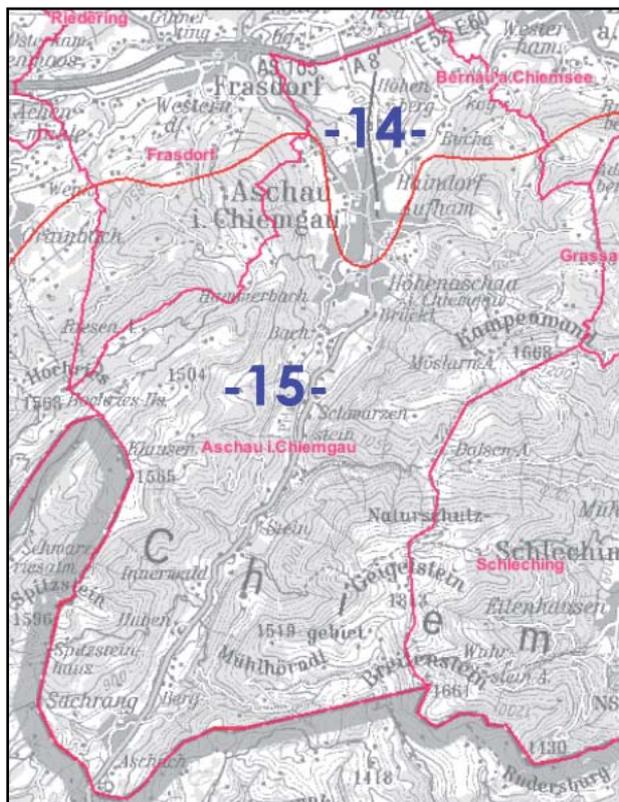
##### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf das [Kap. 5.6.5 Boden](#) wird verwiesen)

Die Entwicklung der Böden ist abhängig von den Faktoren anstehendes Gestein, Relief, Klima, Vegetation, Fauna, Stau- und Grundwasser und in neuerer Zeit auch von der Tätigkeit des Menschen.

So vielfältig Bayern in seinen Landschaften ist, so unterschiedlich sind auch die anzutreffenden Böden. Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau hat Anteil an zwei standortkundlichen Landschaftseinheiten.

KARTE STANDORTKUNDLICHE LANDSCHAFTSEINHEITEN o. M.



Quelle: Standortkundliche Landschaftsgliederung © 2016  
 GeoFachdatenAtlas [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) © 2016  
 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Der typische Bodentyp der Landschaftseinheit 14 „Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge“ ist der Pararendzina aus Jungmoränen.

Das Bodenprofil ist gekennzeichnet durch flachgründige humose Bodenbildung auf carbonatreichem, sandig-kiesigem Moränenmaterial. An der Oberfläche liegt zersetzte Gras- und Laubstreu (O-Horizont). Es folgt ein humusreicher Oberboden (Ah- und eCv-Ah-Horizont) mit diffuser Untergrenze zum stein- und blockreichen Bodenausgangsmaterial (eICv- und ICn-Horizont), das in der letzten Eiszeit als Gletscherablagerung entstand. Es handelt sich um einen typischen Grünlandstandort im Voralpenraum.

Eine Weiterentwicklung des Bodenprofils, über das Stadium der Pararendzina hinaus, würde durch Bodenerosion verhindert.

Der typische Bodentyp der Landschaftseinheit 15 „Bayerische Alpen“ ist der Braunerde - Rendzina aus Hangschutt über Hauptdolomit.

Das sehr humusreiche Bodenprofil ist in einer Hangschuttdecke entwickelt (cxCv + Ah -Horizont). Neben der Humusbildung durch Zersetzung der an Ort und Stelle abgestorbenen Pflanzenteile führte die Akkumulation von hangabwärts verlagertem Material zu dem relativ mächtigen Oberbodenhorizont, der eine dünne Verlehmungszone (Bv-Ah) überlagert. Der Verwitterungslehm greift in Klüfte des anstehenden Festgesteins ein (IIbV + cmCv).

Dieser Subtyp eines Rendzina-Profiles charakteristisch für artenreiche Bergwiesen, die - sofern nicht zu steil - gute Almstandorte darstellen.

Das Bodenprofil wird allgemein als flachgründig und leicht trocken beschrieben. Eine hohe Ca-Sättigung und ein hoher pH-Wert bewirken eine starke Bodentätigkeit. Trotz hohem Tongehalt ist der Boden gut durchlüftet und besitzt eine große Sorptionskraft.

##### Funktionen der Böden im Naturhaushalt und ihre Beeinträchtigung

Böden sind unersetzbar. Der sorgsame Umgang mit dieser Ressource ist auf Grund gesetzlicher Vorgaben zu sichern, um die wichtigen Funktionen von Böden für den Naturhaushalt zu erhalten.

Die wichtigsten Bodenfunktionen sind

- die Produktionsfunktion,
- die Lebensraumfunktion und
- die Regulationsfunktion.

### Produktionsfunktion

Die Produktionsfunktion bildet die Grundlage für die Produktion von Biomasse eines Standortes. Dabei wird unter der natürlichen Ertragsfähigkeit die „natürliche Eignung der Böden“ für eine land- und forstwirtschaftliche Produktion verstanden. Sie stellt die biologische Leistungsfähigkeit des Bodens dar und wird durch den Boden sowie die Standortfaktoren Wasser, Klima und Relief bestimmt (Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung, ARUM, 1989).

Entsprechend der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern konzentrieren sich die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen der Gemeinde überwiegend auf die dem Priental nördlich vorgelagerten Flächen, den Talboden des Prientals sowie den Almen der flankierenden Berge (siehe folgende Karte Auszug aus Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern).

Im gesamten Gemeindegebiet handelt es sich überwiegend um als Grünland genutzte Bereiche auf Lehmböden und lehmigen Sanden.

Im Umfeld des Bärnsee und der Filze westlich Weiher / Grünwald finden sich Moorböden.

Tone sind in Bereichen nördlich Haindorf und Innerkoy sowie vereinzelt, meist auf kleineren Teilflächen, südlich Göttersberg, im Bereich von Weidachwies, der Baumgartenalm und nördlich von Sachrang anzutreffen.

Die Bereiche um den Bärnsee weisen zum Teil eine Streunutzung auf, die Almen sind überwiegend als Hutungen gekennzeichnet.

Die Zustandsstufe der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird überwiegend als mittel eingestuft, die Bandbreite reicht jedoch insgesamt von gut bis schlecht.

Die Spannbreite der Wasserstufe reicht von sehr gut bis mittel, die große Mehrheit der Standorte wird der Stufe gut zugesprochen.

Bei dieser standörtlichen Beurteilung handelt es sich um Einschätzungen beziehungsweise Zielvorstellungen, die keine Rechtsverbindlichkeit besitzt. Sie stellen daher für die landwirtschaftliche Flächennutzung eine Orientierung dar.

Auf staunassen Böden - vorwiegend an Seeufern, Bachtälern und in Talsenken - besteht die Gefahr des Verlustes der Bodenfruchtbarkeit durch Verdichtung durch zum Beispiel schwere landwirtschaftliche Maschinen, Bewirtschaftung bei ungünstiger Witterung und ähnlichem.

Steile Hanglagen von Kuppen und Drumlins sind sehr erosionsgefährdet. Bei Ackerbau auf hängigem Gelände kommt es vielfach zur Bodenverlagerung und damit langfristig zum Verlust der Bodenfruchtbarkeit.

Dies kann in der Nähe von Oberflächengewässern (Bäche, See) zu direkten Einträgen mit Abtransport des Bodens führen. Stark durchwurzelte Gehölz- und Sukzessionsbereiche können jedoch Eintrag und Erosion mindern.

Auf steileren Lagen sollte die Grünlandnutzung grundsätzlich beibehalten und auf eine Ackernutzung verzichtet werden. Flachere Hanglagen sind bei ackerbaulicher Nutzung durch entsprechende Maßnahmen wie hangparalleles Pflügen, Unter- und Mulchsaat gegen Erosion zu schützen.

Zur Aufrechterhaltung einer langfristigen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Produktion kommt einer standortgerechten und umweltverträglichen Bewirtschaftung eine besondere Bedeutung zu („gute fachliche Praxis“).

### Lebensraumfunktion

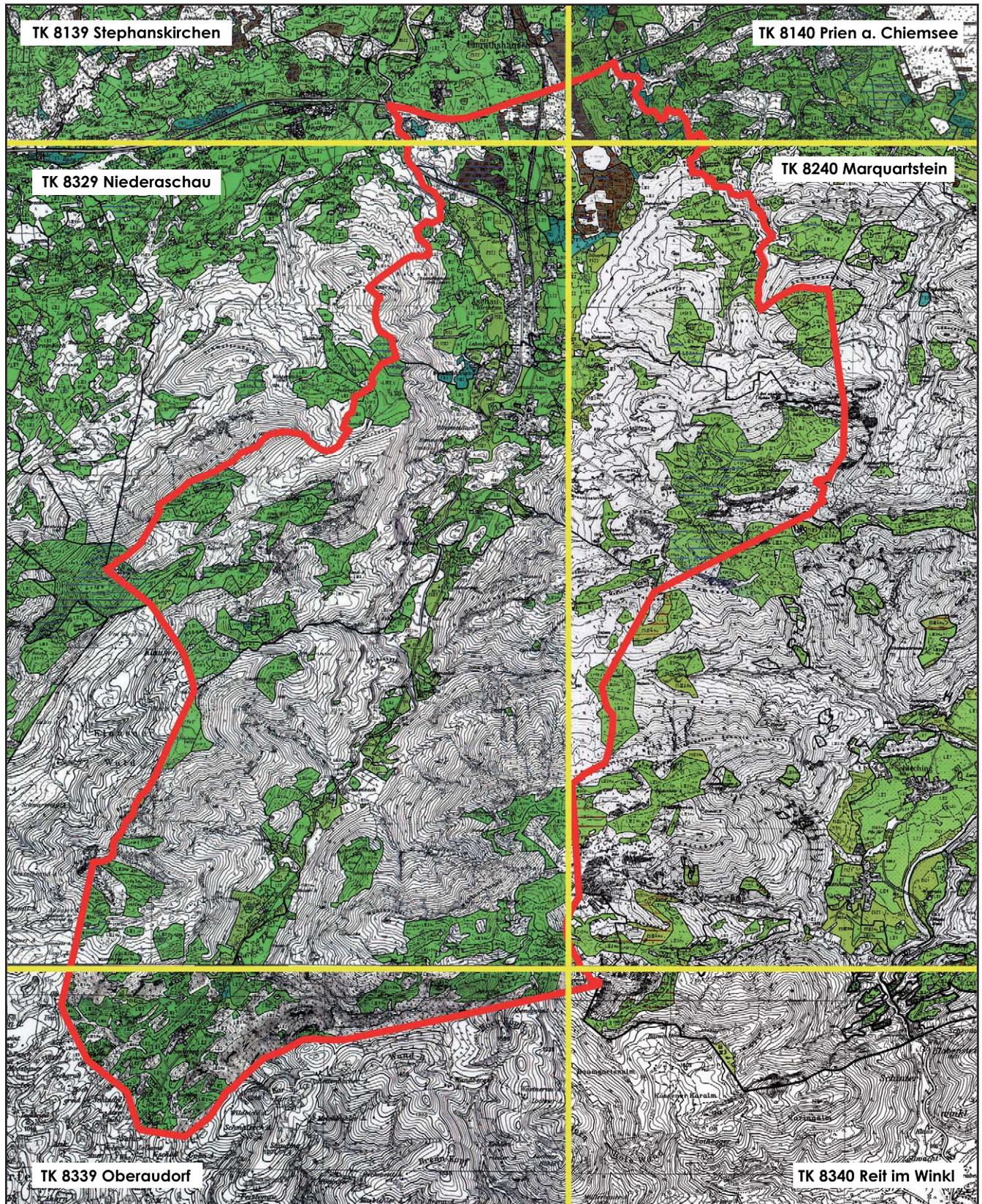
Unter der Lebensraumfunktion wird die Bedeutung des Bodens als Lebensgrundlage für pflanzliche und tierische Organismen verstanden. Aus Sicht der Landschaftsplanung sind hier Böden mit, aus Sicht der Landwirtschaft geringen Standortfaktoren interessant, da sie eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Sie sind entweder auf Grund ihres gegenwärtigen Arten- und Biotopbestandes oder aufgrund ihrer Eignung zur Entwicklung (Potenzial) von Lebensräumen für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvoll. Es handelt sich dabei mehrheitlich um Sonderbeziehungsweise Extremstandorte wie sehr nasse oder trockene Böden, südexponierte Steillagen sowie nährstoffarme Bereiche.

Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion finden in erster Linie durch Düngung und Drainage sowie durch Aufforstungsmaßnahmen statt.

Durch die Umstrukturierung in der Landwirtschaft sind Landwirte zunehmend gezwungen, die Erträge auf ihren Flächen zu maximieren. Feuchte Bereiche werden drainiert, um sie trocken zu legen. Die geringe natürliche Ertragsfähigkeit nährstoffarmer Standorte wird durch Düngereinsatz kompensiert, mit der Folge, dass für Arten- und Lebensgemeinschaften wertvolle Standorte durch nährstoffliebende Allerweltsarten (Brennnessel, Knoblauchsrauke etc.) verdrängt werden.

Die aus Sicht des Naturschutzes wertvollen Flächen gehen dadurch verloren. Zum Erhalt der Lebensraumfunktion sollten daher keine weiteren Drainagemaßnahmen und Düngung entsprechend der „guten fachlichen Praxis“ durchgeführt werden.

Als finanzieller Ausgleich stehen dem Bewirtschafter hier Fördermittel aus dem Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) bzw. dem Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) zur Verfügung.



Quelle: Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1 : 25.000 Auszüge TK-Blätter 8139 Stephanskirchen / 8140 Prien a. Chiemsee / 8329 Niederaschau / 8240 Marquartstein / 8339 Oberaudorf / 8340 Reit im Winkl  
© 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt www.lfu.bayern.de

Oftmals werden Standorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen zur Aufforstung herangezogen, womit sie für den Arten- und Biotopschutz verloren gehen. In Aschau i.Chiemgau liegen derzeit keine Anträge auf Erstaufforstung vor.

Anträge auf Erstaufforstungen sollten künftig grundsätzlich auf ihre Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz (Biotopkartierung) geprüft werden.

### Regulationsfunktion

Die Regulationsfunktion umfasst die Fähigkeit des Bodens, Stoffe zu filtern und damit gegenüber anderen Medien wie Wasser oder Lebensgemeinschaften abzupuffern.

Schadstoffe, zum Beispiel Pestizide, Einträge aus der Luft oder Dünger werden im Boden gehalten und können dadurch nicht direkt ins Grundwasser ausgewaschen werden. Ferner werden Stoffe umgewandelt und der Stoffkreislauf in Fluss gehalten.

Angesichts der heutigen Einflüsse auf die Böden, ihrer intensiven Nutzung und globalen Einträge gibt die Regulationsfunktion lediglich eine zeitliche Komponente an, wann Stoffeinträge in das Grundwasser gelangen beziehungsweise Schadstoffe durch Pflanzen aufgenommen werden. Böden mit einer hohen Regulationsfunktion sind daher kein Argument für einen erhöhten Dünger- und Pestizideinsatz.

Die Fähigkeit der Böden Schwermetalle und Düngemittel (mit Ausnahme von Nitrat) zu filtern, abzubauen und umzuwandeln ist abhängig von der Art der Substanzen und den Bindungsmöglichkeiten zwischen Bodenoberfläche und dem Grundwasserspiegel (= Filterstrecke).

Der Regulationsfunktion des Bodens kommt vor allem im Bereich von Wasserschutzgebieten mit einer standortgerechten, grundwasserträglichen Bewirtschaftung höchste Bedeutung zu.

Die größte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen stellt jedoch die Bebauung beziehungsweise die Versiegelung dar. Die Folgewirkungen zunehmender Bodenversiegelung sind:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verringerung der Retentionsräume,
- erhöhter Regenwasserabfluss verbunden mit öfteren und stärkeren Hochwasserspitzen
- Rückgang bzw. Bestandsveränderung in der Tier- und Pflanzenwelt,
- Verlust der Kühlfunktion und in der Folge ein Aufheizen der Flächen.

Es wird daher Aufgabe der gemeindlichen Entwicklungsplanung sein, verstärkt Strategien für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu entwickeln. Dazu verpflichtet auch das Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 BauGB.

### EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Boden besitzt allgemein eine hohe Empfindlichkeit gegenüber geplanten Darstellungen für die Bebauung und Versiegelung von Flächen. Sämtliche Bodenfunktionen werden negativ getroffen.

Die Gemeinde verfügt über verschiedene Instrumente des Bodenmanagements:

1. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beinhaltet eine umfassende Nutzungsordnung der Flächen im Gemeindegebiet.
2. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan setzt dieses Konzept in konkretes Baurecht um, regelt aber auch Schutzanforderungen an die Fläche.
3. Ein Baulückenkataster ist ein wichtiger Beitrag zur Ausnutzung von Bauland.
4. Die Nachverdichtung von Baugebieten stellt eine weitere Möglichkeit zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden dar.
5. Gemeindeübergreifende Planungsüberlegungen zur Ausweisung gemeinsamer Gewerbegebiete oder Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stellen einen weiteren Baustein im „haushälterischen Bodenmanagement“ der Kommune dar.

Durch die Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind jedoch voraussichtlich insgesamt verhältnismäßig geringe Auswirkungen zu erwarten. Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

Ein Schutz gegen Naturgefahren wie zum Beispiel Hangrutschungen, Stein- und Blockschlag kann aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen immer weniger durch bauliche Maßnahmen gewährleistet werden, sondern muss nicht zuletzt durch Planungsmaßnahmen herbeigeführt werden.

Im Sinne eines Schutzes gefährdeter Gebiete sind raumplanerische Maßnahmen umzusetzen und sollten von Hangbewegungen bedrohte Gebiete weder unbedacht bebaut noch besiedelt werden.

### 7.3.2 Schutzgut Klima und Luft

#### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf das Kap. 5.6.6 Klima / Luft wird verwiesen)

Entsprechend der geographischen Einteilung ist das Klima der Gemeinde Aschau i.Chiemgau zweigeteilt.

Das nördliche Gemeindegebiet im Bereich des aufgeweiteten Prientals wird der naturräumlichen Einheit des Inn-Chiemsee-Hügellandes im kontinentalen voralpinen Moor- und Hügelland zugeordnet.

Die Einordnung der effektiven Klimaklassifikation nach KÖPPEN / GEIGER (1936) für das nördliche Gemeindegebiet lautet: „Cfb“.

Demnach befindet sich dieser Bereich

- in der Klimazone der warm-gemäßigten Klimate („C“). Die Temperatur des kältesten Monats liegt zwischen + 18 und - 3 °C. Die Niederschlagssummen liegen oberhalb der festgesetzten Trockengrenzen;
- im feuchten Klimatyp eines feuchtgemäßigten Klimas („Cf“) mit immerfeuchten Bedingungen und einem Niederschlag im trockensten Monat von mehr als 60 mm;
- im Klimauntertyp des warmen Sommers mit einer Durchschnittstemperatur des wärmsten Monats von unter 22 °C und mindestens vier Monaten über 10° C.

Entsprechend Klimadiagramm der Wetterstation in Aschau i.Chiemgau wird im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 7.8 °C verzeichnet. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 1.020 mm Niederschlag. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 51 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 137 mm Niederschlag.

Mehrheitlich wird das Gemeindegebiet jedoch der naturräumlichen Einheit der Chiemgauer Alpen innerhalb der alpinen Region der Großlandschaft der Alpen zugeordnet.

Die Einordnung der effektiven Klimaklassifikation für das südliche Gemeindegebiet lautet: „Dfb“.

Demnach befindet sich der Bereich

- in der Klimazone der borealen bzw. der Schneewald-Klimate („D“). Die Temperatur des kältesten Monats liegt unter - 3 °C, die des wärmsten Monats bleibt über + 10 °C;
- im feuchten Klimatyp eines winterfeuchten Klimas („Df“) mit immerfeuchten Bedingungen und einem Niederschlag im trockensten Monat von mehr als mm;
- im Klimauntertyp des warmen Sommers mit einer Durchschnittstemperatur des wärmsten Monats von unter 22 °C und mindestens vier Monaten über 10° C.

Die Chiemgauer Alpen am nördlichen Alpenrand weisen hohe Niederschlagssummen auf. Die Niederschlagsmengen betragen in den nördlichen Vorbergen ca. 1.400 mm / Jahr und steigen mit zunehmender Meereshöhe nach Süden bis auf über 2.000 mm / Jahr an. Stellenweise werden Jahressummen über 2.500 mm / Jahr erreicht.

Das Geigelsteinmassiv zählt zu den regenreichsten Gebieten Deutschlands. Das Maximum der Niederschläge fällt in den Monaten Juni, Juli und August, besonders ergiebig sind die sommerlichen Stauniederschläge, bedingt durch das Einströmen maritimer Luftmassen aus Nordwesten.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt für Tallagen 6 - 7 °C, für Höhen weniger 4 °C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai - Juli) liegt in den Tälern bei 13 °C und unter 10 °C auf den Gipfeln.

Die durchschnittliche Zahl der Vegetationstage (Tagesmittel über 5 °C) liegt in den Tälern zwischen 205 und 225 Tagen, an den Hängen (1.000 bis 1.500 m ü. NN) zwischen 160 und 200 Tagen. Begünstigend wirken sich jedoch die häufigen Föhnlagen aus.

Darüber hinaus wurde der Luftkurort Aschau i.Chiemgau vom Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz im Jahr 2013 mit dem Gütesiegel „Gute Luftqualität“ ausgezeichnet.

Die Hauptwindrichtung in Bayern ist Süd-West. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich abweichen. Für die Ansiedlungen im Talgrund des Prientals ist eine windabgeschwächte Lage klimaprägend.

Die großen Reliefunterschiede im Gemeindegebiet lassen lokale Windsysteme teils mit hohen Turbulenzen entstehen. Ein kleinräumiger Kalt- und Frischluftabfluss findet zum Teil über tief eingeschnittene Bachtäler statt. Die Hauptabflussbahn befindet sich in entlang der Prien.

In der Gemeinde Aschau i.Chiemgau befinden sich eine Vielzahl an Moorflächen (siehe auch Kap. 5.6.10 Schutzgebiete und sonstige schützenswerte Flächen). Das von den Pflanzen während ihres Wachstums aufgenommene Kohlenstoffdioxid CO<sub>2</sub> wird nach ihrem Absterben im Torf festgelegt. Moore entziehen der Atmosphäre daher CO<sub>2</sub> und wirken damit als Kohlenstoffsenke.

### Klimawandel

In Folge der Anreicherung von Treibhausgasen in der Atmosphäre haben sich Temperatur und Wasserhaushalt auf der Erde verändert. Die sich abzeichnende Klimaveränderung lässt sich nicht mehr verhindern, denn das heute in die Atmosphäre abgegebene Kohlendioxid wird noch mehrere Jahrzehnte wirksam sein und zur Erwärmung beitragen.

Eine Auseinandersetzung mit dem Klimawandel und seinen Folgen ist daher heute von besonderer Brisanz.

Die Auswirkungen des bereits begonnenen Klimawandels zeichnen sich zunehmend ab: Temperatur- und Niederschlagsregime verändern sich und die Extremwetterlagen nehmen zu.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur im Süden Deutschlands ist im Zeitraum von 1931 - 2005 um 0,8 - 1,3 °C gestiegen. Dabei ist der stärkste Anstieg ab den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts zu verzeichnen. Berücksichtigt man, dass seit dem Höhepunkt der letzten Eiszeit vor ca. 12.000 Jahren die globale Temperatur nur um ca. 4,5 °C gestiegen ist, so wird die Stärke der Erwärmung von etwa 1 °C in 150 Jahren deutlich.

Die jährliche Niederschlagsmenge ist in den meisten Gebieten gleich geblieben. Festzustellen ist aber eine saisonale Umverteilung des Niederschlags mit einem Anstieg im Frühjahr und im Spätwinter und einer Abnahme im Sommer.

Der generelle Trend zeigt: Das Winterhalbjahr ist feuchter, das Sommerhalbjahr trockener geworden. Zudem sind deutliche Zunahmen von Starkniederschlägen im Winterhalbjahr zu verzeichnen, demgegenüber sind im Sommer nur geringe Änderungen zu beobachten.

Die veränderte Niederschlagsverteilung führt auch heute schon im Zusammenhang mit längeren sommerlichen Trockenperioden zu begrenzten Engpässen in der Wasserversorgung. Dem gegenüber steht der Anstieg heftiger Kurzzeitniederschläge (Gewitter), die binnen Minuten lokale Überschwemmungen verursachen.

Die wärmere Atmosphäre kann mehr Wasser aufnehmen und führt damit zu einer ansteigenden Frequenz von Starkniederschlagsereignissen (>30 mm/Tag).

In Folge der Klimaerwärmung verändert sich auch die Schneedeckenhäufigkeit und Schneedeckendauer. Der Trend zu schneeärmeren Wintern mit weniger dauerhaften Schneedecken ist zweifelsfrei erkennbar. Durch eine Veränderung der Schneedeckenverhältnisse beziehungsweise der in der Schneedecke gespeicherten Wasservorräte werden der Wasserhaushalt, insbesondere der Bodenwasserhaushalt, die Grundwasserneubildung und das Regime des Gebietsabflusses (Hochwasserbildung) beeinflusst.

Durch die Verschiebung der klimatischen Verhältnisse und damit einhergehend auch einer Verschiebung der Vegetationszonen ergeben sich zwangsläufig erhebliche Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt. Als Folge dessen wird sich die Verteilung und Zusammensetzung von Flora und Fauna ändern.

Durch lokales Aussterben oder Zurückdrängen auf verbleibende Nischen, Ausweitung des Lebensraums oder Neuansiedlung von Pflanzen und Tieren, aber auch regional bis überregional völligen Artenverlusten werden Artengemeinschaften neu kombiniert. Erste Anzeichen dieser Entwicklung ist die bereits heute festzustellende Zuwanderung wärmeliebender Arten wie etwa aus dem Mittelmeerraum.

Arten mit geringem ökologischem oder genetischem Anpassungsvermögen sind gegenüber den vom Klimawandel verursachten neuen Lebens- und Konkurrenzbedingungen besonders empfindlich und werden deshalb die ersten sein, die einer Artengemeinschaft weichen müssen. Demgegenüber werden anpassungsfähige und somit vorwiegend weit verbreitete Arten profitieren. Entsprechend ist eine Verarmung der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Im südbayerischen Raum bzw. im Alpenvorland wird ein Artenverlust (Pflanzen und Tiere) in einer Größenordnung von 5 bis 15 % prognostiziert.

Auch der Landwirtschaft setzen die Trockenperioden zu, da sie die Bewirtschaftungsfähigkeit und deren Qualität mindern sowie Krankheits- und Schädlingsbefall begünstigen. Die zunehmenden Extremwetterereignisse führen zu Ernteaussfällen und Bodenabtrag durch Wassererosion.

Zudem wird auch die Forstwirtschaft durch den Klimawandel vor große Herausforderungen gestellt. Bereits der extrem trockene und warme Sommer 2003 führte zu einer Verschlechterung des Waldzustands. Waldschäden durch massenhaften Schädlingsbefall und vermehrten Windwurf waren die Folge.

Zurückzuführen ist dies auf die geringere Widerstandsfähigkeit der Bäume, wenn sie aus ihrem optimalen Klimabereich herausgedrängt werden, umgekehrt aber sich bei steigenden Temperaturen die Vitalität vieler Schadorganismen (v. a. Insekten) erhöht.

Vor allem die Fichte hat sich in warm-trockenen Regionen als ausgesprochen anfällig gegenüber Insektenschäden (Borkenkäfer) erwiesen. In Folge dessen wird sich die Forstwirtschaft mit einem klimagerechten Waldumbau auseinandersetzen müssen.

Als grundlegende Maßnahme wird dabei die Umstellung auf andere Baumarten angesehen. Vorrangiges Ziel ist dabei die Förderung von Mischwäldern mit weniger anfälligen Baumarten (Buche, Berg-Ahorn, Esche und Weiß-Tanne) gegenüber Reinbeständen, da Mischwälder gegenüber klimatischen Veränderungen stabiler sind.

#### EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Klima und Luft besitzt mitunter eine hohe Empfindlichkeit gegenüber geplanter Darstellung von sowohl Wohnbauflächen als auch gewerblichen Flächen sowie Verkehrsflächen.

Dies begründet sich durch den sogenannten Wärmehinsel-Effekt, der durch zunehmende Versiegelung entstehen kann, aber auch durch Immissionen, die bei Gewerbestandorten und der Anlage von Verkehrsstraßen entstehen können.

Durch die Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind jedoch voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

Werden Moore zur Nutzung entwässert, gelangt Luft in den Moorkörper und der Torf wird mineralisiert. In der Folge entweicht, neben großen Mengen des ehemals gespeicherten Kohlendioxid  $\text{CO}_2$ , zusätzlich Lachgas  $\text{N}_2\text{O}$ , dessen klimaschädliche Wirkung um ein Vielfaches höher ist als die des  $\text{CO}_2$ . Entwässerte Moore sind so in ihrer Funktion als Kohlenstoffspeicher gefährdet, sie werden zur Treibhausquelle und tragen erheblich zum Klimawandel bei.

### 7.3.3 Schutzgut Wasser

#### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf das [Kap. 5.6.4 Wasserhaushalt / Gewässer](#) wird verwiesen)

Wasser ist ein Schlüsselement im Naturhaushalt und eines der wichtigsten lebenserhaltenden Elemente der Erde. Das Wasser bestimmt durch seine verfügbaren Mengen die Tier- und Pflanzenwelt, die Land- und Forstwirtschaft, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung.

Die Selbstreinigungskraft der Gewässer bestimmt den Abbau von Stoffen im natürlichen Wasserkreislauf. Die Wasserqualität ist entscheidend für die Erschließung von Brunnen und Quellen zur Trinkwasserversorgung.

Grundwasserbestände beeinflussen das Klima eines Raumes:

- Feuchte Wiesenbereiche, Hoch- und Niedermoore bilden Kaltluft.
- Das Fließgewässersystem ist zur Be- und Entlüftung von Siedlungsgebieten unersetzbar (Frischlufschneise).

Bäche und Seen sind Erholungsräume mit einer hohen Anziehungskraft für alle Lebewesen. Die Tier- und Pflanzenwelt ist auf diese Standortverhältnisse spezialisiert.

#### Bedeutung der Gewässer für den Naturhaushalt:

- Selbstreinigungskraft naturnaher Fließgewässer,
- Wertvolle Standorte für die Pflanzen- und Tierwelt,
- Wichtige Landschaftsstrukturen für das Landschaftsbild und die Erholung,
- Siedlungsklimatisch wichtige Bereiche für die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss,
- Biotopverbundachsen beziehungsweise Ausbreitungskorridore feuchtgebietsspezifischer Tier- und Pflanzenarten.

#### Gewässerordnungen / -verzeichnisse

Im Gemeindegebiet Aschau i. Chiemgau befinden sich keine Gewässer der I. oder II. Ordnung. Bei den Fließ- und Stillgewässern der Gemeinde handelt es sich um Gewässer III. Ordnung und um Wildbäche.

Zu den Gewässern III. Ordnung zählen zum Beispiel der Schafelbach, der Hammerbach, der Kalkgraben und der Haindorfer Bach.

Wildbäche sind ebenfalls Gewässer III. Ordnung – ggf. auch nur einzelne Streckenabschnitte – die wildbachtypische Eigenschaften (großes Gefälle, rasch und stark wechselnder Abfluss, zeitweise hohe Feststoffführung) aufweisen.

Beispiele für Wildbäche sind die Prien, der Bernauer Bach, der Moosbach, der Ritzgraben und diverse unbenannte Bäche.

Ausgebaute Wildbachstrecken (in Teilen ausgebaut) in der Gemeinde sind unter anderem die Prien, der Talgraben, der Lochgraben, der Kohlstätter Bach, der Grattenbach, der Schoßbach, der Fuchsluger Bach, der Moosbach, der Bärbach, der Wasserthalgraben, der Schwarzensteinbach, der Ahgraben, der Zellgraben, der Schweiberer Bach und diverse unbenannte Wildbäche.

#### Flusswasserkörper Prien F591

Die Unterhaltungs- und Ausbaulast der Prien als ausgebauter Wildbach liegt beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

Die Gemeinde wird wesentlich geprägt durch den Verlauf der Prien in der Flussgebietseinheit „Donau“.

Bezeichnet wird der Flusswasserkörper der Prien bis Trautersdorf (Beilhackwehr) mit der Kennzahl 1\_F591 und umfasst im Gemeindegebiet eine Länge von 18,2 km. Die Größe des unmittelbaren Einzugsgebietes umfasst rund 89 km<sup>2</sup> und reicht bis an den Spitzstein. Die Prien wird dem biozönotisch bedeutsamen Gewässertyps 1.1 „Bäche der Alpen“ zugeordnet.

Das FFH-Gebiet 8239-371 „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“ steht in einem funktionalen Zusammenhang zum Flusswasserkörper.

Als Bewirtschaftungsziele werden ein guter ökologischer sowie ein guter chemischer Zustand angestrebt. Ein Erreichen der Umweltziele wird voraussichtlich bis 2027 prognostiziert.

#### Grundwasserkörper

Grundwasser ist eine unverzichtbare Lebensgrundlage für Mensch und Natur. Für Wasserkörper, aus denen Trinkwasser gewonnen wird, sieht die Wasserrahmenrichtlinie WRRL eine besonders intensive Überwachung und einen strengen Schutz vor.

Grundwasser bewegt sich sehr langsam durch den Untergrund, es legt oft lange Strecken zurück. Seine Qualität ändert sich nur langsam. Im Gegensatz zu Oberflächengewässern fließt es auf breiter Fläche und ist daher auch viel stärker menschlichen Einwirkungen ausgesetzt.

Die Gemeinde Aschau hat Anteil an den Grundwasserkörpern 1\_G133 Alpen-Samerberg, 1\_G150 Alpen - Ruhpolding sowie 1\_G154 Moränenland Seon - Seebruck.

Für alle drei Grundwasserkörper sind die Umweltziele eines guten mengenmäßigen Zustandes und eines guten chemischen Zustandes erreicht.

#### Stillgewässer

Über das Gemeindegebiet sind eine Vielzahl an kleineren und kleinen, teils naturnahen Weihern und Teichen verstreut, die im Talgrund und an den Flanken des Prientals überwiegend durch Fischzucht bewirtschaftet werden.

Den größten See der Gemeinde bildet, als einziges natürliches großes Stillgewässer, der Bärnsee. Er bildet das Zentrum des Landschaftsschutzgebiets LSG - 00144.01 „Inschutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung als LSG Ro-18 Bärnsee“ und liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitats FFH 8240-302 „Bärnseemoor“.

Es handelt sich um einen weitgehend ungestörten Moorsee mit verschiedenen Verlandungsstadien und Moorbildungen.

Als Rest eines nacheiszeitlichen Schmelzwassersees stellt der Bärnsee ein Relikt aus der Eiszeit dar. Hoch-, Übergangs- und Flachmoore umgrenzen den See und bilden mit den vielen Lebensraumtypen ein Kleinod des südlichen Chiemgaus.

Auf engstem Raum finden sich dort einige der schönsten und wertvollsten Lebensräume Bayerns mit einer Vielzahl von seltenen und bedrohten Arten.

Beispiele sind das Sumpf-Glanzkräut, der Rundblättrige Sonnentau, das Fleischfarbene Knabenkraut, die Listspinne, die Kleine Moosjungfer, die Schwarze Heidelibelle, die Kreuzotter und der Teichrohrsänger.

#### Hochwasserschutz

In den, im Rahmen des Klimawandels zunehmend milden Wintern kommt es durch den Wechsel von Schnee in Regen sowie der Zunahme von Niederschlags- und Starkregenereignissen zu verstärkten Hochwasserabflüssen. Langzeitmessungen an Flusspegeln verdeutlichen, dass in den letzten 30 Jahren die Zahl der Hochwasserereignisse in Bayern vor allem im Winterhalbjahr zugenommen hat.

Nach den großen Hochwasserereignissen 1999, 2002 und 2005 stellt das Junihochwasser 2013 bereits das vierte große Katastrophenereignis in einem Zeitraum von weniger als 20 Jahren dar.

Um so wichtiger ist eine möglichst große Minimierung des Hochwasserrisikos. Das Risiko kann außer durch Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes und des natürlichen Rückhalts auch durch weitergehende Vorsorgemaßnahmen verringert werden.

Im Gemeindegebiet wurden in der jüngeren Vergangenheit und werden derzeit diverse technische Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes durchgeführt (siehe Kap. 5.6.4 Wasserhaushalt, Gewässer).

Entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung ist, auch im Sinne des Hochwasserschutzes, auf eine für den Bodenwasserhaushalt günstige Bodennutzung hinzuwirken.

Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden (RP 18 (2002) B IV 5.2 Z).

Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie solche Gebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen (RP 18 (2002) B IV 5.3 Z).

Im Regionalplan 18 Süd-Ost-Oberbayern ist entlang der Prien ein Überschwemmungsgebiet für Hochwasser in der Region 18 ausgewiesen (siehe folgende Karte „Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete“, Planzeichen „D“).

#### Retentionsräume

Eine wichtige Funktion für die Stabilität des gesamten Wasserhaushaltes haben die Räume, die Wasser zurückhalten können und langsam durch Versickerung und Verdunstung an die Umgebung abgeben.

Zu diesen Retentionsräumen gehören neben den Bächen, Mooren und feuchten Senken die Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern.

Moore und feuchte Senken wurden vielfach durch Entwässerungsmaßnahmen verändert. Die Funktion als Regenrückhalt („Schwämme in der Landschaft“) können sie nicht mehr im gleichen Maße wie früher erfüllen.

Angesichts der allgemeinen Hochwassersituation kommt der Beachtung der Retentionsräume bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde eine hohe Bedeutung zu.

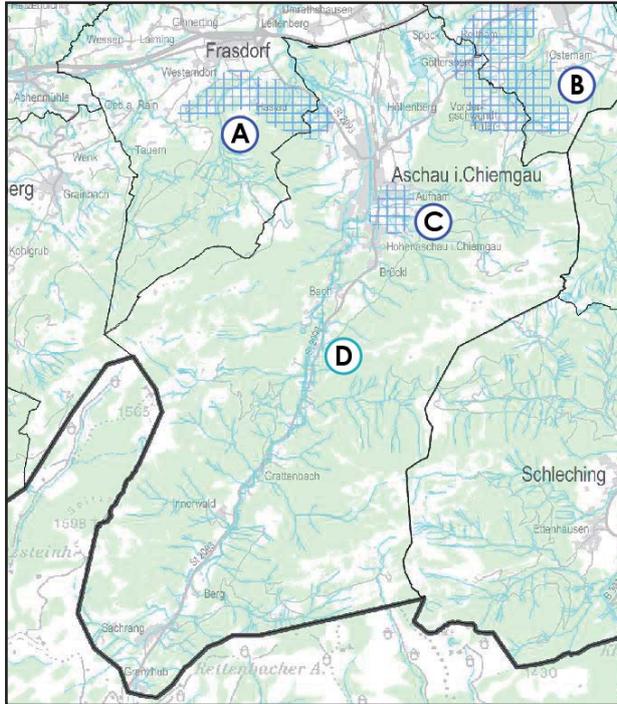
#### Trinkwasserschutz

Im Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern werden, zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen, wasserwirtschaftliche Vorranggebiete ausgewiesen. In ihnen soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (RP 18 (2002) B IV 2.2 Z).

Im nördlichen Gemeindebereich sind drei wasserwirtschaftliche Vorranggebiete ausgewiesen.

Im Nord-Westen reichen Ausläufer des wasserwirtschaftlichen Vorranggebiets für Trinkwasser südlich von Frasdorf bis in das Gemeindegebiet von Aschau i. Chiemgau („A“).

#### KARTE WASSERWIRTSCHAFTLICHE VORRANGGEBIETE



Quelle: Rauminformationssystem Bayern RISBY - Regionalplan Region 18 Süd-Ost-Oberbayern © 2002 Reg. Planungsverband Südost-Oberbayern © 2016 StMFLH

Im nordöstlichen Grenzbereich der Gemeinde befinden sich Teile des wasserwirtschaftlichen Vorranggebiets für Trinkwasser Bernau a. Chiemsee („B“).

Der südöstliche Bereich der Siedlungseinheit Aschau i. Chiemgau ist als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasser Aschau i. Chiemgau ausgewiesen („C“).

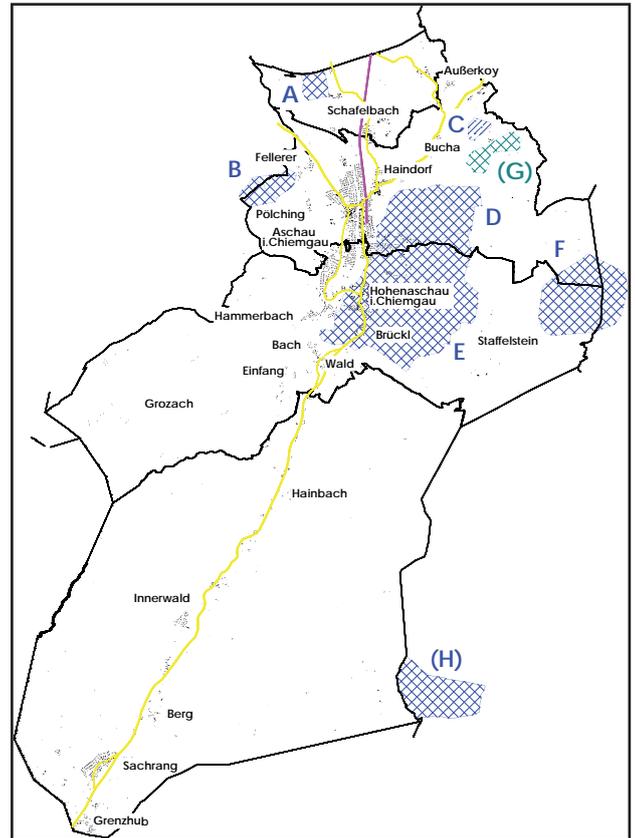
Da das aus Grundwasser gewonnene Trinkwasser von höherer Qualität ist als ein aus oberirdischen Gewässern entnommenes und aufbereitetes Trinkwasser, kommt dem Erhalt von Grundwasser (Trinkwasser) eine besondere Bedeutung zu.

In der Gemeinde sind aus diesem Grund derzeit **sechs** Trinkwasserschutzgebiete vom Typ Grundwasser festgesetzt (siehe folgende Karte Trinkwasserschutzgebiete „A“ bis „F“). Die Abgrenzungen der jeweiligen Schutzgebiete sind im Planteil des Flächennutzungsplanes im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

Für den Bereich Vordergschwendt wird derzeit ein Schutzgebietsverfahren durchgeführt („G“). Die Schutzgebietsverordnung wurde bislang nicht in Kraft gesetzt. Nach Vorliegen der Schutzgebietsverordnung wird die Darstellung der Schutzgebietsgrenzen im FNP entsprechend abgestimmt.

Im Bereich des Geigelstein grenzt das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Schleching“ an die Gemeindegrenze („H“).

#### KARTE TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE DER GEMEINDE o. M.



#### EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Wasser besitzt ein hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächennutzungen wie Bebauung und Versiegelung. Vor allem, wenn durch die Bebauung, zum Beispiel bei hochstehendem Grundwasser und einer Unterkellerung der Gebäude in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Gefährdung des Grundwasser durch zum Beispiel Verschmutzung oder Umleitung der Grundwasserströme kann in diesem Fall nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Durch die Versiegelung von Flächen kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

Im Bereich von Oberflächengewässern können Gefährdungen und Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen in der Nähe der Ufer, Beeinträchtigungen durch Verbauung und Verschmutzung während der Bauphase sowie Beeinträchtigungen während des Betriebs entstehen.

Durch die Lage und Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind jedoch voraussichtlich verhältnismäßig geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

Bei folgenden exemplarischen Nutzungen oder Nutzungsänderungen besteht ein erhöhtes Risiko der Grundwassergefährdung:

- Anlagen zur Abwasserbehandlung oder -durchleitung,
- Verkehrsflächen, sofern nicht die Richtlinien für Straßen in Wassergewinnungsgebieten beachtet werden,
- Flugplätze,
- Campinganlagen,
- Kiesgruben,
- Baumaßnahmen im Außenbereich und Ausweisung neuer Baugebiete,
- Waldrodungen oder
- Anlagen zur Lagerung oder Aufbereitung grundwassergefährdender Stoffe.

Ob und welche Gefährdungen im konkreten Einzelfall zu erwarten sind, ist von der Fachbehörde zu prüfen.

### 7.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt / Schutzgebiete)

#### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf das [Kap. 5.6.8 Reale Flora und Fauna](#) wird verwiesen)

Die reale bezeichnet die Zusammensetzung der Pflanzenwelt unter den heutigen Umwelt- und Nutzungsbedingungen und steht im Gegensatz zur potenziellen natürlichen Vegetation. Sie ist allgemein abhängig von Standortfaktoren wie Geländeform, Klima, Wind, Wasser und Boden. Entstanden ist sie vielerorts durch land- und forstwirtschaftliche Beeinflussung. Ersatzgesellschaften haben dabei die natürlichen Pflanzengesellschaften abgelöst.

Im Talraum der Prien ist annähernd die gesamte Vegetationsdecke der Gemeinde durch menschliche Eingriffe geprägt.

Im gesamten Talbereich gibt es eine Vielzahl von Solitärgehölzen, Hecken, Feldgehölzen und Alleen, die das Erscheinungsbild der Landschaft wesentlich prägen und der heimischen Tier- und Pflanzenwelt Schutz und Nahrungsgrundlage bieten.

An den Talflanken und in alpinen Bereichen wo ein oder mehrere Standortfaktoren im Extremen auftreten ist der menschliche Einfluss zunehmend so selten oder extensiv, dass naturnahe Pflanzengesellschaften bestehen oder entstehen können. Dies trifft vor allem für Steilhanglagen und Mooregebiete zu.

In Folge der Bodenverhältnisse und Topographie überwiegt in der Gemeinde traditionell die Grünlandnutzung (etwa 90 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen). Ein großer Teil davon, in etwa ein Drittel dieser Flächen, sind stark hängige Lagen und Almen.

Nur etwa 1 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ackerbaulich durch Grün- beziehungsweise Silomais-Anbau bestellt.

Der Waldbau beschränkt sich überwiegend auf die Hanglagen. Bei ebenen oder leicht geneigten Flächen dominieren Fichtenforste, steilere Lagen sind vorwiegend mit Mischwald bestanden.

Einzelne Laubwaldreste und Weichholzbestände finden sich an Fließgewässern und Feuchtplätzen.

Eine Vielzahl der Weiler und kleinen Ortsteile der Gemeinde sind überwiegend noch landwirtschaftlich geprägt. Sie bestehen mehrheitlich aus lockeren Gebäudegruppen, die mit Obstbäumen und wenigen Großgehölzen durchsetzt und oft mit Streuobstwiesen eingegrünt sind. Diese bieten durch ihre oft extensive Nutzung Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten und prägen zudem wesentlich das Landschaftsbild.

Straßen, Wege und Hangkanten sind zum Teil von Alleen und Baumreihen begleitet. Hervorzuheben sind die Straße nach Schlechtenberg, die Hanglagen um Fellerer und östlich des Ortsteiles Wald.

Insgesamt ist jedoch eine Ergänzung, vor allem der straßen- und wegebegleitenden Grünstrukturen zur Strukturierung des Landschafts und Vernetzung sowohl der Ortsteile als auch bestehender Grünstrukturen anzustreben ([siehe Kap. 6.2.8 \(Inner-\)örtliche Grünflächen und Grünstrukturen](#)).

Im Planteil des Flächennutzungsplans integriertem Landschaftsplan sind die bestehenden Flächen mit Wald und waldähnlichen Beständen, mit Kennzeichnung der Waldarten, der Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung als Grün- und Ackerland sowie die vorhandenen, prägenden Gehölzstrukturen dargestellt.

Vor allem im nördlichen Gemeindebereich existieren im Umfeld des Bärnsees und in den Bereichen der Seefilze und der Vorderen Filze noch zum Teil ausgeprägte Feucht- und Mooregebiete ([siehe auch Kap. 5.6.10 Moorstandorte](#)). Diese bieten zahlreichen Tieren Lebensraum und gelten als artenreiche Vogelbrutgebiete.

In den Berg-Lebensräumen finden sich nach Aufzeichnungen des Alpenvereins, Sektion Prien, (Naturschutzreferent Martin Schmölling [www.alpenverein-prien.de](http://www.alpenverein-prien.de)) Greifvögel wie Steinadler (im Jahr 2000 ein Revierpaar im Randbereich der Gemeinde Aschau, ein Revierpaar im Geigelsteingebiet und ein Revierpaar im Hochriesgebiet) und Wanderfalken (10 Paare im Chiemgau und regelmäßig besetzte Brutplätze zum Beispiel im Kampenwandmassiv).

#### ARTEN DER ROTEN LISTE ANHANG II

In der folgenden Tabellen werden die in der Gemeinde vorkommenden Arten der FFH-Richtlinie, Anhang II aufgeführt.

TABELLE ÜBERSICHT GEFÄHRDETE ARTEN DER FFH-RICHTLINIE ANHANG II, VOGELSCHUTZRICHTLINIE ANHANG I U. ART. 4 ABS. 2

	Bezeichnung	FFH 8239-371 „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“	FFH 8239-372 / SPA 8239-401 „Geigelstein (u. Achental- durchbruch)“	FFH 8240-302 Bärnseemoor	Schutzstatus / Anmerkung
SÄUGETIERE	<b>Bechsteinfledermaus</b> Myotis bechsteini	•			Anh. II FFH-RL
	<b>Großes Mausohr</b> Myotis myotis	•			Anh. II FFH-RL
	<b>Kleine Hufeisennase</b> Rhinolophus hipposideros	•			Anh. II FFH-RL
	<b>Mopsfledermaus</b> Barbastella barbastellus	•			Anh. II FFH-RL
	<b>Wimperfledermaus</b> Myotis emarginatus	•			Anh. II FFH-RL
VÖGEL	<b>Alpenschneehuhn</b> Lagopus mutus ssp. helveticus		•		Anh. I VS-RL Population ganz- jährig vorhanden
	<b>Auerhuhn</b> Tetrao urogallus		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Birkhuhn</b> Tetrao tetrix ssp. tetrix		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Dreizehenspecht</b> Picoides tridactylus		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Eisvogel</b> Alcedo atthis		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Gänsesäger</b> Mergus merganser		•		Art. 4 Abs. 2 VS-RL Population ganz- jährig vorhanden
	<b>Grauspecht</b> Picus canus		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Haselhuhn</b> Bonasa bonasia		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Rauhfußkauz</b> Aegolius funereus		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Schwarzspecht</b> Dryocopus martius		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Sperlingskauz</b> Glaucidium passerinum		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Steinadler</b> Aquila chrysaetos		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Wanderfalke</b> Falco peregrinus		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
	<b>Weißrückenspecht</b> Dendrocopos leucotos		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis
<b>Zwergschnäpper</b> Ficedula parva		•		Anh. I VS-RL Brutnachweis	

	Bezeichnung	FFH 8239-371 „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“	FFH 8239-372 / SPA 8239-401 „Geigelstein (u. Achentaldurchbruch)“	FFH 8240-302 Bärnseemoor	Schutzstatus / Anmerkung
WIRBELLOSE TIERE	<b>Abiss- / Skabiosen- Scheckenfalter</b> Euphydryas aurinia	•			Anh. II FFH-RL
	<b>Alpenbock</b> Rosalia alpina		•		Anh. II FFH-RL Prioritär
	<b>Helm-Azurjungfer</b> Coenagrion mercuriale	•			Anh. II FFH-RL
AMPHIBIEN / REPTILIEN	<b>Gelbbauchunke, Bergunke</b> Bombina variegata	•	•		Anh. II FFH-RL
PFLANZEN	<b>Frauenschuh</b> Cypripedium calceolus		•		Anh. II FFH-RL
	<b>Sumpf-Glanzkrout</b> Liparis loeselii			•	Anh. II FFH-RL

[VS-RL]: Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 79/409/EWG

#### EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere besitzt gegenüber Darstellungen von Bebauung und Versiegelung von Teilflächen für Wohnen, Gewerbe und Verkehr je nach Lage der geplanten Bauflächen eine unterschiedlich hohe Empfindlichkeit.

Zudem besitzt das Schutzgut, besonders für Lebewesen die an Gewässer gebunden sind, mitunter eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Änderungen des Wasserhaushalts wie zum Beispiel Wasserentnahmen, Quelfassungen oder ähnliches.

Durch die Lage und Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind voraussichtlich geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

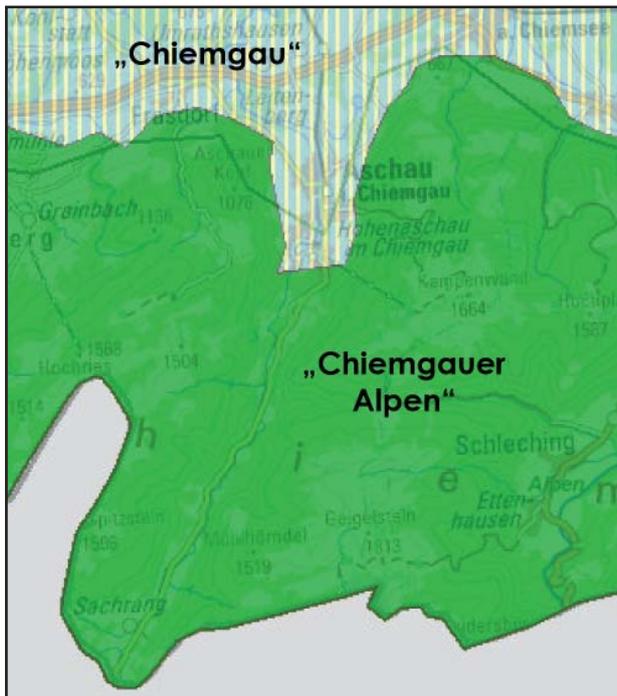
### 7.3.5 Schutzgut Landschaft

#### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf das Kap. 5.6.9 Landschaften und Landschaftsbild wird verwiesen)

„Das naturschutzfachliche Landschaftsleitbild ist ein Gesamtkonzept für die angestrebte Landschaftsentwicklung einer Region aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes. Es entsteht aus der Analyse des naturraumtypischen Landschaftscharakters, des Standorts- und Entwicklungspotentials und der kulturhistorischen Landschaftsentwicklung. Es ist dem Prinzip der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet.“ (QUELLE: Bundesamt für Naturschutz BfN).

AUSZUG AUS KARTE LANDSCHAFTEN IN DEUTSCHLAND



Quelle: Kartenservice „Landschaften in Deutschland“  
© 2016 Bundesamt für Naturschutz BfN

#### Chiemgauer Alpen

Der überwiegende, südliche Bereich der Gemeinde wird den reinen Waldlandschaften der Chiemgauer Alpen zugeordnet. Es handelt sich dabei um Landschaften mit einem Waldanteil größer 70%, eine weitere Unterteilung anhand zusätzlicher Kriterien erfolgt nicht.

Die Chiemgauer Alpen zeigen einen kleinräumigen geologischen Wechsel, steile schroffe Berge wechseln sich mit weichen, flacher geneigten Hängen ab. Der ursprünglich geschlossene Bergwald wird im Bereich der Talböden und der Almen unterbrochen.

Auf den leicht verwitternden mergeligen Gesteinen, die zwischen den harten Kalkgliedern flache Hänge, Mulden und Ausräumungszonen bilden, konnten Almflächen entstehen. Vor allem in den Hochalmen konnten sich extensiv bewirtschaftete Magerweiden erhalten.

Neben der forstwirtschaftlichen Nutzung nimmt heute der Fremdenverkehr und der Tagestourismus einen hohen Stellenwert ein, wobei die Alpen als bevorzugter Erholungsraum von Bergwanderern, Flugsportlern, Mountainbikern und Wintersportlern genutzt werden.

In unzugänglichen und schwer nutzbaren Bereichen ist ein relativ hoher Anteil naturnaher oder natürlicher Flächen erhalten (Lebensraumkomplexe mit Gehölzformationen, alpine und alpine Rasen, Fels- und Schuttfuren, Quell- und Feuchtfelder, Fließgewässer) sowie extensiv genutzte Kulturlandschaften (Extensivgrünland und Almflächen).

Größere Abschnitte der Landschaft sind als EU-Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet ausgewiesen. Neben den Schutzgebieten sind weitere Waldflächen und/oder besonders trockene und feuchte Bereiche als „National bedeutsame Flächen für den Biotopverbund“ erfasst worden.

Die Landschaft der Chiemgauer Alpen wird als besonders schutzwürdige Landschaft eingestuft. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Landschaften, die sich neben dem Vorkommen besonderer Biotoptypen bereits heute durch einen hohen Schutzgebietsanteil, das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie einen über dem Durchschnitt liegenden Anteil unzerschnittener verkehrsarmer Räume auszeichnen.

#### Chiemgau

Das nördlich auslaufende Priental ist Bestandteil der gewässerreichen Kulturlandschaft des Chiemgaus. Die Landschaft weist einen Waldanteil weniger 40% und einen Gewässeranteil größer 10% auf.

Als Chiemgau wird das um den Chiemsee gelegene, von Endmoränenrücken und Schmelzwassertälern kleinkuppig gestaltete Jungmoränengebiet zwischen Inn und Traun in 500 bis 650 m ü. NN bezeichnet.

Südlich des Chiemsees entstanden über wasserstauenden Seetonablagerungen großflächige Moore.

Die dominierende landwirtschaftliche Nutzung ist heute die Grünlandnutzung, wobei die Flächen intensiv als Wiesen oder Mähweiden bewirtschaftet werden. Ein Teil der Grünländer wird auch umgebrochen, um Mais anzubauen. Diese Intensivnutzung ist nur durch eine systematische Entwässerung der Moor- und Feuchtfelder möglich.

Bei der Landschaft „Chiemgau“ handelt es sich um eine schutzwürdige Landschaft mit Defiziten, die hinsichtlich des Schutzgebietsanteils nur im Bundesdurchschnitt liegt und einen unterschiedlichen Anteil an unzerschnittenen Räumen aufweist.

#### Landschaftsgefährdung

Landschaften können in unterschiedlicher Weise gefährdet sein. Dabei lassen sich die auf Landschaftsebene wirkenden Gefährdungsur-sachen in drei Gruppen einteilen:

- Flächenhaft wirkende Landschaftsveränderung, wie zum Beispiel die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungen oder großflächiger Grünlandumbruch,
- Landschaftsveränderungen in Folge der Durchdringung von Landschaften mit punkt- oder linienförmigen landschaftsfremden Elementen wie zum Beispiel Kiesgruben oder Verkehrswege,
- Gefährdungen von Landschaften durch den Verlust von charakteristischen, wertgebenden Elementen wie zum Beispiel Hecken oder Kleingewässer.

Eine dauerhafte Erhaltung schutzwürdiger Landschaften kann demnach nur durch eine Kombination verschiedener Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen, die auf unterschiedlicher Maßstabsebene ansetzen, sichergestellt werden.

#### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Im Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt.

In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden (RP 18 (2002) B I 3.1 Z).

Die Flächen der Gemeinde Aschau sind mehrheitlich landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zugeordnet.

Im Norden befindet sich die südlichen Ausläufer des Vorbehaltsgebiets Nr. 25 „Simsee und Umgebung einschließlich Priental“.

Die westlichen Bergflanken des Prientals sind Bestandteil des Vorbehaltsgebiets Nr. 05 „Hochriesgruppe und Samerberg“.

Die östlichen Bergflanken des Prientals sind als Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Westliche Chiemgauer Alpen zwischen Aschau i. Chiemgau und Reit im Winkel“ ausgewiesen.

#### Schützenswerte Landschaftsbestandteile

Teile von Natur und Landschaft, die im Interesse des Naturhaushalts sowie der Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten sind oder zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen können durch Rechtsverordnung gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG und Art. 12 BayNatSchG unter Schutz gestellt werden.

In dieser Weise kann auch der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ganz oder teilweise geschützt werden.

Folgende Teile der Natur und Landschaft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau werden, mit Beschreibung des Schutzgegenstandes und des Schutzzweckes, als schützenswerte Landschaftsbestandteile vorgeschlagen.

- LB 1: Prienauen im Bereich Fürschlachten
- LB 2: Feuchtfelder - Streuwiesen - Komplex zwischen Weiher, Bahnlinie, Autobahn
- LB 3: Laubwäldchen nördlich von Aschau
- LB 4: Auwaldreste und Feuchtwiesen am Schafelbach
- LB 5: Schafelbach mit Gehölzsaum bei Innerkoy
- LB 6: Lochgraben mit Gehölzbestand
- LB 7: Baumbestand des Kurparks Aschau
- LB 8: Laubwaldbestand am Lehmloch
- LB 9: Eichenallee und Gehölzbestand zwischen Niederaschau und Hohenaschau (Bereich Weidachwies)
- LB 10: Schlossberg Hohenaschau
- LB 11: Grünzug entlang der Prien
- LB 12: Grünbestand am Fuchsluger Bach
- LB 13: Kriegerdenkmal Sachrang
- LB 14: Ölbergkapelle Sachrang

Im Planteil des Flächennutzungsplanes sind die entsprechenden Flächen mit Planzeichen belegt.

#### Schützenswerte Kulturlandschaftselemente

Das Priental stellt einen durch den Übertritt des Inn-Gletschers geschaffenen Talraum dar, der kulturell insbesondere in das südliche Alpengebiet nach Tirol vermittelt. Baukulturell und baugeschichtlich besteht in dieses Gebiet hinein ein enger Bezug (Tiroler Haustyp).

Von der landschaftlichen Prägung wird der Talraum wegen der Gebirgssäumung als ein optisch sehr enges Tal wahrgenommen.

Infolge des intensiven Gebirgscharakters, den noch bestehenden Relikten historischer Grünlandnutzungsformen und dem guten Bestand an historischer Bausubstanz besteht ein sehr charakteristischer und spezifischer Talcharakter.

Hierbei sind insbesondere der Ortskern von Sachrang (denkmalgeschütztes Ensemble mit mehreren Baudenkmalern) und das Schloss Hohenaschau zu nennen (QUELLE: Bedeutsame Kulturlandschaften in der Kulturlandschaftseinheit 59 „Chiemgau“ © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt).

#### EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist gegenüber geplanter Nutzungen wie Bebauung für Wohnen und Gewerbe sowie Neubau von Verkehrs- und Leitungstrassen vor allem dort empfindlich, wo weithin sichtbare Bereiche und markante Geländesituationen betroffen sind.

Es ist allgemein von besonderer Wichtigkeit, die bayerischen Landschaften in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweisen kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Landschaften können in unterschiedlicher Weise gefährdet sein. Dabei lassen sich die auf Landschaftsebene wirkenden Gefährdungsursachen in drei Gruppen einteilen (QUELLE: Bundesamt für Naturschutz BfN):

- Flächenhaft wirkende Landschaftsveränderung, wie zum Beispiel die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungen und Tagebau, großflächiger Grünlandumbruch,
- Landschaftsveränderungen in Folge der Durchdringung von Landschaften mit punkt- oder linienförmigen landschaftsfremden Elementen wie zum Beispiel Kiesgruben oder Verkehrswege,
- Gefährdungen von Landschaften durch den Verlust von charakteristischen, wertgebenden Elementen wie zum Beispiel Hecken oder Kleingewässer.

Eine dauerhafte Erhaltung schutzwürdiger Landschaften kann demzufolge nur durch eine Kombination verschiedener Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen, die auf unterschiedlicher Maßstabsebene ansetzen, sichergestellt werden.

Der Aufbau eines Biotopverbundsystemes durch Pflanzmaßnahmen beeinträchtigt die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nur in Bereichen, die auf Grund ihrer Ausprägung und Sichtbeziehungen offen und einsehbar sein sollten und durch geplante Pflanzungen nicht mehr erlebbar wären. Ansonsten wirken sich Pflanzmaßnahmen durchweg positiv auf das Landschaftsbild aus.

Durch die Lage und Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind voraussichtlich überwiegend geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

### 7.3.6 Schutzgut Mensch (ggf. Zuarbeit durch Fachgutachten)

#### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf die Kap. 5.2.6 Immissionen und Altlasten, 5.3.4 Gemeinschaftliche Einrichtungen und 5.3.5 Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs wird verwiesen)

Den hauptsächlichen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde bilden die Ortsteile Aschau i. Chiemgau, Hainbach, Weidachwies und Hohenaschau i. Chiemgau im zentralen nördlichen Gemeindegebiet. Eine weitere, jedoch deutlich kleinere Siedlungsverdichtung findet sich im Süden der Gemeinde im Ortsbereich von Sachrang.

Über das gesamte Priental verteilt findet sich eine Vielzahl an Einöden, Weilern und kleinen Ortsteilen (Splittersiedlungen). Diese sind überwiegend noch landwirtschaftlich geprägt. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Innerwald, in dem bereits die Wohnbebauung dominiert.

Die Splittersiedlungen und Weiler bestehen mehrheitlich aus lockeren Gebäudegruppen, die mit Obstbäumen und wenigen Großgehölzen durchsetzt und oft mit Streuobstwiesen eingegrünt sind.

Im Planteil zum Flächennutzungsplan ist in keinem der Weiler und kleineren Ortsteile eine bauliche Entwicklung vorgesehen, die Talauen und das Bergland sind somit insgesamt von der Bauentwicklung ausgenommen.

Bei vereinzelt, im Rahmen des Eigenbedarfs neu zu erstellenden Gebäuden ist es dringend notwendig, diese sorgfältig in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einzubinden sowie der vorhandenen Topographie anzupassen.

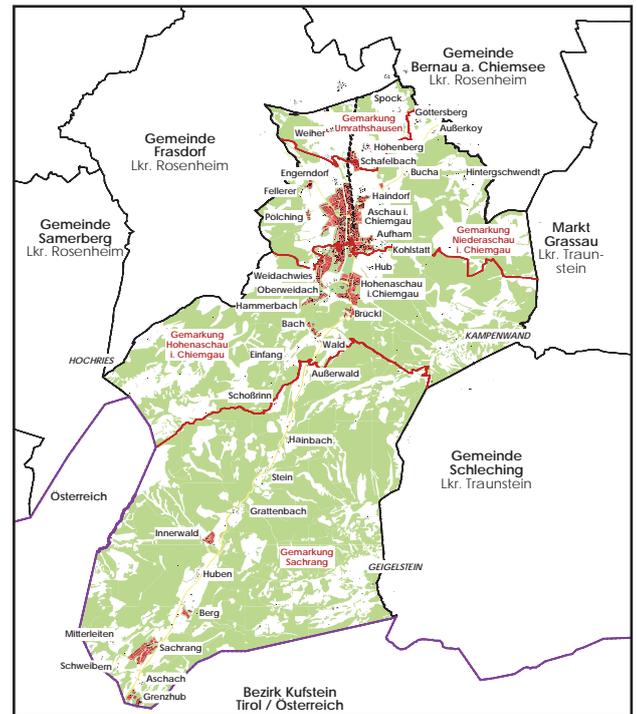
Die mehrheitlich bestehende Geschlossenheit der Gebäudegruppen ist zu wahren. Auf die Erhaltung von Gehölzen, insbesondere Solitär-Laubgehölze ist ein besonderer Wert zu legen. Bei Neupflanzungen sind heimische Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Ärzte / Apotheken, Friedhöfe und ähnliches) der Gemeinde sowie Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Siedlungseinheit Aschau i. Chiemgau. Eine weitere Verdichtung dieser Einrichtungen, jedoch in deutlich geringerer Konzentration findet sich im Ortsteil Sachrang.

Somit sind grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet Einrichtungen des Gemeinbedarfs über kurzem Wege erreichbar.

#### KARTE ÜBERSICHT GEMEINDEGEBIET

OHNE MASSTAB



#### Verkehr

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist im Wesentlichen durch die Nord-Süd verlaufende Staatsstraße ST 2093 und die Kreisstraße Kr RO 14 von Aschau i. Chiemgau nach Bernau a. Chiemsee erschlossen und an das regionale Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Ausfahrt Nr. 105 Frasdorf der Bundesautobahn A 8 München - Salzburg unweit der Gemeindegrenze.

Durch die Bundesautobahn A8 München - Salzburg gehen sowohl optische, akustische, wie auch stoffliche Beeinträchtigungen aus (unter anderem Lärm, Abgase, Zerschneidung der Landschaft).

Von Frasdorf im Nord-Westen der Gemeinde kommend führt die Staatsstraße ST 2093 über Aschau i. Chiemgau, Hohenaschau i. Chiemgau in Richtung Sachrang bis zur Landesgrenze nach Österreich. Sie bildet somit die Haupterschließungsachse des Prientals.

Alle Ortsteile und Weiler im Priental sind über das kommunale Straßen- und Wegenetz an diese geschichtsträchtige Nord-Süd-Achse angebunden und erschlossen.

Das Priental stellt neben dem Inntal die zweite Nord-Süd-Verbindung des voralpinen Hügellandes und des Chiemgaus mit dem südlich gelegenen Tirol dar.

Neben der Erschließung des Prientals für den Fremdenverkehr stellt die Staatsstraße somit auch eine mitunter stark frequentierte Verbindungs- und Ausweichstrecke nach Kufstein bzw. zur Inntalautobahn dar.

Temporäre Beeinträchtigungen und Behinderungen des Verkehrs sind die Folge. Detaillierte Aussagen über mögliche Immissionen bei einer überdurchschnittlichen Belastung der Staatsstraße liegen bislang jedoch nicht vor.

#### *Landwirtschaft*

Insgesamt ist die Landwirtschaft in der Gemeinde sehr bäuerlich strukturiert. Eine starke Intensivierung der Landwirtschaft konnte hier vielerorts, vor allem wegen der topographischen Voraussetzungen, nicht wie anderswo stattfinden.

Jedoch hat auch in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau der allgemeine Strukturwandel in der Landwirtschaft seine Spuren hinterlassen (siehe auch [Kapitel 5.5.2 Land- und Forstwirtschaft](#)).

Vor allem in der Siedlungseinheit Aschau i. Chiemgau sind die landwirtschaftlichen Betrieben ausgesiedelt. Lediglich in den noch nicht vollständig einverleibten Ortsteilen wie Aufham und Haindorf sind noch vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen anzutreffen.

Die kleineren Orte und Weiler der Gemeinde sind aber nach wie vor von der Landwirtschaft geprägt.

Probleme und Konflikte durch Immissionen aus der Landwirtschaft können vor allem dort entstehen, wo Wohnbebauung immer näher an vorhandene landwirtschaftliche Betriebe heranrückt beziehungsweise sich in landwirtschaftlich genutzte Flächen ausdehnt.

Der allgemeine Wandel des ländlich geprägten Raumes führt in dörflichen Siedlungsbereichen zu einem verstärkten und engeren Nebeneinander landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen. Entwicklungsziel ist einerseits, die fortbestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht aus dem Dorf zu vertreiben - das verbieten schon die Gebote des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs.

Auf der anderen Seite soll aber landwirtschaftlichen Betrieben nicht eine Abwehrposition dahingehend eingeräumt werden, dass sie nichtlandwirtschaftliche Nutzungen auf Konfliktfreiheit garantierende Distanz halten können.

Durch die Gleichbehandlung der in Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) zulässigen Arten der Nutzung hat der Gesetzgeber diesen Konflikt in der Art entschieden, dass von Seiten der heranrückenden, nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (überwiegend Wohnen) grundsätzlich mit landwirtschaftsbedingten Immissionen zu rechnen ist und diese im üblichen Umfang hinzunehmen hat (Kommentar zur Baunutzungsverordnung BauNVO, Jäde / Dirnberger / Weiß, 7. Auflage, Juli 2013).

#### EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Mensch besitzt gegenüber der geplanten Darstellungen der Wohnbauflächen grundsätzlich keine hohe Empfindlichkeit, da von dieser Nutzung meist wenig Beeinträchtigungen ausgehen. Zudem handelt es sich, im Vergleich zu bestehenden Siedlungskörper, lediglich um kleinere Flächen in Abrundung der bestehenden Ortsränder.

Gegenüber der Nutzung Bebauung für Gewerbe und Straßenneubau hingegen besteht eine höhere Empfindlichkeit, bedingt durch mögliche Immissionen und landschaftliche Beeinträchtigungen, die bei Gewerbestandorten und Verkehrsanlagen entstehen können.

Die Maßnahmen zur Errichtung eines Biotopverbundsystemes lassen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten.

Durch die Lage und Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind voraussichtlich überwiegend geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

### 7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDS

(auf das [Kap. 5.2.3 Kultur- und Landschaftsgeschichte](#) wird verwiesen)

Die Kulturlandschaft entspricht der gesamten Umwelt, die in irgendeiner Weise vom Menschen beeinflusst wurde und wird. Neben der Urbarmachung und der Landschaftspflege tragen auch Kirchen und Kapellen, Wegkreuze und Marterl wesentlich zum Entstehen und zur Eigenart einer Kulturlandschaft bei.

Diese prägenden Landmarken entstanden im Laufe der Jahrhunderte als Ausdruck einer christlich-religiös geprägten Grundhaltung unserer Vorfahren. Sie sind Stätten der Anbetung und der Gemeinschaft, wie sie auf der ganzen Welt, mit unterschiedlichster Glaubensrichtung und baulicher Gestaltung, anzutreffen sind.

Dem Erhalt dieser Kulturdenkmäler für nachkommende Generationen kommt eine wichtige Bedeutung zu.

In der Gemeinde ist eine reiche Vielfalt an Kulturdenkmälern wie Kirchen und Kapellen sowie Feldkreuze und Marterl vorhanden. Die Lage ist im FNP durch Planzeichen gekennzeichnet.

Eine Vielzahl der Bauwerke steht unter Denkmalschutz, auf die Liste der Baudenkmale der Gemeinde im Anhang zu diesem Erläuterungsbericht wird verwiesen.

#### (Landschaftsprägende) Bau- und Bodendenkmale, Denkmalensemble

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau verfügt über eine Vielzahl an, in der bayerischen Denkmalliste verzeichneten Bau- und Bodendenkmälern.

Baudenkmale sind Bauwerke als Denkmal vergangener Baukunst. Als Bodendenkmale werden im Boden zu findende sichtbare Überreste einstiger menschlicher Tätigkeit als Kulturdenkmal bezeichnet (QUELLE: Bedeutungsübersicht Duden [www.duden.de](http://www.duden.de)).

Die einzelnen Denkmale wurden in den Planteil des Flächennutzungsplanes übernommen und hinweislich dargestellt. Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der Denkmale der Gemeinde findet sich im Anhang zu diesem Bericht.

In der bayerischen Denkmalliste sind in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau sind zudem fünf denkmalgeschützte Ensembles aufgelistet:

- der Burgberg Hohenaschau,
- der Weiler Haindorf,
- der Ortskern von Sachrang,
- der Kirchplatz in Niederaschau sowie
- der Weiler Mitterleiten.

Denkmal-Ensemble bezeichnen die Sachgesamtheit mehrerer einzelner Objekte, die selbst nicht oder nicht alle Einzeldenkmäler sein müssen, aber insgesamt ein Denkmal bilden. Das Konzept entstand als Reaktion auf Flächensanierungen und Landschaftszerstörungen in den 1970er Jahren über die Ideen von Stadtbildpflege, Gebietscharakter und Kulturlandschaftsschutz.

Im Weiteren werden vier der in der Gemeinde verzeichneten Denkmale als landschaftsprägendes Denkmal eingestuft:

- das Denkmal-Ensemble Burgberg Hohenaschau,
- das Baudenkmal Schloss Hohenaschau,
- das Denkmal-Ensemble Ortskern Sachrang sowie
- das Baudenkmal Ölbergkapelle St. Rupert bei Grenzhub.

Unter landschaftsprägenden Denkmälern sind solche Bau- und Bodendenkmale oder Ensembles zu verstehen, deren optische und/oder funktionale Wirkung in einen größeren, eben als Landschaft zu beschreibenden Raum hinausgeht.

Sie dürfen also nicht nur ihre Nachbarschaft oder nähere Umgebung prägen, wie dies in der Regel etwa bei Baudenkmälern in Dörfern oder Städten der Fall ist, sondern sie müssen eine Fernwirkung besitzen, die über eine geschlossene Siedlung hinausgeht, oder einen Standort außerhalb von Ortschaften aufweisen.

Damit ist ihre Umgebung für ihr Erscheinungsbild, Wesen und Wirkung von hoher Bedeutung. Eine Veränderung ihrer Umgebung durch neue bauliche Anlagen berührt damit das Denkmal und ist so nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 und Art. 7 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz DSchG erlaubnispflichtig.

Vor allem raumwirksame Planungen, insbesondere im Energie-, Gewerbe- und Verkehrssektor berühren häufig landschaftsprägende Denkmale. Die Stellungnahme der Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ist in diesen Fällen einzuholen.

Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der Denkmale findet sich im Anhang zu diesem Bericht.

## EMPFINDLICHKEIT

Generell besitzt das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Darstellungen geplanter Bauflächen für Bebauung und Versiegelung.

Durch die Lage und Darstellung der geplanten Bauflächen und sonstigen Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind voraussichtlich überwiegend geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Kap. 7.4 „Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung“ werden die im FNP dargestellten Dispositions- und Entwicklungsflächen einer detaillierten Einzelbewertung unterzogen.

## 7.4 Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung

### 7.4.1 Allgemeine Auswirkungen der potenziellen Entwicklungs- und Dispositionsflächen auf die Schutzgüter

Für die folgenden Ausführungen wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Auswirkungen in den Entwicklungsbereichen in unterschiedlichem Maße auftreten können, da diese sich in der Intensität des Eingriffs, beispielsweise hinsichtlich des Anteils versiegelter Flächen, unterscheiden.

Für potenzielle Entwicklungsbereiche im Innenbereich sind viele der genannten Auswirkungen nicht relevant, da hier oft bereits erhebliche Vorbelastungen bezüglich vieler Schutzgüter bestehen.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Die Ausweisung potenzieller Entwicklungsbereiche hat die Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung unterschiedlicher Funktionen und für verschiedene Lebensbereiche des Menschen zum Ziel.

Hierzu gehören unter anderem die Bereitstellung von Wohnraum, die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Erholung.

Von potenziellen Entwicklungsflächen können über komplexe Wechselbeziehungen zwischen dem Menschen und seiner Umwelt Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen ausgehen.

Dazu gehören

- Auswirkungen potenzieller Entwicklungsflächen auf das Bioklima,
- die Einschränkung von Möglichkeiten der landschaftsgebundenen Erholung und
- Belastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in bestehenden Siedlungsbereichen beziehungsweise entlang von Verkehrswegen, die den durch Entwicklungsbereiche erzeugten zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Die potenziellen Entwicklungsflächen ihrerseits können Lärmemissionen benachbarter Verkehrswege ausgesetzt sein. Werden hierdurch voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wird dies bei der kommenden Einzelbewertung der Entwicklungsflächen bei den besonderen Anforderungen an die weitere Planung entsprechend vermerkt.

#### SCHUTZGUT BODEN

Böden erfüllen zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt sowie als Grundlage menschlichen Wirtschaftens. Sie stehen in engen Wechselbeziehungen zur Vegetation und Tierwelt und zum Wasserhaushalt.

Von potenziellen Entwicklungsbereichen können unterschiedliche Beeinträchtigungen der Böden ausgehen.

Im Rahmen einer Neuausweisung oder Erweiterung von Bauflächen sind die Umweltauswirkungen, unter anderem für das Schutzgut Boden zu ermitteln und zu beschreiben.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beschreiben zu können, sind die im jeweiligen Planungsgebiet betroffenen Bodentypen zu benennen und die Bodenfunktionen zu bewerten, die bei Umsetzung der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Besonders relevant in Planungsverfahren sind dabei die folgenden Bodenteilfunktionen:

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation,
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden sowie
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv des Natur- und Kulturgeschichte.

Die Abgrabung oder vollständige Versiegelung der Böden zieht bei einer Realisierung von neuen Bauflächen die stärkste Beeinträchtigung nach sich, da sie zu einem vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen am Ort des Eingriffs führt.

Hiervon sind je nach der Art und planerischen Ausgestaltung des potenziellen Entwicklungsbereichs unterschiedliche Anteile der Fläche bis hin zur Gesamtfläche betroffen.

Der Einbau wasserdurchlässiger Beläge auf Teilflächen mindert die Auswirkungen des Eingriffs, da hierdurch einige auf die Versickerung von Niederschlagswasser bezogene Funktionen der Böden teilweise erhalten werden können.

Wichtig ist außerdem eine sachgerechte Gewinnung, Lagerung sowie Wiederverwertung von abgegrabenem Bodenmaterial, um die erforderliche Kultivierungsfähigkeit der Böden zu erhalten.

Im Bereich der nicht versiegelten Flächen, also beispielsweise in öffentlichen Grünanlagen oder Nutz- und Ziergärten um Wohngebäude, bleiben die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten.

Möglich sind hier jedoch Beeinträchtigungen durch Befahren während der Bauphase und daraus resultierende Bodenverdichtungen sowie Bodenumlagerungen und Bodenauf- und -abtrag.

Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch mechanische Lockerung des Bodens im Wesentlichen reversibel.

An Standorten mit hoch anstehendem Grundwasser ist es unter Umständen vor einer baulichen Nutzung zunächst notwendig, den Grundwasserspiegel abzusenken und dauerhaft zu halten, oder das Gelände muss eventuell aufgefüllt werden.

Grundwasserbeeinflusste Böden verlieren dadurch wesentliche natürliche Eigenschaften, und an hohe Grundwasserstände gebundene Prozesse in diesen Böden werden beeinträchtigt.

Bestimmte Nutzungen können zu stofflichen Beeinträchtigungen von Böden durch den Eintrag von Schadstoffen führen. Dies kann jedoch durch den sachgerechten Umgang mit Gefahrstoffen und technischen Anlagen sowie die Einhaltung der guten fachlichen Praxis in der Land- und Forstwirtschaft weitgehend vermieden werden.

Grundwasserbeeinflusste Böden wie Gleye oder Moore besitzen ein sehr hohes Standortpotenzial und ein hohes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen. Sie gelten, in Bezug auf die Bodenteilfunktionen § 2 Abs. 2 Nr. 1a und c BBodSchG, als besonders schutzwürdig beziehungsweise unterliegen erheblichen Beeinträchtigungen.

Daher ist auf einen besonders schonenden Umgang mit diesen Böden zu achten und soweit möglich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ist ein Freihalten nicht möglich, so ist eine Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum zu begrenzen.

#### SCHUTZGUT WASSER

In den potenziellen Entwicklungsbereichen wird in unterschiedlichem Maße Boden versiegelt. Dies führt zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser und hat sowohl eine Erhöhung des Oberflächenabflusses als auch eine Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge. In geringerem Maße hat auch eine Bodenverdichtung diese Wirkungen.

Sofern es Topographie und Böden im betreffenden Entwicklungsbereich zulassen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch eine effiziente Versickerung über entsprechend gestaltete, beispielsweise in das öffentliche Grün integrierte Versickerungsflächen gemindert werden. Dabei muss darauf geachtet werden, dass die Versickerung nicht durch belastete Bodenschichten erfolgt.

Ist keine Versickerung möglich, so ist das Niederschlagswasser im Trennsystem zu erfassen und der Abfluss sollte durch Regenrückhaltebecken gedämpft werden.

Werden Böden als Deckschichten über dem Grundwasser entfernt, so entfällt die Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe und Säuren, die das Grundwasser zuvor schützte. Dadurch besteht in solchen Situationen grundsätzlich eine erhöhte Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser.

Sie besteht auch überall dort, wo die Funktionserfüllung der Böden als Filter und Puffer schwach ausgeprägt ist. Durch einen Ausschluss grundwassergefährdender Nutzungen in diesen Bereichen kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

In Bereichen mit Schadstoffbelastungen im Boden kann sich eine Versiegelung insofern positiv auswirken, als sie die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser vermindert.

Im Gemeindegebiet verteilt befinden sich Grundwassermessstellen, die jedoch keine flächendeckende Aussage zu Grundwasserhöchstständen zulassen.

Grundsätzlich wird empfohlen, Keller in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und Öffnungen in Gebäuden entsprechend zu sichern.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Fließgewässern in Baugebieten können durch die Berücksichtigung der Gewässerrandstreifen im Rahmen der Bebauungsplanung weitgehend vermieden werden.

Bauliche Entwicklungen in der Nähe von Fließgewässern bedeuten häufig eine Einschränkung von Retentionsräumen.

Im Sinne einer verantwortungsbewussten Planung und Ausweisung von Bauflächen und des passiven Hochwasserschutzes ist eine Einschränkung und ein Verlust von gewässernahen Retentionsräumen unbedingt zu vermeiden.

Bei einem Hochwasserereignis bestehen in den angrenzenden Bereichen von Fließ- und Stillgewässern ein Überflutungsrisiko durch Oberflächengewässer wie auch durch wild abfließendes Wasser.

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrswegen verändern sich die klimatischen Eigenschaften des betreffenden Gebietes. Versiegelte Oberflächen sowie Fassaden- und Dachflächen von Gebäuden heizen sich durch Sonneneinstrahlung wesentlich stärker auf als unversiegelte Freiflächen.

Während auf den letztgenannten Flächen vor allem im sommerlichen Strahlungsächten Kaltluft entsteht, halten besiedelte Flächen bis in die Nacht erhöhte Temperaturen, was zum so genannten Wärmeinseleffekt in größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichen führt. Dadurch entstehen bioklimatische Belastungssituationen.

Enge Wechselbeziehungen zum Schutzgut Mensch entstehen, wenn potenzielle Entwicklungsbereiche die Größe siedlungsrelevanter Kaltluftentstehungsgebiete in Hanglagen verringern, Kalt- und Frischlufttransportwege in ihrer Effizienz einschränken oder diese sogar blockieren.

Im Planungsraum sind nach vorläufiger Einschätzung jedoch diesbezüglich keine Flächen mit Funktionen besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion erfüllen nur Waldflächen mit Bezug zu Siedlungsbereichen Funktionen besonderer Bedeutung. Solche Flächen sind im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht von Planungen potenzieller Entwicklungsflächen betroffen.

Eine starke Durchgrünung von Siedlungsräumen mindert die klimatischen Auswirkungen und entfaltet auch positive Wirkungen bezüglich der Lufthygiene.

Neben dem Erhalt und der Anlage von Grünflächen und der Pflanzung von Bäumen können auch Dach- und Fassadenbegrünungen hierzu beitragen.

#### SCHUTZGUT PFLANZEN (BIOTOPE)

In den potenziellen Entwicklungsbereichen tritt bei Durchführung der Planungen ein Verlust beziehungsweise eine Veränderung von Lebensraum- / Biotoptypen ein. Zumeist wird hiervon die gesamte Fläche des Entwicklungsbereichs erfasst.

In einigen Fällen können jedoch im Rahmen einer Bebauungsplanung Konflikte durch eine Berücksichtigung von Teilflächen (insbesondere durch deren Ausnahme vom Eingriff) vermieden werden.

Sind seltene Arten oder Lebensgemeinschaften von einem Entwicklungsbereich betroffen, so kann der Eingriff zu einer relevanten Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt führen.

Für Pflanzen bleiben bei der Umwandlung in Siedlungsbioptypen nur diejenigen Flächenanteile als Lebensraum grundsätzlich nutzbar, die nicht versiegelt oder überbaut werden.

Der Anteil dieser Flächen ist von der Art der Nutzung abhängig: während er bei Wohnbauflächen je nach Ausgestaltung der Planung insgesamt bis zu 40 bis 50 % betragen kann, ist er auf gemischten und gewerblichen Bauflächen zumeist erheblich geringer.

Bei entsprechender Gestaltung (zum Beispiel Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern) können vor allem öffentliche Grünflächen den Eingriff in das Schutzgut mindern. Hier ergeben sich auch Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Gärten, die in Wohngebieten oft 30 bis 40 % der Fläche einnehmen, werden zumeist intensiv als Nutz- und Ziergärten genutzt, so dass Kultur- und Zierpflanzen, häufig nicht einheimischer Arten, dominieren. Durch deren Ausbreitung kann eine Störwirkung auf die Pflanzenwelt angrenzender Biotope ausgehen.

#### SCHUTZGUT TIERE

In möglichen Entwicklungsbereichen tritt bei Umsetzung der Planungen, analog zum Schutzgut Pflanzen, eine vollständige Veränderung beziehungsweise ein Verlust von Lebensräumen unterschiedlicher Funktionen ein. Wenig mobile Arten erleiden darüber hinaus baubedingte Individuenverluste.

Auch können durch Entwicklungsbereiche Lebensräume zerteilt, voneinander getrennt und verkleinert werden, was die Biotopvernetzung im betroffenen Gebiet beeinträchtigt.

Grünflächen können den Eingriff mindern, da sie Lebensraumfunktionen für Tiere übernehmen. Ähnlich wie bei den Pflanzen kann aber auch hier ein Eingriff zu einer relevanten Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt führen, wenn seltene Arten oder Lebensgemeinschaften von einem Entwicklungsbereich betroffen sind.

Von Bauflächen und Sondergebieten können grundsätzlich Störungen ausgehen, die in angrenzenden Lebensräumen vorkommende Tierarten beeinträchtigen.

Dabei sind optische Störwirkungen (Annäherung von Menschen, Bewegungen von Fahrzeugen beziehungsweise Maschinen und künstliche Lichtquellen) und akustische Störwirkungen (physiologische Schädigungen und Beeinträchtigung der Kommunikation und Wahrnehmungsfähigkeit) zu differenzieren. Weitere Störwirkungen können von Haustieren (insbesondere Hunden und Katzen) auf benachbarte Tierlebensräume ausgehen.

#### SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIelfALT

Die biologische Vielfalt, auch Biodiversität, ist auf drei Ebenen angesiedelt:

- Artenvielfalt,
- Ökosystemvielfalt und
- genetische Vielfalt.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt als Ganzes können vor allem durch Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere entstehen.

Durch komplexe Wechselwirkungen können aber auch Eingriffe in andere Schutzgüter, insbesondere Boden und Wasser, die Biodiversität beeinträchtigen.

Im unmittelbaren Eingriffsbereich ist für die meisten der möglichen Entwicklungsflächen eine mehr oder weniger starke Verarmung der Biodiversität zu erwarten.

Auswirkungen auf größere Räume ergeben sich, wenn von den Eingriffen Populationen seltener Arten oder Vorkommen seltener Lebensräume betroffen sind, die dadurch möglicherweise ganz aus einem größeren Raum verschwinden.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild wird im Bereich von Entwicklungsbereichen mitunter vollständig verändert. Eine gegebenenfalls vorhandene Naherholungsfunktion der Landschaft geht für die Flächen weitgehend verloren.

Bei Entwicklungsflächen in Hanglage ist teilweise eine erhöhte Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, wenn diese Bereiche aus größeren Entfernungen eingesehen werden können.

Kurzzeitig treten während der Bauphase optische Störwirkungen durch die Bautätigkeit (Kräne und ähnliches) auf.

Eine starke Durchgrünung und insbesondere die landschaftsgerechte Einbindung neu entstehender Ortsränder mindern die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaft bestehen Wechselbeziehungen zu nahezu allen betrachteten abiotischen und biotischen Schutzgütern.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Umweltrelevante Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können durch die Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange ausgeschlossen werden.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen entsprechend der bayerischen Denkmalliste ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Der Beginn von Oberbodenabträgen ist demnach vom Träger des Vorhabens beim BLfD, 80539 München anzuzeigen.

### 7.4.2 Einzelbewertung potenzieller Entwicklungsbereiche und Dispositionsflächen

Das Konzept der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau i. Chiemgau sieht folgendes Vorgehen vor:

- Für alle Bereiche, in denen der Flächennutzungsplan Neuausweisungen von Bauflächen aufweist, wird eine Gegenüberstellung der derzeitigen Situation (Bestand) und der geplanten Situation (Planung) erarbeitet (Nr. 1 a und b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die als „Bestand“ bezeichneten Inhalte geben die aktuell in der Natur vorhandene Ausprägung von Schutzgütern wieder (= aktuelle Umweltsituation).

Die als „Planung“ bezeichneten Inhalte umfassen die Darstellung im Entwurf zum Flächennutzungsplan sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen.

- Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch differenziert (Nr. 2a und b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).
- Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).
- Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

- Sofern sich Planungsalternativen anbieten, wird auf diese hingewiesen (Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind Planungsalternativen in einem gemeindeweiten Betrachtungsmaßstab zu prüfen.
- Gleichfalls werden Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse zum jeweiligen Gebiet aufgeführt (Nr. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).
- Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden Monitoringmaßnahmen (Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) benannt.

Ein der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechendes Monitoringkonzept, das das gesamte Gemeindegebiet fokussiert, wird erläutert.

- Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass diese der Ebene der Flächennutzungsplanung angemessen sein sollen. Dies bedeutet, dass die Angaben nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können).

Angaben zum derzeitigen Bestand entstammen dem Landschaftsplan oder sind Ergebnisse einer Vorortbegehung; Angaben zu erforderlichen Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorläufig und auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.

#### DISPOSITIONS- UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

(auf die Kap. 6.2.5 „Dispositions- und Entwicklungsflächen Wohnen“, 6.2.6 „Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen“ und 6.10.2 „Einrichtungen für den Fremdenverkehr“ wird verwiesen.)

#### Wohnen

Entsprechend der Prognose zum künftigen Baulandbedarf im Planungszeitraum bis 2030 ist nach überschlägiger Berechnung (siehe Kap. 6.2.4 Bedarfsermittlung / Baulandbedarf) mit einer Spanne an Brutto-Flächenbedarf von circa 4,28 ha bis etwa 5,14 ha zu rechnen. Es besteht somit ein Bedarf an Dispositions- und Entwicklungsflächen für Wohnzwecke als Grundlage für einen unabhängigen Entscheidungsspielraum der Gemeinde.

#### **Leitlinien zur Entwicklung von Wohnbauflächen**

- Zurückhaltende Siedlungstätigkeit, orientiert an der organischen Entwicklung (entspricht auch der Zielsetzung des bisherigem FNP).
- Ausrichtung auf die Hauptsiedlungsbereiche um Zersiedelung entgegen zu wirken (entspricht auch der Zielsetzung des bisherigem FNP). In Folge dessen ist der Siedlungsschwerpunkt Aschau i. Chiemgau vorrangig zu betrachten.
- Nähe zu gemeinschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen und zur vorhandenen Infrastruktur berücksichtigen, Anbindung an bestehendes Verkehrsnetz.
- Eine großflächige Entwicklung in den peripheren Bereichen der Gemeinde soll deshalb und auf Grund von sparsamen Umgang mit Grund und Boden vermieden werden.

- Vermeiden von bandartigen und stereotypen Siedlungsstrukturen.
- KEINE barrierehafte Schließung des Talraumes, aktuellen Tendenzen entgegenwirken.
- Ausreichende Abstände zu möglichen Immissionsquellen und zu naturräumlich sensiblen Flächen und Besonderheiten wahren.

In Vorbereitung der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgeschlagen, die auf Grund der bisherigen baulichen Entwicklung und zum Teil vorhandener planerischer Betrachtung aus ortplanerischer Sicht für eine weitere Entwicklung vorrangig zu betrachten sind. Ausreichende Abstände zu naturräumlich sensiblen Flächen und Besonderheiten sowie mögliche Immissionsquellen wurden berücksichtigt.

Der Gemeinderat Aschau i. Chiemgau hat sich in mehreren Sitzungen mit der Thematik der Entwicklungsflächen befasst und war sich mehrheitlich darüber einig, dass Dispositions- und Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan allgemein zurückhaltend dargestellt werden sollen, nachdem ein hohes Angebot an bestehenden potenziellen Flächen vorhanden ist.

Das im FNP neu dargestellte Baulandangebot orientiert sich an der Prognose zum künftigen Baulandbedarf. Mit Beschluss vom 05.11.2015 hat der Gemeinderat die Übernahme von Flächen aus der städtebaulichen Konzeption des Planungsbüros in den Flächennutzungsplan entschieden (siehe Tabelle Wohnen).

Die Flächen liegen sich alle in der Gemarkung Nierendaschau i. Chiemgau, überwiegend im Siedlungsschwerpunkt Aschau i. Chiemgau. Lediglich eine Entwicklungsfläche wird im Ortsteil Schafelbach angeboten.

Für den Ortsteil Sachrang werden keine neuen Entwicklungsflächen vorgesehen. Die möglichen Flächen zur Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers sowie die entsprechend bisherigem FNP übernommenen und bislang nicht entwickelten Bauflächen werden für den Planungszeitraum bis 2030 als ausreichend erachtet.

### Gewerbe

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau verfügt auf Grund der Lage, der Topographie und der naturräumlichen Gegebenheiten über wenig Standorte die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen.

Für eine großflächige gewerbliche Entwicklung ist die Gemeinde auf Grund ihrer Eigenschaft als Fremdenverkehrsgemeinde grundsätzlich nicht geeignet.

Das vorhandene Angebot an gewerblichen Flächen und die Entwicklungsmöglichkeiten des bisherigen FNP sind ausgeschöpft.

Eine gewerbliche Entwicklung sollte sich, soweit möglich, an vorhandenen gewerblichen Strukturen orientieren, auf eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist zu achten. Damit sollte sich das Angebot an gewerblichen Entwicklungsflächen auf das nördliche Gemeindegebiet konzentrieren.

### ***Leitlinien zur Entwicklung von Gewerbeflächen***

- Vorrangige Betrachtung von vorgeprägten Gebieten, Nähe zu bestehenden gewerblichen Strukturen.
- Anbindung an (Über)regionales Straßen- und Verkehrsnetz.
- Ausreichende Abstände zu naturräumlich sensiblen Flächen und Besonderheiten.
- Berücksichtigung von Sichtbeziehungen, Fernwirkung.
- Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.

In Berücksichtigung der Leitlinien wird eine Entwicklung von gewerblichen Strukturen in Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Ortsteile Hohenaschau und Sachrang nicht in Betracht gezogen. Weitere Gründe gegen eine derartige Entwicklung sind denkmalpflegerische Belange, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu erwartende Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung. Im Bergsteigerdorf Sachrang ist eine Beeinträchtigung des Prädikats „Dorf“ zu befürchten.

Das Priental von Aschau i. Chiemgau bis Sachrang kommt auf Grund der landschaftlichen und naturräumlichen Eigenart sowie den vorhandenen Strukturen für eine gewerbliche Entwicklung nicht in Betracht.

Der Gemeinderat Aschau i. Chiemgau hat sich in mehreren Sitzungen mit der Thematik der gewerblichen Entwicklungsflächen befasst (24.11.2015, 17.10.2017, 24.07.2018, 19.02.2019 sowie 08.10.2019).

### Einrichtungen für den Fremdenverkehr - Hotel

Im Leitbild der Gemeinde Aschau i. Chiemgau aus dem Jahr 2011 wird als Ziel formuliert, der Beherbergungsbereich in der Gemeinde quantitativ wie qualitativ weiter ausgebaut werden muss. Der Verlust von rund 600 Betten in den letzten 20 Jahren soll zum großen Teil durch neue Kapazitäten, vor allem im gewerblichen Sektor, wieder ausgeglichen werden.

In Vorbereitung der Ansiedlung neuer Hotelprojekte wurden bereits im bisherigen FNP der Gemeinde entsprechende Änderungen mit dem Ziel der Flächenbereitstellung vorgenommen.

Mit der 14. Änderung des bisherigen FNP wurde für den Bereich nördlich angrenzend an die Festhalle Hohenaschau ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt (Tag der Bekanntmachung 20.06.2002).

Der Gemeinderat hat in seiner Sondersitzung vom 24.11.2015 den Grundsatzbeschluss gefasst, an dem bisherigen Hotelstandort „Hohenaschau“ festzuhalten und die Darstellung als Sonderbaufläche „Hotel“ in den neu aufzustellenden FNP zu übernehmen.

Des Weiteren hat der Gemeinderat in selbiger Sitzung beschlossen, im Sinne einer Angebotsplanung, unter Berücksichtigung der Größe der Gemeinde und der infrastrukturellen Voraussetzungen zusätzliche Standorte als Sonderbaufläche „Hotel“ in den FNP aufzunehmen.

#### ***Städtebauliche und landschaftsplanerische Bewertungskriterien***

- Beurteilung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung,
- Erschließung und Anbindung an das kommunale beziehungsweise übergeordnete Straßennetz,
- Auffindbarkeit,
- Naturräumliche Besonderheiten,
- Orts- und Landschaftsbild.

Im Sinne eines dynamischen Planungsprozesses wurden mehrere alternative Standorte an Hand einer Bewertungsmatrix untersucht.

Nach mehrfacher Beratung hat sich der Gemeinderat in seiner Sondersitzung vom 24.11.2015 entschieden, die Standorte „Südlich Bernauer Straße“ sowie „Schützenstraße“ als zusätzliche Sonderbauflächen „Hotel“ in die Darstellungen des FNP zu übernehmen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2018 wird auf die Darstellung der Sonderbaufläche Hotel „Südlich der Bernauer Straße“ verzichtet.

#### ***Sonstige Einrichtungen für den Fremdenverkehr - Sonderbauflächen „Wohnmobilpark“***

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wurde der Antrag auf die Darstellung von Bauflächen zur Errichtung eines Wohnmobilparks mit circa 50 Stellplätzen südlich von Innerkoy gestellt.

In der Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist nördlich von Innerkoy ein Campingplatz angesiedelt. Eine Anlage mit Stellflächen für Wohnmobile ist derzeit nicht vorhanden.

Nachdem die Gemeinde als Tourismusgemeinde einen Bedarf für die Ausweisung eines derartigen Vorhabens aufweist hat sich der Gemeinderat bereits in mehreren Sitzungen mit dieser Thematik beschäftigt.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 17.10.2017 wurde dem Antrag stattgegeben und die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnmobilpark“ südlich von Innerkoy in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Bereich wird durch die angrenzenden Biotopstrukturen des Schafelbachs (vorgeschlagen als schützenswerter Landschaftsbestandteil, siehe auch Kap. 5.6.9 Landschaften und Landschaftsbild) als naturräumlich sensibler Bereich eingestuft. Auf die Einhaltung ausreichender und großzügiger Abstände zu den geschützten gewässerbegleitenden Strukturen ist daher unbedingt zu achten.

Entsprechend Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 30.01.2018; AZ: 24.1-8291-RO) kann das geplante Sondergebiet „Wohnmobilpark“ trotz der Randlage noch mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden.

Bei einer weiterführenden Planung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie z. B.

- bodenschonende Verwirklichung der Stellplätze,
  - Verzicht auf bauliche Anlagen soweit möglich,
  - gute Eingrünung zur möglichst schonenden Einbindung des Vorhabens in die Landschaft,
- zu berücksichtigen.

TABELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN DER GEMEINDE: „WOHNEN“

Gmkg.	Ortsteil	Bezeichnung	Lage	Größe (Brutto)
Nieder- aschau i. Chiemgau	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Nord I“	Nördlicher Ortsrand; Östlich der Rosenheimer Str. ST 2093	ca. 0,850 ha
	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Nord II“	Nördlicher Ortsrand; Westlich der Prien	ca. 0,520 ha
	Aschau i. Chiemgau	„Aschau West - Dreilindenweg“	Westlicher Ortsrand; Westlich des Dreilindenwegs	ca. 1,070 ha
	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Ost - Südl. der Bernauer Straße“	Östlicher Ortsrand; Südlich der Bernauer Str. Kr RO 14	ca. 1,690 ha
	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Ost - Staffelsteinstraße“	Östlicher Ortsrand; Nord-östlich Staffelsteinstr.	ca. 0,450 ha
	Schafelbach	„Schafelbach Süd“	Südlicher Ortsrand; Östlich Höhenbergstraße	ca. 0,825 ha
Umraath- hausen	Schafelbach	„Schafelbach Nord“	Nördlicher Ortsrand; Östlich Am Weiherer Feld	ca. 0,220 ha
Hohen- aschau i. Chiemgau	Hohenaschau	„Burgweg“	Süd-westlicher Ortsrand; Südlich Burgweg	ca. 0,175 ha

GESAMT **ca. 5.800 ha**

TABELLE ENTWICKLUNGS- UND DISPOSITIONSFLÄCHEN DER GEMEINDE: „GEWERBE“

Gmkg.	Ortsteil	Lage / Beschreibung	Größe (Brutto)
Nieder- aschau i. Chiemgau	Außerkoy	Nord-östlicher Gemeindegrenzbereich; Südlich der Bernauer Str. Kr RO 14	ca. 2,000 ha

GESAMT **ca. 2.000 ha**

TABELLE DISPOSITIONSFLÄCHEN DER GEMEINDE: „SONDERGEBIET HOTEL“

Gmkg.	Ortsteil	Bezeichnung	Lage	Größe (Brutto)
Nieder- aschau i. Chiemgau	Aschau i. Chiemgau	„Schützenstraße“	Westlicher Ortsrand; Nördlich der Schützenstraße	ca. 1,000 ha

GESAMT **ca. 1.000 ha**

TABELLE SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHEN: „SONDERGEBIET WOHNMOBILPARK“

Gmkg.	Ortsteil	Bezeichnung	Lage	Größe (Brutto)
Nieder- aschau i. Chiemgau	Innerkoy	„Wohnmobilpark“	Östlich Schafelbach; Südlich der Bernauer Str. Kr RO 14	ca. 1,000 ha

GESAMT **ca. 1.000 ha**

### 7.4.3 Dispositions- und Entwicklungsflächen Wohnen

In Bezug auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierungsmaßnahmen grundsätzlich auf die Verwertung des Bodenmaterials zu achten ist. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Ebenso ist der Mutterboden nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

#### ALLGEMEINE BEWERTUNGEN / GRUNDSÄTZE

##### **„Nullvariante“:**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der aktuelle Zustand (vgl. jeweilige Beschreibung der Schutzgüter Bestand) erhalten bleiben.

Ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial lässt sich für die einzelnen Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen.

##### **Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl.

Durch Anbindung an bereits bebaute Bereiche und Nutzung von Flächen mit geringerer Bedeutung für Natur und Landschaft wird den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen.

Die Entwicklung der Fläche überwiegend bereits vorgezeichnet.

Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Abrundung bestehender Ortsränder vermieden. Geplante Ortsrandeingrünungen und die Gestaltung beziehungsweise das Freihalten von Grünachsen und -zügen wirken sich positiv auf das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild aus.

##### **Planungsalternativen:**

Unter der Berücksichtigung der Zielsetzung, Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen unter vorwiegender Inanspruchnahme von Flächen, für die eine Entwicklung bereits vorgezeichnet ist, sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.

##### **Auswirkungen der Planung:**

Mit Realisierung der Planungen gehen im Bereich der künftigen Wohnbauflächen landwirtschaftlich genutzte Böden verloren.

Durch Überbauung und Versiegelung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt.

Weitere Bereiche werden auf Grund der Nutzungsänderung, zum Beispiel zur Anlage von Gärten, gegenüber ihrer jetzigen Ausprägung verändert.

Mit der Versiegelung und Nutzungsänderung ist ein Verlust von versickerungsfähiger Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche verbunden.

Zugleich wird das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Bebauung überprägt.

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen.

##### **Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

(auf Ebene der Flächennutzungsplanung)

Keine

#### ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ASCHAU NORD I“

##### **Lage im Raum:**

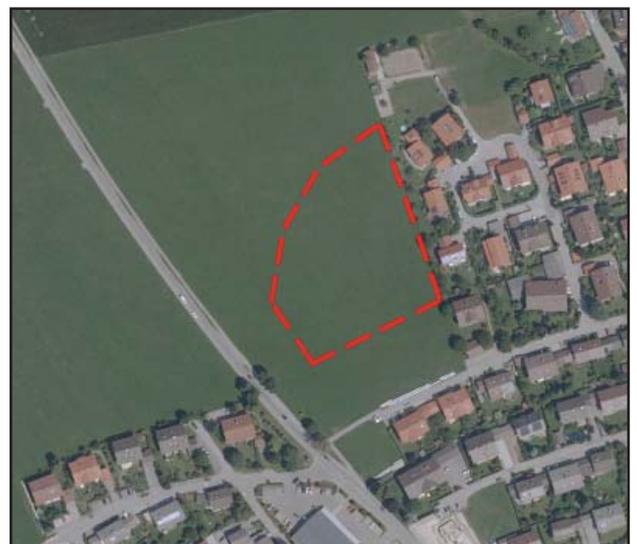
Das Entwicklungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Aschau i. Chiemgau, östlich der Rosenheimer Straße (ST 2093) und nördlich der Blumenstraße.

Die Fläche wird im Osten durch die Wohnbauflächen am Asternweg begrenzt (BPlan Nr. 16 „Asternweg“). Im Süden befinden sich die bislang unbebauten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Aschau Nord - Teilgebiet III“. Westlich der Entwicklungsfläche befindet sich, anschließend an unbebaute Flächen zur Gliederung und Eingrünung, die Rosenheimer Straße (ST 2093). Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Entwicklungsgebiet.

##### **Flächengröße:**

ca. 0,850 ha

##### KARTE „ASCHAU NORD“ - BESTAND



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

**Darstellung im bisherigen FNP**

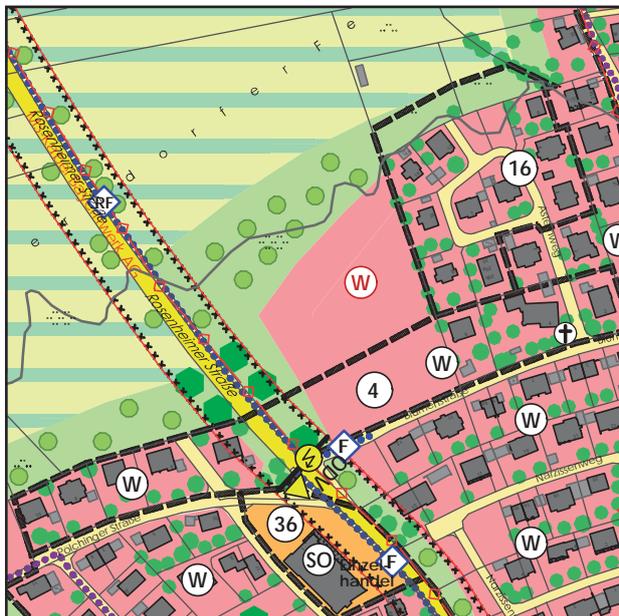
Die süd-östlichen gelegenen Bereiche der Entwicklungsfläche sind im bisherigen FNP bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Begrenzt werden die Bauflächen durch einen Streifen Grünfläche zur Eingrünung des Gebiets. Die übrigen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch dargestellt.

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt. Im Norden und Westen sind großzügen Grünflächen mit dem Zweck der Eingrünung und Gliederung des Ortsrandes dargestellt.

KARTE „ASCHAU NORD“ - AUSZUG FNP M 1 : 5.000

**Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den langfristigen Bedarf.

Der nördliche Ortsrand von Aschau i. Chiemgau östlich der Rosenheimer Straße wird abschließend festgelegt. Die Siedlungsgrenze wird durch die östlich angrenzenden Wohnbauflächen am Asterweg definiert. Eine Ausweitung der vorhandenen Ausdehnung in Richtung Norden ist nicht Planungsziel der Gemeinde. In Richtung der prägnanten Ortseingangssituation der Staatsstraße findet eine organische Abrundung statt.

Der nördliche Ortsrand wird durch die Anlage eines Grüngürtels zur Ortsrandeingrünung abschließend definiert. Eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen, zum Beispiel durch die Anlage einer Streuobstwiese wird angestrebt.

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

**Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Dem Gebiet kommt, auch auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich eine artenschutzrechtliche geringe Bedeutung zu.

**Schutzgut Boden / Geologie**

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)“ (Legendeneinheit 90c).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmmige Sande
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Stein Schlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

**Schutzgut Wasser / Hydrogeologie**

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Anmerkung: Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei wassersensiblen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Westlich des Planungsgebietes befindet sich der nördliche Haupteinfahrtsbereich zum Ortsteil Aschau i. Chiemgau. Gekennzeichnet ist dieser Ortseingang durch eine Gehölzgruppe aus vier Solitäräumen (Torsituation).

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 2 km südlich des Planungsgebietes.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

Westlich der Entwicklungsfläche verläuft die Rosenheimer Straße (ST 2093). Eine anbaufreie Zone von 20 m ab Straßenrand ist zwingend einzuhalten. Ab einer Entfernung von über 40 m zum Straßenrand ist eine Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen durch die Staatsstraße können nicht ausgeschlossen werden und sind im Rahmen einer weiterführenden Bauleitplanung zu prüfen.

Nördlich angrenzend befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Bei der Realisierung der Entwicklungsfläche ist, im Sinne einer Gliederung des Ortsrandes und einer guten Vernetzung von Siedlung und Landschaft auf die Freihaltung eines großzügigen Grüngürtels zwischen den neuen Bauflächen und der Staatsstraße zu achten.

Nach Norden ist eine gute Eingrünung des neuen Quartiers gewünscht. Möglichkeiten bieten hier, gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer erforderlichen Kompensation von baulichen Eingriffen im Zuge der Realisierung, zum Beispiel die Anlage von (extensiv genutzten) Streuobstwiesen.

Beeinträchtigungen des Menschen können unter Umständen durch Lärm-Immissionen der westlich gelegenen Staatsstraße auftreten. Diese sind im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für das Quartier zu würdigen.

#### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,850 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,5
Ausgleichsfläche:	0,170 - 0,425 ha

#### **Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfD bekannt gemacht werden müssen.

## ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ASCHAU NORD II“

KARTE „ASCHAU NORD II“ - AUSZUG FNP

M 1 : 5.000

**Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Aschau i. Chiemgau an der Engerndorfer Straße, nördlich des Nelkenwegs.

Die Fläche wird im Osten durch den Verlauf der Prien begrenzt. Im Süden befindet sich vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Aschau i. Chiemgau. Westlich der Entwicklungsfläche liegen ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden grenzen Streuobstwiesen im Umfeld des Ortsteiles Engerndorf an den Bereich.

**Flächengröße:**

ca. 0,520 ha

KARTE „ASCHAU NORD II“ - BESTAND



Bildquelle: © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

**Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen westlich der Engerndorfer Straße sind im bisherigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch dargestellt. Die südlich an den Entwicklungsbereich angrenzenden, bislang unbebauten Bereiche sind im ursprünglichen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Flächen östlich der Engerndorfer Straße sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz beziehungsweise Ortsrandeingrünung dargestellt. Nördlich angrenzend ist ein Laubwald dargestellt.

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt. Im Norden und Westen sind großzügige Grünflächen mit dem Zweck der Eingrünung und Gliederung des Ortsrandes dargestellt.

**Zielsetzung der Planung:**

Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante Darstellung von Wohnbauflächen in diesem Bereich eine maßvolle, dem tatsächlichen Bedarf angepasste, bauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen.

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den mittel- bis langfristigen Bedarf.

Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden würde ein Verschmelzen der Ortsteile Aschau und Engerndorf mit sich bringen und damit einen Verlust von Identität. Dies ist nicht Planungsziel der Gemeinde und entspricht zudem nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Der nördliche Ortsrand im Bereich der Engerndorfer Straße wird durch die Darstellung eines Grüngürtels zur Ortsrandeingrünung abschließend definiert. Eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen, zum Beispiel durch die Anlage einer Streuobstwiese wird angestrebt.

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

**Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil als Tennisplatz genutzt. Die übrigen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet.

Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich Gehölzbestand. Waldflächen sind von der Entwicklungsfläche nicht betroffen.

Dem Gebiet kommt, auch auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

#### Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)“ (Legendeinheit 90c).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil wärmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet westlich der Engerndorfer Straße um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmige Sande
Zustandsstufe:	I	gut
Wasserstufe:	2	gut

Die Flächen östlich der Engerndorfer Straße sind in der BSK25 nicht als landwirtschaftliche Flächen eingestuft.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope. Für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Anmerkung: Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei wassersensiblen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Nördlich des Planungsgebietes ist das Ortsbild gekennzeichnet durch die ortsbildprägenden Streuobstwiesen im Umfeld des Ortsteiles Engerndorf.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Ensemble „Haindorf“ befindet sich circa 450 m weiter süd-östlich.

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 2,2 km südlich des Planungsgebietes.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine offizielle Erholungsfunktion. Die Nutzung des Tennisplatzes ist aufgegeben beziehungsweise ist nicht der Öffentlichkeit zugänglich.

Angrenzend an die Entwicklungsfläche befinden sich zum Teil ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

**Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Bei der Realisierung der Entwicklungsfläche ist, im Sinne einer Verzahnung beziehungsweise einer guten Vernetzung von Siedlung und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung zu achten.

Ein Zusammenwachsen mit dem nördlich gelegenen Ortsteil Engerdorf ist nicht planerisches Ziel. Möglichkeiten bieten hier, gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer erforderlichen Kompensation von baulichen Eingriffen im Zuge der Realisierung, zum Beispiel die Anlage von (extensiv genutzten) Streuobstwiesen.

Beeinträchtigungen des Menschen können unter Umständen durch Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten. Diese sind im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für das Quartier zu würdigen.

**Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,520 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I bis II (Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,8
Ausgleichsfläche:	0,104 - 0,416 ha

**Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

**ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ASCHAU WEST - DREILINDENWEG“****Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Aschau i. Chiemgau, westlich angrenzend an die den Dreilindenweg.

Die Fläche wird im Norden und Nord-Osten durch überplante, jedoch bislang überwiegend unbebaute Bereiche östlich des Dreilindenwegs begrenzt (BPlan Nr. 2 „Aschau Nord - Teilgebiet I“). Im Süd-Osten befindet sich Baubestand im Geltungsbereich des BPlanes Nr. 13 „Aschau Nord - Dreilindenweg“. Im Süden finden sich gemischte Strukturen entlang der Schützenstraße.

Im Süd-Osten grenzt die geplante Dispositionsfläche „Sonderbaufläche Hotel - Standort Schützenstraße“ an das Planungsgebiet. Im Anschluss daran befindet sich der gemeindliche Kindergarten. Im nordöstlichen Bereich wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

**Flächengröße:**

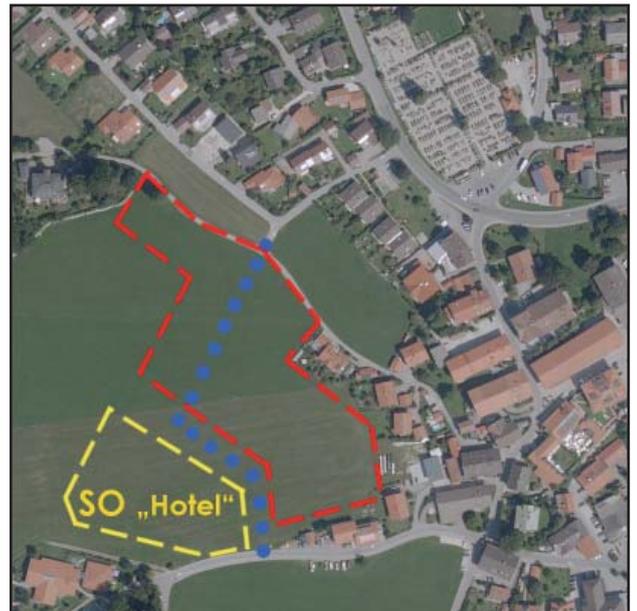
ca. 1,075 ha

**Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen entlang des Dreilindenwegs sind als Grünfläche zur Ortseingrünung dargestellt.

Die übrigen Flächen des Planungsgebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

KARTE „ASCHAU WEST - DREILINDENWEG“ - BESTAND



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

Im Süd-Westen grenzt die geplante Entwicklungsfläche „Sonderbaufläche Hotel - Standort Schützenstraße“ an den Planbereich.

KARTE „ASCHAU WEST - DREILINDENWEG“  
Auszug FNP

M 1 : 5.000



### **Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den langfristigen Bedarf.

Der (nord-)westliche Ortsrand von Aschau i. Chiemgau wird abschließend definiert.

Die Entwicklungsfläche liegt zwischen der Darstellung der Sonderbauflächen Hotel - Standort Schützenstraße und dem Baubestand am Dreilindenweg und rundet das Angebot an Wohnbauflächen dadurch organisch ab.

Grünzüge gliedern die Quartiere und bilden einen guten Übergang von Siedlung zur Landschaft.

Der Grünzug zwischen Sonderbaufläche Hotel und den geplanten Wohnbauflächen bietet zudem die Möglichkeit der Anbindung der Schützenstraße an den Dreilindenweg. Diese Erschließungsoption ist als Planungsziel im FNP dargestellt.

Für eine ausreichende Eingrünung beziehungsweise Strukturierung des Gebiets sind im FNP als Zielvorstellung zudem Baumpflanzungen dargestellt.

### **Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Im nördlichen Grenzbereich steht am Dreilindenweg ein prägnanter Solitärbaum mit Feldkreuz und Sitzbank.

Dem Gebiet kommt, auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich lediglich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

### Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)“ (Legendeneinheit 90c).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmige Sande
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor. Für die Entwicklungsfläche besteht jedoch der Verdacht auf einen hohen Grundwasserstand und auf mögliche Beeinträchtigungen bei Starkregenereignissen. Beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde daher um eine grundsätzliche Einschätzung der hydrogeologischen Situation für die entsprechenden Entwicklungsbereiche gebeten.

Nach Auskunft des WWA Rosenheim mit Schreiben vom 18.01.2018 (AZ: 4-4621-RO 2-707/2018) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundwasser (auch in Verbindung mit wild abfließendem Oberflächenwasser) bis zur Geländeoberkante steigt.

Bei der Realisierung möglicher Bauvorhaben kann es grundsätzlich zu Veränderungen der Grundwasserverhältnisse kommen und durch einen veränderten Oberflächenabfluss könnten Aufstau- und Umlenkprozesse erzeugt werden. Folglich können Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Ohne vertiefte Erkundungen wie zum Beispiel durch hydrogeologische Gutachten sind hierzu allerdings keine differenzierten Aussagen möglich. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind daher vor allem diese Verhältnisse frühzeitig zu ermitteln und mit der verbindlichen Bauleitplanung gegebenenfalls entsprechend zu reagieren.

Es wird angenommen, dass bei einer gut vorbereiteten verbindlichen Bauleitplanung keine generellen Hinderungsgründe gegen die vorgesehene mögliche bauliche Entwicklung bestehen.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebietes befindet sich ein als erhaltenswert einzustufender, prägnanter Solitär-Laubbaum. In dessen Schatten steht ein Feldkreuz mit einer Sitzbank.

Von dort bestehen Sichtbeziehungen auf die westliche Gebirgskette (Hochries) und vorbei am Lehmloch auf das Schloss Hohenaschau.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 1,5 km südlich der Schützenstraße.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

Westlich angrenzend befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Auf das Freihalten ausreichender Grünzüge zur Gliederung der Quartiere unterschiedlicher Nutzung ist zu achten. Diese dienen durch eine gute Verzahnung zudem der Bildung eines guten Übergangs von Siedlung zur Landschaft.

Der Grünzug zwischen Sonderbaufläche Hotel und den geplanten Wohnbauflächen bietet auch die Möglichkeit der Anbindung der Schützenstraße an den Dreilindenweg.

Auf den Erhalt von Sichtbeziehungen ist hinzuwirken.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind vor allem die hydrogeologischen Voraussetzungen und Bedingungen frühzeitig zu ermitteln.

#### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet: ca. 1,075 ha

Gebietskategorie:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,5
Ausgleichsfläche:	0,215 - 0,538 ha

**Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

**ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ASCHAU OST - SÜDLICH DER BERNAUER STRASSE“**

**Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Aschau i. Chiemgau, östlich der Gederer Straße, südlich der Bernauer Straße (Kr RO 14).

Die Fläche wird im Norden durch die bestehende Bebauung südlich der Bernauer Straße begrenzt. Im Nord-Osten befindet sich das Gelände der Orthopädischen Kinderklinik Aschau. Im Osten und Süden schließen ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet. Im Westen befinden sich die bebauten Bereiche an der Gedererstraße und die überplanten, zum Teil unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes Nr. 8 „Niederachau Ost - Teilgebiet III“.

**Flächengröße:**

ca. 1,690 ha

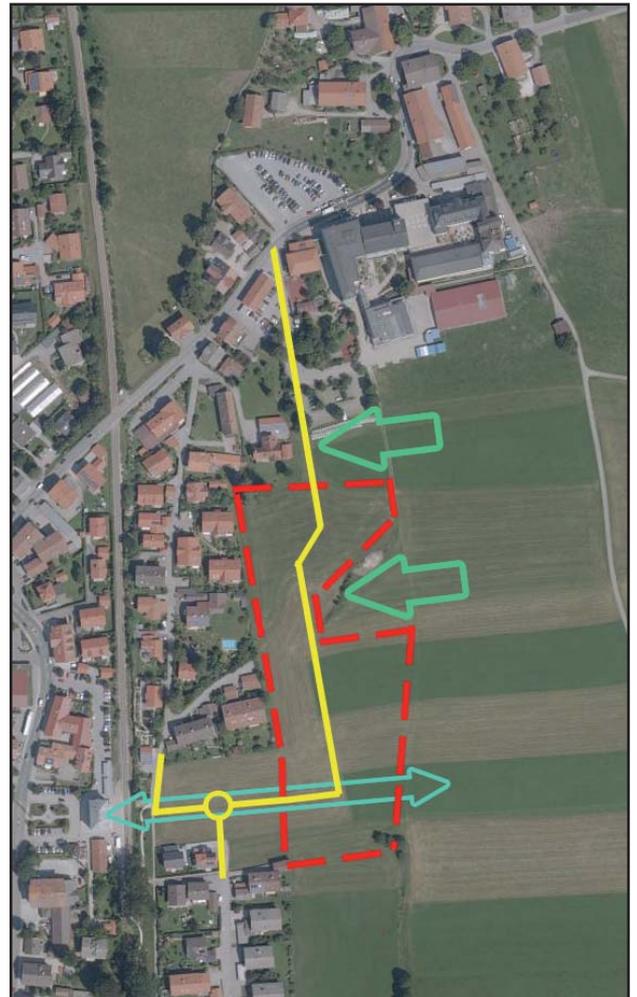
**Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen am Rand der bestehenden Siedlungsgrenze entlang der Gederer- und der Sonnwendstraße sind als Grünfläche zur Ortseingrünung dargestellt.

Die übrigen Flächen des Planungsgebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich, unterhalb einer prägnanten Geländekante, ein ehemaliger Grabenverlauf. Im bisherigen FNP ist dieser Bereich mit der Zielmaßnahme „Biotopverbindungen aufbauen“ belegt.

**KARTE „ASCHAU OST - SÜDL. BERNAUER STRASSE“ - BESTAND**



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

Bestehende, gliedernde Grünbereiche mit verbindender Wirkung Siedlung - Landschaft nördlich der geplanten Wohnbauflächen sowie Freiflächen entlang topographisch wirksamer Hangkanten im östlichen Plangebiet sind als ökologisch und optisch wertvolle Strukturen und zur Verzahnungen mit der angrenzenden Landschaft zu erhalten.

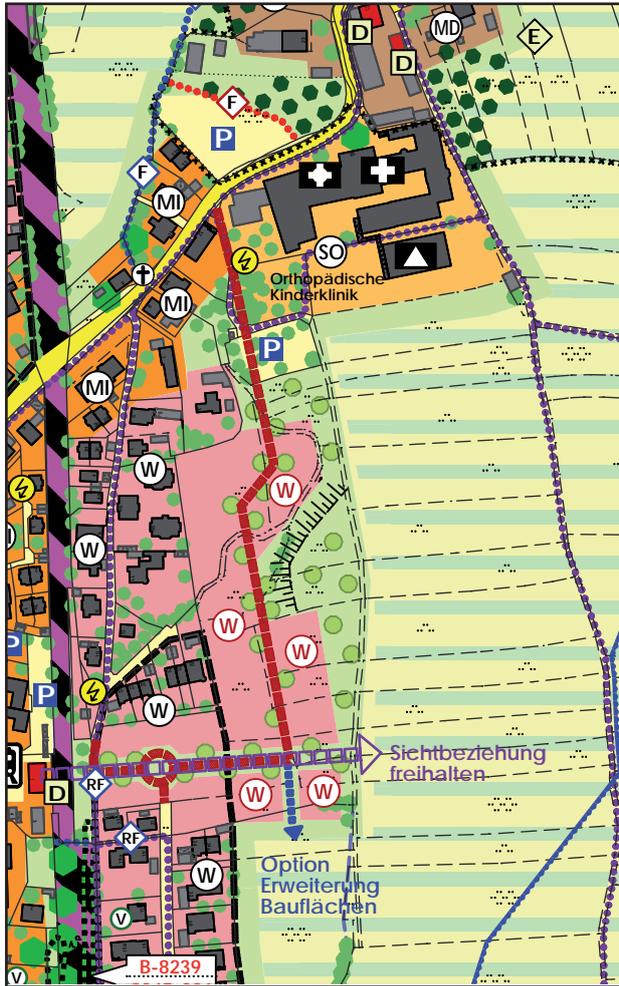
Im Bebauungsplan Nr. 8 „Niederachau Ost - Teilgebiet III“ sind die Verkehrsflächen für eine Verbindung der Gedererstraße mit der Sonnwendstraße festgesetzt. Die Planung sieht dabei die Realisierung eines Kreisverkehrs vor.

In Erweiterung der Bauflächen wird im FNP die geplante Erschließung, auch in Bezug auf die gewünschte Anbindung an die Bernauer Straße dargestellt.

Im Sinne der gewünschten Verzahnung des geplanten, abschließenden Siedlungsrandes mit der angrenzenden Landschaft und in Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sind die Entwicklungsflächen auf eine einzeilige Bebauung beidseits der geplanten Erschließungsachse nach Norden ausgelegt.

Wesentliches Ziel ist zudem die Freihaltung einer Sichtachse vom Bahnhof Aschau in die freie Landschaft. Gleichzeitig werden dabei Sichtbezüge auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude berücksichtigt.

KARTE „ASCHAU OST - SÜDLICH DER BERNAUER STRASSE“  
AUSZUG FNP M 1 : 5.000



Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2015 wird im FNP die Option einer möglichen Erweiterung der Bauflächen in Richtung Süden festgehalten. Entsprechende Flächen für eine künftige Erschließung sind daher bei einer weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

#### **Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den langfristigen Bedarf.

Der (nord-)östliche Ortsrand von Aschau i. Chiemgau wird abschließend definiert.

Topographische Besonderheiten, bestehende Grünnetzungen und Sichtbeziehungen werden berücksichtigt (siehe dazu auch „Darstellung in der Neuaufstellung des FNP“).

Auf eine ausreichende Eingrünung sowie auf eine gute Gliederung des Bereiches durch grünordnerische Maßnahmen ist zu achten.

Erhaltenswerte Strukturen von Grün- und Freiflächen, achtenswerte Sichtbeziehungen und mögliche Erweiterungsoptionen sind als Zielvorstellungen im FNP dargestellt. Für eine ausreichende Eingrünung beziehungsweise Strukturierung des Gebiets sind im FNP als Zielvorstellung zudem Baumpflanzungen dargestellt.

#### **Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

#### **Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Aus Gründen der Topographie weniger intensiv bewirtschaftete Bereiche wurden aus der Darstellung der Bauflächenausgenommen.

Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Entlang der prägnanten Hangkante finden sich vereinzelt Bäume und Sträucher. Im süd-östlichen Grenzbereich befindet sich eine landschaftsbildprägende Gehölzgruppe.

Dem Gebiet kommt innerhalb der geplanten Bauflächen, auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich lediglich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

In den Randbereichen mit Gehölzbestand und einer, auf Grund der örtlichen Situation geringeren Bewirtschaftungsintensität, ist eine höhere artenschutzrechtliche Bedeutung zu erwarten.

Ein Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten in diesen Bereichen ist nicht vollkommen auszuschließen. Besondere floristische und faunistische Vorkommen sind nicht bekannt.

#### **Schutzgut Boden / Geologie**

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im westlichen und nördlichen Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)“ (Legendeneinheit 90c). Im süd-östlichen Bereich ist der Boden gekennzeichnet durch „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)“ (Legendeneinheit 9i).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch folgende Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmige Sande
Zustandsstufe:	I	gut
Wasserstufe:	2	gut

Der östliche Bereich weist folgende Eigenschaften auf:

Bodenart:	L	Lehme
Zustandsstufe:	I	gut
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Im östlichen Grenzbereich befindet sich eine raumwirksame Hangkante mit vereinzelt Gehölzbestand. Die örtliche topographische Besonderheit ist aus den geplanten Bauflächen ausgenommen und bei einer weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Im süd-östlichen Grenzbereich des Planungsgebietes befindet sich eine erhaltenswerte landschaftsbildprägende Gehölzgruppe.

Wichtige Sichtachsen beziehungsweise -beziehungen bestehen vom Bahnhof in die freie Landschaft sowie zum denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Nördlich der orthopädischen Kinderklinik Aschau liegt das denkmalgeschützte Ensemble Haindorf.

Östlich befindet sich das denkmalgeschützte Baudenkmal „Bahnhof“.

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 1,5 km süd-westlich des Planbereichs.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

Nördlich verläuft mit der Bernauer Straße die übergeordnete Kreisstraße Kr Ro 14. Beeinträchtigungen des Plangebietes sind nach derzeitiger Einschätzungen jedoch nicht zu erwarten.

Östlich angrenzend befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Auf das Freihalten prägnanter Grünzüge und topographischer Besonderheiten ist zu achten. Diese dienen auch der Bildung eines guten Übergangs von Siedlung zur Landschaft.

Auf Grund der städtebaulich und topographisch anspruchsvollen Gegebenheiten wird empfohlen, das Planungsgebiet einer städtebaulichen Betrachtung (Rahmenplan) zu unterziehen.

Der Erhalt bestehender Sichtbeziehungen ist zu berücksichtigen.

Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich ein Grabenverlauf. Nach Inaugenscheinnahme führt dieser Graben kein Wasser. Ein Retentionsfunktion bei starken Regenfällen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dies ist im Rahmen einer weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

#### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist für die geplanten Wohnbauflächen von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 1,690 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,5
Ausgleichsfläche:	0,338 - 0,845 ha

#### **Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

In den Randbereichen mit Gehölzbestand und einer, auf Grund der örtlichen Situation geringerer Bewirtschaftungsintensität ist eine höhere artenschutzrechtliche Bedeutung zu erwarten. Ein Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten in diesen Bereichen ist nicht vollkommen auszuschließen. Besondere floristische und faunistische Vorkommen sind nicht bekannt.

#### **ENTWICKLUNGSFLÄCHE „ASCHAU OST - STAFFELSTEINSTRASSE“**

#### **Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsrandbereich von Aschau i. Chiemgau, nördlich beziehungsweise östlich der Staffelsteinstraße.

Im Norden befinden sich die Überplanten, zum Teil jedoch bislang unbebauten Bereiche südlich der Aufhamer Straße (BPlan Nr. 42 „Südlich der Aufhamer Straße“). Im Osten liegen die dörflich geprägten Strukturen des Ortsteiles Aufham. Im Süden wird die Entwicklungsfläche durch die Staffelsteinstraße mit bestehender Wohnbebauung begrenzt. Westlich befinden sich Überplante, bislang jedoch unbebaute Flächen im Geltungsbereich des BPlanes Nr. 6 „Niederachau Ost - Teilgebiet II“.

#### **Flächengröße:**

ca. 0,450 ha

#### **Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen sind als (prägende) Grünfläche dargestellt.

KARTE „ASCHAU OST - STAFFELSTEINSTRASSE“ - BESTAND



Bildquelle: © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung

#### **Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

Nördlich angrenzend ist eine Grünachse mit geplanten Baumpflanzungen, in Richtung Osten ist ein breiter Grünzug zum Ortsteil Aufham dargestellt.

Innerhalb der nördlichen Grünachse und im Bereich der Entwicklungsfläche sind Fuß- und Radwegeverbindungen geplant.

#### **Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den langfristigen Bedarf.

Die überplanten Flächen des westlich gelegenen Plangebiets des BPlans Nr. 6 „Niederachau Ost - Teilgebiet II“ wurden bislang nicht bebaut.

KARTE „ASCHAU OST - STAFFELSTEINSTRASSE“  
Auszug FNP

M 1 : 5.000



Die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich aus dem Jahre 1967 (beziehungsweise in Teilen Juni 2002, 2. Änderung des BPlans) ist überholt und entspricht in ihren Grundzügen der Planung zum Teil nicht den heutigen städtebaulichen Anforderungen und Zielsetzungen der Gemeinde.

Im Sinne einer möglichen Nachverdichtung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird daher eine gemeinsame Betrachtung der bislang unbebauten Bereiche empfohlen.

Zur Gliederung von innerörtlichen Quartieren und zur Sicherung einer ausreichenden Frischluftzufuhr ist im nördlichen Bereich eine ausreichende Grünachse freizuhalten.

Dieser Bereich bietet zum Einen die Möglichkeit das Fuß- und Radwegenetz zu ergänzen und die innerörtlichen Wegebeziehungen zu verbessern. Zum Anderen bieten die Flächen, zum Beispiel durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese, Potenziale einer ökologischen Aufwertung.

Eine mögliche Anrechnung solcher Maßnahmen als Ausgleich für bauliche Eingriffe der Entwicklungsfläche ist im Rahmen einer weiterführenden Planung zu prüfen.

Um ein vollständiges Zusammenwachsen der Ortsteile zu verhindern, ist zum Ortsteil Aufham ein breiter Grünzug zu erhalten.

Eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung verbindet die Staffelsteinstraße mit der Aufhamer Straße.

#### ***Schutzgüter Bestand:***

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

#### ***Schutzgut Pflanzen / Tiere***

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Östlich befindet sich, im Randbereich des Ortsteiles Aufham, die Obstwiese eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Dem Gebiet kommt, auf Grund der derzeitigen Nutzung und der Lage voraussichtlich lediglich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

Wechselwirkungen mit der angrenzenden Obstwiese sind nicht vollständig auszuschließen. Besondere floristische und faunistische Vorkommen sind nicht bekannt, und auf Grund der überwiegenden Hausgartennutzung der Obstwiese nach vorläufiger Einschätzung auch nicht zu erwarten.

#### ***Schutzgut Boden / Geologie***

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächer-sediment)“ (Legendeneinheit 9i).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Schwemmfächer und Schuttkegel, zum Teil auch jungpleistozän - Schutt, zum Teil lehmig“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	L	Lehme
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope.

Für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweis-karte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### ***Schutzgut Wasser / Hydrogeologie***

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Planungsgebiet grenzt an drei Seiten an bereits bebaute beziehungsweise überplante Flächen. Es besteht die Gefahr eines Zusammenwachsens mit dem Ortsteil Aufham.

Östlich der Entwicklungsfläche befindet sich eine ortsbildprägende, den dörflichen Charakter des Ortsteiles Aufham unterstützende Obstwiese.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 1,0 km süd-westlich der Plangebiets.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Auf das Freihalten ausreichender Grünachsen und -züge zur Gliederung der Quartiere ist zu achten.

Ein Zusammenwachsen von Ortsteilen und ein damit einhergehender Verlust an Identität wird dadurch verhindert.

#### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,450 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,5
Ausgleichsfläche:	0,090 - 0,225 ha

#### **Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

#### **ENTWICKLUNGSFLÄCHE FELLERER „ZIEGLERFELD“**

Für das sogenannte „Zieglerfeld“ wurde am 31.01.2019 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst.

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im April 2019 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans Zieglerfeld ist damit beurteilungsreif. Im Wege der Berichtigung werden daher die Wohnbauflächen am Zieglerfeld in die Darstellungen des FNP als Entwicklungsfläche Wohnen aufgenommen.

#### **Lage im Raum:**

Der Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Fellerer, westlich der ST 2093.

Im Norden begrenzt die gemeindliche Zufahrtsstraße zum Ortsteil Fellerer das Plangebiet. Daran anschließend sowie im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt der überplante Bereich an die Bebauung von Fellerer an.

Das Gelände weist eine deutliche west-ost-gerichtete Hanglage auf.

**Flächengröße:**

ca. 0,167 ha

**Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen sind überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch dargestellt. Im Anschluss an die bestehende Bebauung sind Grünflächen und einzelne Baumpflanzungen mit der Ziel der Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Fläche weist nach den bisherigen Darstellungen des FNP einen Bestand an Obstbäumen auf. Diese wurden jedoch vor einiger Zeit entfernt.

KARTE „ZIEGLERFELD“ - BESTAND



Bildquelle: © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Die Darstellungen des FNP sind analog der verbindlichen Baulitplanung „Zieglerfeld“ aufgebaut.

Der an den bestehenden Ortsteil Fellerer angrenzende Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

Östlich angrenzend finden sich Flächen für die Ortsrandeingrünung und Vorschläge für Baumpflanzungen.

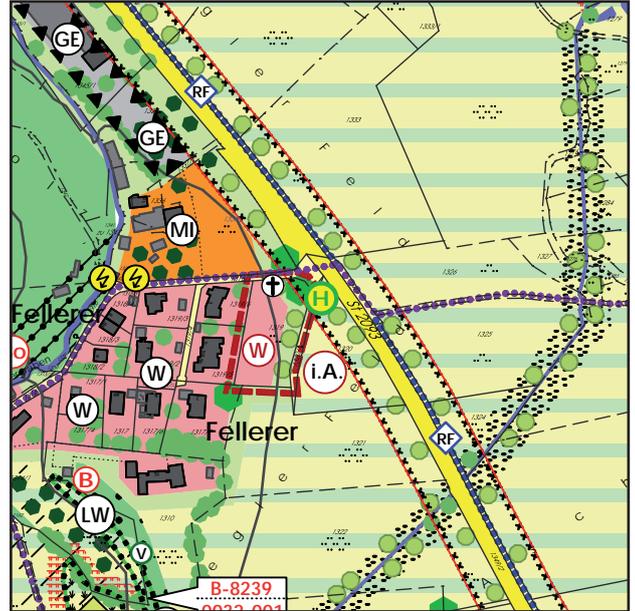
Im Nordosten befindet sich ein orts- und landschaftsbildprägender Solitärbaum. Dieser flankiert, zusammen mit einem nördlich bestehenden Solitär-Laubbaum die gemeindliche Ortsstraße von Fellerer und bildet so eine prägnante Torsituation.

**Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zieglerfeld“ potenzielle Wohnbauflächen für den kurzfristigen Bedarf einheimischer junger Familien. Sie will so sukzessive den akuten Bedarf an Wohnbauflächen für ortsansässige Gemeindebürger decken und damit eine Abwanderung vor allem junger Familien aus dem Gemeindegebiet vermeiden.

KARTE „ZIEGLERFELD“  
Auszug FNP

M 1 : 5.000

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

**Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs.

Im Norden befindet sich an der Ortsstraße Fellerer ein dominierender Solitär-Laubbaum. Dieser ist vordringlich zu erhalten.

Westlich des Ortsteils Fellerer befinden sich die bewaldeten Flanken des Fellerer Bergs.

Westlich des Planungsgebiets verläuft der Jägergraben, südöstlich der Ahgraben, beide in einem Abstand von jeweils circa 120 m.

Dem Gebiet kommt, auf Grund der derzeitigen Nutzung und der Lage voraussichtlich lediglich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

Wechselwirkungen mit den angrenzenden Waldflächen können nicht vollständig ausgeschlossen werden, sind aufgrund der bestehenden Siedlungseinheit Fellerer und der damit verbundenen Barrierewirkung nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht wahrscheinlich.

Besondere floristische und faunistische Vorkommen sind nicht bekannt, und auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Siedlungsnähe nach vorläufiger Einschätzung auch nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet um „fast ausschließlich Kolluvisol aus grsführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment)“ (Legendeneinheit 9d).

Das Gebiet ist gekennzeichnet als „Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmige Sande
Zustandsstufe:	I	gut
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope.

Für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochansteigendes Grundwasser oder wild abfließendes Niederschlagswasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Planungsgebiet grenzt an die vorhandene Siedlungseinheit von Fellerer an.

Die überplante Fläche weist eine deutliche Hanglage auf und verfügt damit über eine hohe Fernwirkung.

Im nördlichen Planungsbereich befindet sich ein dominierender, orts- und landschaftsbildprägender Laubbaum.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 2,3 km südlich des Plangebiets.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

Im Osten verläuft die Staatsstraße St 2093. Aufgrund der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen sind im Bebauungsplan „Zieglerfeld“ Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Auf eine ausreichende Eingrünung des Planungsgebietes ist aufgrund der Fernwirkung vorzüglich zu achten.

Der orts- und landschaftsbildprägende Baumbestand an der Erschließungsstraße Fellerer ist zu erhalten.

**Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Aufgrund der verbindlichen Bauleitplanung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

**Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

**ENTWICKLUNGSFLÄCHE „SCHAFELBACH SÜD“****Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Schafelbach, östlich der Höhenbergstraße.

Die Fläche wird im Osten durch die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern geschützten, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am Schafelbach begrenzt.

Im Süden befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich tangiert die Höhenbergstraße die Entwicklungsfläche, anschließend verläuft der Haindorfer Bach mit begleitenden Gehölzstrukturen. Im Norden wird das Plangebiet von der bestehenden Wohnbebauung der Straße „Am Schafelbach“ begrenzt.

**Flächengröße:**

ca. 0,850 ha

**Darstellung im bisherigen FNP**

Die Bereiche angrenzend an die bestehende Bebauung sind als Grünfläche (Eingrünung) dargestellt.

Die übrigen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

**KARTE „SCHAFELBACH SÜD“ - BESTAND**

Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

**KARTE „SCHAFELBACH SÜD“ - AUSZUG FNP M 1 : 5.000**

Östlich des Gebiets in Richtung des vorhandenen Biotops und südlich angrenzend an die Entwicklungsfläche sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie als Zielmaßnahme die Pflanzung von Bäumen dargestellt.

Eine geplante Fußwegeverbindung verbindet die Höhenbergstraße mit der Gemeindeverbindungsstraße nach Höhenberg.

**Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den langfristigen Bedarf.

Der südliche Ortsrand von Schafelbach soll abschließend definiert werden. Für eine spätere, weitere Entwicklung des Ortsteiles fehlen unter anderem die infrastrukturellen Voraussetzungen.

Die Entwicklungsfläche soll gut eingegrünt werden. Die Möglichkeit des Angebots an erforderlichen Ausgleichsflächen für baulichen Eingriffe ist bei einer weiterführenden Planung in diesem Bereich zu prüfen.

Vor allem in Richtung Osten durch das Freihalten von Grünflächen (unter Umständen mögliche Ausgleichsflächen) ist ein respektvoller Abstand zu den biotopgeschützten Strukturen am Schafelbach einzuhalten.

Eine bauliche Entwicklung der westlichen Bereiche zwischen Bahnlinie und Höhenbergstraße beziehungsweise Haindorfer Bach sind auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten (unter anderem vorhandene Topographie, feuchtwiesenähnliche Bereiche, mögliche Retentionsfunktionen des Haindorfer Baches) und durch mögliche Immissionen der Bahnlinie nicht Planungsziel der Gemeinde.

Vor allem im Westen ist die Einhaltung von ausreichenden Grünflächen Planungsziel der Gemeinde um der prägnanten Ortsteingangssituation gerecht zu werden.

Der nördliche Ortsrand wird durch die Anlage eines Grüngürtels zur Ortsrandeingrünung abschließend definiert. Eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen, zum Beispiel durch die Anlage einer Streuobstwiese wird angestrebt.

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Dem Gebiet selbst kommt, auch auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

Östlich der Entwicklungsfläche verläuft der Schafelbach. Die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen werden in der Biotopkartierung Bayern (Flachland) unter Schutz gestellt.

Die Biotopstrukturen des „Schafelbaches zwischen Buchafilz im Osten und Grünwald im Westen“ (Biotop Nr. 8239-0029-002) werden für den Bereich angrenzend an die Entwicklungsfläche wie folgt beschrieben:

„(Im Süden befinden sich) *brachgefallene, ruderalisierte Schilf-Landröhrichte, Mädesüßfluren und Innseggenrieder, die von Brennesselherden begleitet werden. Der Schafelbach durchquert das Teilbiotop von Ost nach Nordwest. In der westlichen Hälfte des Teilbiotops ist der Schafelbach im Schutz von Ufergehölzen als ein naturnahes Fließgewässer erhalten, das als relativ sauberer, 4 - 5 m breiter und circa 50 cm tiefer Bachlauf rasch dahinströmt.*“ (Biotopkartierung Bayern © 2016 Fachinformationssystem FIS-Natur Online)

Den Randbereichen des Schafelbaches wird daher und auf Grund von Wechselwirkungen eine höhere artenschutzrechtliche Bedeutung beigemessen. Auf die Sicherung ausreichender Abstände zu den geschützten Strukturen ist zu achten. Ein Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten in diesem Bereich ist nicht auszuschließen.

Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)“ (Legendeneinheit 90c).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	L	Lehme
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	3	mittel

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinerschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich verläuft der Schafelbach. Westlich der Höhenbergstraße verläuft der Haindorfer Bach.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Im Zuge der Ausarbeitung des FNP wurde beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine grundsätzliche Einschätzung der hydrogeologischen Situation abgefragt. Mit Schreiben vom 21.11.2018 (AZ: 4-4621-RO 2-19138/2018) teilt das WWA Rosenheim folgendes mit:

*„Die (...) Fläche im Ortsteil Schafelbach kann nur nach detaillierten Voruntersuchungen bewertet werden.*

*Insbesondere im südlichen Bereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese sind aber durch entsprechende Planung und Bauausführung in der Regel beherrschbar. (...)*

*Bei einer weiteren Bebauung können daher zum einen bei nicht hochwasserangepasster Bauweise Schäden an neuen Gebäuden auftreten sowie durch geänderte Oberflächenverhältnisse Beeinträchtigungen bei den bereits existierenden Gebäuden provoziert werden.*

*Derartige Probleme können im Vorfeld durch eine Überprüfung des Planungsgebiets, beispielsweise entsprechend dem DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ geklärt werden. (...)*

*Bezüglich des südlichen Bereichs weisen wir darauf hin, dass uns zwar keine näheren Informationen bezüglich Hochwassergefahren durch den Haindorfer Bach vorliegen, aber aufgrund der Nähe zum Gewässer Überschwemmungen nicht generell auszuschließen sind. Auch diese Gefahren sollten frühzeitig geklärt werden.*

*Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass es bei einer guten vorbereitenden Bauleitplanung keine generellen Hinderungsgründe für die vorgesehene Entwicklung gibt.“*

Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt auf Grund der Lage zwischen zwei Fließgewässern eine allgemein höhere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Gebiet wird im Westen und Osten begrenzt durch die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Schafelbachs und des Haindorfer Bachs.

Sichtbezüge bestehen zu der denkmalgeschützten Kirche Mariä Lichtmeß in Niederaschau und zu dem landschaftsbildprägenden Denkmalensemble Burgberg und Schloss Hohenaschau.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Nördlich befindet sich das Bodendenkmal D-1-8239-0013. Es handelt sich dabei um untertägige Funde und Befunde einer „Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Mittelalters oder der frühen Neuzeit“ (QUELLE: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2016 BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 3 km süd-westlich des Planungsgebietes.

Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

Westlich der Entwicklungsfläche verläuft in circa 140 m Entfernung die Bahnlinie der Chiemgaubahn von Prien a. Chiemsee nach Aschau i. Chiemgau.

Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie können nicht vollkommen ausgeschlossen werden und sind im Rahmen einer weiterführenden Bauleitplanung zu prüfen.

Südlich angrenzend befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

**Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Bei der Realisierung der Entwicklungsfläche ist, auch im Sinne einer Gliederung des Ortsrandes und einer guten Vernetzung von Siedlung und Landschaft auf die Freihaltung eines großzügigen Grüngürtels zwischen den neuen Bauflächen und den östlich angrenzenden Biotopstrukturen zu achten.

Nach Süden ist eine gute Eingrünung des neuen Quartiers gewünscht. Möglichkeiten bieten hier, gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer erforderlichen Kompensation von baulichen Eingriffen im Zuge der Realisierung, zum Beispiel die Anlage von (extensiv genutzten) Streuobstwiesen. Mögliche Wechselwirkungen mit angrenzenden Biotopstrukturen sind zu berücksichtigen. Ein ausreichender Abstand ist zu wahren.

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen.

Beeinträchtigungen des Menschen können unter Umständen durch Lärm-Immissionen der westlich gelegenen Bahnlinie der Chiemgaulandbahn auftreten. Diese sind im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für das Quartier zu würdigen.

Eine weitere Entwicklung beziehungsweise Ausdehnung des Ortsteiles ist, unter anderem auf Grund fehlender infrastruktureller Voraussetzungen nicht Planungsziel der Gemeinde. Planungsalternativen sind nicht gegeben.

**Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,850 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,5
Ausgleichsfläche:	0,170 - 0,425 ha

**Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind vor allem die hydrogeologischen Gegebenheiten frühzeitig zu prüfen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

ENTWICKLUNGSFLÄCHE „SCHAFELBACH NORD“

**Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Schafelbach, östlich der Höhenbergstraße.

Die Fläche wird im Osten durch kleingärtnerisch genutzte Flächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt,

Im Süden schließen gemischte Nutzungsstrukturen des Ortsteiles Schafelbach an die Entwicklungsfläche.

KARTE „SCHAFELBACH NORD“ - BESTAND



Bildquelle: © 2019 Bayerisches Vermessungsverwaltung

Im Osten begrenzt Wohnbebauung das Gebiet (Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Schafelbach Nord III“).

Im Norden tangiert eine private Erschließungsstraße / Wirtschaftsweg den Bereich. Im Anschluss daran finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

**Flächengröße:**

ca. 0,220 ha

**Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

**KARTE „SCHAFELBACH NORD“ - AUSZUG FNP M 1 : 5.000**

Süd-östlich und nördlich angrenzend an die Entwicklungsfläche sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung sowie als Zielmaßnahme die Pflanzung von Bäumen dargestellt.

**Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den mittel- bis langfristigen Bedarf.

Der nord-östliche Ortsrand von Schafelbach soll abschließend definiert werden. Für eine spätere weitere Entwicklung ist der Bereich aufgrund der angrenzenden topographischen Situation (Hanglage um Höhenberg) nicht geeignet. Zudem fehlen für eine weitere Entwicklung des Ortsteiles unter anderem die infrastrukturellen Voraussetzungen.

Die Entwicklungsfläche soll gut eingegrünt werden. Die Möglichkeit des Angebots an erforderlichen Ausgleichsflächen für baulichen Eingriffe ist bei einer weiterführenden Planung in diesem Bereich zu prüfen.

Eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen, zum Beispiel durch die Anlage einer Streuobstwiese wird angestrebt.

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

**Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Dem Gebiet selbst kommt, auch auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

**Schutzgut Boden / Geologie**

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet um „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ (Legendeneinheit 30b).

Das Gebiet ist gekennzeichnet als „Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, zum Teil mit Vorstoßschotter - Kies, sandig - bis tonig-schluffig“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	L	Lehme
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Stein Schlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

**Schutzgut Wasser / Hydrogeologie**

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Der Bereich liegt auch außerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Im Zuge der Ausarbeitung des FNP wurde beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine grundsätzliche Einschätzung der hydrogeologischen Situation abgefragt. Mit Schreiben vom 21.11.2018 (AZ: 4-4621-RO 2-19138/2018) teilt das WWA Rosenheim folgendes mit:

*„Die (...) Fläche im Ortsteil Schafelbach kann nur nach detaillierten Voruntersuchungen bewertet werden.*

*Im nördlichen (...) Bereich gab es nach unserer Kenntnis 2013 Probleme mit wild abfließendem Oberflächenwasser, das aus dem nordöstlichen Fremdeinzugsgebiet dem Planungsgebiet zuströmte.*

*Bei einer weiteren Bebauung können daher zum einen bei nicht hochwasserangepasster Bauweise Schäden an neuen Gebäuden auftreten sowie durch geänderte Oberflächenverhältnisse Beeinträchtigungen bei den bereits existierenden Gebäuden provoziert werden.*

*Derartige Probleme können im Vorfeld durch eine Überprüfung des Planungsgebiets, beispielsweise entsprechend dem DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ geklärt werden. (...)*

*Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass es bei einer guten vorbereitenden Bauleitplanung keine generellen Hinderungsgründe für die vorgesehene Entwicklung gibt.“*

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt auf Grund der Lage allgemein keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Gebiet wird von zwei Seiten durch bestehende Bebauung begrenzt. Östlich finden sich kleingärtnerisch genutzte Flächen mit Gehölzbestand.

Sichtbezüge bestehen zu denkmalgeschützten Gebäuden des Ortsteiles Höhenberg (Höhenberg 9 Denkmal-Nr. D-1-87-114-60).

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale (QUELLE: BayernViewer Denkmal BfD).

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-8239-0013. Es handelt sich dabei um untertägige Funde und Befunde einer „Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Mittelalters oder der frühen Neuzeit“ (QUELLE: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2019 BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 3 km süd-westlich des Planungsgebietes.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine offizielle Erholungsfunktion.

Westlich der Entwicklungsfläche verläuft in circa 150 m Entfernung die Bahnlinie der Chiemgaubahn von Prien a. Chiemsee nach Aschau i. Chiemgau.

Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie können nicht vollkommen ausgeschlossen werden und sind im Rahmen einer weiterführenden Bauleitplanung zu prüfen.

Nördlich angrenzend befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Bei der Realisierung der Entwicklungsfläche ist, auch im Sinne einer Gliederung des Ortsrandes und einer guten Vernetzung von Siedlung und Landschaft auf die Realisierung einer guten Ortsrandeingrünung zu achten.

Möglichkeiten bieten hier, gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer erforderlichen Kompensation von baulichen Eingriffen im Zuge der Realisierung, zum Beispiel die Anlage von (extensiv genutzten) Streuobstwiesen. Mögliche Wechselwirkungen mit angrenzenden Biotop- und Waldstrukturen sind zu berücksichtigen. Ein ausreichender Abstand ist zu wahren.

Beeinträchtigungen des Menschen können unter Umständen durch Lärm-Immissionen der westlich gelegenen Bahnlinie der Chiemgaubahn auftreten. Diese sind im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für das Quartier zu würdigen.

Eine weitere Entwicklung beziehungsweise Ausdehnung des Ortsteiles ist, unter anderem auf Grund fehlender infrastruktureller Voraussetzungen, nicht Planungsziel der Gemeinde. Planungsalternativen sind nicht gegeben.

### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,265 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,5
Ausgleichsfläche:	0,053 - 0,133 ha

### **Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind vor allem die hydrogeologischen Gegebenheiten frühzeitig zu prüfen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

## **ENTWICKLUNGSFLÄCHE „BURGWEG“**

### **Lage im Raum:**

Die Entwicklungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Hohenaschau im Bereich des Burgwegs.

Im Osten schließen zum Teil unbebaute Wohnbauflächen der Ortsabrundungssatzung „Burgweg Süd“ an das Planungsgebiet.

Die Fläche wird im Norden durch den Burgweg und die bestehende Wohnbebauung am Fuße des Burgbergs Hohenaschau begrenzt.

Südlich und westlich schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an den untersuchten Bereich.

## **KARTE „BURGWEG“ - BESTAND**

o. M.



Bildquelle: © 2019 Bayerisches Vermessungsverwaltung

### **Flächengröße:**

ca. 0,175 ha

### **Darstellung im bisherigen FNP**

Die Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

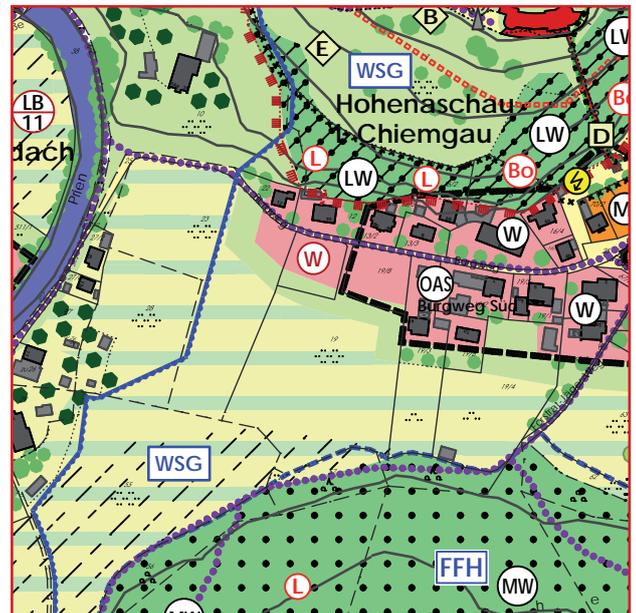
### **Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der Bereich ist als (geplante) Baufläche für Wohnen dargestellt.

Südlich und westlich angrenzend an die Entwicklungsfläche sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung dargestellt.

## **KARTE „BURGWEG“ - AUSZUG FNP**

M 1 : 5.000



**Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Wohnbauflächen für den mittel- bis langfristigen Bedarf.

Bei der Darstellung der Wohnbauflächen handelt es sich um eine kleinräumige Arrondierung. Diese orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsausdehnung. Der südliche Ortsrand von Hohenaschau ist in diesem Bereich durch die rechtsverbindliche Ortsabrandungssatzung „Burgweg Süd“ abschließend definiert.

Eine weitere Entwicklung in diesem Bereich würde eine Schließung des Talraumes mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild bedeuten.

Eine weitere bandartige bauliche Entwicklung entlang des Burgwegs birgt zudem die Gefahr der „Einsiedelung“ beziehungsweise Umschließung des Burgbergs. Auch wäre ein Zusammenwachsen der Ortsteile Hohenaschau und Oberweidach und damit der Verlust von Identität die Folge.

Der Gemeinderat hat sich mit der Thematik der baulichen Erweiterung entlang des Burgwegs im Rahmen der Klausursitzung am 05.11.2015 befasst und gegen eine derartige Entwicklung in diesem Bereich ausgesprochen.

Die Entwicklungsfläche soll gut eingegrünt werden. Die Möglichkeit des Angebots an erforderlichen Ausgleichsflächen für bauliche Eingriffe ist bei einer weiterführenden Planung in diesem Bereich zu prüfen.

Eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen, zum Beispiel durch die Anlage einer Streuobstwiese wird angestrebt.

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Dem Gebiet selbst kommt, auch auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage, voraussichtlich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet um „fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ (Legendeneinheit 20b).

Das Gebiet ist gekennzeichnet als „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Schotter“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	L	Lehme
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope.

Entsprechend Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU besteht für das Planungsgebiet selbst keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Der Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung nördlich des Burgwegs ist entsprechend Gefahrenhinweiskarte des LfU jedoch als Fläche mit Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche (allgemein sowie im Extremfall) gekennzeichnet.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um „Hauptdolomit und Plattenkalk, dolomitisch“. Die Gesteinsausbildung erfolgt in „Dolomitstein, überwiegend gebankt, untergeordnet Kalkstein, lokal Mergelstein und Bitumeneinlagerungen“.

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden als „Kluft-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen, örtlich hohen Gebirgsdurchlässigkeiten, bei massig, kompakter Ausbildung und geringer tektonischer Beanspruchung Festgesteins-Grundwassergeringleiter, wasserwirtschaftlich von lokaler Bedeutung“ eingestuft.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Der Bereich liegt auch außerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt auf Grund der ausgeübten Nutzung und der Lage eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Das Gebiet wird von zwei Seiten durch bestehende Bebauung beziehungsweise planungsrechtlich gesicherte Flächen begrenzt.

Nördlich des Burgwegs liegt der Burgberg mit dem denkmalgeschützten, orts- und landschaftsbildprägenden Ensemble Schloss Hohenaschau.

Die bewaldeten Flanken des Burgbergs sind entsprechend Waldfunktionskarte Bayern von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Der nördlich gelegene Burgberg ist als Bodendenkmal in der bayerischen Denkmalliste geführt (D-1-8239-0018). Es handelt sich dabei um „*untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich Schloss Hohenaschau und seiner Vorgängerbauten*“ (QUELLE: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2019 BLfD).

Das Schloss Hohenaschau steht als landschaftsprägendes Baudenkmal (Denkmal-Nr. D-187-114-74) unter besonderem Schutz.

Der Burgberg mit Schloss Hohenaschau steht unter denkmalpflegerischem Ensembleschutz (Denkmal-Nr. E-187-114-3).

Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine offizielle Erholungsfunktion.

Westlich der Entwicklungsfläche verläuft in circa 100 m Entfernung die Prien.

Südlich und westlich angrenzend an den Bereich befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

**Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Bei der Realisierung der Entwicklungsfläche ist, auch im Sinne einer Gliederung des Ortsrandes und einer guten Vernetzung von Siedlung und Landschaft, auf die Realisierung einer guten Ortsrandeingrünung zu achten.

Möglichkeiten bieten hier, gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer erforderlichen Kompensation von baulichen Eingriffen im Zuge der Realisierung, zum Beispiel die Anlage von (extensiv genutzten) Streuobstwiesen. Mögliche Wechselwirkungen mit benachbarten Waldstrukturen sind zu berücksichtigen.

Eine weitere Entwicklung beziehungsweise Ausdehnung des Ortsteiles ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Diese würde eine Schließung des Talraumes mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild bedeuten.

Eine weitere bandartige bauliche Entwicklung entlang des Burgwegs birgt zudem die Gefahr der „Einsiedelung“ beziehungsweise Umschließung des Burgbergs. Auch wäre ein Zusammenwachsen der Ortsteile Hohenaschau und Oberweidach und damit der Verlust von Identität die Folge.

Der Gemeinderat hat sich mit der Thematik der baulichen Erweiterung entlang des Burgwegs im Rahmen der Klausursitzung am 05.11.2015 befasst und gegen eine derartige Entwicklung in diesem Bereich ausgesprochen.

**Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,175 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I bis II (Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ B (GRZ < 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,2 - 0,8
Ausgleichsfläche:	0,035 - 0,140 ha

**Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

#### 7.4.4 Dispositions- und Entwicklungsflächen Gewerbe

In Bezug auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierungsmaßnahmen grundsätzlich auf die Verwertung des Bodenmaterials zu achten ist. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Ebenso ist der Mutterboden nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

#### ALLGEMEINE BEWERTUNGEN / GRUNDSÄTZE

##### **Auswirkungen der Planung:**

Mit Realisierung der Planungen gehen im Bereich der künftigen Gewerbeflächen landwirtschaftlich genutzte Böden durch Versiegelung verloren.

Weitere Bereiche werden auf Grund von Nutzungsänderungen, zum Beispiel zur Anlage von Grün- und Begleitstreifen, gegenüber ihrer jetzigen Ausprägung verändert.

Mit der Versiegelung und Nutzungsänderung ist ein Verlust von versickerungsfähiger Fläche und grundsätzlich von Kaltluftentstehungsfläche verbunden.

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen in benachbarten Siedlungssplittern durch Lärm-Emissionen sind im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen.

Bei der Realisierung der Entwicklungsflächen ist auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zu achten.

##### **„Nullvariante“:**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der aktuelle Zustand (vgl. Beschreibung der Schutzgüter Bestand) erhalten bleiben.

Ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial lässt sich für die Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen.

##### **Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl.

Durch Anbindung an bereits bebaute Bereiche wird dem Grundsatz von Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen.

##### **Planungsalternativen:**

Die Spielräume für das Angebot an Flächen für eine gewerbliche Entwicklung sind in der Gemeinde äußerst begrenzt.

Unter der Berücksichtigung der Zielsetzung, begrenzte Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen unter vorwiegender Inanspruchnahme von Flächen, für die eine Entwicklung bereits vorgezeichnet ist, sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.

##### **Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Bauanträge ist zu prüfen, ob und welche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärmemissionen notwendig sind.

##### **Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen** (auf Ebene der Flächennutzungsplanung)

Keine

#### ENTWICKLUNGSFLÄCHE „AUSSEKROY“

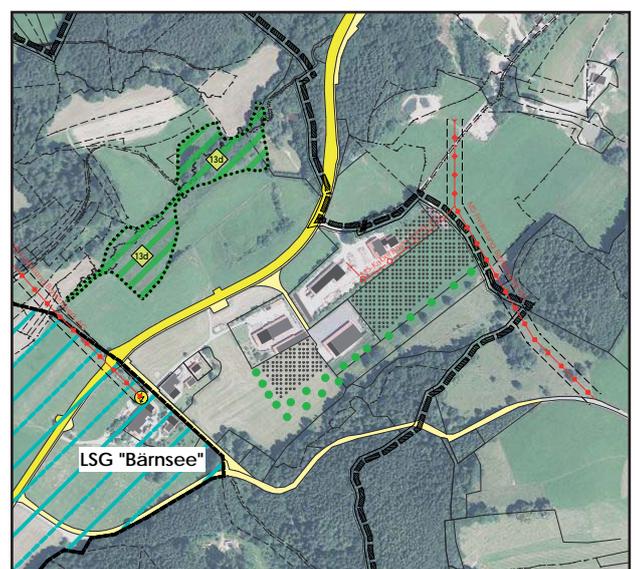
##### **Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am nord-östlichen Grenzbereich der Gemeinde, südlich der Bernauer Straße (Kr Ro 14).

Die Entwicklungsflächen befinden sich süd-östlich und süd-westlich angrenzend an die vorhandenen gewerblichen Strukturen bei Außerkoj.

KARTE „GEWERBE AUSSEKROY“

M 1 : 10.000



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

Im Norden werden die geplanten Bauflächen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe begrenzt. Im Osten verläuft die Gemeindegrenze. Südlich befinden sich ausgedehnte Waldflächen an den Ausläufern des Abendmahlberges.

Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Siedlungssplitter Außerkoj.

#### **Flächengröße:**

Bauflächen Gewerbe (Bestand) ca. 2.000 ha

**Bauflächen Gewerbe (Entwicklung) ca. 2.000 ha**

#### **Darstellung im bisherigen FNP**

Im bisherigen FNP ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

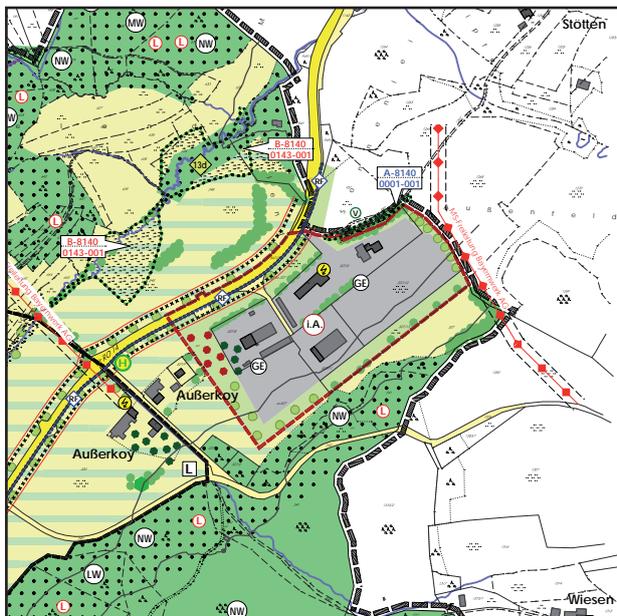
Das Gebiet ist als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch dargestellt.

#### **Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Der bereits bebaute Bereich wird durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen bestätigt. Die Entwicklungsflächen sind als (geplante) Bauflächen für gewerbliche Nutzung dargestellt.

Im Süden und Westen sind großzügige Grünflächen mit dem Zweck der Eingrünung dargestellt. **Im Osten ist eine entsprechende Eingrünung in Richtung des Gemeindegebiets Bernau a. Chiemsee zu verwirklichen.**

KARTE „GEWERBE AUSSERKOJ“ - AUSZUG FNP M 1 : 10.000



#### **Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde sichert mit der ergänzten Darstellung potenzielle Flächen für eine gewerbliche Entwicklung für den langfristigen Bedarf.

Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist auf Grund der vorhandenen Strukturen vorgezeichnet.

An das regionale Straßennetz kann durch einen Anschluss an die Kreisstraße Kr RO 14 direkt angebunden werden.

Das Angebot an Entwicklungsflächen richtet sich auf Grund der Lage überwiegend an Gewerbetreibenden, die keine große Außenwirkung benötigen.

Durch das Freihalten von Grünflächen sind ausreichende Abstände zu dem bestehendem Siedlungssplitter Außerkoj, zu vorhandenen Biotopstrukturen und zu den bestehenden Waldflächen zu wahren. Eine ausreichende Eingrünung ist zu sichern.

Eine Entwicklung nördlich und westlich der Bernauer Str. (Kr RO 14) ist zur Vermeidung einer Torwirkung („Gewerbeschlucht“) und auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen und Landschaftsbild nicht Planungsziel der Gemeinde.

#### **Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

#### **Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Die möglichen Entwicklungsflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und auf Grund der vorhandenen Topographie (Hanglage) als Grünland bewirtschaftet.

Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand. Im Süd-Osten markiert eine Reihe aus vereinzelt Nadelbäumen eine topographisch wirksame Hangkante.

Nördlich der vorhandenen gewerblichen Strukturen befinden sich entlang der Straße nach Stötten, zum Teil außerhalb des Gemeindegebiets, Biotopstrukturen der Biotopkartierung Bayern - Alpen (Biotop Nr. A 8140-0001-001).

Es handelt sich um eine Baumhecke süd-westlich von Stötten: „Der erfasste Biotop mit seiner 20 - 25 m hohen Baumhecke aus Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Vogelkirsche, Zitter-Pappel sowie teils dichter Strauchschicht (Hartriegel, Hasel, Holunder, Himbeere) liegt unmittelbar an der Zufahrt nach Stötten.“

Die Krautschicht wird vorwiegend von feuchten bis frischen nitrophilen Säumen aus *Urtica dioica*, *Impatiens parviflora*, *Lamium galeobdolon*, *Poa nemoralis*, *Dactylis glomerata* sowie sporadisch eingestreuter *Thalictrum aquilegifolium*, *Phyteuma spicatum* und *Polygonatum verticillatum* gebildet.“ (Biotopkartierung Bayern - Alpen © 2016 Fachinformationssystem FIS-Natur Online)

Nach vorläufiger Einschätzung kommt dem Gebiet der Entwicklungsfläche kommt eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ (Legendeneinheit 30b).

Der nord-östliche Bereich der Entwicklungsfläche ist gekennzeichnet als „untere Meeressmolasse, älterer Teil - Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandstein, bereichsweise Konglomerat“. Bei der südlichen Fläche handelt es sich um „Rhenodanubischen Flysch: Untere Bunte Mergel bzw. Ofterschwanger Schichten bis Anthering-Formation - Ton-, Schluff-, Mergel- und Sandstein, lokal Konglomerat, Kalkstein“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	L	Lehme
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope.

Für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweis-karte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um Moränenablagerungen. Diese werden als unterschiedlich sandiger, schluffiger oder toniger Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, zum Teil konglomeriert; Poren-Grundwasserleiter beziehungsweise Grundwasser-Geringleiter mit lokaler Grundwasserführung beschrieben.

Das Gebiet wird demnach als „Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100. Der Bereich liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Der Bereich beinhaltet keine besonderen Merkmale und Anforderungen in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.

In östlicher Richtung zur Grenze zu der Gemeinde Bernau a. Chiemsee sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch ausreichende Grünflächen und entsprechend Baumpflanzungen zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) befindet sich etwa 4,5 km süd-westlich des Planungsgebietes. Es bestehen jedoch keine Blickbeziehungen von der Entwicklungsfläche zum Schloss Hohenaschau.

Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

**Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur gering verändert.

Respektvolle Abstände zu den südlich angrenzenden Waldflächen (Windwurf) und zu dem westlich gelegenen Siedlungssplitter Außerkoy sind zu wahren.

Für das Gebiet plant die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gefasst.

**Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Inanspruchnahme von vorgezeichneten Flächen vermieden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind auf Grund der Lage der Entwicklungsflächen und der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten.

**Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 2,000 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I bzw. II (Gebiete geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ A (GRZ > 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,4 - 1,0
Ausgleichsfläche:	0,800 - 2,000 ha

#### 7.4.5 Dispositionsflächen: Einrichtungen für den Fremdenverkehr

In Bezug auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierungsmaßnahmen grundsätzlich auf die Verwertung des Bodenmaterials zu achten ist. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Ebenso ist der Mutterboden nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

#### ALLGEMEINE BEWERTUNGEN / GRUNDSÄTZE

##### **Auswirkungen der Planung:**

Mit Realisierung der Planungen gehen im Bereich der künftigen Sonderbauflächen „Hotel“ und „Wohnmobilpark“ landwirtschaftlich genutzte Böden durch Versiegelung verloren.

Weitere Bereiche werden auf Grund von Nutzungsänderungen, zum Beispiel zur Anlage von Grün- und Begleitstreifen, gegenüber ihrer jetzigen Ausprägung verändert.

Mit der Versiegelung und Nutzungsänderung ist ein Verlust von versickerungsfähiger Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche verbunden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert.

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Planung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Auf eine gute Eingrünung zur Einbindung in die umgebende Landschaft und auf eine ausgewogene Baumassenverteilung zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung sowie Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen ist bei einer Realisierung des Vorhabens besonders zu achten.

##### **„Nullvariante“:**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der aktuelle Zustand (vgl. Beschreibung der Schutzgüter Bestand) erhalten bleiben.

Ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial lässt sich für die Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen.

##### **Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl.

##### **Planungsalternativen:**

Im Sinne eines dynamischen Planungsprozesses wurden für die Sonderbauflächen „Hotel“ mehrere alternative Standorte an Hand einer Bewertungsmatrix untersucht. Dabei wurden städtebauliche und landschaftsplanerische Bewertungskriterien zu Grunde gelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2015 beschlossen, im Sinne einer Angebotspannung, unter Berücksichtigung der Größe der Gemeinde und der infrastrukturellen Voraussetzungen zusätzliche Sonderbauflächen „Hotel“ in den FNP aufzunehmen.

##### **Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:**

Über den tatsächlichen Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

##### **Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

(auf Ebene der Flächennutzungsplanung)

Keine

SONDERBAUFLÄCHE HOTEL  
STANDORT „SCHÜTZENSTRASSE“

##### **Lage im Raum:**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Aschau i. Chiemgau, östlich des gemeindlichen Kindergartens.

Die Fläche wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Osten befindet sich die Entwicklungsfläche Wohnen „Aschau West - Dreilindenweg“ Im Süden tangiert die Schützenstraße das Planungsgebiet. Im Westen befindet sich die Fläche für Gemeinbedarf des gemeindlichen Kindergartens.

##### **Flächengröße:**

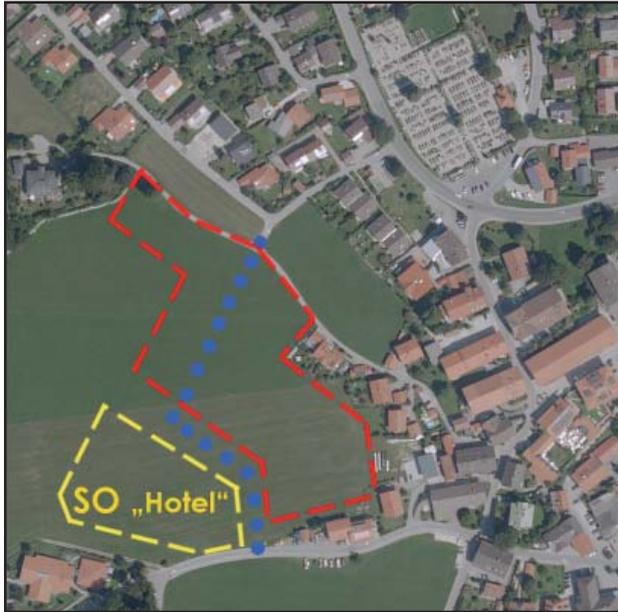
ca. 1,000 ha

##### **Darstellung im bisherigen FNP**

Im bisherigen FNP ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Gebiet ist als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

## KARTE „SCHÜTZENSTRASSE“ - BESTAND



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Entwicklungsfläche als (geplante) Sonderbauflächen mit der Bezeichnung „Hotel“ dargestellt.

Im Osten grenzt die Entwicklungsfläche Wohnen „Aschau West - Dreilindenweg“ an den Planbereich.

Im FNP ist östlich der Sonderbaufläche, im Zusammenhang mit der Entwicklungsfläche „Wohnen“ eine Erschließungsoption zur Anbindung der Schützenstraße über Dreilindenweg und Sommerstraße an die Rosenheimer Straße (ST 2093) gekennzeichnet.

KARTE AUSZUG FNP SONDERBAUFLÄCHEN HOTEL  
„SCHÜTZENSTRASSE“ M 1 : 5.000**Zielsetzung der Planung:**

Die Gemeinde stellt mit der Darstellung möglicher Sonderbauflächen „Hotel“, im Sinne einer Angebotsplanung, Standortalternativen für die Entwicklung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr zur Verfügung.

Grundsätzlich ist auf eine gute Eingrünung des Vorhabens zur Einbindung in die umgebende Landschaft und auf ausreichende Grün- und Freiflächen zur Gliederung der Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung besonders zu achten.

Der (nord-)westliche Ortsrand von Aschau i. Chiemgau wird abschließend definiert und durch die Darstellung der Sonderbauflächen Hotel - Standort Schützenstraße und der angrenzenden Entwicklungsfläche Wohnen organisch abgerundet.

Zur Gliederung der Quartiere unterschiedlicher Nutzung sind ausreichende Abstände durch das Freihalten von Grünzügen zu wahren. Diese dienen der Bildung eines guten Übergangs von Siedlung zur Landschaft.

Der Grünzug zwischen Sonderbaufläche Hotel und den geplanten Wohnbauflächen bietet zudem die Möglichkeit der Anbindung der Schützenstraße an den Dreilindenweg. Diese Erschließungsoption ist als Planungsziel im FNP dargestellt.

Für eine ausreichende Eingrünung beziehungsweise Strukturierung des Gebiets sind im FNP als Zielvorstellung zudem Baumpflanzungen dargestellt.

**Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

**Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Dem Gebiet kommt, auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der Ortsrandlage voraussichtlich lediglich eine artenschutzrechtlich geringe Bedeutung zu.

**Schutzgut Boden / Geologie**

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)“ (Legendeneinheit 90c).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil würemzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmige Sande
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um quartäre Flussschotter. Diese werden, durch sandige Kiese mit ergiebigem Poren-Grundwasserleiter, als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Vom Planungsgebiet bestehen Sichtbeziehungen auf das Schloss Hohenaschau.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) liegt etwa 1,5 km südlich der Schützenstraße.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet selbst erfüllt keine Erholungsfunktion.

Nördlich und südlich befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit temporären Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der Flächen (in erster Linie Geruch- und Lärmimmissionen) ist zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Auf das Freihalten ausreichender Grünzüge zur Gliederung der Quartiere unterschiedlicher Nutzung ist zu achten. Diese dienen der Bildung eines guten Übergangs von Siedlung zur Landschaft.

Der Grünzug zwischen Sonderbaufläche Hotel und den geplanten Wohnbauflächen bietet auch die Möglichkeit der Anbindung der Schützenstraße an den Dreilindenweg.

Auf den Erhalt von Sichtbeziehungen ist hinzuwirken.

#### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 1.000 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I bzw. II (Gebiete geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ A (GRZ > 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,4 - 1,0
Ausgleichsfläche:	0,400 - 1.000 ha

## SONDERBAUFLÄCHE „WOHNMOBILPARK“

**Lage im Raum:**

Die Entwicklungsfläche befindet sich südlich von Innerkoy im nordöstlichen Gemeindegebiet, südlich der Bernauer Straße (Kr Ro 14).

Im Norden, Osten und Süden werden die geplanten Bauflächen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Nord-östlich befindet sich das Anwesen Innerkoy. Im Westen verläuft der Schafelbach mit seinen biotopgeschützten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen.

Der überplante Bereich liegt gemäß Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 06 „Westliche Chiemgauer Alpen zwischen Aschau i. Chiemgau und Reit im Winkl“ [RP 18 B I 3.1.2 (Z)].

**Flächengröße:**

ca. 1,000 ha

KARTE „WOHNMOBILPARK“ - BESTAND

o. M.



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

**Darstellung im bisherigen FNP**

Im bisherigen FNP ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

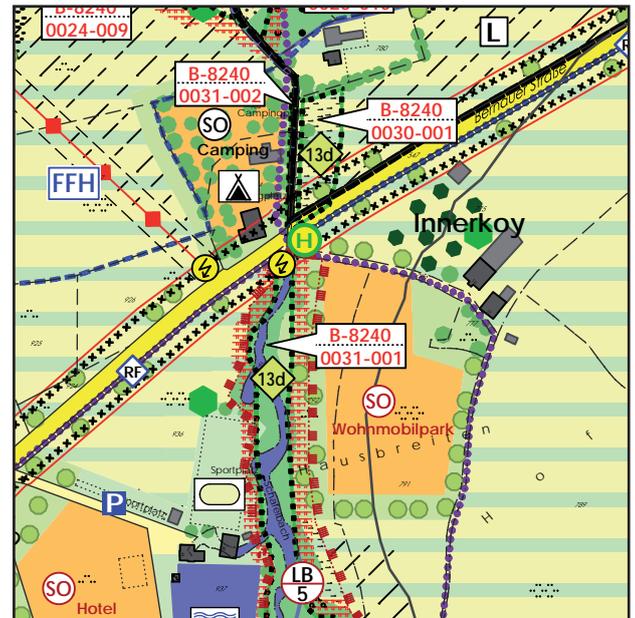
Das Gebiet ist Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch dargestellt.

**Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:**

Die Entwicklungsfläche ist als (geplante) Sonderbauflächen „Wohnmobilpark“ dargestellt.

Der Bereich ist umfassend mit einer großzügigen Grünfläche mit dem Zweck der Eingrünung sowie einer Pflanzempfehlung für Solitärgehölze dargestellt.

## KARTE „SO WOHNMOBILPARK“ - AUSZUG FNP M 1 : 5.000



Nördlich der Entwicklungsfläche verläuft die Bernauer Straße (Kr RO 14). Eine anbaufreie Zone von 15 m ab Straßenrand ist zwingend einzuhalten.

**Zielsetzung der Planung:**

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans wurde der Antrag auf die Darstellung von Bauflächen zur Errichtung eines Wohnmobilparks mit circa 50 Stellplätzen südlich von Innerkoy gestellt.

Nördlich von Innerkoy ist ein Campingplatz angesiedelt. Eine Anlage mit Stellflächen für Wohnmobile ist derzeit nicht vorhanden.

Die Gemeinde als Tourismusgemeinde weist einen Bedarf für die Ausweisung eines derartigen Vorhabens auf. Der Gemeinderat hat sich bereits in mehreren Sitzungen mit dieser Thematik beschäftigt. In der Sitzung des Gemeinderats vom 17.10.2017 wurde daher dem Antrag stattgegeben und die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnmobilpark“ südlich von Innerkoy in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde sichert mit der Darstellung potenzielle Flächen für eine Entwicklung als Wohnmobilpark.

Aufgrund der naturräumlich und landschaftlich sensiblen Lage ist bei einer weiterführenden Planung besonderer Wert auf ausreichende und qualifizierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu legen. Hierzu zählen:

- Das Wahren ausreichender Abstände zu den benachbarten, geschützten Strukturen des Schafelbachs und dem Anwesen Innerkoy sowie der Bernauer Straße (Kr RO 14) durch das Freihalten von Grünbereichen.
- Die Realisierung von Maßnahmen zur Sicherung einer guten Eingrünung im Sinne einer schonenden Einbindung in die Landschaft.

- Eine Reduzierung der baulichen Anlagen auf das absolut notwendige Mindestmaß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.
- Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Realisierung kurzer Erschließungswege und möglichst bodenschonende Verwirklichung der Stellplätze.

Die weiterführenden Planungen sind eng mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

#### **Schutzgüter Bestand:**

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

#### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Die möglichen Entwicklungsflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend als Grünland genutzt.

Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Nördlich der Bernauer Straße befindet sich das FFH-Gebiet 8240-302 Bärnseemoor sowie das Landschaftsschutzgebiet LSG-00144.01 zur In-schutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung als LSG RO-18.

Westlich befinden sich geschützte Flächen der Biotopkartierung Bayern - Flachland. Bei dem Biotop Nr. 8240-0031-001 handelt es sich um einen „Bachlauf mit Begleitgehölz und Streuwiesenreste bei Innerkoy“.

Der Lebensraum wird wie folgt beschrieben (QUELLE: Biotopkartierung Bayern - Flachland - Fachinformationssystem FIS-Natur Online © 2016 LfU www.lfu.bayern.de):

*„Das Teilbiotop ist umgeben von intensiv bewirtschafteten Wiesen und Weiden. An der Ost- und Südseite liegen kleine Freizeithütten, z. T. mit Garten, an der Westseite befinden sich ein Freibad, Parkplätze, eine Gaststätte und weitere Freizeitanlagen, im Süden grenzt ein Wasserschutzgebiet an.“*

*Entlang des mäßig sauberen Baches stockt ein relativ lichter Gehölzbestand aus Eschen, Schwarz-Erlen, Grau-Erlen, Berg-Ahorn, Weiden, Haselnuß und Schwarzem Holunder. Im Südteil dominieren u.a. Eichen, an einer Stelle treten Sickerquellen, die mit Sumpfdotterblume und Bitterem Schaumkraut bewachsen sind, zutage.*

*An der Westseite ist der Gehölzbestand (z. T. gepflanzte Rosskastanien) weitgehend aufgelichtet, der Unterwuchs ist durch Liegewiesen ersetzt. Diese Bereiche haben keine Biotopqualität (ausgegrenzt).*

*Am Bach liegen einige Fischweier, der Nordwestliche davon ist aus der Biotopfläche ausgegrenzt. Der Südwestliche, bei dessen Bau ein naturnaher Bachzweig zerstört wurde, ist (...) von einem Gewässerbegleitgehölz gesäumt. Durch die Fischteiche ist eine Beeinträchtigung der Wasserqualität zu erwarten.*

*Im Südosten stockt darüber hinaus ein kleinflächiger, zeitweise überschwemmter Sumpfwald aus Esche, Traubenkirsche und Schwarzerle.*

*An der Ostseite des Biotops liegen teils als Streuwiese genutzte Mädesüß-Hochstaudenfluren und Naßwiesen, die nur noch einen schwachen Saum entlang des Gehölzbestandes bilden.*

*Die Naßwiesen sind seggen- und binsenreich (Flutter-Binse, Breitblättriges Knabenkraut, Trollblume, Sumpf-Baldrian, Hirsen-Segge) und sind eng mit teils verschilften Mädesüß-Hochstauden verzahnt. Vom Rand her ist das zahlreiche Einwandern von Fettwiesenarten zu beobachten.*

*Im Nordosten findet sich umgeben von Nasswiesen noch der Rest einer Molinion-Wiese mit Heilziest, Feldhainsimse und Pfeifengras.*

#### Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:

*Folgende Tierarten wurden beobachtet: Grasfrosch, Goldammer und Zwitscher-Heupferd.“*

Nach vorläufiger Einschätzung kommt dem Gebiet der Entwicklungsfläche selbst kommt auf Grund der vorhandenen Nutzung und der daraus resultierenden vorhandenen Beeinträchtigung eine artenschutzrechtlich geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Wechselwirkungen zwischen den nördlich gelegenen Moor- und Waldflächen um den Bärnsee und den westlichen gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am Schafelbach können nicht ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte von Bayern ÜBK25 handelt es sich innerhalb des Planungsgebietes um unterschiedliche Böden.

Der westliche Bereich besteht „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“ (Legendeneinheit 65b).

Im östlichen Bereich findet sich „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)“ (Legendeneinheit 9i).

Die Fläche ist insgesamt gekennzeichnet durch fluviale Ablagerungen aus Kies und Schluff, tonig - sandig (Geologische Übersichtskarte von Bayern GÜK200).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Standortbedingungen.

Bodenart:	IS	lehmgige Sande
Zustandsstufe:	I	gut
Wasserstufe:	2	gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope.

Für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HÜK 200 ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet:

Hydrogeologische Einheit:	Quartäre Flussschotter (karbonatisch) der Haupttäler
Gesteinsart:	Sediment
Verfestigung:	Lockergestein
Hohlraumart:	Poren
Geochemischer Gesteinstyp:	karbonatisch
Durchlässigkeit:	hoch ( $>1E-3 - 1E-2$ )
Leitercharakter:	Grundwasserleiter

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenflächen HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden, zum Beispiel durch über die Ufer tretende Bäche oder zeitweise hochanstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei wassersensiblen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Beeinträchtigung von weiträumigen Sichtbeziehungen, vor allem für von Osten über die Kr RO 14 kommende Betrachter, können nicht ausgeschlossen werden, ein sensibler Umgang mit den Flächen im Rahmen einer weiterführender Planung ist notwendig.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Das Denkmalensemble „Weiler Haindorf“ liegt etwa 400 m westlich des Planungsgebietes, das Denkmalensemble Kirchplatz Niederaschau mit der weithin sichtbaren Pfarrkirche Mariä Lichtmeß etwa 1,1 km süd-westlich.

Das nächstgelegene landschaftsprägende Denkmal (Burgberg und Schloss Hohenaschau) befindet sich etwa 2,8 km süd-westlich des Planungsgebietes.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet erfüllt keine Erholungsfunktion.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert.

Der Bereich wird durch die angrenzenden Biotopstrukturen des Schafelbachs (vorgeschlagen als schützenswerter Landschaftsbestandteil, siehe auch [Kap. 5.6.9 Landschaften und Landschaftsbild](#)) als naturräumlich sensibler Bereich eingestuft. Auf die Einhaltung ausreichender und großzügiger Abstände zu den geschützten gewässerbegleitenden Strukturen ist daher unbedingt zu achten.

Nördlich der Entwicklungsfläche verläuft die Bernauer Straße (Kr RO 14). Eine anbaufreie Zone von 15 m ab Straßenrand ist zwingend einzuhalten. Bis zu einer Entfernung von 30 m zum Straßenrand ist eine Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich.

Respektvolle Abstände zum benachbarten Siedlungssplitter sind zu wahren.

Einschränkungen der Wechselbeziehungen zwischen den Biotopflächen am Schafelbach und den benachbarten bewaldeten Bereichen am Haindorfer Berg sind zu erwarten.

Beeinträchtigungen des benachbarten FFH- und Landschaftsschutzgebiets „Bärnseemoor“ sind bei Berücksichtigung der angezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

#### ***Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse:***

(siehe auch „Allgemeine Bewertungen / Grundsätze“)

Für das FFH-Gebiet 8240-302 „Bärnseemoor“ ist eine Besucherlenkung vorhanden. Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet LSG-00114.01 „Inschutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung“ ist einzuhalten. Detaillierte Angaben über Besucherzahlen liegen nicht vor.

Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung sind auch mögliche Auswirkungen eines erhöhten Besucherzustroms auf das FFH-Gebiet zu ermitteln und mit dem Bebauungsplan gegebenenfalls entsprechend zu reagieren.

**Belastbare Aussage zu Einschränkung der Wechselbeziehungen zwischen den Biotopflächen am Schafelbach und den benachbarten bewaldeten Bereichen am Haindorfer Berg liegen bislang nicht vor. Vorbehaltlich einer detaillierten Überprüfung wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch davon ausgegangen, dass die südlich an die Entwicklungsfläche angrenzenden Flächen ausreichend Möglichkeiten für eine Ausbreitung in Richtung Osten bieten.**

**Eine entsprechende detaillierte Prüfung und ggf. Festsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.**

**Entsprechend Anlage 1 UVP-G ist gemäß Ziff. 18.4 für den Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird bei einer Größe von 0,5 bis weniger 1,0 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erstellen, ab einer Größe von 1,0 ha ist das Vorhaben UVP-pflichtig.**

#### ***Erwarteter Ausgleichsbedarf:***

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet: ca. 1,000 ha

Gebietskategorie:	Kategorie I bzw. II (Gebiete geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ A (GRZ > 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,4 - 1,0
Ausgleichsfläche:	0,400 - 1,000 ha

#### **7.4.6 Dispositionsflächen: Sonstige kommunale Bauflächen**

##### **ABFALLWIRTSCHAFT / ENTSORGUNG**

Der gemeindliche Bauhof im Ortsteil Aschau (Hofbichl 3) steht aufgrund begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten und möglichen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung zur Disposition.

Die Gemeinde plant daher, in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim die Errichtung eines Bau- und Wertstoffhofes nördlich von Hainbach.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2017 beschlossen, im Entwurf des Flächennutzungsplans im Bereich nördlich von Hainbach Flächen für Entsorgungsanlagen darzustellen.

##### ***Rahmenbedingungen / Entwicklungsleitlinien***

- Einhalten der anbaufreien Zone Staatsstraße (20 m)
- Vorgeprägter Standort, Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen im Außenbereich (KFZ-Werkstatt, Reifengeschäft).
- Anbindung an (über-)regionales Straßennetz durch Anschluss an Staatsstraße 2093.
- Wahren ausreichender Abstände zu
  - vorhandenen Biotopstrukturen,
  - Verlauf der Prien mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen
- Sichern einer ausreichenden Eingrünung.

##### **FLÄCHE FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN „HAINBACH“**

##### ***Lage im Raum:***

Das Entwicklungsgebiet liegt im Priental an der Staatsstraße 2093, zentral zwischen den Ortsteilen Aschau i. Chiemgau und Sachrang, nördlich des Ortsteiles Hainbach.

Die Fläche wird im Norden durch eine Erschließungsstraße für ein landwirtschaftliches Anwesen im Außenbereich begrenzt. Im Anschluss finden sich landwirtschaftliche Flächen.

Im Osten tangiert die Staatsstraße ST 2093 das Gebiet. Anschließend befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen im Priental.

Im Süden befindet sich gewerblich genutzte Bebauung im Außenbereich.

Im Westen begrenzt der Verlauf der Prien den Untersuchungsbereich.

#### Flächengröße:

ca. 0,500 ha

#### Darstellung im bisherigen FNP

Im bisherigen FNP ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Gebiet ist als Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Luftaustausch gekennzeichnet.

#### KARTE „HAINBACH NORD“ - BESTAND

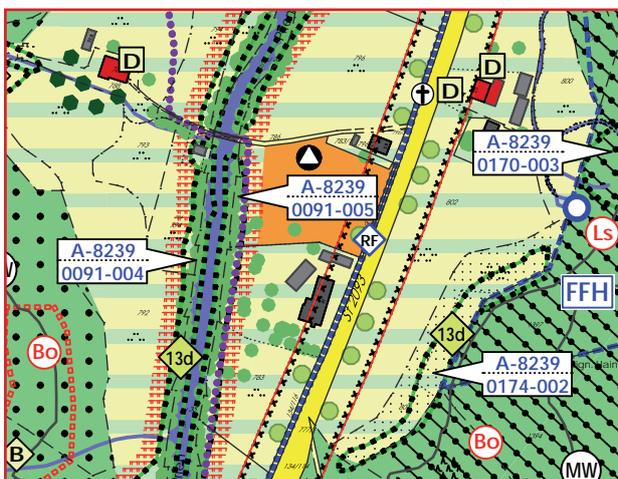


Bildquelle: © 2019 Bayerisches Vermessungsverwaltung

#### Darstellung in der Neuaufstellung des FNP:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Entwicklungsfläche als Fläche für Entsorgungsanlagen dargestellt.

#### KARTE AUSZUG FNP FLÄCHE FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN „HAINBACH“ M 1 : 5.000



#### Zielsetzung der Planung:

Die Gemeinde sichert mit der Darstellung möglicher Flächen für Entsorgungsanlagen in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim die mittel- bis langfristige Entsorgung von Wertstoffen in der Gemeinde.

Das Gebiet ist durch die Staatsstraße ST 2093 an das (über-)regionale Straßennetz angebunden. Die anbaufreie Zone der St 2093 ist einzuhalten.

Grundsätzlich ist auf eine gute Eingrünung des Vorhabens zur Einbindung in die umgebende Landschaft zu achten.

Ausreichende Abstände zu vorhandenen Biotopstrukturen und gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen an der Prien sind bei der Realisierung des Vorhabens zu wahren.

#### Schutzgüter Bestand:

(Pflanzen / Tiere, artenschutzrechtliche Belange, Boden / Geologie, Hydrogeologie / Wasser, Klima / Luft, Orts- / Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch)

#### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereichs befindet sich kein Gehölzbestand.

Im Osten tangieren Flächen der Biotopkartierung Bayern - Alpen den Untersuchungsbereich. Es handelt sich dabei um gewässerbegleitende Gehölzstrukturen der Prien (Biotop Nr. A8239-0091-005 ostseitig der Prien; Biotop Nr. A8239-0091-004 westseitig der Prien).

„Die TF (...) 4 - 8 bezeichnen lineare Begleitgehölze der Prien, die zwischen den Ortschaften Bach und Hainbach über den künstlich aufgeschütteten und befestigten Priendämmen bzw. über den dort lagernden Talsedimenten stocken. Hierbei handelt es sich um meist lockere Schotter, Kiese, Sande und Gesteine, mit denen nach dem Abschmelzen des Priengletschers das glaziale Trogtal verfüllt wurde. (...)“

TF 4 - 6 (...): Die naturnahen, artenreichen Gehölzstreifen stocken am Priendamm, der auf weite Strecken mit Steinsätzen und Steinmauern befestigt ist. In die von Esche dominierte Baumschicht mengen sich u.a. Fichte, Grauerle und Hängebirke. Sträucher vom Verband Berberidion wie die namensgebende Berberitze oder Rhamnus cathartica betonen die Wärmegunst dieser steilen Dammböschungen.

Der Unterwuchs der durch regelmäßige Überschwemmungen mit Treibholz angereicherten Gehölzbestände ist sehr heterogen: An den schattigen Dammseiten wachsen Nährstoff- und Feuchtezeiger (...), während auf der flachgründigen Deichkrone bzw. sonnseitig Arrhenatheretalia-Arten, Magerkeitszeiger bzw. wärmeliebende Sippen des Mesobromion und der Origanetalia hervortreten.

Als wertbestimmender Alpenschwemmling ist dort das für steinige Kalkmagerrasen typische *Biscutella laevigata* regelmäßig vertreten.

Speziell im Bereich von TF 4 sind die lückigen Gehölzbestände durch Kalkmagerrasen-Fragmente, die mit dealpinen Sippen angereichert sind, aufgelockert. Als charakteristische Vertreter sind zu nennen: *Sesleria albicans*, *Carex montana*, *Brachypodium rupestre*, *Bromus erectus*, *Buphthalmum salicifolium*, *Scabiosa columbaria*, *Rhinanthus glacialis*, *Arabis ciliata*, *Phyteuma orbiculare* und *Euphorbia cyparissias*.

Zusätzlich schließen im Süden nährstoffliebende Feuchte Hochstauden mit u.a. *Chaerophyllum hirsutum*, *Cirsium oleraceum* und *Filipendula ulmaria* das Teilbiotop ab. Nicht ausgrenzbare Fettwiesenelemente sind unter „Sonstige Flächenanteile“ verschlüsselt.“ (Biotopkartierung Bayern - Alpen © 2019 Landesamt für Umwelt LfU Bayern)

Dem Gebiet kommt, auf Grund der Lage und der angrenzenden Biotopstrukturen voraussichtlich eine artenschutzrechtlich geringe bis mittlere Bedeutung zu.

#### Schutzgut Boden / Geologie

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte ÜBK25 handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet „fast ausschließlich um Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment)“ (Legendeneinheit 84c).

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, zum Teil wärmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, zum Teil Torf“ (Geologische Karte von Bayern GK500).

Entsprechend der Bodenschätzungskarte von Bayern BSK25 handelt es sich bei dem Planungsgebiet um als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen mit folgenden Eigenschaften:

Bodenart:	IS	lehmige Sande
Zustandsstufe:	II	mittel
Wasserstufe:	1	sehr gut

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerte Geotope, für den Bereich besteht laut Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU keine Gefährdung durch Naturgefahrenereignisse wie Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem.

Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung sind bekannt.

#### Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

Entsprechend der Hydrogeologischen Karte von Bayern HGK500 handelt es sich im Planungsgebiet um Alpinen Muschelkalk. Diese werden, durch „Kalkstein, gebankt bis massig, mit Einschaltungen von Tonstein-, Mergelstein- und Mergelkalksteinlagen sowie Tuff- und Tuffitbänken, untergeordnet Dolomitbänder, teils bituminös, Hornstein und Pyrit führend“, als „Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter mit mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten, örtlich auch höheren Gebirgsdurchlässigkeiten bis Festgesteins-Grundwassergeringleiter, i. Allg. keine wasserwirtschaftliche Bedeutung“ klassifiziert.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich angrenzend verläuft die Prien.

Nach Darstellungen des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG befindet sich das Planungsgebiet weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereiches noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Der Bereich liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Dementsprechend ist der Standort vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier grundsätzlich durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt werden (zum Beispiel durch zeitweise hochanstehendes Grundwasser).

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor.

#### Schutzgut Klima / Luft

Entsprechend dem Klimaatlas von Bayern liegt die Summe der Jahresniederschläge bei 1.300 bis 1.500 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 - 7 °C.

Der Fläche kommt aufgrund der Nähe zur Prien eine allgemeine bis besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

#### Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Der Untersuchungsbereich liegt im Priental an der zentralen Erschließungsachse der St 2093.

Vom Planungsgebiet bestehen keine besonderen Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Ensembles.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale (QUELLE: Bayern-Viewer Denkmal BfD).

Nord-östlich und nord-westlich des Untersuchungsbereichs befinden sich denkmalgeschützte Anwesen im Außenbereich (Nord-Westen: Baudenkmal Hainbach 51 Denkmal-Nr. D-1-87-114-46; Nord-Osten: Privatkapelle Hainbach 58 Denkmal-Nr. D-1-87-114-47 sowie Baudenkmal D-1-87-114-47 Hainbach 60).

Das landschaftsprägende Denkmalensemble „Burgberg und Schloss Hohenaschau“ liegt etwa 3,4 km nördlich des Untersuchungsbereichs. Das landschaftsprägende Denkmalensemble „Ortskern Sachrang“ befindet sich in einer Entfernung von circa 6 km südlich des Planungsgebietes.

Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu benachbarten landschaftsprägenden Denkmalensembles.

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet selbst erfüllt keine Erholungsfunktion.

#### **Auswirkungen der Planung:**

(siehe auch allgemeine Bewertungen / Grundsätze)

Auf das Freihalten ausreichender Grünzüge und das Wahren ausreichender Abstände zu vorhandenen Biotopstrukturen ist zu achten.

Die anbaufreie Zone zur Staatsstraße ST 2093 ist einzuhalten.

#### **Erwarteter Ausgleichsbedarf:**

Mit der Realisierung von Bauflächen auf nicht versiegelten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem durch Neuversiegelung, verbunden.

In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung des StMLU (ergänzte Fassung Januar 2003) ist von folgender, überschlägig ermittelter Spanne an Ausgleichsbedarf auszugehen.

Fläche Plangebiet:	ca. 0,500 ha
Gebietskategorie:	Kategorie I bzw. II (Gebiete geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
Eingriffstyp:	Typ A (GRZ > 0,35)
Ausgleichsfaktor:	0,3 - 1,0
Ausgleichsfläche:	0,150 - 0,500 ha

### **7.5 Wechsel- und Summenwirkungen**

Die Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen, wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt (siehe Kapitel 7.4.1 „Allgemeine Auswirkungen der potenziellen Entwicklungsbereiche“).

Die bedeutendsten Zusammenhänge sind im Folgenden zusammengefasst.

Zwischen den Schutzgütern Menschen und Klima bestehen enge Wechselbeziehungen im Bereich der Wirkung mesoklimatischer Prozesse auf das Wohlbefinden von Menschen (insbesondere Kaltluftentstehung und -abfluss).

Die Ausbildung des Bodens und der Wasserhaushalt prägen Flora und Fauna.

Die Versiegelung von Böden bedeutet neben dem Verlust der Bodenfunktionen gleichzeitig einen Verlust der Vegetation sowie der terrestrischen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Das Schutzgut Landschaft integriert Aspekte aller anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natürlicher Prozesse und kultureller Entwicklungen ist.

Ein wesentlicher Aspekt, der bei der Betrachtung der übrigen Schutzgüter nicht berücksichtigt wird, ist das Landschaftsbild. Es prägt die Erholungsqualität und wird gleichzeitig von den menschlichen Erholungsaktivitäten beeinflusst. Dabei bestehen Wechselbeziehungen, insbesondere zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die vielfältigen und unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN SCHUTZGÜTERN

o. M.



Quelle: © 2009 Julia Balko © 2019 Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen und Geislingen (<https://fluswiki.hfwu.de/index.php?title=Datei:Schutzgueter.jpg>)

## 7.6 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

### 7.6.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

#### FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für Bauleitpläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Insofern ist für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann.

Sind entsprechende Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich (Quelle: Bundesamt für Naturschutz BfN).

Prüfgegenstand sind die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte sowie
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o. g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

Die Gemeinde hat Anteil an folgenden NATURA 2000 - Schutzgebieten (FFH- und SPA-Gebiete):

- FFH 8239-371 Teilflächen 01 / 02 „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“
- FFH 82139-372 „Geigelstein und Achentaldurchbruch“
- SPA 8239-401 „Geigelstein“
- FFH 8240-302 „Bärnseemoor“

In Kap. 5.6.10 Schutzgebiete und sonstige schützenswerte Flächen werden die einzelnen NATURA 2000-Gebiete näher beschrieben. Eine detaillierte Auflistung gebietsbezogenen Erhaltungsziele finden sich im Kap. 6.3.1 Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele NATURA 2000 Bayern sowie 7.2.3 Schutzgebiete.

Von den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungen sind die vorhandenen Schutzgebiete jedoch nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Im Bereich der NATURA 2000-Gebiete wird der derzeitige Umweltzustand durch die Darstellungen im FNP bestätigt.

Durch die Aufnahme von zum Beispiel Pflegehinweisen der Biotopkartierung Bayern in die Darstellung der gemeindlichen Zielmaßnahmen (unter anderem Einhaltung von Pufferzonen, Maßnahmen zur Schaffung eines Biotopverbundsystems) wird eine ökologische Verbesserung angestrebt.

Die, im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungs- und Dispositionsflächen liegen alle samt außerhalb der FFH-Grenzen.

Die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher als nicht notwendig erachtet.

### 7.6.2 Hinweis zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Entsprechend der, vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren StMI herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL zu berücksichtigen.

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmegründe des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Bei den, im FNP dargestellten Entwicklungs- und Dispositionsflächen handelt es sich überwiegend um Flächen mit vergleichsweise geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (siehe auch Kap. 7.4.2 bis Kap. 7.4.5 „Einzelbewertung der potenziellen Entwicklungsbereiche“). Für keine der Flächen existieren bislang Artenschutznachweise beziehungsweise Erkenntnisse über das Vorkommen besonderer floristischer und faunistischer Arten.

Nach derzeitiger Einschätzung kann ein, mit Realisierung der entsprechenden Entwicklungsfläche, Eintreffen eines Tatbestandes nach § 44 BNatSchG mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Weiteres ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Es werden nach vorläufiger Einschätzung mit den Eingriffen beziehungsweise als deren Folge auch keine Biotope und Lebensräume zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind.

Eine vertiefte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird deshalb auf Ebene des Flächennutzungsplanes für keinen der Entwicklungsbereiche für erforderlich gehalten.

Auf Grund von eventuellen neuen Erkenntnissen zu einzelnen Arten kann eine saP für einzelne Bereiche in Zukunft notwendig werden (§§ 44ff BNatSchG).

Die einzelnen Entwicklungsbereiche sind im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung zu überplanen. In diesem Zuge ist die Erforderlichkeit einer saP erneut zu prüfen und ggf. auf neuere Erkenntnisse abzustellen.

Ein besonderer Augenmerk ist auf Flächen zu legen, die entweder potenzielle Lebensstätten für besonders und / oder streng geschützte Arten bieten, wie zum Beispiel Bereiche mit alten Obstbaumbeständen, oder bei denen ein hohes Potenzial für Störungen der angrenzenden Lebensräume durch Baulärm oder Gewerbe besteht.

Die Planungen sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

## 7.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden Entwicklungs- und Dispositionsflächen neu dargestellt.

Für eine Wohnnutzung werden für den Planungszeitraum bedarfsorientiert mögliche Bereiche mit einer Fläche von gesamt circa 5,800 ha in die Darstellungen des FNP aufgenommen (siehe Kap. 6.2.5 Dispositions- und Entwicklungsflächen Wohnen und Kap. 7.4.3 Einzelbewertung der Dispositions- und Entwicklungsflächen Wohnen).

Insgesamt etwa 2,130 ha werden an möglichen Bauflächen für eine (bevorzugt) gewerbliche Entwicklung in die Darstellungen des FNP übernommen (siehe Kap. 6.2.6 Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen und Kap. 7.4.4 Einzelbewertung Dispositions- und Entwicklungsflächen Gewerbe).

Im Sinne einer Angebotsplanung für die Bereitstellung von Sonderbauflächen „Hotel“ für die Entwicklung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr werden neben dem bestehenden Standort des bisherigen FNP „Hohenaschau“ auch der zusätzliche Standort „Schützenstraße“ mit einer Fläche von circa 1,000 ha in die Darstellungen des FNP aufgenommen (siehe Kap. 6.10.2 Einrichtungen für den Fremdenverkehr und Kap. 7.4.5 Einzelbewertung Dispositionsflächen Einrichtungen für den Fremdenverkehr).

Der, im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellte, bislang unbebaute Bereich westlich der Zellerhornstraße (südlich Schützenstraße) wird, um der drohenden bandartigen Siedlungsentwicklung keinen Vorschub zu leisten und auf Grund des ausreichenden Potenzials an Wohnbauflächen, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Auswirkungen und Empfindlichkeiten der möglichen Entwicklungsflächen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, ist in den Kapiteln 7.4.2 bis 7.4.5 „Einzelbewertung der potenziellen Entwicklungsflächen“ beschrieben.

Bei Nichtdurchführung der Vorhaben (Darstellung neuer Bauflächen) würde zwar nicht in Schutzgüter wie Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen werden, das heißt die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt wären nicht gegeben. Allerdings kann ohne die vorliegende Planung weder eine sinnvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstandorte noch für die ansässigen Betriebe gewährleistet werden, was eine geordnete, langfristige Ortsentwicklung unter Berücksichtigung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche in der Gesamtschau unmöglich macht.

Die vorgesehenen Standorte für Wohnbau-, und Gewerbeflächen sowie für Sonderbauflächen „Hotel“ stehen alle im Siedlungszusammenhang. Des Weiteren sind Nutzung und Beschaffenheit der Flächen überwiegend von relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass nach derzeitiger Einschätzung keine wertvollen Bereiche durch Bebauung zerstört werden.

Die Planungen erscheinen somit schlüssig und es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan wurden die Inhalte von Fachplanungen wie zum Beispiel der Denkmalliste Bayern, die Abgrenzungen von Schutzgebieten, der Wald-funktionsplanung Bayern, der Trassenführung von Energieversorgern oder der Biotopkartierung Bayern in die Darstellungen des FNP beziehungsweise LP aufgenommen und aktualisiert. Die im FNP und LP dargestellten Maßnahmenempfehlungen wurden auf die tatsächlichen Gegebenheiten abgestimmt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde eine derartige Aktualisierung und Abstimmung der Inhalte des FNP und des LP nicht geschehen.

## 7.8 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten. Zu den häufigsten Eingriffstypen zählen Siedlungs- und Verkehrswegebauten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen.

Mit diesem Vorgehen wird ein auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bezogener sowie ein flächendeckender Ansatz verfolgt.

Das Vermeidungsgebot, das Verursacherprinzip und das Folgenbewältigungsprinzip der Eingriffsregelung besitzen grundsätzliche Bedeutung für die Erreichung der Anliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Allgemeinen, aber auch für die Durchsetzung der Ziele des § 1 BNatSchG im Besonderen (vgl. besondere Begründung zu den §§ 13ff. BNatSchG n. F.).

Die zu erwartenden Eingriffe der einzelnen, im FNP neu aufgenommenen Bauflächen ist in den Kapiteln 7.4.2 bis 7.4.5 „Einzelbewertung der potenziellen Entwicklungsflächen“ beschrieben.

## 7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 7.9.1 Vermeidung und Verringerung

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es, empfindliche Flächen von einer Baugebietsausweisung freizuhalten, um die ökologischen Funktionen im Gemeindegebiet nicht weiter einzuschränken.

Die Gebietsauswahl für die Neudarstellung der Bauflächen für Wohnen, für eine gewerbliche Nutzung und für Sonderbauflächen für die Entwicklung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr wurde unter anderem mit dem Ziel getroffen, dass sich möglichst geringe Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer oder Kleinklima (Frischluffbahnen, Kaltluftentstehungsgebiete), Flora und Fauna sowie den Menschen ergeben.

Berücksichtigt wurde bei der Flächenbewertung auch eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Freihalten exponierter Lagen usw.).

Für die geplanten neuen Bauflächen sieht der Flächennutzungsplan eine umfassende Ortsrandeingrünung und das Freihalten von Grünflächen zu sensiblen Bereichen wie zum Beispiel Fließgewässern und benachbarten Biotopstrukturen vor. Zudem sind ausreichende Abstände zu belasteten Straßen (Beispiel: ST 2093 im Bereich Aschau i. Chiemgau - Nord) vorgesehen.

Auf der Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung sind diese Eingrünungen und Grünabstände zu sichern.

Um die Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden die Neuausweisung flächenmäßig begrenzt und im Flächennutzungsplan ein Teil der Baulücken zur Nachverdichtung vorgeschlagen (Vorrang der Innenentwicklung).

Eine Reihe von weiteren Vermeidungsmaßnahmen kann in nachfolgenden Bebauungsplänen und Genehmigungen festgesetzt werden, zum Beispiel die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Niederschlagsrückhaltung in Versickerungsmulden, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie Gärten und das Verbot tiergruppenbeeinträchtigender Bauteile (Sockelmauern bei Zäunen u. a.).

Die Entfernung von Gehölzen sollte zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf zusätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.

Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen in Abstimmung mit der UNB durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu schützen.

Im Folgenden werden weitere Maßnahmenempfehlungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, getroffen.

#### SCHUTZGUT BODEN

##### Maßnahmenempfehlungen

- Erhalt der Regelungsfunktionen des Bodens vor allem
  - Versickerungsvermögen,
  - Filtervermögen,
  - biologisches Abbau- und Umsetzungsvermögen durch maßvolle Flächeninanspruchnahme und Versiegelung.
- Erhalt der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion, insbesondere der Böden mit hoher Bonität.
- Sicherung von Sonderstandorten mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, v. a. Moore und staunasse Böden (Gleye, Pseudogleye) sowie Hangquellen.
- Sicherung der geologisch bedingten, markanten Geländeformen im Planungsgebiet (Abbruchkanten, Terrassenkanten, Drumlins).

#### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Da Inversionswetterlagen nicht beeinflusst werden können, müssen neben weiteren Maßnahmen zur Emissionsminderung die Frischluftzufuhr als auch der Schadstoffabfluss gesichert werden.

Einer verstärkten Erwärmung der besiedelten Bereiche muss ebenfalls entgegengewirkt werden.

##### Maßnahmenempfehlungen

- Beschränkung der Bodenversiegelung auf ein Minimum und somit Vermeidung von Aufwärmeeffekten.
- Berücksichtigung des Kalt- und Frischluftabflusses bei der Siedlungsentwicklung (keine Entstehung von neuen Durchlüftungsbarrieren durch Baustrukturen, ggf. Öffnung von bestehenden Belüftungsbarrieren).
- Sicherung der bestehenden innerörtlichen Grünstruktur zur Verbesserung der Lufthygiene und zum Ausgleich von Erwärmungseffekten.
- Einbringen neuer Grünstrukturen insbesondere bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

- Festsetzung emissionssteuernder Maßnahmen in Bebauungsplänen.
- Renaturierung der Filzen und Moore (CO<sub>2</sub>-Reduzierung).
- Umsetzung von Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung, wie zum Beispiel Energiesparende Bauweisen (Neubau und Sanierung) und Einsatz erneuerbarer Energieträger.

## SCHUTZGUT WASSER

### Maßnahmenempfehlungen Stillgewässer

- Weitere Verbesserung und Stabilisierung der Wasserqualität des touristisch bedeutsamen Bärnsees:
  - Beibehaltung der extensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung im Gewässereinzugsgebiet (gewässerschonende Bodenbewirtschaftung).
  - Kein Grünlandumbruch vordringlich im Überschwemmungsgebiet, auf seenahen Flächen und auf Hanggrundstücken durch konsequente Umsetzung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet.
  - Anlage von Sedimentationsbecken im gesamten Einzugsgebiet zur Nährstoffrückhaltung - insbesondere des Phosphats.
  - Öffnen verrohrter Drainagewassersammelrohre und Gestaltung als naturnahe Gräben oder schilfbewachsene naturnahe Flutmulden zur Erhöhung der natürlichen Selbstreinigungskraft.
  - Anlage von Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlichen Flächen und dem Seeufer sowie an den Zuläufen.
  - Beseitigung von punktuellen Einträgen durch Einstellung der Beweidung am Seeufer und an den Zuläufen.
- Lenkung des Freizeit- und Erholungsverkehrs zur Entlastung empfindlicher Bereiche.
- Einhalten von Uferschutz zonen mit eingeschränktem Zugang von Wasser- und Landseite.
- Regeneration des Schilfgürtels durch aktive ingenieurbiologische Maßnahmen.

### Maßnahmenempfehlungen Fließgewässer

- Erhalt und Entwicklung der Fließgewässer im Gemeindegebiet als wichtige landschaftliche Verbindungselemente (Biotopvernetzung).
- Ökologischer Gewässerausbau bisher verbauter naturferner Fließgewässer:
  - Öffnen verrohrter Gewässerabschnitte,
  - Umbau vorhandener Regelprofile unter Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke

- Verbesserung der Gewässerqualität durch Reduzierung der belasteten Einleitungen:
  - bessere Vorklärung zugeführter Drainagewasser bzw. Schmutzwasser;
  - Umsetzung von Rückhaltebecken,
  - Aufbau von beiderseits mind. 5 (- 10) m breiten, ungenutzten Pufferstreifen am Gewässer zum Nährstoffrückhalt in Abstimmung mit der Landwirtschaft,
  - Nutzungsextensivierung in Drainagegebieten im Einzugsgebiet der Bäche unter Absprache mit den Landwirten.
- Verbesserung der biologischen Durchgängigkeit durch Umgehungsgerinne und Wanderhilfen für Gewässerorganismen an Staustufen, Wehranlagen.

Die staatlichen Förderprogramme wie das Vertragsnaturschutzprogramm VNP und das Kulturlandschaftsprogramm KULAP bieten einen finanziellen Ausgleich einer extensiven Bewirtschaftung gewässernaher Flächen.

Speziell für das Einzugsgebiet von Seen und deren Zuflüssen wurde das Kulturlandschaftsprogramm, Teil A, um die Maßnahme 4e ergänzt (erhöhte Fördersätze).

Eine möglichst unbürokratische Abwicklung bei der Anlage von Pufferstreifen erhöht die Akzeptanz der Maßnahmen und Programme. Die zeitversetzte Mahd von Uferstreifen sollte durch ein überbetriebliches Konzept unterstützt werden.

## SCHUTZGUT FAUNA

### Maßnahmenempfehlungen Säugetiere

- Umbau der Fichtenbestände in standortgerechte Laub- / Laubmischwälder mit Förderung eines hohen Altholzanteils (Naturhöhlen) zur Verbesserung des Nahrungs- und Lebensraumangebots.
- Erhalt und Verbesserung der Jagdhabitats um bekannte Wochenstuben durch Erhalt und Neuanlage insektenreicher Biotop wie kleine Wald- und Wiesenweiher, Hecken, blumenreiche Wiesen, naturnahe Waldsäume usw.
- Dem Erhalt von Gebäuden mit Wochenstuben kommt eine zentrale Bedeutung zu. Im Zuge von Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten ist auf Fledermausbestände Rücksicht zu nehmen: Durchführung außerhalb der kritischen Wochenstubenzeit (also Anfang September bis Ende März), Erhalt von Ausfluglöchern, Vermeidung von Zugluft usw.

### Maßnahmenempfehlungen Vögel

- Lenkung der Erholungsnutzung am Bärnsee, um Lebensräume für Wasservögel und röhrichtbrütende Arten zu sichern.
- Erhalt und Regeneration von Schilfgürtel.
- Erhalt der Feucht- und Streuwiesen im Umfeld des Bärnsees.

- Erhalt und Förderung der Strukturvielfalt der Bäche im Gemeindegebiet.
- Schaffung von Rand- und Saumstrukturen an den Äckern (durch Altgrasflächen und Brachestreifen), Feldrainen, einzelnen Heckenstrukturen mit dornigen Gehölzen, um die mittlerweile selten gewordenen Arten wie Neuntöter, Feldlerche und Braunkehlchen zu fördern.

#### Maßnahmenempfehlungen Insekten und Amphibien

- Förderung und Neuanlage von naturnahen, gestuften Waldrändern, Altgrassäumen und ungenutzten Ranken und Rainen vorwiegend in den an Kleinstrukturen ärmeren landwirtschaftlichen Gebieten (z. B. über Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm).
- Bei zukünftigen Planungen muss der Schwerpunkt auf dem Erhalt, der Verbesserung und der Neuanlage der Laichgewässer sowie der Optimierung der Sommer- und Winterquartiere (Laubwälder) liegen. Wanderbeziehungen sind dabei zu berücksichtigen.

### 7.9.2 Kompensation / Ausgleich

Im Flächennutzungsplan sind exemplarisch Zielmaßnahmen zur Kompensation dargestellt wie zum Beispiel Pflanzempfehlungen zu Solitärgehölzen und Allees entlang von Straßen im Sinne einer Verbesserung der Ortsrandeingrünung und Schaffung einer durchgehenden, straßenbegleitenden Grünvernetzung zwischen den Siedlungsbereichen.

Weitere Zielmaßnahmen sind Schaffung gewässerbegleitender, naturnaher Begleitstreifen und die Schaffung eines Biotopverbundsystems.

Für die Darstellung der unterschiedlichen neuen Bauflächen (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung sowie Sonderbauflächen für die Entwicklung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr) wird in den Kapiteln 7.4.2 bis 7.4.5 „Einzelbewertung der potenziellen Entwicklungsflächen“ ein voraussichtlich zu erwartender Kompensationsbedarf ermittelt und teilweise Vorschläge zur Lage und Gestaltung der notwendigen Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld der Eingriffsflächen unterbreitet.

Demnach ist für die Darstellung der neuen Bauflächen mit einer Größe von insgesamt circa 9,930 ha ein Kompensations- beziehungsweise Ausgleichsbedarf mit einer Spanne von etwa 2,864 ha bis ca. 6,239 ha zu erwarten.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die einzelnen Bauflächen und den erwarteten Kompensationsbedarf.

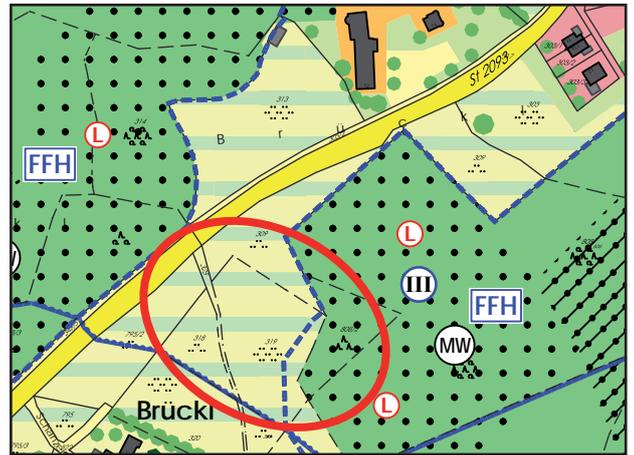
Grundsätzlich sind die erforderlichen Ausgleichsflächen durch den begünstigten Grundstückseigentümer bereitzustellen, bevorzugt in unmittelbarer Nähe zur Eingriffsfläche.

Für kommunale Vorhaben verfügt die Gemeinde über folgende Grundstücke zur Bereitstellung möglicher Ausgleichsflächen:

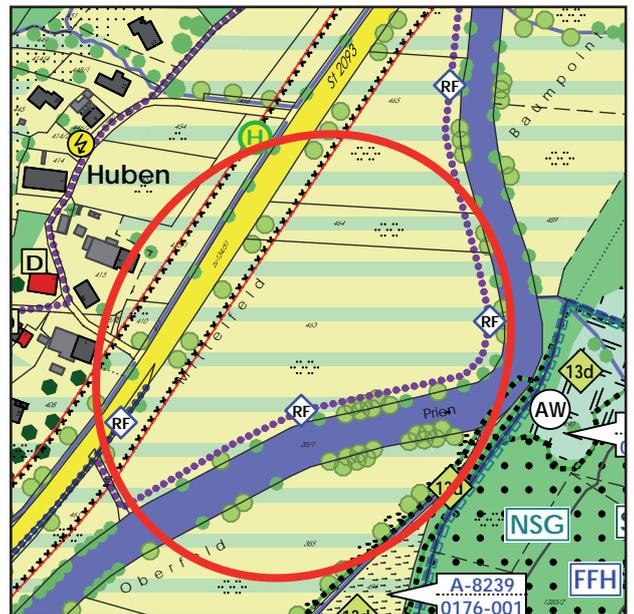
- Flächen südlich von Brückl:  
Flur Nrn. 318, 319 sowie 808/2 der Gemarkung Hohenaschau; Fläche ca. 0,875 ha;
- Flächen bei Huben:  
Flur Nr. 463 T der Gemarkung Sachrang; Fläche ca. 1,000 ha;
- Flächen bei Bach:  
Flur Nrn. 381/2, 427, 427/2, 431, 435/1 der Gemarkung Hohenaschau; Fläche gesamt ca. 2,150 ha

Für den potenziellen externen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft stehen der Gemeinde somit insgesamt circa 4,025 ha zur Verfügung.

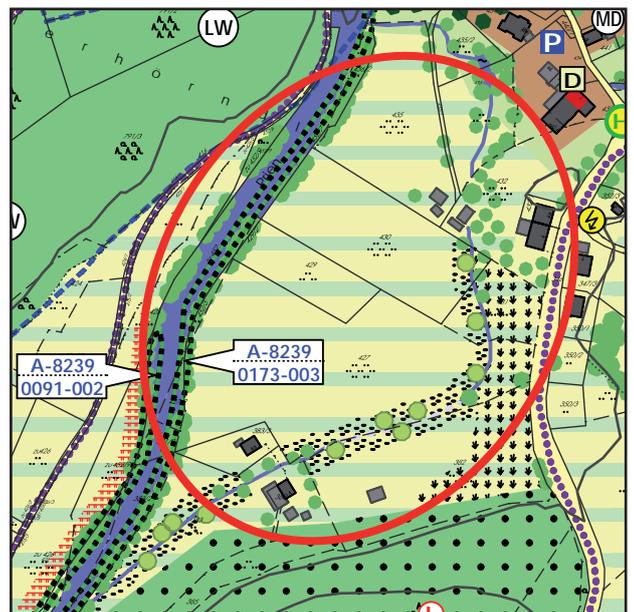
KARTE POT. AUSGLEICHSFÄCHEN „BRÜCKL“ M 1 : 5.000



KARTE POT. AUSGLEICHSFÄCHEN „HUBEN“ M 1 : 5.000



KARTE POT. AUSGLEICHSFÄCHEN „BACH“ M 1 : 5.000



Prinzipiell können die erforderlichen Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch ein Ökokonto bereit gestellt werden. Das Ökokonto ist ein Instrument zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Es umfasst Konzepte zur Bevorratung von Flächen und zur Durchführung von Maßnahmen.

Ökokonten sind freiwillige Vorleistungen ohne rechtliche Bindungswirkung. Im Falle eines Eingriffs werden die Flächen eines Ökokontos zu Ausgleichs- oder Ersatzflächen umgewidmet. Sofern auf als geeignet eingestuft Flächen Maßnahmen durchgeführt werden kann dies bis zur Abbuchung ökologisch verzinst werden.

Für die Gemeinde Aschau i.Chiemgau ist auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von möglichen Ausgleichsflächen derzeit kein Ökokonto geplant.

TABELLE KOMPENSATIONSBEDARF

Gmkg.	Ortsteil	Bezeichnung	Geplante Nutzung	Größe (Brutto)	Ausgleichsfaktor (Spanne)	Kompensationsbedarf (Spanne)
Nieder- aschau i.Chiemgau	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Nord I“	Wohnen	ca. 0,850 ha	0,2 - 0,5	ca. 0,170 - 0,425 ha
		„Aschau Nord II“	Wohnen	ca. 0,520 ha	0,2 - 0,8	ca. 0,104 - 0,416 ha
		„Aschau West - Dreilindenweg“	Wohnen	ca. 1,070 ha	0,2 - 0,5	ca. 0,214 - 0,535 ha
		„Aschau Ost - Südl. der Bernauer Str.“	Wohnen	ca. 1,690 ha	0,2 - 0,5	ca. 0,338 - 0,845 ha
		„Aschau Ost - Staffelsteinstr.“	Wohnen	ca. 0,450 ha	0,2 - 0,5	ca. 0,090 - 0,225 ha
		„Schützenstr.“	Sonderbaufläche „Hotel“	ca. 1,000 ha	0,4 - 1,0	ca. 0,400 - 1,000 ha
	Schafel- bach	„Schafelbach Süd“	Wohnen	ca. 0,825 ha	0,2 - 0,5	ca. 0,165 - 0,413 ha
	Außer- koy	Außer- koy	Gewerbe	ca. 2,000 ha	0,4 - 1,0	ca. 0,800 - 2,000 ha
Inner- koy	Inner- koy	Sonderbaufläche „Wohnmobilpark“	ca. 1,000 ha	0,4 - 1,0	ca. 0,400 - 1,000 ha	
Umraths- hausen	Schafel- bach	„Schafelbach Nord“	Wohnen	ca. 0,265 ha	0,2 - 0,5	ca. 0,053 - 0,133 ha
Hohen- aschau i.Chiemgau	Hohen- aschau	„Burgweg“	Wohnen	ca. 0,175 ha	0,2 - 0,8	0,035 - 0,140

GESAMT **ca. 9,845 ha**

**ca.  
2,769 - 7,132 ha**

## 7.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Auswahl neuer Entwicklungsflächen wurden alle Ortsteile des Gemeindegebiets im Hinblick auf innerörtliche Potentiale wie vorhandene Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht (siehe Kapitel 5.2.5 Bestehende nicht ausgeschöpftes Baurecht / Baulücken).

In Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfs werden sowohl die bisherige und prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung als auch das verfügbare Flächenpotenzial innerhalb des Baubestands berücksichtigt.

Diese Überprüfung hat ergeben, dass die Gemeinde Aschau i. Chiemgau unter Berücksichtigung der prognostizierten beziehungsweise gewünschten Bevölkerungsentwicklung über ausreichend potenzielle Wohnbauflächen zur Deckung eines großen Prozentsatzes des prognostizierten Bedarfs verfügt.

In Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgeschlagen, die auf Grund der bisherigen baulichen Entwicklung und zum Teil vorhandener planerischer Betrachtung aus ortsplanerischer Sicht für eine weitere Entwicklung vorrangig zu betrachten sind. Ausreichende Abstände zu naturräumlich sensiblen Flächen und Besonderheiten sowie mögliche Immissionsquellen wurden dabei berücksichtigt.

Entsprechend dem Leitbild der Gemeinde kommen für eine bauliche Entwicklung lediglich die Hauptortsteile in Betracht.

Eine großflächige Entwicklung in den peripheren Bereichen der Gemeinde soll zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft, auf Grund von sparsamen Umgang mit Grund und Boden, im Sinne einer Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sowie der Nähe zu gemeinschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen sowie der vorhandenen Infrastruktur vermieden werden.

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Sitzungen mit der Thematik der Entwicklungsflächen befasst und war sich mehrheitlich darüber einig, dass Dispositions- und Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan allgemein zurückhaltend dargestellt werden sollen, nachdem ein hohes Angebot an bestehenden potenziellen Flächen vorhanden ist.

Für eine Wohnnutzung werden für den Planungszeitraum bedarfsorientiert fünf mögliche Bereiche mit einer Fläche von gesamt circa 5,800 ha in die Darstellungen des FNP aufgenommen.

Insgesamt etwa 2,000 ha werden an möglichen Bauflächen für eine gewerbliche Entwicklung in die Darstellungen des FNP übernommen.

Im Sinne einer Angebotsplanung für die Bereitstellung von Sonderbauflächen „Hotel“ für die Entwicklung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr werden neben dem bestehenden Standort des bisherigen FNP „Hohenaschau“ auch der Alternativ-Standort „Schützenstraße“ mit einer Fläche von circa 1,000 ha in die Darstellungen des FNP aufgenommen.

Die, im bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellten, bislang unbebauten Bereiche westlich der Zellerhornstraße (südlich Schützenstraße) werden, um der drohenden bandartigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich keinen Vorschub zu leisten und auf Grund des ausreichenden Potenzials an Wohnbauflächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Auswirkungen und Empfindlichkeiten der möglichen Bauflächen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist in den Kapiteln 7.4.2 bis 7.4.5 „Einzelbewertung der potenziellen Entwicklungsflächen“ beschrieben.

Bei Nichtdurchführung der Vorhaben (Darstellung neuer Bauflächen) würde zwar nicht in Schutzgüter wie Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen werden, das heißt die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt wären nicht gegeben. Allerdings kann ohne die vorliegende Planung weder eine sinnvolle Weiterentwicklung der Siedlungsstandorte, noch für die ansässigen Betriebe gewährleistet werden, was eine geordnete, langfristige Ortsentwicklung unter Berücksichtigung natur-schutzfachlich wertvoller Bereiche in der Gesamtschau unmöglich macht.

Die vorgesehenen Entwicklungsbereiche für Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie für Sonderbauflächen stehen alle im Siedlungszusammenhang. Des Weiteren sind Nutzung und Beschaffenheit der Flächen überwiegend von vergleichsweise geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass keine wertvollen Bereiche durch Bebauung zerstört werden.

Die Planungen erscheinen somit schlüssig und es werden keine weiteren Alternativen vorgeschlagen.

### 7.11 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Für die Ausarbeitung des Erläuterungs- und Umweltberichts wurde der Leitfaden des StMUG „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“, mit Stand vom April 2010 zu Grunde gelegt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des StMLU „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung Januar 2003, durchgeführt.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung der Auswirkungen und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan, Angaben der Fachbehörden und eigene Recherchen verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren überwiegend auf Fachplanungen und bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde.

Es bestehen derzeit keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLfD bekannt gemacht werden müssen.

In den Bereichen der Darstellung neuer Bauflächen sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das Umweltamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

### 7.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen besitzen.

Detaillierte Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beziehungsweise der Genehmigungsplanung festzulegen.

### 8.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde wird sich in der Zukunft, auch und vor allem auf Grund der demographischen Entwicklung, die Alters- und Wohnstruktur verändern. Grundsätzlich ist es ein Ziel der Gemeinde der drohenden Überalterung der Bewohner durch den Versuch der Ansiedlung junger Familien entgegenzuwirken.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar, die aus den Maßnahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes resultieren.

Die geplanten Arrondierungen beziehungsweise Nachverdichtungen der bestehenden Ortsteile sollen den Bedarf des prognostizierten Bevölkerungszuwachses decken.

Bestehenden Siedlungskörper werden abgerundet und abschließend definiert.

Die ausgewählten Standorte lassen überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Dies gilt vor allem dann, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt werden.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind vor allem im Bereich der Siedlungsränder und der Ortseingangssituationen zu berücksichtigen.

Zu den positiven Auswirkungen gehört unter anderem die Darstellung von Maßnahmenempfehlungen wie Pflanzempfehlungen zu Solitärgehölzen und Alleen entlang von Straßen im Sinne einer Verbesserung der Ortsrandeingrünung und Schaffung einer durchgehenden, straßenbegleitenden Grünvernetzung zwischen den Siedlungsbereichen. Weitere Zielmaßnahmen sind Anlegen gewässerbegleitender, naturnaher Begleitstreifen und Schaffen eines Biotopverbundsystems.

Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Flora und Fauna geleistet, es findet auch eine Aufwertung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch / Erholung statt.