

## **Teil D Konzeptionen, Ziele und Maßnahmen aus ortspanerischer und landschaftsplanerischer Sicht**

### **6.0 Entwicklungskonzeption mit Leitbild, Zielen und Maßnahmen**

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau wird dem Demographietyp 6 „Mittelgroße Kommunen geringer Dynamik im Umland von Zentren und im ländlichen Raum“ zugeordnet (Wegweiser Kommune © 2015 Bertelsmann Stiftung).

Auf Grundlage einer Analyse der charakteristischen Ausprägung sozio-ökonomischer und demographischer Indikatoren wurden für diesen Demographietyp Handlungsempfehlungen erarbeitet. Diese ersetzen zwar nicht die individuelle Betrachtung der Kommune, unterstützen jedoch die Entwicklung individueller Strategien.

Ein große Herausforderung für die Gemeinde wird in naher Zukunft darin liegen, die ausgeprägte Alterung der Bevölkerung zu gestalten. Dazu muss die Gemeinde den demographischen Wandel als wichtiges Zukunftsthema ernst nehmen und im Dialog mit den örtlichen und regionalen Akteuren eine Demographiestrategie erarbeiten und umsetzen.

Die Gemeinde verfügt auf Grund ihrer vergleichsweise guten Ausgangssituation die Möglichkeit, rechtzeitig auf den Veränderungsdruck zu reagieren und gemeinsam mit dem lokalen und regionalen Umfeld Lösungen zu entwickeln, die negative Auswirkungen der Alterung begrenzen.

Vorrangiges Ziel muss dabei sein, die Lebensqualität und Daseinsvorsorge der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Zur Erreichung dieses Zieles muss die Gemeinde, in Anbetracht einer weitgehend stagnierenden Wirtschaftsstruktur und der Bevölkerungsverluste in der Altersgruppe junger Erwachsener ihre wirtschaftlichen Potenziale und ihre zentralörtliche Funktionen gezielter nutzen, regionale Kooperationen weiter ausbauen und die Bürgerinnen und Bürger stärker in Entscheidungs- und Gestaltungsprozesse einbinden.

Um die anstehenden Anpassungsleistungen zu vollbringen verfügt die Gemeinde über eine Reihe von günstigen Ausgangsbedingungen:

- Attraktiver Wohnstandort für unterschiedliche Gruppen, vor allem für Familien und Senioren.
- Gute Ausstattung mit Infrastrukturangeboten, dieser Standortvorteil wird sich mit zunehmender Konzentration und Zentralisierung als Folge rückläufiger Tragfähigkeit von Einrichtungen in nicht zentralen Bereichen noch vergrößern.
- Mit steigenden Mobilitätskosten werden Kommunen mit hohen Einpendlerzahlen zu bevorzugten Zuwanderungszielen.

Im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität bedarf es einer weitsichtigen kommunalen Entwicklungssteuerung und einer frühzeitigen Anpassungsplanung. Ausgehend von den Herausforderungen sollten die Prioritäten in den folgenden Handlungsfeldern liegen:

- Erarbeitung und Umsetzung einer lokalen / regionalen Demographiestrategie,
- Ausrichtung der Infrastruktur auf die demographische Entwicklung,
- Fortführung und Ausbau regionaler Kooperationen,
- Orientierung der Ortsentwicklung auf Bestandsqualifizierung,
- Sicherung und Ausbau des Profils als attraktiver Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen,
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Familienpolitik,
- Unterstützung eines selbst bestimmten und aktiven Lebens im Alter,
- Förderung von bürgerschaftlichem Engagement.

## 6.1 Gesamtkonzept aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht (Leitbild und Ziele)

In den Jahren 2009 bis 2011 hat die Gemeinde mit Hilfe eines Arbeitskreises Leitbilder zur weiteren Entwicklung mit Formulierung von Zielen und Maßnahmen für die folgenden Handlungsfelder erarbeitet:

- Soziales,
- Siedlungs- und Ortsentwicklung,
- Verkehrsentwicklung,
- Ressourcen- und Umweltschutz,
- Land- und Forstwirtschaft,
- Gewerbliche Wirtschaft,
- Tourismus
- Freizeit, Erholung, Kultur.

Die, auf Ebene des FNP relevanten grundsätzlichen Leitlinien und Ziele werden im Folgenden dargestellt.

### 6.1.1 Leitbild Soziales

#### „Den hohen Standard weiter ausbauen“

Die überproportionale Zunahme älterer Mitbürger in naher Zukunft stellt eine der großen sozialen Herausforderungen dar.

Aschau i. Chiemgau reagiert darauf sowohl mit der Optimierung der Vorsorge für die älteren Mitbürger aber auch gleichzeitig mit der Bereitstellung und punktuellen Verbesserung der Rahmenbedingungen für junge Familien, Kinder und Jugendliche.

#### ZIELE

- Aschau i. Chiemgau bemüht sich weiterhin um die Integration aller Gruppen in eine lebendige Dorfgemeinschaft.
- Ein besonderes Augenmerk gilt den Kindern und Jugendlichen, welche die Zukunft der Gemeinde sichern. Die Gemeinde nimmt die daraus erwachsende Verantwortung ernst, ihnen eine gute vorschulische Erziehung und Betreuung, eine fundierte Basisausbildung, interessante Freizeit- und vor allem wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten anzubieten.
  - > In der Nähe des Kindergartens sollte mittel- und langfristig ein Zentrum für Spiel und Sport erhalten bleiben. Hier sollte ein Vereinsheim mit zeitgemäßen Umkleiden entstehen, wo die Gemeinde allerdings nur unterstützend tätig werden kann. Sinnvoll wäre es, dann auch den Ausweich- / Trainingssportplatz (bisher am Schwimmbad) an die Schützenstraße zu verlegen.
  - > Vorrangige Aufgabe ist die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze, um die Jugendlichen auch zukünftig in der Heimat halten zu können.

Die Gemeinde unterstützt in diesem Zusammenhang im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Ausbildungsinitiativen, in die auch der Gewerbeverein aktiv mit eingebunden sein muss.

- Aschau i. Chiemgau wird auch zukünftig bevorzugt die Ansiedlung junger Familien mit Kindern unterstützen.
  - > Dazu sollen die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen (z. B. bei Bebauungsplänen, Vergabe von Grundstücken, Nachverdichtung) verbessert und zielorientiert ausgeschöpft werden.
- Sozial schwache und hilfsbedürftige Personen sollen auch in Zukunft seitens der Gemeinde besonders betreut und unterstützt werden.

### 6.1.2 Leitbild Siedlungs- und Ortsentwicklung

#### „Den intakten Lebensraum erhalten“

Aschau i. Chiemgau liegt in einem attraktiven, aber auch sensiblen Landschaftsraum. Die Erhaltung einer hohen Umfeld- und Lebensqualität für heutige und künftige Generationen erfordert eine behutsame und an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientierte Siedlungspolitik. Die Gemeinde bekennt sich zu einem begrenzten Wachstum, setzt aber primär auf Qualitätsverbesserungen in der Ortsgestaltung.

#### ZIELE

- Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau strebt eine ausgewogene Siedlungsentwicklung an, die sich an der vorhandenen Lebensqualität, den gewachsenen Strukturen und den Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen orientiert.
  - > Um der demographischen Entwicklung entgegen zu steuern, soll die Ansiedlung von Familien und Berufstätigen forciert werden.
  - > Die Gemeinde orientiert sich bei der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken an den aktuellen Erfordernissen.
  - > Die Gemeinde wird die Zahl der Zweitwohnungen und das Entstehen neuer einschränken, soweit sie dazu eine Handhabe besitzt.
- Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau wird ihre zukünftige Siedlungsentwicklung verstärkt an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientieren.
  - > Bei der Ausweisung von Bauflächen ist zunächst die Schließung von innerörtlichen Lücken anzustreben (Nachverdichtung). Die Außenzonen sollen nur behutsam ausgedehnt werden.

- > Ein allmähliches Zusammenwachsen von größeren Siedlungsteilen ist zu verhindern. Dazu sollen die vorhandenen Orte und Siedlungsgebiete eher abgerundet, zwischen ihnen aber immer Grünflächen erhalten werden.
- > Die markante Grünfläche zwischen Nieder- und Hohenaschau muss auch für die Zukunft gesichert bleiben.
- Die Bemühungen um eine Verbesserung von Ortsgestalt und Aufenthaltsqualität in Hohenaschau sollen fortgesetzt werden.
- Im Dorf Sachrang müssen im engen Einvernehmen mit der Bevölkerung vorhandene Mängel beseitigt und Strukturen wie Ortsbild nachhaltig verbessert werden.

### 6.1.3 Leitbild Verkehrsentwicklung

#### „Die Situation verträglicher gestalten“

Für die Tourismusgemeinde Aschau i. Chiemgau sind eine gute Erreichbarkeit und die Anbindung an überörtliche Verkehrsnetze von existenzieller Bedeutung. Die hohe Mobilität vieler Menschen wirft ihre Schattenseite auf die gesamte Region. Negative Auswirkungen des ruhenden und fließenden Verkehrs müssen, auch im Hinblick auf den Erhalt des Prädikats „Luftkurort“, so weit wie möglich minimiert werden. Dem öffentlichen Personennahverkehr, der Sperrung des grenzüberschreitenden Schwerverkehrs, der weiteren Vernetzung von Fuß- und Radwegen, sowie den Bemühungen um einen guten Verkehrsfluss kommen besondere Bedeutung zu.

#### ZIELE

- Dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sollte in der zukünftigen Entwicklung ein Vorrang eingeräumt werden.
- Der Ausbaustand an Verkehrswegen soll für alle Teilnehmer punktuell optimiert werden.
  - > Auf der Strecke Aschau - Sachrang sollen die bestehenden Staatsstraße-Brücken für den Geh- und Radweg verbreitert werden, um nach und nach die Gefahrenpunkte an den Engstellen zu reduzieren.
  - > Um die innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen weiter zu vernetzen, soll die Priental auf Höhe der Sparkasse zwischen Kampenswandstraße und Zillibillerstraße, auf Höhe der „Kette“ und „Zwischen den Bicheln“ sowie auf Höhe des nördlichen Endes der Prientalstraße mit zusätzlichen Brücken überbaut werden.

### 6.1.4 Leitbild Ressourcen- und Umweltschutz

#### „Mit der Gemeinde als Vorbild“

Ressourcenschutz und Umweltvorsorge gehören zu den größten globalen Herausforderungen unserer Zeit. Wenngleich von weltweiter und nationaler Bedeutung, ist die Gemeinde wie auch jeder einzelne Bürger zu einem verantwortungsvollen Handeln aufgerufen. Und jeder Beteiligte, die Kommune wie auch der einzelne Bürger, kann einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation wie auch zu einer nachhaltigen Zukunftsentwicklung leisten.

#### ZIELE

- Beim Thema „Energieversorgung“ bestehen wohl die größten Handlungsmöglichkeiten. Dabei gilt es, in naher Zukunft den Energiebedarf einerseits deutlich zu senken, andererseits durch einen hohen Anteil aus regenerativen Formen zu decken.
- Zur Verbesserung der Lufthygiene, sowie zur Erhaltung des Prädikats „Luftkurort“ sollen die Emissionen, vor allem von Hausbrand und Verkehr, weiter verringert werden.
- Um den wertvollen Boden zu schützen, sollten u. a. eine dauerhafte einseitige und auslauende Intensivbewirtschaftung ohne Regenerierungsmaßnahmen vermieden werden.
- Mit dem wertvollen Gut „Wasser“ muss deutlich sparsamer als bisher umgegangen werden.

### 6.1.5 Leitbild Land- und Forstwirtschaft

#### „Die naturnahe bäuerliche Produktion unterstützen“

Die bodenständigen Familienbetriebe im Priental liefern mit ihrer naturnahen Landwirtschaft gesunde Lebensmittel. Sie erhalten gleichzeitig eine in Jahrhunderten gewachsene Kulturlandschaft, die von den Gemeindebürgern, wie von den Gästen, gleichermaßen geschätzt wird. Der massive Wettbewerb zwingt viele bäuerliche Existenzen zur Aufgabe. Im Interesse der Konsumenten, der Bewohner der Region und ihrer Gäste muss es gelingen, den Bauern für ihre Leistungen eine faire und existenzsichernde Vergütung auf Dauer zu sichern. Die Verbesserung der Produktionsbedingungen und Vermarktungswege für regionale Produkte kann einen Beitrag dazu liefern. In Aschau i. Chiemgau und Sachrang soll auch in Zukunft auf den Einsatz von Gentechnik in der Landwirtschaft verzichtet werden; die Gemeinde begrüßt die freiwillige Verzichtserklärung der örtlichen Landwirte.

#### ZIELE

- Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die bäuerliche Landwirtschaft im Priental.

- Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau setzt sich weiter nachhaltig dafür ein, dass die imagebildende und existenzsichernde Almwirtschaft der Prientaler Bauern im Bestand gesichert und weiter betrieben werden kann.
- Aschau i. Chiemgau fördert die Bemühungen der Bauern auch in den Tallagen die gewachsene Kulturlandschaft zu erhalten.
- Die Gemeinde fördert und unterstützt eine nachhaltige Waldbewirtschaftung im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- Die Nutzung der Natur für Freizeit und Erholung soll nur im Einklang mit den Belangen der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd erfolgen.

### 6.1.6 Leitbild Gewerbliche Wirtschaft

#### „Die Möglichkeiten nutzen“

Eine zunehmende Einwohnerschaft und insbesondere die Verantwortung für die nachwachsende Generation machen die Schaffung zusätzlicher und nach Möglichkeit wohnortnaher Arbeitsplätze notwendig. Gleichzeitig muss im Bereich der privaten Dienstleistungen die Grundversorgung für Aschau i. Chiemgau sichergestellt werden. Das enge und reizvolle Priental lässt aber nur eine begrenzte und behutsame Entwicklung zu. Unabhängig vom Tourismus hat sich eine starke Gewerbestruktur aus Handel, Handwerk und Dienstleistung entwickelt.

#### ZIELE

- Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau fördert die heimische Wirtschaft und die Ansiedlung neuer Betriebe. Dies geschieht jedoch stets mit dem Bewußtsein, das Naturerbe und die gewachsene Kulturlandschaft zu bewahren.
  - > Da sich das sensible Priental nicht für die großflächige Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen eignet, sollte die Gemeinde dezentrale, kleinteilige Gewerbeflächen bereitstellen.
  - > Dazu wird die Gemeinde eine aktive Vorratspolitik betreiben.
- Das vorhandene Einzelhandelsangebot in der Gemeinde soll erhalten und in Teilsegmenten gestärkt werden.
- Das gute Angebot an sonstigen Dienstleistungen und Handwerksbetrieben soll erhalten bleiben.
- Die Aufenthaltsqualität im Ortskern soll verbessert werden, um das Flanieren und Einkaufen einladender zu gestalten.
- Die Gemeinde Aschau präsentiert sich zukünftig verstärkt als Hochzeitsdorf.
- Die Beschilderung soll besser geordnet und abgestimmt werden.
- Die Gastronomie soll sich den Bedürfnissen und Wünschen der Gäste anpassen.

- Die vorhandene Handwerksstruktur soll erhalten bleiben, um Arbeits- und Ausbildungsplätze zu sichern.

### 6.1.7 Leitbild Tourismus

#### „Die starke Position sichern und ausbauen“

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zählt Aschau i. Chiemgau zu den bedeutendsten Tourismusgemeinden der Region. Der Tourismus schafft Arbeitsplätze und Einkommen, aber auch Infrastrukturangebote, die der ortsansässigen Bevölkerung zugutekommen. Daher muss der wichtigste Wirtschaftszweig gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu sind Angebotsergänzungen notwendig. Vordringlich erscheinen Qualitätsverbesserungen im Bestand und der quantitative Ausbau gewerblicher Betten. Die Wettbewerbsfähigkeit soll nur im Rahmen eines nachhaltigen Konzepts gesteigert werden, bei dem die Wertschöpfung der Region zugute kommt.

#### ZIELE

- Im Beherbergungssektor muss das vorhandene Angebot durch Qualifizierungsmaßnahmen laufend verbessert werden.
- Der Beherbergungsbereich in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau muss quantitativ wie qualitativ weiter ausgebaut werden.
  - > Sehr wichtig erscheint die Errichtung von ein oder zwei Hotel- oder Appartementsanlagen in Aschau und Sachrang (Vier-Sterne-Kategorie).
  - > Zur Abrundung des Angebotes sollte die Realisierung eines neuen Zelt- und Campingplatzes mit 70 bis 100 Stellplätzen z. B. in der Nähe des Freischwimmbades (Bernauer Straße / Innerkoy) bzw. in Sachrang geprüft werden. Auch hier ist auf Barrierefreiheit besonders zu achten.
- Das vorhandene umfangreiche, gut gebaute und von den Gästen sehr geschätzte Wegesystem als wichtigste Basisinfrastruktur soll weiter qualifiziert und in wenigen Bereichen ergänzt werden.
- Alle gesellschaftlichen und an der Wirtschaft interessierten Gruppen müssen zu einem aktiven Innenmarketing und damit auch zu einem noch besseren Standortimage beitragen.
- Aschau i. Chiemgau wird all jene Trends im Tourismus aufnehmen, die der gemeindlichen Zielsetzung entsprechen.
  - > Die Gemeinde wird Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile einrichten und mit einer Verb- bzw. Entsorgungsstation ausstatten.
- Das Bewusstsein für das Typische der Region, deren Produkte und Speisen soll gestärkt werden.
- Politische Führungskräfte müssen den hohen Stellenwert des Tourismus erkennen.

- Es sollen Angebote für schneearme Winter bzw. Regentage geschaffen werden.
- Um die Bedeutung des Tourismus zu erhalten, müssten Außen- wie Innenmarketing verstärkt werden.

### 6.1.8 Leitbild Freizeit, Erholung, Kultur

#### „Das Angebot vor allem qualitativ verbessern“

Aschau i. Chiemgau verfügt über zahlreiche interessante Einrichtungen für Freizeit und Erholung, die sowohl für die Gemeindebürger, wie für Tages- oder Übernachtungsgäste nutzbar sind. Sie sollen konzeptorientiert und mit Blick auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune erhalten und ergänzt werden.

In Aschau i. Chiemgau hat sich ein reiches kulturelles Leben entwickelt, das weit über die Grenzen des Priental hinaus wirkt und wesentlich zur Lebensqualität der Gemeindebürger, wie zur Attraktivität des Tourismusangebotes beiträgt.

#### ZIELE

- Ganz im Sinne von „Winterzauber im Priental“ soll das Wintersportangebot behutsam und umweltverträglich weiterentwickelt werden.
  - > Die Sachranger Rodelbahn ist zu verbessern und verstärkt zu bewerben. Weiter sollen das Bestehen und die Nutzung der Rodelbahn von der Maisalm nach Hintergschwendt verfolgt werden. Zusätzlich könnte eine Rodelbahn über die Miesenau entstehen.
  - > Die Errichtung einer (überdachten) Eishalle in Aschau i. Chiemgau soll in regionaler Zusammenarbeit forciert werden.
- Das Areal des Natur-Freischwimmbades in Haindorf ist idealer Standort für eine Freizeitanlage.
  - > Die bereits erstellte Planung zur Neugestaltung der Zufahrtssituation und der Anlegung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder soll zügig umgesetzt werden.
- Für die mit steigender Tendenz defizitäre und technisch nicht mehr zeitgemäße Sporthalle muss mittelfristig eine verträgliche Lösung gefunden werden.
- Die sofortige Renovierung des Haus des Gastes in Aschau i. Chiemgau ist unbedingt anzupacken.
  - > Eine Kurpark-Erweiterung sollte angestrebt und die Renaturierungsflächen der Prien ausgeweitet werden. An Wandel- und Trinkhalle sind Verbesserungs- und Ergänzungsmaßnahmen durchzuführen (Gesamt-Sanierung Kurpark).
- In Sachrang soll eine zentrale, barrierefreie Servicestation für Tourist-Info, Skilangläufer und Wanderer errichtet werden.

> Der Standort am Geigelsteinaufstieg soll folgende Funktionen beherbergen: Außenstelle Tourist-Info, öffentliche Toiletten (incl. Behindertentoilette), Abfallentsorgung, Ski-Serviceraum, Warteraum mit Schließfächern, Busstation, Fahrradgaragen, sowie Service-Station mit Übernachtungsmöglichkeit für Wohnmobile. Ein Info-Point am Ausgangspunkt zum „Naturschutzgebiet Geigelstein“ soll errichtet werden.

- In der Gemeinde Aschau i. Chiemgau soll das vorhandene vielfältige und lebendige Kulturangebot erhalten und nach Möglichkeit noch erweitert werden.
- Bestehende Wege sollen zur sportlichen Nutzung weiter ausgebaut werden.
- Ein positives Beispiel bildet die Umsetzung des Projekts „Prientaler Flusslandschaften“ nach einem Konzept von Wolfgang Bude in regionaler Zusammenarbeit. Insgesamt wurden dabei 42 Informationsstationen entlang der Prien, davon 21 im Gemeindegebiet Aschau i. Chiemgau errichtet, an zwei Stationen findet sich Land-Art durch künstlerisch gestaltete Holzstelen. Ein Rahmenprogramm mit Themen-Wanderungen und eine eigene Homepage wurden entwickelt.
- Es ist ein nachhaltiger Einklang zwischen Nutzung der Natur und Naturschutz anzustreben.
- Der Verleih von Sportgeräten soll weiterhin angeboten werden.
- Das bestehende kulturelle Angebot soll um ein wetterunabhängiges, modernes kulturelles Ereignis bereichert werden, das für zwei bis drei Tage im Jahr zum überregionalen oder internationalen Anziehungspunkt wird.

## 6.2 Ortsentwicklung (einschließlich Bedarfsermittlung und Bauflächenpotenzialerhebung)

### 6.2.1 Ortspezifische Leitlinien und Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Für die Gemeinde Aschau i. Chiemgau lassen sich in Bezug auf ihre Lage, Eigenart und kulturell-landschaftliche Ausprägung ortsspezifische Leitlinien für eine künftige städtebauliche Entwicklung definieren.

Gestützt werden die folgenden Leitgedanken durch die Empfehlungen für den Erhalt und die Entwicklung der Kulturlandschaft Chiemgau des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Quelle: Kulturlandschaftliche Empfehlungen für Bayern - Kulturlandschaftseinheit Nr. 59 Chiemgau © LfU 2013 [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)).

Das als bedeutsame Kulturlandschaft eingestufte Priental sollte als alpine Talandschaft mit ihrem charakteristischen Offenlandanteil und ihrem bedeutenden historischen Baubestand erhalten werden.

Bei rückgängigem oder fehlendem Bewirtschaftungsinteresse sollten geeignete Pflegemaßnahmen den Erhalt der kulturlandschaftlichen Qualitäten sicherstellen.

Die zahlreichen baulich geprägten Landmarken wie Kirchen oder das Schloss Hohenaschau sollten in ihrer Wirkung und Zeugniskraft nicht beeinträchtigt und wichtige Sichtbezüge zu den Bauwerken von Baulichkeiten mit störender oder konkurrierender Wirkung freigehalten werden.

Besonders das Schloss Hohenaschau sollte in seiner Wirkung als bauliche Dominante am Taleingang nicht eingeschränkt werden und wichtige Sichtachsen vom und zum Schloss daher in besonderer Weise berücksichtigt werden.

Die vorwiegend von kleinen und lockeren Siedlungsformen bestimmte Siedlungsstruktur sollte als charakteristisches Raummerkmal erhalten werden.

Zu diesem Zweck und um einer Zersiedelung entgegen zu wirken soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinde konzentrieren. In den lockeren Weilern und Dörfern soll keine weitere nennenswerte Siedlungsentwicklung betrieben werden.

Insgesamt soll nur eine zurückhaltende Siedlungstätigkeit, orientiert an der organischen Entwicklung betrieben werden. Dies entspricht auch der Zielsetzung des bisherigen FNP.

Die Nähe zu gemeinschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen und zur vorhandenen Infrastruktur sowie die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sind zu beachten.

Die Entwicklung in bandartigen und stereotypen Siedlungsstrukturen ist zu vermeiden, einer barrierehaften Schließung des Talraumes ist, unter Entgegensteuern aktueller Tendenzen, unbedingt entgegenzuwirken.

Bei der Gestaltung der Neubaugebiete sollte die traditionell lockere Bauweise nur bedingt als Vorbild dienen. Auf gute Ortsrandeingrünung und Ortsrandgestaltung sollte geachtet werden.

Die noch vorhandenen Beispiele der charakteristischen und innerhalb des Raums differierenden Bautraditionen sollten als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft auch unabhängig von ihrer denkmalpflegerischen Wertigkeit in ihren wichtigsten Gestaltungsmerkmalen erhalten werden:

- Die Bemühungen um einen Erhalt der historischen Bausubstanz sollten sich nicht nur auf die repräsentativen Hauptgebäude, sondern auch die Neben- und Kleingebäude, z.B. des bäuerlichen Umfelds, beziehen.
- Im Bedarfsfall sollte eine Umnutzung gefördert werden, die der Erhaltung der wertbestimmenden Gestaltungsmerkmale der historischen Bauten dient.
- Neubauten sollten in Kubatur, Dachneigung und Formensprache nicht in ungünstige Konkurrenz zu den historischen Bauten treten und diese in ihrer Wirkkraft nicht bedrängen. Neubauten mit landschaftsprägender Wirkung oder herausgehobener Bedeutung sollten zudem möglichst im Kontext der lokalen Bautraditionen stehen. Bei entsprechenden Bauaufgaben sollten die Verwendbarkeit bzw. zeitgemäße Übertragung traditioneller Bautechniken und Baustoffe geprüft und in Erwägung gezogen werden.

Im Weiteren werden die spezifische Entwicklungsleitlinien und Ziele für die Hauptortsteile Aschau i. Chiemgau, Hohenaschau i. Chiemgau und Sachrang vorgestellt.

#### ENTWICKLUNGSLEITLINIEN UND -ZIELE ASCHAU I. CHIEMGAU

- Fortsetzung der bandartigen Siedlungsentwicklung stoppen.
- Gewässerlinien freihalten, kein „Überschwappen“ auf die östliche Prienseite.
- Sicherung und Erhalt des ortsbildprägenden Grünzugs im Übergang zur freien Landschaft entlang der Prien von Süden bis Höhe Aufhamer Straße, Sichern dieser Frischluftsschneise.

- Keine weitere Siedlungsentwicklung beziehungsweise Ausdehnung des Siedlungskörpers im Süden östlich der Prien zur Sicherung und zum Erhalt der orts- und landschaftsbildprägenden Flusslandschaft.
- Keine weitere Nachverdichtung im Bereich der inneren Flussschleife an der Cramer-Klett-Straße und entlang der Zellerhornstraße zum Erhalt und zur Sicherung des fließenden Übergangs von dicht bebauten Bereichen der Ortsteile Niederaschau i. Chiemgau und Weidachwies in die Flusslandschaft der Prien.
- Freihalten und Sichern von Restfragmenten ortsbildprägender innerörtlicher Grünzüge.
- Freihalten von Sichtbeziehungen nach Innen und nach Außen.
- Restriktive Baulandausweisung, kontrollierte Wohnbauentwicklung mit Schwerpunkt der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Nutzen vorhandener Baulandreserven.
- Schonender Umgang mit Grund und Boden, Umsetzung alternativer Wohnformen.
- Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion.

#### ENTWICKLUNGSLEITLINIEN UND -ZIELE HOHENASCHAU I. CHIEMGAU

- Sichern und Freihalten der charakteristischen Grünzüge rund um Hohenaschau, vor allem der ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen entlang des Laufes der Prien zur Wahrung der eigenständigen Identität und des Erscheinungsbildes,
- Freihalten von Sichtbeziehungen, vor allem in Bezug auf das denkmalgeschützte Ensemble Schloss Hohenaschau,
- Restriktive Baulandausweisung, kontrollierte Wohnbauentwicklung im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- Allgemeines Sichern und Erhalt von innerörtlichen bachbegleitenden Gehölz- und Grünstrukturen
- Keine weitere Verfestigung von Splittersiedlungen im unmittelbaren der bestehenden Ortsbereiche, vor allem Unterbinden eines drohenden Zusammenwachsens im Bereich Aschau Süd bzw. Weidachwies mit Hohenaschau
- Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion.

#### ENTWICKLUNGSLEITLINIEN UND -ZIELE SACHRANG

- Keine Unterstützung einer bandartigen Siedlungsentwicklung.
- Gewässerlinien Freihalten, Sichern und Freihalten des ortsbildprägenden Grünangers.
- Keine weitere Siedlungsentwicklung / Ausdehnung des Siedlungskörpers in Hangsituationen und naturräumlich wertvolle Bereiche.
- Freihalten und Sichern von ortsbildprägenden innerörtlichen, gewässerbegleitenden Grünzügen.
- Freihalten von Sichtbeziehungen nach Innen und nach Außen.
- Sichern und Erhalt des geschützten städtebaulichen Ensembles im Dorfkern um die Kirche St. Michael.
- Freihalten von Sichtbeziehungen, vor allem in Bezug auf das denkmalgeschützte Ensemble mit Kirche.
- Restriktive Baulandausweisung, kontrollierte geringfügige Abrundungen.
- Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion.
- Fördern und Erhalt der infrastrukturellen Einrichtungen zur Unterstützung der eigenständigen Identität (Bsp. Dorfladen, Kindergarten, Feuerwehr, Tourist-Info, Gaststätten).

### 6.2.2. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Allgemein ist der demographische Wandel und die zunehmende Überalterung der Bevölkerung in den vergangenen Jahren zunehmend in das Blickfeld der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Die Herausforderungen, die mit dem Wandel der Bevölkerungsstruktur einhergehen, sind dabei vielfältig und betreffen nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche.

Nachdem demographische Prozesse in der Regel langfristig wirken und kurzfristig kaum aufzuhalten sind, sind die zu erwartenden Effekte des demographischen Wandels frühzeitig in strategische Entscheidungen einzubeziehen. Neben den beispielhaften Handlungsfeldern lokaler Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Entwicklung, Bildung oder Kinderbetreuung trifft dies im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor allem für die Bereiche Bauen und Wohnen zu.

#### DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau wird dem Demographietyp 6: Mittelgroße Kommunen geringer Dynamik im Umland von Zentren und im ländlichen Raum zugeordnet (Quelle: © 2015 Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung).

Dieser Demographietyp umfasst insgesamt 404 Städte und Gemeinde mit unterschiedlichen Funktionen. Die wichtigsten gemeinsamen Merkmale sind relativ hohe Anteile alter und allein lebender Menschen, geringe Anteile von Kindern und Jugendlichen sowie eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte.

Die Einwohnerentwicklung dieser mittelgroßen Kommunen ist im letzten Jahrzehnt weitgehend stabil verlaufen. Auch die Gemeinde Aschau i.Chiemgau konnte in der Vergangenheit Wanderungsgewinne verzeichnen, die die Verluste der natürlichen Entwicklung ausgleichen konnten (siehe dazu auch Kapitel 5.4 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung).

Auch künftig ist in der Gemeinde Aschau i.Chiemgau mit einem leichten Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Bevölkerungsprognosen (hier: Wegweise Kommune, Bertelsmann Stiftung) prognostizierten für die Gemeinde Aschau i.Chiemgau für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 5.730 Einwohnern (2012: 5.490 Einwohner).

Das entspricht einem leichten Bevölkerungszuwachs von jährlich ca. 0,23 % bzw. etwa 13 neuen Bürgern pro Jahr.

Der leichte Bevölkerungszuwachs resultiert aus der Prognose, dass die Gewinne durch das Wanderungssaldo auch weiterhin die Bevölkerungsabnahme durch das natürliche Saldo kompensieren.

So erfährt die Gemeinde entsprechend den Berechnungen zur Bevölkerungsprognose des Informationssystems Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung im Jahr 2030 durch eine höhere Zahl an Zuzügen als an Fortzügen einen Bevölkerungszuwachs von + 1,05 %. Dem gegenüber wird für die Gemeinde künftig weiterhin eine höhere Zahl an Sterbefällen als an Geburten prognostiziert. Das natürliche Saldo wird für da Jahr 2030 mit - 0,82 % prognostiziert.

Der Demographie-Spiegel für die Gemeinde Aschau i.Chiemgau des Bayerischen Landesamt für Statistik vom Mai 2011 prognostiziert für das Jahr 2029 eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 6.110 (Jahr 2009: 5.716 Einwohner).

Über einen Zeitraum von 21 Jahren entspricht dies einem leichten Bevölkerungszuwachs von jährlich ca. 0,32 % bzw. etwa 19 neuen Bürgern im Jahr.

#### ENTWICKLUNG DER ALTERSTRUKTUR

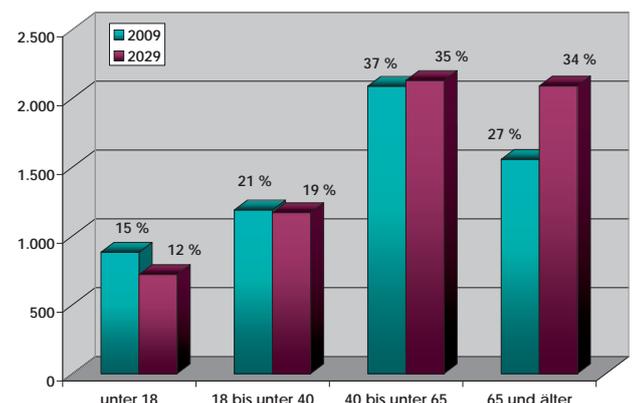
Die prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur lässt eine zunehmende Alterung der Einwohner Ew. der Gemeinde erwarten. Das Landesamt für Statistik stellt die Jahre 2009 und 2029 gegenüber.

Im Jahr 2009 stellen Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren circa 15 % der Gesamtbevölkerung (882 Ew). Im Jahr 2029 sinkt dieser Anteil auf etwa 12 % (720 Ew.). Der Anteil der Bevölkerung von 18 bis unter 40 Jahre sinkt von circa 21 % im Jahr 2009 (1.189 Ew.) auf circa 19 % im Jahr 2029 (1.170 Ew.).

Die absolute Zahl der Einwohner zwischen 40 und unter 65 Jahre steigt zwar von etwa 2.088 Ew. im Jahr 2009 auf circa 2.130 Ew. im Jahr 2029, der prozentuale Anteil dieser Bevölkerungsgruppe sinkt jedoch von 37 % auf 35 %.

Der Anteil der Bevölkerung von 65 Jahren und älter steigt von etwa 27 % im Jahr 2009 (1.557 Ew.) auf circa 34 % im Jahr 2029 (2.090 Ew.).

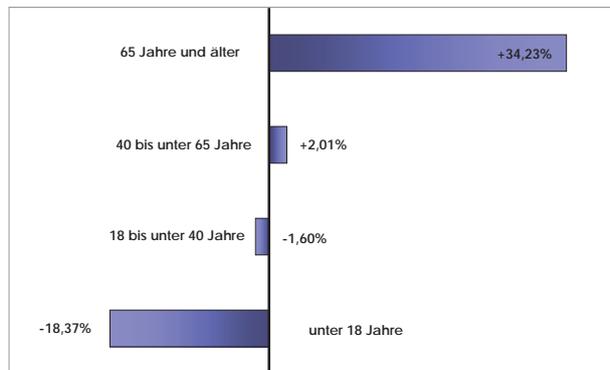
#### ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN 2009 / 2029



Datenquelle: Demographiespiegel Aschau i.Chiemgau © 2015 Bayerisches Landesamt für Statistik

Demnach verändert sich die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde 2029 in Bezug auf die Altersgruppen gegenüber der Bevölkerungsstruktur 2009. Die Zahl der unter 18-Jährigen sinkt um circa 18,37 %, die Zahl der 18- bis unter 40-Jährigen um etwa 1,60 %. Dem gegenüber steigen die Zahlen der 40- bis unter 65-Jährigen um circa 2,01 % und der 65-Jährigen und älter um etwa 34,23 %.

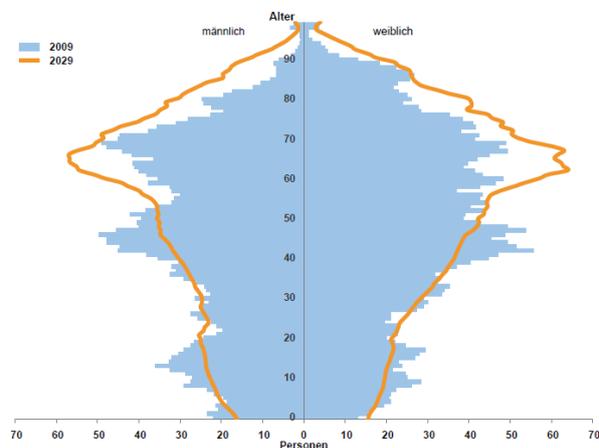
#### ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN 2009 / 2029



Datenquelle: Demographiespiegel Aschau i. Chiemgau  
© 2015 Bayerisches Landesamt für Statistik

Die prognostizierte Entwicklung einer steigenden Alterung zeigt sich auch in der Bevölkerungsskizze der Gemeinde Aschau i. Chiemgau. Die Skizze veranschaulicht im Vergleich der Jahre 2009 und 2029 den allgemeinen Trend der Überalterung der Gesellschaft.

#### BEVÖLKERUNGSSKIZZE ASCHAU I. CHIEMGAU VERGLEICH 2009 / 2029



Quelle: Demographiespiegel Aschau i. Chiemgau  
© 2015 Bayerisches Landesamt für Statistik

Im Jahr 2009 liegen die Bevölkerungsspitzen in der Gemeinde in den Altersgruppen 40 bis 50 Jahre sowie 60 bis 70 Jahre. Im Jahr 2029 liegt die Bevölkerungsspitze ausschließlich in der Lebensspanne von ca. 55 bis 75 Jahre.

Die Altersgruppen 10 bis 20 Jahre und 40 bis 50 Jahre weisen 2029 im Vergleich zu 2009 deutliche Verluste auf.

Die Veränderung der Bevölkerungsskizze zeigt sich auch im Durchschnittsalter der Bevölkerung. So steigt das mittlere Alter der Einwohner von 47,3 Jahre (2009) auf 51,6 Jahre (2029).

Weitere Indikatoren für eine steigende Alterung der Bevölkerung sind der Jugend- und der Altenquotient.

Der Jugendquotient beschreibt die Anzahl der 0- bis 19-Jährigen je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren. Im Jahr 2009 weist der Jugendquotient für die Gemeinde einen Wert von 30,8 auf. Für das Jahr 2029 wird eine Reduzierung auf 25,4 prognostiziert (Quelle: © 2015 Bayerisches Landesamt für Statistik).

Der Altenquotient beschreibt die Anzahl der 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren. Im Jahr 2009 beträgt der Altenquotient 49,0. Für das Jahr 2029 wird ein Anstieg auf 65,1 prognostiziert (Quelle: © 2015 bayerisches Landesamt für Statistik).

Allgemein sind durch den Alterungsprozess erhebliche Konsequenzen für den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur zu erwarten, mit der sich die Gemeinde bereits heute auseinandersetzen sollte.

Im Fazit ist die demographische Entwicklung ein Indikator für den Bedarf an Entwicklungsflächen für die verstärkte Nachfrage an verdichteten Bauweisen und Sonderwohnformen wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes und betreutes Wohnen. Aus ihr ergeben sich Folgen und Aufgaben für das Bauland-Management und die Bauland-Politik.

#### PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM PLANUNGSZEITRAUM 2015 - 2030

Unter Annahme einer Fortsetzung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung als Entwicklungsvariante einerseits (siehe Kap. 5.4.2 Bevölkerungsentwicklung) beziehungsweise der vorangegangenen Betrachtungen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung andererseits schwanken die zu erwartenden Zuwächse der Bevölkerung im Planungszeitraum zwischen circa 540 beziehungsweise etwa 200 neuen Bürger bis zum Jahr 2030. Die folgende Tabelle stellt die unterschiedlichen Betrachtungsweisen gegenüber.

Eine Fortführung der bisherigen Entwicklung entspricht unter anderem auf Grund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten nicht der Zielsetzung der Gemeinde. Anhaltend hohe Entwicklungsraten werden zudem auf Grund der demographischen Entwicklung als nicht realistisch betrachtet.

Die vorhergesagten Bevölkerungszuwächse der ausgearbeiteten Bevölkerungsprognosen (Wegweiser Kommune, Demographiespiegel) spiegeln ebenfalls nicht das Planungsziel der Gemeinde dar. Wille der Gemeinde ist, die Prognosen zu übertreffen und ein größeres Wachstum zu generieren.

Als Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung der Gemeinde wird daher ein angenäherter Mittelwert der bisherigen sowie der prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung angenommen.

Die angenommene Bevölkerungsentwicklung als Zielvorstellung der Gemeinde Aschau i.Chiemgau wird für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030, im Sinne einer leicht überdurchschnittlichen Entwicklung, jedoch mit einem gesunden Wachstum, mit etwa 450 neuen Einwohnern beziffert. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von circa 0,53% (siehe folgende Tabelle).

Auf Grund der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde wird unter Annahme dieser Entwicklung vorausgesetzt, dass die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen im Planungszeitraum im Bestand zur Verfügung gestellt werden können.

TABELLE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / ZUWACHSRATEN IM PLANUNGSZEITRAUM 2015 - 2030

<b>Bevölkerungsentwicklung / Zuwachsraten im Planungszeitraum 2015 - 2030</b>			
Ausgangswert: Bevölkerungszahl 2014: 5.603 Einwohner in der Gemeinde Aschau i.Chiemgau			
<b>Zuwachs pro Jahr [Prozent]</b>	<b>Zuwachs pro Jahr [Einwohner, gerundet]</b>	<b>Zuwachs im Planungszeit- raum [Prozent]</b>	<b>Zuwachs im Planungszeit- raum [Einwohner]</b>
+ 0,23 % (entspr. Prognose Weg- weiser Kommune)	+ 13 Einwohner	+ 3,45 %	+ 195 Einwohner
+ 0,32 % (entspr. Prognose Demo- graphiespiegel)	+ 18 Einwohner	+ 4,80 %	+ 270 Einwohner
<b>+ 0,53 % (Mittelwert angenähert)</b>	<b>+ 30 Einwohner</b>	<b>+ 7,95 %</b>	<b>+ 450 Einwohner</b>
+ 0,59 % (entspr. bisher. Entwick- lung Daten Gemeinde)	+ 33 Einwohner	+ 8,85 %	+ 495 Einwohner
+ 0,65 % (entspr. bisher. Entwick- lung Daten LfS)	+ 36 Einwohner	+ 9,75 %	+ 540 Einwohner

### 6.2.3 Entwicklungspotenzial im Bestand

In Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfs ist neben Berücksichtigung der bisherigen und prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung auch das verfügbare Flächenpotenzial innerhalb des Baubestands abzuschätzen.

In der Gemeinde Aschau i. Chiemgau stehen durch, auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung (§ 30 BauGB) bestehende, bislang jedoch nicht ausgeschöpfte Baurechte sowie durch Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) bereits Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung (siehe Kapitel 5.2.5 Bestehendes nicht ausgeschöpftes Baurecht / Baulücken). Ebenfalls wurden, gemäß dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mögliche Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung untersucht und beziffert.

Bei der Erfassung dieses Bauflächenkatasters im Juli 2015 wurden ausgewiesene Bauflächen für Wohnen „W“, gemischt genutzte Bauflächen „MI“ und gewerbliche Bauflächen „GE“ berücksichtigt.

Innerhalb des gesamten Gemeindegebiets stellen ausgewiesene Wohnbauflächen innerhalb von Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB und Satzungen gemäß § 34 BauGB) mit brutto circa 10,62 ha annähernd drei Viertel der vorhandenen, potenziellen Wohnbauflächen (etwa 73,6%).

Die Potenziale zur Nachverdichtung innerhalb von Bereichen mit verbindlicher Bauleitplanung bilden mit einer Fläche von brutto etwa 1,97 ha einen Anteil an ungefähr 13,7 %.

Annähernd gleich groß ist der Anteil vorhandener Baulücken gemäß § 34 BauGB und baulicher Lücken im Siedlungszusammenhang (Bauflächen entsprechend rechtskräftigem Flächennutzungsplan). Diese umfassen im Bestand Flächen von circa 1,84 ha und entsprechen somit einem Anteil von etwa 12,8%.

Gewerblich genutzte Flächen eignen sich auf Grund ihrer Eigenart nicht als Entwicklungsfläche für Wohnen und werden daher im weiteren Verlauf nicht berücksichtigt.

Gemischt genutzte Flächen bleiben auf Grund der geringen Verfügbarkeiten und der geringen Größe der Einzelgrundstücke an dieser Stelle ebenfalls unberücksichtigt.

Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein Potenzial an Wohnbauflächen im Bestand von

Nicht ausgeschöpfte Baurechte	ca. 10,62 ha
Nachverdichtungspotenzial	ca. 1,97 ha
Baulücken	ca. 1,84 ha
<b>GESAMT</b>	<b>circa 14,43 ha</b>

### PROGNOSE ZUR VERFÜGBARKEIT

Erfahrungsgemäß stehen ausgewiesene Baurechte von Wohnbauflächen (§30 BauGB) und mögliche Nachverdichtungen innerhalb überplanter Gebiete sowie insbesondere vorhandene Baulücken (beurteilt nach § 34 BauGB) auf Grund von familiärer und privater Bodenbevorzugung dem Wohnungsmarkt nicht vollständig und in unterschiedlichem Ausmaß zur Verfügung.

Die vorhandenen Flächen können daher bei der Ermittlung des Entwicklungspotenzials nur zu einem gewissen Prozentsatz berücksichtigt werden.

Vor allem die Baulücken und die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme durch die Eigentümer beschränkt. Die Verfügbarkeit dieser Flächen wird daher mit etwa 35 % veranschlagt.

Die Verfügbarkeit vorhandener Wohnbauflächen innerhalb bereits überplanter Siedlungsbereiche wird erfahrungsgemäß mit etwa 65 % prognostiziert.

Flächenpotenzial zur Nachverdichtung innerhalb bestehender Bauleitplanung befindet sich mehrheitlich in Bereichen mit zum Teil veralteten und überholten Bebauungsplänen. Im Sinne einer flächenschonenden Innenentwicklung wird vorausgesetzt, dass die Flächen im Planungszeitraum bedarfsgerecht bereit gestellt werden können. Auf Grund von privater Bodenbevorzugung wird die Verfügbarkeit der Flächen mit etwa 65 % zu Grunde gelegt.

Auf Grund der vorangegangenen Erläuterungen ergibt sich für den Planungszeitraum folgendes Entwicklungspotenzial an Brutto-Wohnbauflächen:

#### Verfügbare Flächen

Nicht ausgeschöpfte Baurechte der verbindlichen Bauleitplanung

ca. 10,620 ha x 65 % = **ca. 6,903 ha**

Flächen mit Nachverdichtungspotenzial innerhalb Gebiete mit verbindlicher Bauleitplanung

ca. 1,970 ha x 65 % = **ca. 1,281 ha**

Baulücken (§ 34 BauGB) und Bauflächen entsprechend rechtskräftigem FNP

ca. 1,840 ha x 35 % = **ca. 0,644 ha**

#### **Potential an Wohnbauflächen**

##### **Brutto gesamt**

**ca. 8,828 ha**

Bei der Ausweisung von Bauflächen und -gebieten beinhalten die Brutto-Wohnbauflächen, nach Erfahrung und überschlägiger Bilanzierung bereits realisierter Baugebiete in der Gemeinde, einen Flächenanteil für Erschließung sowie öffentliche Frei- und Begleitflächen von circa 30 bis 35%.

Die vorhandenen potenziellen Wohnbauflächen im Bestand bestehen jedoch überwiegend aus faktischem Baurecht mit mehrheitlich bereits existierenden Erschließungsflächen. Der Anteil für Erschließung sowie öffentliche Frei- und Begleitflächen wird in diesem Berechnungsbeispiel daher mit einem Flächenanteil von rund 15% zu Grunde gelegt.

Potential an Wohnbauflächen  
Brutto gesamt ca. 8,828 ha

**abzgl. ca. 1,323 ha**

#### **Potential Wohnbauflächen**

**Netto gesamt ca. 7,505 ha**

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau verfügt somit über ein anrechenbares Potenzial an Wohnbauflächen im Bestand von netto circa 7,505 ha.

#### MODELLRECHNUNGEN ZUR ERMITTLUNG DES ENTWICKLUNGSPOTENZIALS IM BESTAND

Die Voraussetzungen zur Ermittlung des Entwicklungspotenzials vorhandener Wohnbauflächen beinhalten einen weitestgehend verfestigten Bestand mit einer relativ großzügigen Grundstücksaufteilung.

Größere Veränderungen der Ausgangssituation sind im Planungszeitraum nicht zu erwarten. Eine höhere Wohndichte kann in diesem Fall lediglich über eine Steigerung der Anzahl der Einwohner je Haushalt erreicht werden.

Die Faktoren der Verfügbarkeit der Grundstücke und die Wohndichte sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch wenig beeinflussbar. Die Flächenpotenziale im Bestand werden somit einer grundsätzlich zurückhaltenden Betrachtung unterzogen.

Für die folgende Modellrechnung wird als prägendes Maß die (bauliche) Wohnnutzung im Bestand mit folgenden Merkmalen zu Grunde gelegt.

Im weiteren Verlauf werden folgende Abkürzungen verwendet:

GE	Grundstückseinheit
WG	(Wohn)Gebäude
WE	Wohneinheit
Ew.	Einwohner
ha	Hektar

#### Wohnungsdichte / Verteilung der Gebäudearten

Der Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) nimmt in der Gemeinde, im Vergleich zum Ein- bis Zweifamilienhaus, eine bislang untergeordnete Rolle ein (siehe auch Kap. 5.2.4 Heutige Siedlungsstruktur und Tendenzen).

Die Verteilung der Wohnungsdichte bestätigt sich auch in der Entwicklung von Baugebieten in jüngerer Zeit (Bsp. Wohnquartier am „Hofbichl Nord“, Ortsteil Hohenaschau).

- Ein- bis Zweifamilienhaus	ca. 82 %
- Mehrfamilienhaus	ca. 18 %

#### Größe der Grundstückseinheiten

Im Rahmen der Kartierung der möglichen Bauflächen im Bestand wurde die durchschnittliche Grundstücksgröße überschlägig ermittelt.

Demnach können im Bestand folgende Flächen veranschlagt werden:

- Ein- bis Zweifamilienhaus	ca. 800 m <sup>2</sup> / GE
- Mehrfamilienhaus	ca. 1.600 m <sup>2</sup> / GE

#### Anzahl der Wohneinheiten je Ein- bis Zweifamilienhaus

In der Gemeinde wurden 2015 durch das Landesamt für Statistik LfS insgesamt 1.347 Wohngebäude mit 1 beziehungsweise 2 Wohnungen (Ein- bis Zweifamilienhäuser) gezählt. Diese beinhalten 1.641 Wohneinheiten. |

Im Durchschnitt beherbergt ein Gebäude somit circa 1,2 Wohneinheiten. Dieser Wert entspricht auch dem Mittelwert des Zeitraumes 2011 bis 2015.

- Ein- bis Zweifamilienhaus	ca. 1,2 WE / WG
-----------------------------	-----------------

#### Anzahl der Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus

In der Gemeinde wurden 2015 durch das LfS 285 Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) gezählt. Diese beinhalten 1.527 Wohneinheiten.

Im Durchschnitt beherbergt ein (Wohn-)Gebäude somit circa 5,4 Wohneinheiten. Dieser Wert entspricht auch dem Mittelwert des Zeitraumes 2011 bis 2015.

- Mehrfamilienhaus	ca. 5,4 WE / WG
--------------------	-----------------

#### Anzahl der Personen je Haushalt

Im Zeitraum 2005 - 2013 wurden durch das LfS in der Gemeinde in jedem Haushalt im Schnitt 2,09 Einwohner gezählt. In den letzten Jahren mit einer leicht fallenden Tendenz.

- Aschau i. Chiemgau	ca. 2,09 Ew./Haushalt
----------------------	-----------------------

Im Vergleich dazu:

- Landkreis Rosenheim	ca. 2,10 Ew./Haushalt
- Bundesdurchschnitt	ca. 2,02 Ew./Haushalt

Ziel der Gemeinde ist es, durch verstärkte Unterstützung junger Familien den Alterungstendenzen in der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Ansiedelung junger Familien bewirkt einen Anstieg der durchschnittlichen Zahl der Einwohner je Haushalt.

Bei der weiteren modellhaften Berechnung des Entwicklungspotenzials wird angenommen, dass die Zielsetzung der Gemeinde auch im Bestand in Ansätzen umgesetzt werden kann.

Zielvorstellung der Gemeinde (Umsetzung im Bestand) ca. 2,15 Ew./Haushalt

#### Bauland je Einwohner

Die Gemeinde zählte im Jahr 2013 6.614 Einwohner. Entsprechend LfS standen im gleichen Jahr ca. 137,13 ha an Bodenfläche Wohnen zur Verfügung.

Im Durchschnitt entspricht dies ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche je Einwohner.

- Aschau i. Chiemgau ca. 210 m<sup>2</sup> / Ew.

#### **Modellrechnung: Einwohnerbezogenes Entwicklungspotenzial**

Die vorhergehenden Merkmale der (baulichen) Wohnnutzung bilden die Grundlage für die Ermittlung des einwohnerbezogenen Entwicklungspotenzials im Bestand.

#### Entwicklungspotenzial: Ein- bis Zweifamilienhaus (1 WG je 1 GE)

Anteil Gebäudeart ca. 82 %  
 Größe der Grundstückseinheiten ca. 800 m<sup>2</sup> / GE  
 Wohnungsdichte ø 1,2 WE / WG  
 Wohndichte (Zielvorstellung) 2,15 Ew. / WE

#### Modellrechnung:

1,00 ha : 0,08 ha/GE → ca. 12,5 GE/ha  
 12,5 GE x 1,2 WE/WG → ca. 15 WE/ha  
 15 WE x 2,15 Ew./WE → ca. 32 Ew./ha  
 Anteil Verteilung Gebäudeart (82%)  
 → **ca. 26 Ew. / ha**

#### Entwicklungspotenzial: Mehrfamilienhaus (1 WG je 1 GE)

Verteilung Gebäudeart ca. 18 %  
 Größe der Grundstückseinheiten ca. 1.600 m<sup>2</sup>/GE  
 Wohnungsdichte ø 5,4 WE/WG  
 Wohndichte (Zielvorstellung) 2,15 Ew./WE

#### Modellrechnung:

1,00 ha : 0,16 ha/GE → ca. 6,25 GE/ha  
 6,25 GE x 5,4 WE/WG → ca. 33,5 WE/ha  
 33,5 WE/ha x 2,15 Ew./WE → ca. 72 Ew./ha  
 Anteil Verteilung Gebäudeart (18%)  
 → **ca. 13 Ew. / ha**

#### Entwicklungspotenzial: Bestand Gesamt

Insgesamt können entsprechend der vorhergehenden Berechnungen im Bestand je Hektar Netto-Wohnbauflächen Bauland für etwa 39 Einwohner generiert werden.

**GESAMT ca. 39 Ew. / ha**

Werden nun die anrechenbaren Netto-Wohnbauflächen mit ca. 7,505 ha zu Grunde gelegt, so bieten die prognostiziert verfügbaren Flächen im Bestand Platz für gerundet 290 zusätzliche Einwohner.

7,505 ha Netto-Bauland Wohnen x 39 Ew. / ha  
**= ca. 290 Einwohner**

In Annahme eines prognostizierten Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau von etwa 450 neuen Einwohnern (siehe Kap. 6.2.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) wird für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen für etwa 160 neue Einwohner prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung (Ziel) ca. 450 Einw.  
 Potenzial Bestand abzgl. ca. 290 Einw.

**Zusätzlicher Bedarf Wohnen ca. 160 Einw.**

#### 6.2.4 Bedarfsermittlung / Baulandbedarf

Zur Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfs werden sowohl die bisherige und prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung als auch das verfügbare Flächenpotenzial innerhalb des Baubestands berücksichtigt.

Grundsätzlich wird angenommen, dass die Gemeinde Aschau i. Chiemgau im Planungszeitraum von 15 Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen kann.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement Wohnbauflächen, sowohl für den familiären Bedarf, aber auch für verdichtete Modelle von Sonderwohnformen wie seniorengerechtes oder betreutes Wohnen, für die Zukunft bereit zu stellen.

Der überschlägige Ausblick auf den künftigen Flächenbedarf der Gemeinde wird daher zum Einen auf ein leicht verdichtetes Standardmodell des Ein- bis Zweifamilien- beziehungsweise Doppelhauses abgestellt. Zum Anderen werden die Berechnungsansätze unter Berücksichtigung größerer Verdichtungsmodelle durchgeführt.

**Ziele der Gemeinde sind, unter anderem zur Begrenzung der (Neu-) Versiegelung von Flächen:**

- ein gesundes Wachstum,
- ein vorsorgliches Baulandmanagement,
- zukunftsorientierte Wohnformen und
- eine verdichtete Bauweise.

Die einzelnen Faktoren zur Ermittlung des künftigen Baulandbedarfs werden im Folgenden näher erläutert (zum Vergleich der Werte im Bestand siehe Kap. 6.2.3 [Entwicklungspotenzial im Bestand](#)).

Im weiteren Verlauf werden folgende Abkürzungen verwendet:

GE	Grundstückseinheit
WG	(Wohn)Gebäude
WE	Wohneinheit
Ew.	Einwohner
ha	Hektar

#### Wohnungsdichte / Verteilung der Gebäudearten

Der Geschosswohnungsbau soll zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Verdichtung der Wohndichte eine größere Rolle einnehmen.

Zielvorstellung der Gemeinde:

- Ein- bis Zweifamilienhaus ca. 70 %
- Mehrfamilienhaus (bis 6 WE) ca. 30 %

#### Größe der Grundstückseinheiten GE

In Anwendung einer leicht verdichteten Bauweise, ähnlich der Entwicklung von Baugebieten in jüngerer Zeit wie zum Beispiel am „Hofbichl Nord“ werden folgende durchschnittliche Grundstücksgrößen (GE) veranschlagt.

Zielvorstellung der Gemeinde:

- Ein- bis Zweifamilienhaus ca. 650 m<sup>2</sup> / GE
- Mehrfamilienhaus ca. 1.500 m<sup>2</sup> / GE

#### Anzahl der Wohneinheiten je Ein- bis Zweifamilienhaus

Unter Berücksichtigung einer verdichteten Bauweise wird eine Steigerung der Wohnungsdichte (Wohneinheiten je Wohngebäude) prognostiziert.

Zielvorstellung der Gemeinde:

- Wohnungsdichte ca. 1,5 WE / WG

#### Anzahl der Personen je Haushalt

Ziel der Gemeinde ist es, durch verstärkte Unterstützung junger Familien der Alterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Ansiedelung junger Familien bewirkt einen Anstieg der durchschnittlichen Zahl der Einwohner je Haushalt.

Zielvorstellung der Gemeinde:

- ca. 2,25 Ew./Haushalt

#### Flächenbedarf Netto → Brutto

Bei der Neuausweisung von Baugebieten sind neben Wohnbauflächen unter anderem auch die Flächen für Verkehrserschließung sowie Grün- und Freiflächen zur Gliederung und Eingrünung zu berücksichtigen. Angelehnt an Erfahrungswerte und an die Flächenverteilung in bereits leicht verdichteten Baugebieten jüngerer Zeit (Bsp.: Hofbichl Nord) ergibt sich folgende Verteilung der Flächen,

Zielvorstellung der Gemeinde:

- Wohnbaufläche Netto ca. 65 %
- Öffentliche Verkehrsfläche / Erschließung ca. 15 %
- Grün- und Freiflächen zur Gliederung / Eingrünung ca. 20 %

#### Bauland je Einwohner

In Anwendung einer leicht verdichteten Bauweise wird eine Reduzierung der durchschnittlichen Wohnbaufläche je Einwohner Ew. angestrebt.

- Bodenfläche Wohnen ca. 175 m<sup>2</sup> / Ew.

## MODELLRECHNUNGEN BAULANDBEDARF NETTO

Auf der Grundlagen der Zielvorstellungen der Gemeinde sowie in Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung beziehungsweise Ausprägungen der Wohn- und Wohnungsdichte können verschiedene Modellrechnungen zur Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen angestellt werden.

Im Folgenden werden, zur Ermittlung beziehungsweise Abgrenzung einer Spanne des prognostizierten Netto-Baulandbedarfs unterschiedliche Modellrechnungen zur überschlägigen Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen im Planungszeitraum bis 2030 vorgestellt.

### MODELLRECHNUNGEN ZUR LEICHT VERDICHTETEN BAUWEISE MIT WOHNUNGS- UND WOHN-DICHTE ANALOG IST-ZUSTAND

#### VARIANTE 1 - A

##### Ein- bis Zweifamilienhaus (Ziel: Anteil 70 %)

Größe der Grundstückseinheiten (Ziel)	ca. 650 m <sup>2</sup> / GE
Wohnungsdichte (Bestand)	ø 1,2 WE / WG
Wohndichte (Bestand)	ø 2,1 Ew. / WE

##### Modellrechnung:

1,00 ha : 0,065 ha/GE	→ ca. 15,4 GE/ha
15,4 GE x 1,2 WE/WG	→ ca. 18,5 WE/ha
18,5 WE x 2,1 Ew./WE	→ ca. 39 Ew./ha
Anteil Verteilung Gebäudeart (70 %)	→ <b>ca. 27 Ew. / ha</b>

##### Mehrfamilienhaus (Ziel: Anteil 30 %)

Größe der Grundstückseinheiten (Ziel)	ca. 1.500 m <sup>2</sup> / GE
Wohnungsdichte (Bestand)	ø 5 WE / WG
Wohndichte (Bestand)	ø 2,1 Ew. / WE

##### Modellrechnung:

1,00 ha : 0,15 ha/GE	→ ca. 6,67 GE/ha
6,67 GE x 5 WE/WG	→ ca. 33,3 WE/ha
33,3 WE x 2,1 Ew./WE	→ ca. 70 Ew./ha
Anteil Verteilung Gebäudeart (30%)	→ <b>ca. 21 Ew. / ha</b>

#### Einwohner Gesamt

Insgesamt können demnach je Hektar Netto-Wohnbauflächen Bauland für etwa 48 Einwohner generiert werden.

**GESAMT ca. 48 Ew. / ha**

In Annahme eines prognostizierten Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau von etwa 450 neuen Einwohnern (siehe Kap. 6.2.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) und einer Verfügbarkeit an Wohnflächen im Bestand für etwa 290 neue Bürger (siehe Kap. 6.2.3 Entwicklungspotenzial im Bestand) wird für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen für etwa 160 neue Einwohner prognostiziert.

In der Ermittlung des prognostizierten Baulandbedarfs ergibt sich auf Grund der vorangegangenen Modellrechnung folgendes Bild:

48 Ew. / ha Netto-Bauland

160 Ew. : 48 Ew./ha = ca. 3,33 ha (Anteil 65 %)

→ **zusätzlicher Flächenbedarf Brutto ca. 5,12 ha**

#### VARIANTE 1 - B (Kontrollrechnung)

##### Baulandbedarf Netto (Bestand)

Bodenfläche Wohnen je Einwohner Ew.  
im Jahr 2013 ø ca. 210 m<sup>2</sup> / Ew.

##### Modellrechnung:

Angenommener Bevölkerungszuwachs	ca. 450 Ew.
abzgl. Potenzial im Bestand	- ca. 290 Ew.
	= ca. 160 Ew.
Netto Bauland je Ew.	ca. 210 m <sup>2</sup> /Ew.
160 Ew. x 210 m <sup>2</sup> / Ew.=	<b>ca. 3,360 ha/Ew.</b>

Anteil Netto- an Bruttobauland 65 %

→ **zusätzlicher Flächenbedarf Brutto ca. 5,16 ha**

## MODELLRECHNUNGEN ZUR LEICHT VERDICHTETEN BAUWEISE MIT WOHNUNGS- UND WOHNDICHTEN ENTSPRECHEND ZIELVORSTELLUNGEN

### VARIANTE 2 - A

#### Ein- bis Zweifamilienhaus (Anteil 70 %)

Größe der Grundstückseinheiten (Ziel)	ca. 650 m <sup>2</sup> / GE
Wohnungsdichte (Ziel)	ø 1,5 WE / WG
Wohndichte (Ziel)	ø 2,25 Ew. / WE

#### Modellrechnung:

1,00 ha : 0,065 ha/GE	→ ca. 15,4 GE/ha
15,4 GE x 1,5 WE/WG	→ ca. 23 WE/ha
23 WE x 2,25 Ew./WE	→ ca. 52 Ew./ha
Anteil Verteilung Gebäudeart (70 %)	→ <b>ca. 36 Ew. / ha</b>

#### Mehrfamilienhaus (Anteil 30 %)

Größe der Grundstückseinheiten (Ziel)	ca. 1.500 m <sup>2</sup> / GE
Wohnungsdichte (Bestand)	ø 5 WE / WG
Wohndichte (Ziel)	ø 2,25 Ew. / WE

#### Modellrechnung:

1,00 ha : 0,15 ha/GE	→ ca. 6,67 GE/ha
6,67 GE x 5 WE/WG	→ ca. 33,3 WE/ha
33,3 WE x 2,25 Ew./WE	→ ca. 75 Ew./ha
Anteil Verteilung Gebäudeart (30%)	→ <b>ca. 22 Ew. / ha</b>

### Einwohner Gesamt

Insgesamt können demnach je Hektar Netto-Wohnbauflächen Bauland für etwa 58 Einwohner generiert werden.

**GESAMT ca. 58 Ew. / ha**

In Annahme eines prognostizierten Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde Aschau i. Chiemgau von etwa 450 neuen Einwohnern (siehe Kap. 6.2.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) und einer Verfügbarkeit an Wohnflächen im Bestand für etwa 290 neue Bürger (siehe Kap. 6.2.3 Entwicklungspotenzial im Bestand) wird für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen für etwa 160 neue Einwohner prognostiziert.

In der Ermittlung des prognostizierten Baulandbedarfs ergibt sich auf Grund der vorangegangenen Modellrechnung folgendes Bild:

58 Ew. / ha Netto-Bauland

160 Ew. : 58 Ew./ha = ca. 2,76 ha (Anteil 65 %)

→ **zusätzlicher Flächenbedarf Brutto ca. 4,25 ha**

### VARIANTE 2 - B (Kontrollrechnung)

#### Baulandbedarf Netto (Ziel)

Bodenfläche Wohnen je Einwohner Ew.	
Zielvorstellung	ø ca. 175 m <sup>2</sup> / Ew.

#### Modellrechnung

Angenommener Bevölkerungszuwachs (Bsp.)	ca. 450 Ew.
abzgl. Potenzial im Bestand	- ca. 290 Ew.
	= ca. 160 Ew.
Netto Bauland je Ew.	ca. 175 m <sup>2</sup> /Ew.
160 Ew. x 175 m <sup>2</sup> / Ew.=	<b>ca. 2.800 ha/Ew.</b>
Anteil Netto- an Bruttobauland	65 %
	→ <b>zusätzlicher Flächenbedarf Brutto ca. 4,30 ha</b>

### ZUSAMMENFASSUNG DER PROGNOSE ZUM KÜNFTIGEN BAULANDBEDARF

Die Prognose zum künftigen Baulandbedarf ist neben politischer Entscheidungen auch abhängig von Faktoren wie Annahme von

- prognostizierter Bevölkerungszuwachs,	oder	angestrebter
- vorhandene Wohndichte,	oder	angestrebte
- vorhandene Wohnungsdichte.	oder	angestrebte

Bei den einzelnen Modellrechnungen wurden die Flächenpotenziale im Bestand zurückhaltend betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Verfügbarkeit und Wohndichte auf Ebene des Flächennutzungsplanes wenig beeinflussbar ist.

Je nach weiterer Entwicklung können sich Änderungen sowohl zu einer höheren als auch zu einer niedrigeren Verfügbarkeit der Flächen im Bestand ergeben. Dieser Umstand verursacht Auswirkungen innerhalb des gesamten Berechnungsmodells.

Mehr Einflussmöglichkeiten bieten sich für die Gemeinde bei der Ausweisung von neuen Baugebieten. Möglichkeiten bieten unter anderem die Realisierung von Modellvorhaben.

Ziele der Steuerungsmaßnahmen der Gemeinde sind

- ein verbessertes Angebot für junge Familien,
- eine höhere Wohn- und Wohnungsdichte.

Insgesamt betrachtet kann die Prognose zum Baulandbedarf daher lediglich eine Annäherung bedeuten, unabhängig von der Wahl des Berechnungsmodelles.

Werden die zu Grunde gelegten Faktoren der bisherigen und prognostizierten Entwicklung in Berücksichtigung der Zielvorstellungen der Gemeinde betrachtet, so ist im Planungszeitraum mit folgendem Brutto-Flächenbedarf zu rechnen:

- Leicht verdichteten Bauweise und Wohnungs- bzw. Wohndichte analog IST-Zustand (Variante 1 - A und 1 - B):

**Flächenbedarf Brutto ø ca. 5,14 ha**

- Leicht verdichteten Bauweise und Wohnungs- bzw. Wohndichte entsprechend Zielvorstellungen (Variante 2 - A und 2 - B):

**Flächenbedarf Brutto ø ca. 4,28 ha**

### 6.2.5 Dispositions- und Entwicklungsflächen 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.

Potenzielle Flächen für eine derartige Entwicklung sollten sich in Zentrums- und Ortskernnähe befinden (3 bis 5 Gehminuten um zentrale Einrichtungen), eine gute fußläufige Erschließung und Anbindung sowie ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen für Gemeinbedarf, Bildung, Grundversorgung, Sport und Freizeit aufweisen.

#### Leitlinien zur Entwicklung von Wohnbauflächen

- Zurückhaltende Siedlungstätigkeit, orientiert an der organischen Entwicklung (entspricht auch der Zielsetzung des bisherigen FNP).
- Ausrichtung auf die Hauptsiedlungsbereiche um Zersiedelung entgegen zu wirken (entspricht auch der Zielsetzung des bisherigen 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 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgeschlagen, die nach Lage auf Grund der bisherigen baulichen Entwicklung und zum Teil vorhandener planerischer Betrachtung aus ortsplannerischer Sicht präferiert werden.

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 Flächennutzungsplan neu dargestellte Baulandangebot orientiert sich an der Prognose zum künftigen Baulandbedarf. Mit Beschluss vom 05.11.2015, 25.07.2017 / 17.10.2017 sowie 08.10.2019 hat der Gemeinderat die Übernahme folgender Flächen aus der städtebaulichen Konzeption des Planungsbüros in den Flächennutzungsplan entschieden (siehe Tabelle Entwicklungsflächen der Gemeinde „Wohnen“ auf der folgenden Seite).

Die Flächen befinden sich mehrheitlich in der Gemarkung Niederaschau i. Chiemgau, überwiegend im Siedlungsschwerpunkt Aschau i. Chiemgau. Lediglich im Ortsteil Schafelbach (Gemarkung Umrathshausen), im Ortsteil Felterer (Gemarkung Niederaschau i. Chiemgau) und im Ortsteil Hohenaschau (Gemarkung Hohenaschau i. Chiemgau) werden weitere kleinräumige Entwicklungsflächen 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.

Für diverse Entwicklungsflächen „Wohnen“ besteht 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) sowie vom 21.11.2018 (AZ: 4-4621-Ro 2-19138/2018) kann in den entsprechenden Bereichen generell 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.

Generell werden nach Aussage des WWA Rosenheim jedoch keine grundsätzlichen hydrogeologischen oder technisch nicht lösbaren Probleme erwartet.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der jeweiligen Entwicklungsflächen findet sich in Teil E Kap. 7.4.3 Dispositions- und Entwicklungsflächen Wohnen in diesem Bericht.

TABELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN DER GEMEINDE: „WOHNEN“

Gmkg.	Ortsteil	Bezeichnung	Lage	Größe (Brutto)
Nieder- aschau i. Chiemgau	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Nord“	Nördlicher Ortsrand; Östlich der Rosenheimer Str. ST 2093	ca. 0,850 ha
	Aschau i. Chiemgau	„Aschau Nord“	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
	Fellerer	„Ziegler Berg“	Östlicher Ortsrand; Westlich der Rosenheimer Str. ST 2093	ca. 0,167 ha
Umrathshausen	Schafelbach	„Schafelbach Nord“	Nördlicher Ortsrand; Östlich Am Weiherer Feld	ca. 0,265 ha
Hohenaschau i. Chiemgau	Hohenaschau	„Burgweg“	Süd-westlicher Ortsrand; Südlich Burgweg	ca. 0,175 ha

**GESAMT** **ca. 6,012 ha**

## 6.2.6 Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen

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 mit den Nachbargemeinden Bernau a. Chiemsee und Frasdorf.

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.

In Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden durch das Planungsbüro Flächen für eine gewerbliche Entwicklung untersucht, die auf Grund der bisherigen Entwicklung, zum Teil vorhandener Betrachtungen sowie unter Berücksichtigung der naturräumlichen Rahmenbedingungen aus ortsplannerischer Sicht für eine weitere Entwicklung vorrangig zu betrachten sind.

Im nördlichen Gemeindegebiet befinden sich drei, durch vorhandene gewerblich genutzte Flächen vorgeprägte Bereiche: Außerkoy, Fellerer und Weiher.

KARTE GEWERBESTANDORTE

o. M.



Kartenquelle: BayernAtlas © 2017 Bay. StMFLH  
© 2017 Bay. Vermessungsverwaltung

Eine Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen entsprechend Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung ist grundsätzlich lediglich bei den Standorten Außerkoy und Fellerer möglich. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist daher sehr stark begrenzt.

Das Ziel der Gemeinde ist jedoch zur Generierung von Arbeitsplätzen und zur Förderung der Entwicklung des heimischen Gewerbes Entwicklungsflächen zu akquirieren.

Zur Entscheidungsfindung über das Angebot an potenziellen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan werden die Standorte Außerkoy, Fellerer und Weiher einer dreistufigen Bewertungsmatrix (schlecht / mittel / gut) unterzogen.

Als potenzielle Fläche für die kleinräumige Entwicklung von gewerblichen Strukturen wird auf Grund der Anbindung an die Kreisstraße Kr RO 14 Bernauer Straße der Bereich Innerkoy ebenfalls in die Bewertungsmatrix aufgenommen.

**Im Ortsteil Grattenbach ist ein vorhandener gewerblicher Betrieb angesiedelt. Im Sinne einer langfristigen Standortsicherung und damit dem Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde wird eine Darstellung von Bauflächen in diesem Bereich ebenfalls in einer Bewertungsmatrix untersucht.**

TABELLE BEWERTUNGSMATRIX „AUSSERKOY“

Kriterium	Standort Außerkoj	
	Einstufung	Beschreibung / Begründung
Erschließung, Verkehrliche Voraus- setzung	<b>Gut</b>	Anbindung Kr RO 14 Bernauer Straße.
Anbindung an vor- handene Strukturen	<b>Gut</b>	Gewerbegebiet Außerkoj.
Städtebauliche Empfindlichkeit	<b>Mittel</b>	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.
Beeinträchtigung Landschaftsbild	<b>Mittel</b>	Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zwischen vorhandenen Betrieben und Wald.
Denkmalpflege	<b>Gering</b>	Keine Bau- und Bodendenkmale im näheren Umfeld. Entfernung zu städtebaulichen Ensemble: Haindorf 2,4 km; Kirchplatz Niederaschau 3,0 km; Landschaftsprägendes Denkmal / Ensemble Burg Hohenaschau 4,2 km.
Naturschutz / Naturräumliche Gegebenheiten	<b>Mittel</b>	Unmittelbar keine geschützten Strukturen betroffen. Nördlich Biotop Nr. 8140-0143-001 Gewässerbegleitende Strukturen am Bernauer Bach. Westlich LSG 00144.01 Inschutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung als LSG RO-18. Südlich Waldflächen an Flanke des Abendmahlbergs.
<b>FAZIT</b>	Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 30.01.2017, AZ: 24.1-8291-RO) handelt es sich bei der geplanten gewerblichen Entwicklung um eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Strukturen.	

TABELLE BEWERTUNGSMATRIX „FELLERER“

Kriterium	Standort Fellerer	
	Einstufung	Beschreibung / Begründung
Erschließung, Verkehrliche Voraus- setzung	<b>Gut</b>	Anbindung ST 2093 Rosenheimer Straße.
Anbindung an vor- handene Strukturen	<b>Mittel</b>	Nähe zu gewerblichen Strukturen Fellerer.
Städtebauliche Empfindlichkeit	<b>Hoch</b>	Gefahr der Torwirkung / „Gewerbeschlucht“. Gefährdung bzw. mindestens Verlagerung des „Aha“-Effekts von Frasdorf kommend.
Beeinträchtigung Landschaftsbild	<b>Hoch</b>	Beeinträchtigung von (weiträumigen) Sichtbeziehungen.
Denkmalpflege	<b>Gering</b>	Keine Bau- und Bodendenkmale im näheren Umfeld. Entfernung zu städtebaulichen Ensemble: Haindorf 1,4 km; Kirchplatz Niederaschau 1,4 km; Landschaftsprägendes Denkmal / Ensemble Burg Hohenaschau 2,7 km.
Naturschutz / Naturräumliche Gegebenheiten	<b>Hoch</b>	Biotop Nr. 8239-1010-000 Nasswiese und Pestwurzfluren nordwestlich von Engerndorf. Retentionsraum, Überschwemmungsgefahr. Bodenverhältnisse für bauliche Entwicklung nicht geeignet.
<b>FAZIT</b>	Auf Grund der naturräumlichen, hydrogeologischen und landschaftlichen Eigenart ist der Bereich für eine weitere Entwicklung von gewerblichen Flächen nicht geeignet.	

TABELLE BEWERTUNGSMATRIX „WEIHER“

Kriterium	Standort Weiher	
	Einstufung	Beschreibung / Begründung
Erschließung, Verkehrliche Voraus- setzung	<b>Mittel</b>	Voraussetzung: Ertüchtigung der Autobahnbrücke im Zusammenhang mit Ausbau der A8; Bestehendes Ziel der Autobahndirektion Südbayern: Brückenausbau auch für Erschließung der Kompostieranlage von Norden.
Anbindung an vor- handene Strukturen	<b>Nicht vorhanden</b>	Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 30.01.2018; AZ: 24.1-8291-RO) ist das Anbindegebot gemäß landesplanerischem Ziel LEP 3.3 (2018) nicht eingehalten. Die Ausnahmetatbestände vom Anbindungserfordernis gemäß LEP 3.3 werden nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern nicht erfüllt.
Städtebauliche Empfindlichkeit	<b>Mittel</b>	Ausreichende Abstände zu bestehenden Siedlungssplittern Seehaus und Weiher.
Beeinträchtigung Landschaftsbild	<b>Mittel</b>	
Denkmalpflege	<b>Mittel</b>	Unmittelbar keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Nördlich Bodendenkmal im Bereich Seehaus / Autobahn (D-1-8139-0247 Siedlung und Brandgräber der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie der römischen Kaiserzeit.). Nordwestlich Bodendenkmal (D-1-8139-0246 Brandgräber der Urnenfelderzeit). Entfernung zu städtebaulichen Ensemble: Haindorf 1,9 km; Kirchplatz Niederaschau 2,3 km; Landschaftsprägendes Denkmal / Ensemble Burg Hohenaschau 3,8 km.
Naturschutz / Naturräumliche Gegebenheiten	<b>Mittel</b>	Unmittelbar keine geschützten Strukturen betroffen. Östlich Biotop Nr. 8139-0266-001 Feuchtbiotopkomplex südwestlich von Seehaus. Südlich Biotop Nr. 8239-0023-008 Streuwiesen-Biotopkomplex zwischen Grünwald und Weiher. Westlich Wasserschutzgebiet Nr. 2210 8239 00021 Typ Trinkwasser.
<b>FAZIT</b>	Eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen am Standort Weiher würde den landesplanerischen Zielen (Anbindegebot) gemäß LEP 3.3 widersprechen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Ziele der Raumordnung sind in der Bauleitplanung nicht der Abwägung zugänglich. In Folge dessen wird auf eine Darstellung von gewerblichen Entwicklungsflächen für den Bereich Weiher verzichtet.	

TABELLE BEWERTUNGSMATRIX „INNERKOY“

Kriterium	Standort Innerkoy	
	Einstufung	Beschreibung / Begründung
Erschließung, Verkehrliche Voraus- setzung	<b>Gut</b>	Anbindung Kr RO 14 Bernauer Straße.
Anbindung an vor- handene Strukturen	<b>Schlecht</b>	Keine vorhandenen gewerblichen Strukturen.
Städtebauliche Empfindlichkeit	<b>Hoch</b>	Ausreichende Abstände zu bestehendem Siedlungssplitter Innerkoy.
Beeinträchtigung Landschaftsbild	<b>Hoch</b>	Beeinträchtigung von weiträumigen Sichtbeziehungen nicht ausgeschlossen.
Denkmalpflege	<b>Gering bis mittel</b>	Keine Bau- und Bodendenkmale im näheren Umfeld. Entfernung zu städtebaulichen Ensemble: Haindorf 860 m; Kirchplatz Niederaschau 1,5 km; Landschaftsprägendes Denkmal / Ensemble Burg Hohenaschau 2,7 km.
Naturschutz / Naturräumliche Gegebenheiten	<b>Mittel bis hoch</b>	Unmittelbar keine geschützten Strukturen betroffen. Nördlich LSG 00144.01 Inschutznahme des Bärnsees und seiner Umgebung als LSG RO-18 sowie FFH-Gebiet 8240-302 Bärnseemoor sowie Biotopflächen z.B. Nr. 8240-0025-011 Streuwiese mit Tendenz zum Flachmoor. Süd-östlich Waldflächen an Flanke des Abendmahlbergs.
<b>FAZIT</b>	Auf Grund der Ergebnisse der Bewertungsmatrix wird auf eine Darstellung von geplanten gewerblichen Bauflächen bei Innerkoy im Flächennutzungsplan verzichtet.	

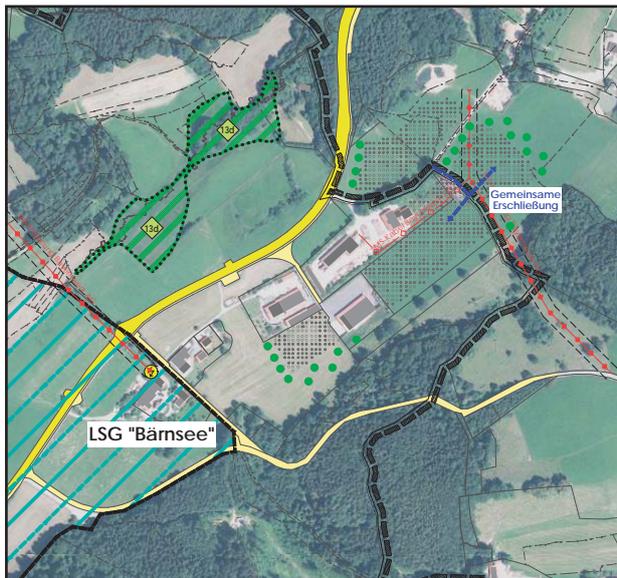
TABELLE BEWERTUNGSMATRIX „GRATTENBACH“

Kriterium	Standort Grattenbach	
	Einstufung	Beschreibung / Begründung
Erschließung, Verkehrliche Voraus- setzung	<b>Gut</b>	Anbindung Staatsstraße ST 2093.
Anbindung an vor- handene Strukturen	---	Bestehende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen. Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern verfügt der vorhan- denen Siedlungsansatz jedoch nicht über ausreichendes städtebauli- ches Gewicht und ist daher kein geeigneter Siedlungsansatz im Sinne der LEP-Ziels 3.3.
Städtebauliche Empfindlichkeit	<b>Mittel</b>	Kleinräumiger Siedlungsansatz. Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund naturräumlicher Situation begrenzt. Vorhandene Baudenkmale.
Beeinträchtigung Landschaftsbild	<b>Gering</b>	Kleinräumige Arrondierung vorhandener Siedlungsansätze / Strukturen. Keine Fernwirkung aufgrund vorhandener Topographie und naturräumlicher Gegebenheiten.
Denkmalpflege	<b>Mittel</b>	Baudenkmale Grattenbach Nrn. 7, 9 und 16. Keine Bodendenkmale im näheren Umfeld. Aufgrund Lage und Topographie keine weiträumigen Sichtbeziehungen zu benachbarten denkmalgeschützten Ensemble Entfernung zu städtebaulichen Ensemble: Ortskern Sachrang 3,7 km; Landschaftsprägendes Denkmal / Ensemble Burg Hohenaschau 5,8 km.
Naturschutz / Naturräumliche Gegebenheiten	<b>Mittel</b>	Unmittelbar keine geschützten Strukturen betroffen. Ausreichende Abstände zu Flächen der Biotopkartierung Bayern (Alpen) und zu Waldflächen sind zu berücksichtigen. Östlich von Grattenbach Naturschutzgebiet NSG-00384.01 / Vogel- schutzgebiet SPA 8239-401 „Geigelstein“ sowie FFH-Gebiet 8239-372 „Geigelstein und Achentaldurchbruch“ (Abstand ca. 200 m). Wassersensibler Bereich, mögliche Retentionsräume. Östlich und westlich bewaldete Flanken des Priental. Prägnante Topographie / Hangkanten.
<b>FAZIT</b>		<p>Eine Darstellung von Bauflächen dient in erster Linie der langfristigen Standortsicherung vorhandener Betriebe und damit dem Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Im Zuge einer gesamtheitlichen Betrachtung wird der Bereich westlich der Staatsstraße und nördlich des bestehenden Betriebs sowie der Bereich östlich der Staatsstraße auf- grund der vorhandenen Nutzungsarten als Mischgebiet eingestuft. Die südliche Teilflächen östlich der Staatsstraße sind aufgrund der vorhandenen Nutzung als gewerbliche Bauflächen einzustufen. Bei der bestehenden Bebauung nördlich des Grattenbachs handelt es sich um bebaute Bereiche im Außenbereich.</p> <p>Nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern widerspricht eine Darstellung von Bauflächen im Ortsteil Grattenbach den Erfordernissen der Raumordnung (Verstoß gegen das Anbindegebot gemäß LEP 3.3) .</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Ziele der Raumordnung sind in der Bauleitplanung nicht der Abwägung zugänglich. In Folge dessen wird auf eine Darstellung von Entwicklungsflächen für den Bereich Grattenbach verzichtet.</p>

Der Gemeinderat Aschau i.Chiemgau hat sich in mehreren Sitzungen mit der Thematik der gewerblichen Entwicklungsflächen befasst. Mit Beschluss vom 24.11.2015, 17.10.2017, 24.07.2018, 19.02.2019 sowie 08.10.2019 hat der Gemeinderat die Übernahme der folgenden Fläche aus der städtebaulichen Konzeption des Planungsbüros bzw. der Bewertungsmatrix in den Flächennutzungsplan entschieden.

## ENTWICKLUNGSFLÄCHE AUSSERKOY

KARTE ENTWICKLUNG GEWERBE AUSSERKOY M 1 : 10.000



Bildquelle: © 2015 Bayerisches Vermessungsverwaltung

Bauflächen Gewerbe (Bestand) ca. 2.000 ha

**Bauflächen Gewerbe (Entwicklung) ca. 2.000 ha**

### Rahmenbedingungen / Entwicklungsleitlinien

- Keine Entwicklung nördlich und westlich der Bernauer Str. (Kr RO 14) zur Vermeidung einer Torwirkung („Gewerbeschlucht“) und auf Grund der zu erwartenden Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen und Landschaftsbild.
- Vorgeprägter Standort, Anbindung an bestehende gewerbliche Strukturen.
- Anbindung an regionales Straßennetz durch Anschluss an Kreisstraße Kr RO 14.
- Ziel: Konzentration von gewerblichen Flächen in gemeindeübergreifender Zusammenarbeit, Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch gemeinsame Erschließung (Darstellung der Erschließungsoption im FNP).
- Angebot an Flächen für Gewerbearten, die keine große Außenwirkung benötigen.
- Wahren ausreichender Abstände zu
  - bestehendem Siedlungssplitter Außerkyoy.
  - vorhandenen Biotopstrukturen,
  - bestehenden Waldflächen (u.a. Windwurf)
- Sichern einer ausreichenden Eingrünung.

TABELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN DER GEMEINDE: „GEWERBE“

Gmkg.	Ortsteil	Anmerkung	Größe (Brutto)
Niederachau i.Chiemgau	Außerkyoy	Nord-östlicher Gemeindegrenzbereich; Südlich der Bernauer Str. Kr RO 14	ca. 2.000 ha

**GESAMT** **ca. 2.000 ha**

### 6.2.7 **Gemeinbedarf und Flächennutzungen im besiedelten Bereich**

Für Flächen von Gemeinbedarfseinrichtungen wie zum Beispiel Schulen, Kindergärten und -tagesstätten, Sport und Spiel, Gesundheit und ähnliches wurde im Rahmen der Ermittlung des Baulandbedarfs der Gemeinde kein gesonderter Flächenbedarf angenommen.

Es wird auf Grund der bisherigen Entwicklung sowie der Realisierung von Projekten in den letzten Jahren davon ausgegangen, dass die notwendigen Kapazitäten einschließlich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum zur Verfügung gestellt werden können.

### 6.2.8 **(Inner-)örtliche Grünflächen und Grünstrukturen**

Entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung soll eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung verhindert werden (RP 18, Stand 2002, II 3.1 Z).

Um einem Zusammenwachsen von Ortsteilen vorzubeugen, werden im Flächennutzungsplan ortsbildprägende Grünzüge dargestellt. Dies geschieht auch, um einen Siedlungsdruck auf der Fläche nicht entstehen zu lassen.

Von großer Bedeutung für die künftige Siedlungsentwicklung sind dabei die noch verbliebenen Freiräume in und um der Siedlungseinheit Aschau i. Chiemgau.

Dem Prinzip der Gliederung der Ortsteile durch Freiflächen liegen folgende Ziele zu Grunde:

- Erhalt der Ablesbarkeit historisch gewachsener Ortsbereiche.
- Ermöglichung kurzer Fußwegstrecken zur offenen Landschaft und zu öffentlichen Freiflächen.
- Erhalt von Sichtbeziehungen und der Erlebbarkeit dominanter landschaftlicher Elemente wie zum Beispiel Hangansätze, Waldränder und Einschnitte.
- Aufbau einer sinnvollen Freiraumabfolge.
- Erhalt, Sanierung und Ergänzung erhaltenswerter Grünstrukturen wie zum Beispiel geschlossene Gehölzstrukturen und Solitäräume.
- Verbesserung der Durchgrünung der Ortsteile, unter anderem des Straßenraumes und der Parkplatzflächen.
- Schaffen von Grünverbindungen zwischen Ort und Landschaft, unter anderem entlang von linearen Strukturen wie Bächen oder Straßen.
- Verwendung von standortgerechten, bevorzugt autochthonen Laubgehölzen bei allen Neupflanzungen.

Im Flächennutzungsplan sind exemplarisch Zielmaßnahmen zur Umsetzung der Zielvorstellungen dargestellt.

### VORGESCHLAGENE EINZELMASSNAHMEN MIT EXEMPLARISCHER DARSTELLUNG IM FNP

#### Maßnahmen zur Verbindung Ort - Landschaft

- Sicherung wertvoller, orts- und landschaftsbildprägender Strukturen im unmittelbaren Siedlungs-(nah-)bereich durch Ausweisung von „geschützten Landschaftsbestandteilen“ (Bsp.: LB 3 „Laubwäldchen nördlich Aschau“, LB 4 „Auwaldreste und Feuchtwiesen am Schafelbach“, LB 9 „Eichenallee und Gehölzbestand im Bereich Weidachwies“).
- Schaffung einer Grünverbindung / -vernetzung durch Baumpflanzungen (Baumreihen, Alleen), zum Beispiel
  - entlang der Schützenstraße bis zum Kindergarten,
  - entlang der Zellerhornstraße,
  - entlang der Staatsstraße und der Kreisstraße im gesamten Gemeindegebiet, mit besonderem Augenmerk auf die einzelnen Ortseingänge, etc.
- Ergänzen des Gehölzsaumes beziehungsweise des Gehölzbestandes, zum Beispiel
  - am Fuchsluger Bach im südlichen Ortsrandbereich von Niederaschau,
  - am Lochgraben im Bereich des Martin-Luther-Wegs, etc.
- Schaffen einer charakteristischen Eingrünung von Ortsteilen und Siedlungssplittern durch Anlegen beziehungsweise Ergänzen von Streuobstwiesen, zum Beispiel
  - am nordwestlichen Bereich von Hub,
  - am östlichen Ortsrand von Sachrang, etc.

#### Maßnahmen zur Durchgrünung von Ortsteilen

- Pflanzung von Baum- / Alleereihen mit großkronigen, heimischen Laubgehölzen, zum Beispiel entlang der Staffelsteinstraße in Niederaschau,
- Anlegen von gliedernden Grünflächen mit (öffentlicher) Nutzung durch Obstbaumpflanzungen, zum Beispiel im Bereich der möglichen Nachverdichtung zwischen Aufhamer Straße und Staffelsteinstraße.
- Erhalt von wertvollen Gehölzen und Grünflächen im öffentlichen Bereich, Pflege und Entwicklung von Parkanlagen unter Berücksichtigung
  - der Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze unter Verringerung (wo nötig) von fremdländischen Arten und Koniferen,
  - der Gestaltung der Anlagen mit einfachen, dem dörflichen Charakter entgegen kommenden Mitteln und Elementen,
  - eines spürbaren Bezugs zur umliegenden Landschaft.
- Sanierung von Bäumen im Straßenraum, Entsigelung des Wurzelbereichs.

- Gestaltung des Straßenraumes, wo möglich, mit durchlässigen Materialien (z. B. Pflasterbeläge) und mit Grün (z. B. Schotterrasen); Aufweitung und Gestaltung markanter Knotenpunkte durch Beläge und Grünelemente, zum Beispiel
  - am Friedhof Niederaschau (Rosenheimer Straße X Engerdorfer Straße),
  - im Umfeld der Schule Niederaschau (Schulstraße X Feuerhausstraße) etc.
- (Beratung zur) Um- / Neugestaltung von Parkplätzen unter den Gesichtspunkten
  - möglichst wenig vollversiegelte Fläche (Asphalt), Ausschöpfen möglicher Alternativen für z.B. Stellplatzflächen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.),
  - Überstellen der Parkflächen mit großkronigen Laubbäumen, mind. 1 Baum pro 5 Stellplätze,
  - Als vorrangig ist eine Umgestaltung der Parkplätze an der Kampenwandbahn und am Friedhof Niederaschau zu betrachten.

#### Landschaftspflegende und gestalterische Maßnahmen

Siehe auch Kap. 6.3 Naturschutz und Landschaftspflege sowie Kap. 6.4 Land- und Fortwirtschaft)

- Schaffen einer durchgehenden, straßenbegleitenden Grünvernetzung zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen durch Pflanzung von Baumreihen und Alleen,
- Anlegen / Einhalten von Pufferstreifen zu vorhandenen schützenswerten Strukturen.
- Schaffen naturnaher Begleitstreifen an Bächen und Gräben.
- Extensivierung von Flächen mit eingeschränkter Nutzung auf Grund vorhandener Standortfaktoren sowie im Nahbereich von bestehenden naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen (Bsp. angrenzend an vorhandene Biotopstrukturen).

## 6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

### 6.3.1 Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele NATURA 2000 Bayern

Die Höheren Naturschutzbehörden konkretisieren die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete auf der Basis der in den Standarddatenbögen genannten Schutzgüter unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörden. Diese gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele stellen eine nähere bzw. genauere naturwissenschaftliche Interpretationen dieser durch den Standarddatenbogen bzw. in Verbindung mit § 10 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG vorgegebenen Erhaltungsziele dar.

Rechtsverbindliche Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete sind die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands

- in Europäischen Vogelschutzgebieten SPA: der in Anlage 1 Spalte 6 der VoGEV für das jeweilige Gebiet aufgeführten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.
- in FFH-Gebieten: der im Standard-Datenbogen genannten signifikanten Schutzgüter (Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten nach Anhang II FFH-RL).

Für die drei FFH-Gebiete im Gemeindegebiet sind derzeit FFH- und SPA-Managementpläne in Aufstellung. Im Rahmen der Kartierungen für die Gebiete „Geigelstein und Achentaldurchbruch“ und „Hochriesgebiet und Hangwälder im Aschauer Tal“ finden auch detaillierte Almbegehungen und -beratungen statt. Mit Ausarbeitung der Managementpläne können sich in Zukunft weitere Ziele und Maßnahmen ergeben.

FFH-GEBIET 8239-371 - HOCHRIESGEBIET UND HANGWÄLDER IM ASCHAUER TAL  
(QUELLE: LfU Natura 2000-Gebietsrecherche Online, 11.03.2015)

1. Erhaltung bzw. 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; Erhaltung bzw. Wiederherstellung des funktionalen Zusammenhangs der Lebensraumtypen in ihren unterschiedlichen Ausprägungen und mit ihren charakteristischen Artengemeinschaften.
2. Erhaltung 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; Erhaltung der natürlichen, biotopprägenden Dynamik und vom Menschen ungestörter Bereiche.
3. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Rasengesellschaften in den Hochlagen zwischen Hochries, Laubenstein und Spitzstein (alpine und boreale Heiden, boreo-alpines Grasland auf Silikatsubstraten, alpine und subalpine Kalkrasen und artenreiche montane Borstgrasrasen (prioritär)). Auch in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen; Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Nährstoffhaushaltes und der charakteristischen Strukturelemente (Quellaustritte, Dolinen, Buckelstrukturen etc.) und Artengemeinschaften.
4. Erhaltung der Latschen- und Alpenrosengebüsche (Buschvegetation mit *Pinus mugo* und *Rhododendron hirsutum*, prioritär), einschließlich ihrer Ungestörtheit, Unzerschnittenheit und der natürlichen biotopprägenden Dynamik.
5. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der montanen bis alpinen bodensauren Fichtenwälder sowie der Waldmeister-, Kalk-Buchenwälder und subalpinen Buchenwälder mit Ahorn und *Rumex arifolius*; Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Bestandsstruktur und Baumartenzusammensetzung sowie eines ausreichenden Angebots an Alt-/Totholz und Höhlenbäumen.
6. Erhaltung des Schwarzen Sees (dystrophe Seen und Teiche) und seiner Verlandungszone mit Übergangs- und Schwinggrasmooren; Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushaltes sowie der Störungsarmut.
7. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalktuffquellen (prioritär), kalkreichen Niedermoore, Pfeifengraswiesen (*Molinion caeruleae*) und feuchten Hochstaudenfluren, insbesondere im Bereich des Quellmoorkomplexes bei Gritschen mit seinen hervorragend erhaltenen Mehlprimel-Kopfbinsenrasen; Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts, der Störungsfreiheit und Unzerschnittenheit sowie der charakteristischen Artengemeinschaften.
8. Erhaltung der nicht touristisch erschlossenen Höhlen und Balmen, einschließlich des typischen Höhlenklimas (Wasserhaushalt, Bewitterung) und der geologischen Strukturen und Prozesse (Raumstruktur, Nischenvielfalt, Hydrologie), insbesondere als Fledermaus-Lebensräume.

9. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der Mops- und Bechsteinfledermaus, des Großen Mausohrs, der Kleinen Hufeisennase und der Wimperfledermaus mit den für sie typischen Habitaten (Wochenstuben, Winter- und Sommerlebensräume, Jagdhabitats); Erhaltung bzw. Wiederherstellung unzerschnittener Flugkorridore zwischen Tagesquartier und Nahrungshabitat.
10. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Population der Helm-Azurjungfer und ihrer Lebensräume im Quellmoor Gritschen; Erhaltung bzw. Wiederherstellung der oligotrophen Wasserqualität sowie der Habitatstruktur, auch bei nutzungs-/pflegeabhängigen Lebensräumen.
11. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Population des Skabiosen-Scheckenfalters, insbesondere im Quellmoor Gritschen; Erhaltung bzw. Wiederherstellung der hohen Grundwasserstände und der Nährstoffarmut sowie der nutzungs-/pflegeabhängigen Habitate.
12. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der Gelbbauchunke; Erhaltung bzw. Wiederherstellung von - für die Fortpflanzung geeigneten - Laichhabitaten im Kontakt zu Wäldern als Landlebensräumen sowie der - für die regelmäßige Neuschaffung von (ephemerem) Kleingewässern notwendigen - natürlichen Dynamik.

#### FFH-GEBIET 8239-372 - GEIGELSTEIN UND ACHENTALDURCHBRUCH

(QUELLE: LfU Natura 2000-Gebietsrecherche Online, 11.03.2015)

1. Erhaltung des Geigelsteingebiets als landesweit bedeutsamen Komplex aus Bergwäldern, (sub-) alpinen Gebüschern und Rasen, Gewässern und Mooren. Erhaltung des spezifischen Wasser-, Nähr- und Mineralstoffhaushalts, des funktionalen Zusammenhangs sowie der typischen Habitatelemente der Lebensraumtypen mit den charakteristischen Arten.
2. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der alpinen Flüsse mit Ufergehölzen von Salix eleagnos und alpinen Flüsse mit krautiger Ufervegetation mit der natürlichen Fließgewässerdynamik. Erhalt unverbauter Abschnitte sowie der Durchgängigkeit und Anbindung von Seitengewässern.
3. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Latschen- und Almrauschgebüsch (prioritär), der alpinen Heiden, der (sub-) alpinen Silikatrassen, der (sub-)alpinen Kalkrasen sowie der feuchten Hochstaudenfluren. Erhaltung der ungestörten primären Bestände sowie der extensiv genutzten Zwergstrauchheiden und sekundären Magerrasen.
4. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalktuffquellen (prioritär) mit ihren charakteristischen hydrogeologischen Strukturen und Prozessen.

5. Erhalt bzw. Regeneration der noch renaturierungsfähigen degradierten Hochmoore.
6. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der kalkreichen Niedermoore. Erhaltung nutzungsgeprägter Bestände sowie der natürlichen Entwicklung der primären Bestände.
7. Erhaltung der Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation sowie der Kalk- und Kalkschieferschutthalden in ihren unterschiedlichen Ausprägungen und mit ihrer biotopprägenden Dynamik.
8. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der großflächigen Waldmeister-Buchenwälder, Schlucht- und Hangmischwälder (prioritär), montanen bis alpinen bodensauren Fichtenwälder sowie der bachbegleitenden Galerie-Auwälder (prioritär). Erhaltung einer naturnahen Struktur, Dynamik und Baumartenzusammensetzung sowie eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz.
9. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Population der Gelbbauchunke mit Land- und Laichhabitaten sowie der Dynamik natürlicher Prozesse.
10. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Alpenbocks (prioritär) sowie seiner Habitate. Erhaltung lichter, alter Buchenwälder auf sonnigen Standorten mit ausreichendem Totholzanteil.
11. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Frauenschuhs und seiner Wuchsorte. Erhaltung der Lebens- und Nisträume der Sandbienen aus der Gattung Andrena.

#### SPA-GEBIET 8239-401 - GEIGELSTEIN

(QUELLE: LfU Natura 2000-Gebietsrecherche Online, 11.03.2015)

[SPA]: Die Formulierungen der Erhaltungsziele beziehen sich ausschließlich auf die im Gebietsstandard-Datenbogen genannten Vogelarten. Erhaltungsziel ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Bestände dieser Arten und ihrer Lebensräume.

1. Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Geigelsteins als Brut- und Nahrungslebensraum sowie als störungsarmen Überwinterungslebensraum zahlreicher montaner und alpiner (Zug-) Vogelarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung.
2. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Bestände des Alpenschneehuhns, des Birkuhns und anderer Vogelarten der Almen und offenen Lebensräume in der montanen und alpinen Stufe. Erhaltung der reichen Mikrostruktur (alpine Rasen, Zwergstrauchheiden, Schneetälchen, Felsblöcke etc.) und der nutzungsbedingten breiten Übergangszonen zwischen Almen und Wäldern.

3. Erhaltung der Bestände von Steinadler und Wanderfalke sowie ihrer Lebensräume, insbesondere der Felswände als ungestörte Brutplätze sowie artenreicher Nahrungshabitate (Almen, alpine Matten).
4. Erhaltung der Bestände von Zwergschnäpper, Weißbrücken-, Grau-, Dreizehen- und Schwarzspecht, Rauhuß-, und Sperlingskauz, Auer- und Haselhuhn sowie ihrer Lebensräume. Erhaltung großflächiger, störungsarmer, reich strukturierter Laub- und Mischwälder sowie subalpiner Fichtenwälder mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, einem großen Angebot an Alt- und Totholz sowie einem ausreichenden Anteil an Lichtungen und lichten Strukturen. Erhaltung eines ausreichenden Angebots an Höhlenbäumen für Folgenutzer.
5. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Latschengebüsche, ihrer Ungestörtheit, Unzerschnittenheit und natürlichen Dynamik, insbesondere als Teillebensräume von Hasel- und Birkhuhn sowie als Bindeglied zwischen naturnahen Bergmischwäldern, Mooren und Moorwäldern, alpinen Rasen und Schuttfeldern.
6. Erhaltung der Bestände von Eisvogel und Gänsesäger sowie ihrer Lebensräume, insbesondere unverbauter Flüsse und Bäche mit natürlicher Dynamik, Wasserhaushalt und Gewässerqualität sowie Kiesbänken, Abbruchkanten, Steilufern sowie der charakteristischen Flussbett- und Auenvegetation.

#### FFH-GEBIET 8240-302 - BÄRNSEEMOOR

(QUELLE: LfU Natura 2000-Gebietsrecherche Online, 11.03.2015)

1. Erhaltung bzw. Wiederherstellung des funktionalen Verbundes des Bärnsees mit seinen Verlandungszonen und Moorbereichen sowie der angrenzenden Wälder. Erhaltung der Störungsfreiheit und Unzerschnittenheit. Erhaltung des naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts sowie der charakteristischen Artengemeinschaften der Lebensraumtypen.
2. Erhaltung des dystrophen Bärnsees mit seinen störungsfreien Gewässerzonen und unverbauten Uferbereichen. Erhaltung eines naturnahen Fischbestands.
3. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der gehölzarmen Übergangs- und Schwingrasenmoore sowie Torfmoor-Schlenken im Komplex mit den nutzungsgeprägten kalkreichen Niedermooren und Pfeifengraswiesen. Erhaltung bzw. Regeneration noch renaturierungsfähiger degradierter Hochmoore.
4. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Moorwälder (prioritär) mit ihrer naturnahen Struktur und Baumartenzusammensetzung sowie einem ausreichenden Angebot an Alt- und Totholz.

5. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der feuchten Hochstaudensäume mit ihrem charakteristischen Wasserhaushalt und der nutzungsgeprägten gehölzarmen Vegetationsstruktur.
6. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Vorkommen des Sumpf-Glanzkrauts im kalkreichen Niedermoor mit intaktem Wasser- und oligotrophem Nährstoffhaushalt, auch der sekundären Habitate.

#### 6.3.2 Lebensräume und Biotope

In der Gemeinde finden sich eine Vielzahl an erhaltenswerten Lebensräumen. Ziel der Gemeinde ist es, die mitunter kleinteilige kulturlandschaftliche Struktur der Naturräume zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Den hohen Standortpotenzialen der Feucht- und Trockenflächen im Naturraum soll durch Art und Intensität der Landnutzung Rechnung getragen werden. Flächenverbrauch beispielsweise durch Versiegelung, Überbauung oder Bodenabbau soll mit besonderer Priorität vermieden werden.

Maßnahmen, die zu Veränderungen des Bodenwasser- oder Nährstoffhaushalts führen können, sowie nachteilige Stoffeinträge sollen vermieden werden.

Eine Wiedervernässung drainierter Moorstandorte ist anzustreben, sofern nicht Restriktionen wie Bebauungen vorliegen.

Das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft soll durch die Ertüchtigung der natürlichen Speichermedien (Boden, Vegetation) gestärkt werden (zum Beispiel Anlage von Kleinstrückhalten, abflusshemmende Bewirtschaftungsmethoden).

Die eiszeitliche Überformung des Naturraums ist im Landschaftsbild besonders gut ablesbar. Die maßgebenden Gestaltmerkmale (hier insbesondere Reliefelemente wie Hügel, Kuppen, Hangkantensysteme, Seen und Weiher) gilt es erlebbar zu erhalten.

Neue Lebensräumen sowie eine durchgängige Biotopvernetzung sollen geschaffen werden.

Die schützenswerten Feucht- und Trockenflächen sowie die naturnahe weitere Lebensraumtypen sollen folgendermaßen weiterentwickelt werden.

#### Röhrichte und Riede

- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Bestände.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen in der näheren Umgebung.
- Förderung einer möglichst guten Wasserqualität.
- Förderung eines Netzes von Schilfbeständen an Gräben im Talraum.

- Schonung vorhandener Schilfbestände an Ufern vor Erholungsbetrieb und Anglern.
- Regelmäßige Mahd von Teilbezirken circa alle 5 Jahre im Herbst.

#### Moore

- Dauerhafter Schutz dieser unwiederbringlichen Lebensräume.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen, Abtorfungen oder ähnliches.
- Einschränkung der Betretung.

#### Feuchtgrünland: Seggen- und binsenreiche Wiesen

- Erhalt des möglichst unruhigen Bodenreliefs (kleine Senken, Erhebungen und ähnliches).
- Erhalt der extensiven Nutzung, möglichst keine Beweidung, keine Düngung.
- Herausnahme einzelner Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### Feuchtgrünland: Streuwiesen

- Keine weiteren Entwässerungsmaßnahmen.
- Unterschiedliche Mährhythmen:
  - Pfeifengras-Streuwiesen einschürige Mahd im Herbst oder alle 2 bis 3 Jahre einschürige Mahd im Herbst.
  - Flachmoorreste mit Schilf- und Großseggen einschürige Mahd circa alle 5 Jahre.
- Herausnahme einzelner Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.
- Einhalten / Anlegen von Pufferstreifen um den Randeinfluss von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln herabzusetzen.

#### Auwaldreste, Reste von Hochmoorwäldern, Bruchwaldreste

- Erhalt der Bestände.
- Reduzierung der fortwirtschaftlichen Nutzung.
- Förderung von standorttypischen Gehölzbeständen an Fließgewässern aller Art.
- Keine weiteren Grundwasserabsenkungen.

#### Halbtrockenrasen

- Erhalt und Pflege durch Beibehalten der extensiven Nutzung (gelegentliche Mahd, maximal einschürig im Herbst).
- Minderung des Nährstoffeintrags durch Einhaltung von Pufferzonen zu intensiv genutzten Flächen.
- Erhalt des unruhigen Bodenreliefs.
- Förderung von Trockenbiotopen und trockenen Hochstaudenfluren, zum Beispiel an Waldrändern, als Sukzessionsflächen, als Folgenutzung von Kiesentnahmestellen und ähnlichem.

#### Laubmischwälder / Mesophile Bergwälder

- Erhalt und Förderung des Artenreichtums und der Stabilität durch verschieden- und ungleichartige Zusammensetzung.
- Erhalt und Förderung des Reichtums an inneren Grenzlinien wie zum Beispiel Lichtungen und Lücken sowie unregelmäßiger äußerer Grenzlinien.
- Erhalt und Förderung einer möglichst großen Vielfalt von Baumhöhen und eines stufigen Aufbaus des Bestandes.
- Verbleib einzelner dickstämmiger Bäume und Totholz.
- Förderung kleinräumiger, natürlicher und gruppenweiser Verjüngungsverfahren wie Plente- und Femelschlag.
- Sicherstellung der natürlichen Verjüngung durch Lenkung des Wildverbisses.

#### Waldränder

- Erhalt intakter Waldränder.
- Entwicklung artenreicher Waldränder, insbesondere in windgeschützten Südlagen: ideal sind Waldränder mit fließendem, möglichst mehrstufigem Aufbau sowie möglichst breiter Wildkrautzonen als nutzungsfreier Bereich (absolutes Minimum 10 m). Die Waldränder sollten möglichst gebuchtet sein, um eine große Grenzlinie zu erreichen.

#### Hecken und Gebüsche

- Erhalt und Sicherung vorhandener geschlossener Hecken und Gebüsche
- Förderung weiterer Flurgehölze und mehrreihiger Heckenstrukturen zum Aufbau eines Biotopverbundsystems.

#### Almwiesen / Almweiden

- Erhalt der extensiv genutzten Almweiden, sofern sie nicht erosionsgefährdet sind.
- Förderung eines mäßigen Viehbesatzes, keine Düngung.

## 6.4 Land- und Forstwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ein behördenverbindliches Positionspapier zur Veranschaulichung der Zielsetzungen der Gemeinde darstellt.

Allgemein können auf Ebene der Flächennutzungsplanung aus den gemeindlichen Zielsetzungen keine Pflichten zur Umsetzung für Privateigentümer abgeleitet werden.

### 6.4.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft in der Gemeinde erbringt wichtige Leistungen, die nicht zuletzt dem Gemeinwohl dienen. Neben dem Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnraum schafft sie durch die Pflege von Natur und Landschaft auch wichtige Voraussetzungen für die Naherholung und den Fremdenverkehr im Gemeindegebiet.

Da der für die Landwirtschaft wichtige Produktionsfaktor Boden nicht vermehrbar ist, stellt der möglichst geringe Flächenverbrauch ein zentrales Ziel der gemeindlichen Planung dar.

Entsprechend den Vorgaben des Agrarleitplan für den Landkreis Rosenheim bestehen die Ziele für die Landwirtschaft zudem im Erhalt und in der Entwicklung einer standortgerechten und nachhaltigen Bodennutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung sollte sich daher an den standörtlichen Gegebenheiten orientieren.

Das bedeutet für die Gemeinde, dass die bisherige Nutzung im Großen und Ganzen beibehalten werden sollte. Feuchte Flächen an quelligen Hängen sollten nicht beweidet werden. Buckelfluren sollten nicht verändert werden.

In den Talräumen und Moorbereichen sollte die (extensive) Nutzung im Wesentlichen wie bisher weitergeführt werden. Der hohe Grünlandanteil ist unbedingt zu erhalten.

Eine weitere Entwässerung der Moorlandschaft ist zu vermeiden. Streuwiesen sollten wie bisher extensiv genutzt und gepflegt werden.

#### NUTZUNGSEXTENSIVIERUNG

Im Flächennutzungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die sich für eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung besonders eignen. Diese Flächen sollten als Beitrag zur Stabilität des Naturhaushalts und zur Nachhaltigkeit der Bodennutzung, im Rahmen der möglichen Extensivierungsprogramme, gepflegt und entwickelt werden. Vor allem eine Düngung sollte hier nur sehr sparsam erfolgen, soweit möglich vollständig unterlassen bleiben. Eine Beweidung stark vernässter Flächen ist generell nicht anzustreben.

Im Planteil des FNP sind Pufferstreifen in Grenzbereichen von Biotopen entsprechend der Pflegemaßnahmen der Biotopkartierung Bayern hinweislich dargestellt.

Speziell die Einhaltung von Pufferstreifen ohne Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln an Bächen und Gräben von beidseitig mindestens 5 m Breite sollte vorangetrieben werden um der Eutrophierung der Mooregebiete, der Verunreinigung des Wassers und dem Artenrückgang entgegenzuwirken.

#### ALMNUTZUNG

Dem Zustand und der Entwicklung der Almen kommt in der Gemeinde aus landeskultureller und aus ökologischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Die Almnutzung ist auf Grund der Instabilität der alpinen Landschaft mit den ökologischen Notwendigkeiten abzustimmen.

Anstehende Probleme sind in diesem Zusammenhang vor allem die Erosionsentwicklung, die Offenhaltung von Lichtweideflächen, der Biotopschutz und die Almerschließung.

Almflächen sollten in Zukunft generell nur mäßig beweidet und nicht gedüngt werden. Für stark erosionsgefährdete Weideflächen ist eine Aufforstung mit standortgerechten tiefwurzelnden Baumarten anzustreben.

Erschwerend kommt in verschiedenen Bereichen die starke Frequentierung durch Erholungsnutzung (Sommer- und Wintertourismus) hinzu. Erschließung der Almen und bauliche Maßnahmen sollen allgemein nur in unbedingt notwendigem Umfang durchgeführt werden. Dabei ist auf eine sorgfältige Einbindung in das sensible Landschaftsgefüge zu achten.

#### BERGBAUERNMODELL SACHRANG

In Sachrang läuft seit dem Jahr 2015 ein Projekt, in dem Naturschutz und Berglandwirtschaft modellhaft zusammenarbeiten.

Das BayernNetz Natur-Projekt „Artenvielfalt durch Landwirtschaft: Das Bergbauernmodell Sachrang“ soll dazu beitragen, sowohl die biologische Vielfalt auf Almen als auch eine nachhaltige Berglandwirtschaft zu gewährleisten und erforderlichenfalls zu verbessern. Der fördergegenständliche Rahmen des Projekts ist derzeit zeitlich begrenzt (Projektende Winter 2019 / 2020). **Eine Förderung der Pflegemaßnahmen über die Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinie (LNPR) kann jährlich neu über den Landschaftspflegeverband (LPV) Rosenheim neu beantragt werden.**

Das Projektgebiet, mit einer Fläche von circa 3.897 ha, umfasst die gesamte Gemarkung Sachrang. Es beinhaltet eine Reihe bedeutsamer Landschaftstypen von Almflächen über Heimweideflächen (Etzen) bis hin zu wertvollen Feuchtflecken und Fließgewässern.

Zielsetzung für das Gebiet im Sinne des Biotopverbundnetzes ist der Erhalt beziehungsweise die Rekultivierung traditioneller, naturverträglicher Formen der Landwirtschaft (zum Beispiel Formen der extensiven Wiesen- und Weidenutzung), der Sensibilisierung der Landbevölkerung und von Gästen durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, sowie die Verbesserung der Zusammenarbeit und Optimierung der Weidenutzung durch Erstellung eines Betriebsentwicklungskonzeptes für die örtlichen Landwirte.

Durch individuell angepasste Pflegemaßnahmen sollen die charakteristischen Arten, insbesondere die Zielarten wieder stabile Bestände entwickeln.

Bislang durchgeführte Maßnahmen sind unter anderem:

- Mähen von Adlerfarnflächen,
- Entbuschung von Buckelwiesen und Talhängen,
- Entfernung des Gehölzaufwuchses auf Almflächen und Talweiden (Schwenden),
- mosaikartiges Ausmähen von Blaubeerheiden,
- Zurückdrängen von Brombeeren durch Ziegenbeweidung,
- Errichtung mobiler Weidezäune für das Weidevieh sowie
- Mähen der Streuwiesen im Herbst.

Durch die Maßnahmenumsetzung im Rahmen des Projekts, wird ein wesentlicher Schritt zur nachhaltigen Sicherung der aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebenden Alm-, Heimweide- und Feuchtflecken sowie von Extensivwiesen, Magerrasen und Heckenbereichen erzielt. Die Nachhaltigkeit und langfristige Perspektive des Projekts über den fördergegenständlichen Zeitraum hinaus, wird entsprechend der daraus entwickelten Erfahrungen und Leitlinien erreicht.

Durch die Erstellung eines Betriebsentwicklungskonzeptes wird auch in Zukunft die nachhaltige Pflege der wertvollen Flächen gesichert, in dem die Zusammenarbeit der Bergbauern vor Ort gestärkt und dadurch die Weidenutzung optimiert wird.

#### 6.4.2 Forstwirtschaft

Wälder übernehmen grundsätzlich unterschiedliche (Schutz-)Funktionen und besitzen prinzipiell Auswirkungen beziehungsweise Einfluss auf alle anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensräume, Landschaft, Landschaftsbild / -erleben, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Oberstes Ziel der Wald funktionsplanung in Bayern ist demnach, alle Funktionen des Waldes nachhaltig zu sichern.

Die Ziele der Landschaftsplanung liegen in Abstimmung mit der Wald funktionsplanung im Erhalt und in der Entwicklung standortgerechter, stabiler und stufig aufgebauter Mischwaldbestände. Die Nutzung der Wälder sollte grundsätzlich nicht durch Kahlschläge erfolgen.

Langfristig sollte den reinen Nadelwaldbeständen Laubgehölze in angemessenen Anteil beigemischt werden.

Die Inhalte der Wald funktionsplanung wurde durch hinweisliche Kennzeichnung der Flächen mit besonderer beziehungsweise außerordentlich besonderer Bedeutung / Schutzfunktion in die Darstellungen des FNP / LP aufgenommen.

In Schutzwäldern sind Kahlschläge gemäß Art. 9 BayWaldG generell nicht zu gestatten. Bei allen Planungen und Vorhaben sind die Waldflächen, die eine besondere Funktion erfüllen (siehe auch Kap. 5.6.10 Wald funktionsplanung) besonders zu schonen.

Die Waldfläche im Gemeindegebiet soll nach Umfang und räumlicher Verteilung erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für Wälder mit Schutz-, Erholungs- und Sonderfunktionen.

Der Erhaltung der Schutzwälder (Art. 10 Abs. 1 BayWaldG) soll insbesondere im Alpenraum und an den Steilhängen des Tertiär und der Moränengebiete ein besonderes Gewicht beigegeben werden.

Auf die Sicherung funktionsgerechter und standorttypischer flussbegleitender Wälder ist besonderer hinzuwirken. Dies gilt insbesondere für die verbliebenen Auwaldreste an der Prien.

Die Nutzungsfunktion des Waldes, vor allem die Rohstofffunktion, soll unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Wald funktions nachhaltig gesichert und soweit möglich verbessert werden. Hierzu soll vor allem auf eine intensive und stabilisierende Pflege junger Bestände, auf eine vermehrte Beimischung bodenpfleglicher und stabilisierender Baumarten zur Hauptbaumart Fichte und auf eine Verjüngung der laubbaumreichen Bestände in den Flussniederungen hingewirkt werden.

Der Ausbau des forstwirtschaftlichen Wegenetzes soll nur in unbedingtem Ausmaß erfolgen. Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind zu berücksichtigen.

Bei der Bewirtschaftung der Wälder sollen die besonderen Lebensbedingungen der freilebenden einheimischen Tierwelt berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für die Wälder der Flussniederungen und für die Wälder und waldähnlichen Bestockungen auf Filzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung des Waldfunktionsplans in der Regel keine Pflichten zur Umsetzung für Privateigentümer abgeleitet werden können.

#### FOLGEN DES KLIMAWANDELS

Von den Folgen des Klimawandels kann grundsätzlich jede Waldfläche betroffen werden. Die Auswirkungen hängen sehr stark ab von den Umständen des Einzelfalls (zum Beispiel Schwere von Schadensereignissen, Standortverhältnisse, Waldaufbau).

Häufigere extreme Witterungsereignisse können die Vitalität des Waldes dauerhaft belasten.

Ziele von Strategien zur vorbeugenden Risikobegrenzung sind demnach (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten [www.forst.bayern.de](http://www.forst.bayern.de)):

- Die biologische Vielfalt der Lebensräume, Arten und Gene zu erhalten; Mischwälder mit standortgemäßen Baumarten, die auch bei klimatischen Extremen stabil sind, anzulegen.
- Auf kritischen Standorten frühzeitig die Verjüngung mit stabilen Mischbaumarten einzuleiten; standortgemäße Naturverjüngung zu nutzen; die Waldböden vor Störungen und Einträgen zu schützen.
- Die Investitionskosten (Kulturen, Pflege) niedrig zu halten durch biologische Automation (wenn die Baumarten stimmen); die Betriebsziele und Produkte zu diversifizieren.

Für Politik und Gesellschaft bedeutet dies (QUELLE: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

- Durch Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (vor allem Senkung des Energieverbrauchs den aktiven Klimaschutz voranzubringen; Umstellung auf erneuerbare Energieträger; Substitution energieaufwändiger Materialien); Erhalt und möglichst Vergrößerung von Kohlenstoff-Senken.
- Schadstoffeinträge und andere Belastungen der Wälder weiter reduzieren.
- Wälder speziell dort erhalten und mehren, wo wichtige und vielfältige Waldfunktionen bestehen oder geschaffen werden können; leistungsfähige Strukturen im Forstsektor stärken.
- Waldbesitzer im Rahmen der Förderung mit Schwerpunkt „Vorbeugung“ unterstützen.
- Holzverwendung bis zu einem Umfang steigern, der nachhaltig bereit gestellt werden kann.

## 6.5 Wasserwirtschaft

### HOCHWASSERSCHUTZ

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 Hochwasserrisiko. Das Risiko kann außer durch Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes und des natürlichen Rückhalts auch durch weitergehende Vorsorgemaßnahmen verringert werden.

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

#### Neutrassierung Lochbach

Der Lochbach ist ein ausgebauter Wildbach im Ortsteil Aschau mit unzureichendem Ausbauprofil. Im Oberlauf und Mittellauf plant und führt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim derzeit und in den nächsten Jahren Ertüchtigungsmaßnahmen für einen ausreichenden Hochwasserschutz aus.

Im Unterlauf (etwa ab der evangelischen Kirche) hat sich im Zuge des Planungsfortschrittes herausgestellt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit nur mit extremen Schwierigkeiten realisierbar ist. Es ist daher vorgesehen, eine südliche Verlegung des Gewässers zum Fuchsluger Bach umzusetzen. Hierdurch kann auch das Überschwemmungsproblem des Ramsgrabens gelöst werden. Die geplante Trasse für einen völlig neuen Lochbachverlauf ist im FNP hinweislich dargestellt.

### TRINKWASSERSCHUTZ

Die Gemeinde Bernau am Chiemsee plant die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes im Bereich Vordergschwendt. Die Schutzgebietsausweisung „Quellen Reit“ wurde beantragt, [das Verfahren wird derzeit durchgeführt](#).

Im Planteil des Flächennutzungsplanes sind die geplanten Schutzgebietsgrenzen im Entwurfsstand vom Juni 2018 mit dem Planzeichen „Wasserschutzgebiet, in Aufstellung“ dargestellt.

Nach Inkrafttreten der Schutzgebietsverordnung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

## 6.6 Erholung und Landschaft

Die bestehende Freizeit- und Erholungsnutzung der Gemeinde ist auch in Zukunft nicht in Frage zu stellen. Die Eignung des Gebiets für die Naherholung und für ruhige Formen des Fremdenverkehrs sollte grundsätzlich weiter gefördert werden.

Im Alpenraum ist die Grenze der Belastbarkeit jedoch in weiten Teilen durch intensive Erholungsnutzung (Bergerschließung, Skipisten, Seilbahnen und Skilifte) erreicht. Bislang weitgehend unerschlossene Bereiche können nur einer extensiven Erholung vorbehalten bleiben.

Das wertvolle Kapital „Landschaft“, das die Erholungssuchenden herbeilockt, darf nicht für landschaftszerstörenden Erholungseinrichtungen und Erschließungsmaßnahmen geopfert werden. Insgesamt ist das Gebiet demnach in seiner Vielfaltigkeit zu erhalten und zu pflegen.

Durch die Sicherung von landschaftsprägenden Elementen kann das erholungswirksame Landschaftsbild erhalten werden.

Zu diesen landschaftsprägenden und charakteristischen Elementen zählen vor allem

- die bewaldeten Hänge mit Bergmisch-, Laubmisch- und Schluchtenwäldern und deren Waldränder,
- orts- und landschaftsbildprägende Solitärbäume,
- innerörtliche Parkanlagen,
- landschaftsgliedernde Gehölzbestände an Bächen und Gräben und an der Prien sowie
- das Nutzungsmosaik der traditionellen und vielfältigen Nutzungsformen, wie zum Beispiel Almweiden, Buckelwiesen, Streuwiesen, Hutungen oder extensive Mähwiesen.

### EMPFEHLUNGEN FÜR ERHALT UND ENTWICKLUNG DER KULTURLANDSCHAFT

QUELLE: Kulturlandschaftliche Empfehlungen für Bayern - Kulturlandschaft 59 „Chiemgau“ © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

In den voralpinen Teilräumen des Chiemgaus sollte die Grünlandwirtschaft als prägende landwirtschaftliche Nutzungsform erhalten werden. Ein Mosaik unterschiedlicher Grünlandtypen als Folge abweichender Bewirtschaftungsformen ist erstrebenswert. Ein Vordringen des Ackerbaus in die traditionell rein grünlandwirtschaftlich genutzten Teile sollte vermieden werden.

Eine ackerbauliche Nutzung sollte auf die Flächen mit entsprechender natürlicher Standortbeziehung begrenzt bleiben, kleinparzellige Strukturen sollten erhalten beziehungsweise angestrebt werden und auf eine Vielfalt unterschiedlicher Anbaufrüchte sollte hingewirkt werden.

Vorhandene Moore und Feuchtgebiete sollten in ihrer Zahl, Vielfalt und mit ihrem Reichtum an historischen Nutzungsrelikten erhalten werden. Die landwirtschaftlich genutzten Teilgebiete der Moore und Feuchtgebiete sollten in ihrer von der historischen, extensiven Wiesen- und Weidewirtschaft geprägten Charakteristik erhalten und entwickelt werden.

Die Almwirtschaft sollte weitergeführt und die Almten, ihre Gebäude und Nebeneinrichtungen in ihrer charakteristischen Eigenart erhalten werden. Beispielhaft werden dazu folgende Empfehlungen gegeben:

- Ein Bruchfallen von Almweideflächen sollte ebenso vermieden werden wie eine Intensivierung der almwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Planierung und Aufdüngung. Auf angepasste und nachhaltige Nutzungskonzepte sollte ein besonders hohes Augenmerk gelegt werden, ohne dass z. B. eine Trennung von Wald und Weide stattfindet.
- Die Erschließung der Wald- und Almflächen sollte auf das Maß beschränkt werden, das einer Erhaltung der wertvollen Kulturlandschaft zuträglich ist.

### 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.

Teile der Natur und Landschaft der Gemeinde Aschau i. Chiemgau werden, mit Beschreibung des Schutzgegenstandes und des Schutzzweckes, als schützenswerte Landschaftsbestandteile vorgeschlagen (siehe auch Kapitel 5.6.9 Landschaften und Landschaftsbild). Im Plananteil des Flächennutzungsplanes sind die entsprechenden Flächen mit Planzeichen belegt.

Für folgende, vorgeschlagene schützenswerte Landschaftsbestandteile werden folgenden besondere Schutzziele definiert.

#### LB 4: Auwaldreste und Feuchtwiesen am Schafelbach

Eine Aufwertung des Gebiets im Bereich der naturnahen Auwaldreste und Feuchtwiesen am Schafelbach, westlich des Ortsteiles Schafelbach und der dazwischen liegenden Wiesen ist anzustreben. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel Nutzungsextensivierung, Verzicht auf Entwässerungsmaßnahmen oder Pflanzung und Ergänzung von Gehölzinseln und Feldrainen.

LB 6: Lochgraben mit Gehölzbestand

Der zum Teil noch naturnahe Bachlauf des Lochgrabens soll mit seinen geschlossenen Gehölzbeständen nördlich der evangelischen Kirche und südlich von Kohlstatt als Landschaftsbestandteil geschützt werden. Eine Aufwertung in den übrigen Abschnitten des Lochgrabens durch Ergänzung des Gehölzsaumes ist aus Gründen der Gliederung des Ortsbildes und zur Ergänzung des Biotopverbundsystems anzustreben.

LB 11: Grünzug entlang der Prien

Der Prienlauf und die verbleibenden begleitenden Grünstrukturen sollen auf Grund ihrer besonderen Bedeutung für die Ortsgliederung, den Wasserhaushalt und die Ökologie im innerörtlichen Bereich auf Dauer erhalten und geschützt werden. Eine Aufwertung durch Ergänzung der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen wird zur Stärkung des Ortsbildes und innerörtlicher Lebensräume empfohlen.

LB 12: Grünbestand am Fuchsluger Bach

Der naturnahe Bachlauf des Fuchsluger Bachs mit seinen artenreichen Laubgehölzbeständen soll als Vernetzungselement auf Dauer erhalten und geschützt werden. Eine Aufwertung des Fuchsluger Bachs bis zum Ortsrand von Aschau durch Ergänzung beziehungsweise Neuanlage der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen wird zur Verbesserung sowohl des Naturhaushalts, des Biotopverbundsystems als des Landschaftsbildes empfohlen.

## **6.7 Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Für den Abbau von Bodenschätzen kommt in der Gemeinde in erster Linie Kies in Frage. Im Planteil des Flächennutzungsplanes sind Flächen für Abgrabungen (Kies) gekennzeichnet.

Die Fläche „Hainbach“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 35 Hainbach in ihrer Lage und Ausdehnung rechtswirksam definiert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch entsprechende Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Fläche im Bereich der Siedlungsansätze Stein ist in ihrer Lage aus dem bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde übernommen. Die Art der Rekultivierung der Flächen nach Beendigung der Abgrabungen ist im Planteil des FNP beschrieben.

Im Planteil des Flächennutzungsplanes sind Flächen für Aufschüttungen beziehungsweise Lagerung von Steine, Erden und Mineralien dargestellt.

Die Flächen sind in ihrer Lage und Ausdehnung aus dem bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde übernommen beziehungsweise entsprechend der ausgeübten Nutzung dargestellt. Die Art der Rekultivierung der Flächen nach Beendigung der Aufschüttung beziehungsweise Lagerung ist im Planteil des FNP beschrieben.

Bei den Flächen handelt es sich um folgende Bereiche:

- Fläche nördlich Fellerer, östlich ST 2093,
- Fläche östlich Schafelbach,
- Flächen nord-östlich / süd-östlich Schoßbrinn,
- Fläche östlich Kiesabbau „Hainbach“.

Das Bundesberggesetz regelt das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten sogenannter bergfreier und grundeigener Bodenschätze. Bergfreie Bodenschätze, zu denen zum Beispiel auch Kohlenwasserstoff und Erdwärme gehören, sind vom Grundeigentum losgelöst und - solange keine sogenannte Bergbauberechtigung vorliegt - herrenlos.

Für eine Erkundung von bergfreien Bodenschätzen wird für das zugeteilte Aufsuchungsfeld eine Erlaubnis benötigt (sog. Erlaubnisfeld). Eine Gewinnung von bergfreien Bodenschätzen setzt eine bergrechtliche Bewilligung (Bewilligungsfeld) voraus.

Die, im Gebiet der Gemeinde Aschau i. Chiemgau befindlichen Erlaubnisfelder zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen „Rosenheim-Traunstein“ und „Chiemgau“ wurden in den Jahren 2002 und 2013 aufgehoben. Derzeit befinden sich keine Erlaubnisfelder im Gemeindegebiet. Ein Abbau von bergfreien Bodenschätzen findet nicht statt.

## 6.8 Verkehr

### 6.8.1 Regionales Straßennetz

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.

Diese Haupterschließungsachsen sind gut ausgebaut. Die Einbindung der Straßen in die Landschaft ist in weiten Teilen jedoch mangelhaft (siehe auch Kap. 6.2.8 (Inner-)örtliche Grünflächen und Grünstrukturen).

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der ST 2093 von Abschnitt 140, Station 0,000 bis Abschnitt 160, Station 1,765 ein.

#### BAUVERBOT

Gemäß Art. 23 und Art. 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes ist entlang der freien Strecke sowie im Verknüpfungsbereich von Staats- und Kreisstraßen eine Anbauverbots- und eine Anbaubeschränkungszone einzuhalten.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen in der Anbauverbotszone bauliche Anlagen an Staatsstraße in einer Entfernung bis zu 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen von äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszonen der ST 2093 und der Kr RO 14 sind im Planteil zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (ST: 40 m bzw. Kr: 30 m ab Fahrbahnrand) sind im Rahmen der Aufstellung neuer Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen ebenfalls hinweislich aufzunehmen.

Eine Ausnahmeregelung von der Anbauverbotszone kann für Bepflanzung erteilt werden.

#### ORTSDURCHFARTSGRENZEN

Eine Ortsdurchfahrt ist der Teil einer Staatsstraße oder Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient.

Im Planteil des FNP sind die durch die Regierung von Oberbayern festgelegten Ortsdurchfahrtsgrenzen entlang der St 2093 und der Kr RO 14 im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

#### SICHTFELDER

Für alle Zufahrten zur ST 2093 sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

Im Bereich der Sichtfelder (innerorts 3 m x 70 m, außerorts 3 m x 200 m) der Zufahrten darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Sichthindernisse errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

#### ERSCHLIESSUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten zu Staats- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten sowie zu Gemeindeverbindungsstraßen als Sondernutzungen gelten. Sondernutzungen bedürfen der Erlaubnis der zuständigen Straßenbaubehörde.

#### ENTWÄSSERUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass der Staats- und Kreisstraße und deren Nebenanlagen durch Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden dürfen.

#### BAUMPFLANZUNGEN

Für die Bepflanzung von Bäumen entlang der ST 2093 außerhalb der Ortsdurchfahrten sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Sollten Bäume außerhalb der Ortsdurchfahrten so nah an die ST 2093 gepflanzt werden, so dass nach der RPS eine Schutzplanke notwendig ist, dann ist eine Schutzplanke auf Kosten der Gemeinde bzw. des Verursachers zu errichten.

### 6.8.2 Überregionale Verkehrsachsen

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

Die Bundesautobahn A 8 München - Salzburg verläuft vom Autobahndreieck Inntal bis zur Landesgrenze bei Piding vierstreifig, überwiegend ohne Seitenstreifen. Zwischen Frasdorf und Bernau a. Chiemsee verläuft die Autobahn entlang der nördlichen Gemeindegrenze von Aschau i. Chiemgau.

Die sogenannte Chiemsee-Autobahn wurde in den 1930er Jahren hauptsächlich zur Erschließung der bayerischen Ferienregionen für den Münchener Ausflugsverkehr gebaut.

Der Streckenverlauf wurde bewusst umwegig und exponiert gewählt, um den Autofahrern schöne Ausblicke in die Voralpen zu schließen.

Auf Grund der teils ungünstigen Trassierung und des hohen Alters, verbunden mit mangelhaften Ausbaustand und veralteten Straßenquerschnitten und ähnlichem plant die Regierung von Oberbayern, vertreten durch die Autobahndirektion Südbayern den Ausbau der Autobahn A 8 von Rosenheim bis Felden.

Ein Planfeststellungsverfahren wurde durch die Regierung von Oberbayern eingeleitet. Für den 2. Planfeststellungsabschnitt „Achenmühle - Bernauer Berg“ wurde im September / Oktober 2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ein Planfeststellungsbeschluss wurde bislang nicht gefasst.

Die Planung für den Abschnitt „Achenmühle - Bernauer Berg“ sieht vor, auf der bestehenden Trassenführung die Autobahn am nördlichen Fahrbahnrand auf 6 Fahrstreifen zu erweitern.

Für die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ergibt sich kein unmittelbarer Flächenverlust durch die Neuanlage der Fahrstreifen. Lediglich im Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft sowie durch Erschließungs-, Entwässerungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Eingriff auf Gemeindefläche. Die einzelnen, das Gemeindegebiet betreffenden Maßnahmen werden in Folgenden aufgelistet und erläutert.

TABELLE MASSNAHMENÜBERSICHT AUSBAU AUTOBAHN A8 MÜNCHEN - SALZBURG

Lfd. Nr. Regelungsverzeichnis	Bezeichnung der Maßnahme	Lage / Beschreibung
Straßen, Wege, Zufahrten	1.1.18	Gemeindeverbindungsstraße GVS Umrathshausen - Seehaus <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen der bestehenden GVS an die neuen Gegebenheiten. Regelquerschnitt RQ 7,5; Belastungsklasse 1,8</li> <li>. Die GVS wird künftig im Zuge des neu zu bauenden Bauwerks Nr. 119 „Überführung GVS“ über die A 8 überführt.</li> </ul>
	1.1.19	Gemeindeverbindungsstraße GVS Umrathshausen Aschau <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen der bestehenden GVS an die neuen Gegebenheiten.</li> <li>. Regelquerschnitt RQ 7,5; Belastungsklasse 1,8</li> <li>. Die GVS wird künftig im Zuge des neu zu bauenden Bauwerks Nr. 121 „Unterführung GVS“ unter der A8 unterführt.</li> </ul>
	1.1.20	GVS Umrathshausen - Aschau, Abzweig Höhenberg <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen des bestehenden Kreuzungsbereiches an die neuen Gegebenheiten.</li> <li>. Belastungsklasse 1,8</li> </ul>
	1.1.21	Gemeindeverbindungsstraße GVS Spöck - Pfaffing <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen der bestehenden GVS an die neuen Gegebenheiten. Regelquerschnitt RQ 7,5; Belastungsklasse 1,8</li> <li>. Die GVS wird künftig im Zuge des neu zu bauenden Bauwerks Nr. 123 „Überführung GVS“ über die A 8 überführt.</li> <li>. Südlich der Autobahn wird die GVS neu trassiert um die Linienführung in Lage und Höhe zu verbessern. Nicht mehr benötigte Straßenteile werden entsiegelt und rekultiviert.</li> </ul>
	1.1.47	Öffentlicher Fußweg Flur Nr. 860, Gmkg. Umrathshausen <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen des bestehenden öffentlichen Fußweges westlich der Autobahnüberführung bei Seehaus an die neuen Gegebenheiten.</li> <li>. Der Anschluss an die GVS wird asphaltiert.</li> </ul>
	1.1.48	Öffentlicher Fußweg Flur Nr. 92, Gmkg. Umrathshausen <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen des bestehenden öffentlichen Fußweges östlich der Autobahnüberführung bei Seehaus an die neuen Gegebenheiten.</li> <li>. Die Anbindung an die GVS wird rund 90 m nach Süd-Osten verlegt. Der Weg wird wassergebunden befestigt. Anschlussbereiche an befestigte Straßen und Wege werden in Asphaltbauweise hergestellt.</li> </ul>
	1.1.52	Öffentlicher Fußweg Flur Nr. 1304, Gmkg. Umrathshausen <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen des bestehenden öffentlichen Fußweges im Bereich der Überführung Spöck - Pfaffing an die neuen Gegebenheiten.</li> <li>. Der Anschluss an die GVS wird asphaltiert.</li> </ul>
	1.1.53	Öffentlicher Fußweg Flur Nr. 1301, Gmkg. Umrathshausen <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen des bestehenden öffentlichen Fußweges im Bereich der Überführung Spöck - Pfaffing an die neuen Gegebenheiten.</li> <li>. Der Anschluss an die GVS wird asphaltiert.</li> </ul>
	1.1.58 <sup>a</sup>	Zufahrt Seehaus 1 Flur Nr. 84, Gmkg. Umrathshausen <ul style="list-style-type: none"> <li>. Anpassen der bestehenden Zufahrt zum Anwesen Seehaus Nr. 1 im Bereich der Überführung Umrathshausen - Seehaus an die neuen Gegebenheiten. Die Zufahrt wird überbaut.</li> <li>. Die Zufahrt zum Anwesen Seehaus 1 erfolgt künftig über den südlich gelegenen öffentlichen Fußweg.</li> </ul>

Lfd. Nr. Regelungsverzeichnis	Bezeichnung der Maßname	Lage / Beschreibung
Brückenbauwerke	2.1.18	<u>Bauwerk Nr. 119</u> Überführung der GVS Umrathshausen - Seehaus . Die bestehende Überführung der GVS Umrathshausen - Seehaus wird durch die Baumaßnahme berührt und abgebrochen. . Die GVS wird mit einem neuen Bauwerk über die Autobahn geführt.
	2.1.19	<u>Bauwerk Nr. 120</u> Unterführung der Bahnlinie Prien - Aschau und zwei öffentliche Fußwege . Die bestehende Unterführung der eingleisigen Bahnlinie Prien - Aschau und zweier öffentlicher Fußwege werden durch die Baumaßnahme berührt und abgebrochen. . Die Bahnlinie und die beiden öffentlichen Fußwege werden mit einem neuen Bauwerk unter der Autobahn unterführt.
	2.1.20	<u>Bauwerk Nr. 121</u> Unterführung der GVS Umrathshausen - Aschau . Die bestehende Überführung der GVS Umrathshausen - Aschau wird durch die Baumaßnahme berührt und abgebrochen. . Die GVS wird mit einem neuen Bauwerk unter der Autobahn unterführt.
Brückenbauwerke	2.1.21	<u>Bauwerk Nr. 122</u> Wildunterführung Bärnseegraben . Der bestehende Durchlass des Bärnseegrabens wird durch die Baumaßnahme berührt und abgebrochen. . Der Bärnseegraben wird mit einem neuen Bauwerk unter der Autobahn unterführt.
	2.1.22	<u>Bauwerk Nr. 123</u> Überführung der GVS Spöck - Pfaffing . Die bestehende Überführung der GVS Spöck - Pfaffing wird durch die Baumaßnahme berührt und abgebrochen. . Die GVS wird mit einem neuen Bauwerk über die Autobahn geführt.
Entwässerung	3.1.27	Entwässerung Böschung Gemeindeverbindungsstraße . Das anfallende Oberflächenwasser der Einschnittsböschung der GVS Spöck - Pfaffing wird über eine Mulde ins freie Gelände geleitet und dort über die belebte Oberbodenschicht breitflächig versickert.
	3.3.6	Rückhalte- und Absetzbecken mit Leichtflüssigkeitscheider . Nutzung der bestehenden Regenwasserbehandlungsanlage Flur Nr. 548, Gmkg. Umrathshausen zur schadlosen Ableitung und Vorreinigung des Straßenoberflächenwassers. . Naturnahe Gestaltung der Beckenanlage (abgedichtetes Absetzbecken mit Leichtstoffabscheider und nachgeschaltetes Rückhaltebecken)
Leitungen (Anlagen Dritter)	4.1.6	Telekommunikationslinie (Erdkabel) <u>Fernmeldeleitung Kabel Deutschland GmbH &amp; Co.KG im Bereich der Überführung GVS Umrathshausen - Seehaus</u> . Die parallel zur GVS verlaufenden sowie die Autobahn kreuzenden Fernmeldeleitungen sind für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
	4.1.7	Telekommunikationslinie (Erdkabel) <u>Fernmeldeleitung Deutsche Telekom AG und Kabel Deutschland GmbH &amp; Co.KG im Bereich der Unterführung Bahnlinie Prien - Aschau i. Chiemgau</u> . Die parallel zur Autobahn, zur Bahnlinie Prien - Aschau und zu den GVSn verlaufenden sowie diese kreuzenden Fernmeldeleitungen sind für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
	4.1.8	Telekommunikationslinie (Erdkabel) <u>Fernmeldeleitung Deutsche Telekom AG und Kabel Deutschland GmbH &amp; Co.KG im Bereich der Überführung GVS Spöck - Pfaffing</u> . Die parallel zur GVS und zum öffentlichen Fußweg verlaufenden sowie diese und die Autobahn kreuzenden Fernmeldeleitungen sind für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
	4.2.09	Mittelspannungs-Freileitung <u>MS-Freileitung Bayernwerk AG von Weiher über Seehaus in Richt. Norden</u> . Die, die Autobahn kreuzende Freileitung ist für die Zeit der Baumaßnahme zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
	4.2.10	Niederspannungs-Freileitung <u>NS-Freileitung Bayernwerk AG aus Richtung Weiher nach Seehaus</u> . Die, die GVS und den öffentlichen Fußweg kreuzende Freileitung ist für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
	4.2.11	Mittelspannungskabel <u>MS-Kabel Bayernwerk AG im Bereich Unterführung Bahnlinie Prien - Aschau i. Chiemgau</u> . Die, die Autobahn kreuzenden Erdkabel sind für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Lfd. Nr. Regelungsverzeichnis	Bezeichnung der Maßnahme	Lage / Beschreibung	
Leitungen (Anlagen Dritter)	4.2.12	Niederspannungskabel	<p><u>NS-Kabel Bayernwerk AG parallel der Autobahn von Gemeindeverbindungsstraße Umrathshausen - Aschau bis zur östlichen Gemeindegrenze</u></p> <p>. Die parallel zur Autobahn und den GVSn verlaufenden sowie diese kreuzenden Erdkabel sind für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.</p>
	4.2.13	110 kV-Hochspannungs-Freileitung	<p><u>110 kV HS-Freileitung Bayernwerk AG nördlich Spöck</u></p> <p>. Die, die Autobahn, die GVS und den Privatweg kreuzende 110 kV-Freileitung ist für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.</p>
	4.2.14	Mittelspannungs-Freileitung	<p><u>MS-Freileitung Bayernwerk AG von Spöck in Richtung Pfaffing</u></p> <p>. Die, die Autobahn kreuzende Freileitung ist für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und an die neuen Gegebenheiten anzupassen.</p>
	4.3.5	Wasserleitung	<p><u>Wasserleitung parallel der GVS Umrathshausen - Seehaus</u></p> <p>. Die Leitung ist für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und ggf. an die neuen Gegebenheiten anzupassen.</p>
	4.3.6	Wasserleitung NW 65	<p><u>Wasserleitung Bestand östlich Seehaus</u></p> <p>. Die Leitung ist für die Zeit der Baumaßnahme soweit erforderlich zu sichern und ggf. an die neuen Gegebenheiten anzupassen.</p>
Gewässer	5.9	Seehauser Bacherl	<p>. Das Seehauser Bacherl wird östlich der geplanten Überführung der GVS Umrathshausen - Seehaus (Bau-km 73+410) von der Baumaßnahme berührt und mittels Verrohrung an die neuen Verhältnisse angepasst.</p>
	5.10	Bärnseeegraben	<p>. Der Bärnseeegraben östlich der GVS Umrathshausen - Aschau (Bau-km 74+355) wird von der Baumaßnahme berührt und an die neuen Verhältnisse angepasst (Siehe auch Lfd. Nr. 2.1.21).</p>
Anlagen für Naturschutz (NS) und Landschaftspflege (LP)	6.2.1	<p><u>Gestaltungsmaßnahme G1:</u> Landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Straßenböschungen.</p>	<p><u>Straßenböschungen im Bereich des neu geplanten Bauwerks Nr. 119: Überführung der GVS Umrathshausen - Seehaus</u></p> <p>. Gestaltung nach landschaftsästhetischen, pflanzen- und tierökologischen Kriterien, Andeckung neuer Flächen mit Oberboden, Bepflanzung mit autochthonen Gehölzen (Einzelbäume, Baum-/Gehölzreihen/-gruppen, Hecken).</p> <p>. Entwicklung standortgerechter Kraut- und Grassäume durch Ansaat der Gehölzränder einschließlich angrenzender Gehölze im Bestand und nicht bepflanzter Abschnitte mit gebietsheimischen Saatgutmischungen, . Maßnahmen zum Schutz vor Ausbreitung invasiver Neophyten.</p>
	6.3.3	<p><u>Ausgleichsmaßnahme A3:</u> Umwandlung von Intensivgrünland in Feuchtwiese, Entwicklung eines Feuchtgehölzes und Grabenrenaturierung.</p>	<p><u>Teilflächen der Flur Nrn. 548 und 567/1, Gmkg. Umrathshausen</u></p> <p>. Renaturierung des Grabens, in den die Regenrückhalteanlage entwässert: naturnahe Gestaltung des Gewässerbetts, Initialbepflanzung bzw. Einsaat entstandene Rohbodenflächen mit gebietsheimischer Saatgutmischung für feuchte und nasse Standorte.</p> <p>. Vergrößerung eines bestehenden Feuchtgehölzes durch Pflanzung von standortgerechten Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern.</p> <p>. Umwandlung von Wirtschaftswiese durch Nutzungsextensivierung (Auslagerungsmahd) in eine artenreiche Nasswiese.</p>
	6.3.4	<p><u>Ausgleichsmaßnahme A4:</u> Umwandlung von Wirtschaftswiese (Nasswiese) in Pfeifengraswiese.</p>	<p><u>Flur Nr. 152/1, Gmkg. Umrathshausen</u></p> <p>. Umwandlung der Wirtschaftswiese (Nasswiese) durch Nutzungsextensivierung. Entwicklungsziel: Pfeifengraswiese.</p> <p>. Wenn möglich Anstau von hoch anstehendem Grundwasser in der Fläche oder in Teilflächen und Wiedervernässung durch Verfüllung ggf. vorgefundener Entwässerungsgräben mit wenig durchlässigem Material bzw. Unwirksammachen vorgefundener Drainagen.</p>
	6.3.7	<p><u>Ausgleichsmaßnahme A7:</u> Umwandlung von Intensivgrünland in artenreiche Nasswiese.</p>	<p><u>Flur Nr. 1297, Gmkg. Umrathshausen</u></p> <p>. Wiedervernässung des Feuchtgrünlands: vollständige Verfüllung ggf. vorgefundener Entwässerungsgräben mit wenig durchlässigem Boden bzw. Unwirksammachen ggf. vorgefundener Drainagen.</p> <p>. Anlage einer Pufferzone aus standortgerechten Gehölzen, umgebendem Hochstaudensaum und Benjeshecken als Abgrenzung zum landwirtschaftliche genutzten Grünland.</p> <p>. Erhalt/Entwicklung der Biotopfläche im Südteil (Gewässerbegleitgehölz).</p>

Lfd. Nr. Regelungsverzeichnis		Bezeichnung der Maßnahme	Lage / Beschreibung
Anlagen für NS und LP	6.3.8	<u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A8 / CEF:</u> Entwicklung hochwertiger Waldlebensräume südöstlich Pfaffing, südlich der A8.	Flur Nr. 1289, Gmkg. Umrathshausen <ul style="list-style-type: none"> <li>. Umwandlung standortfremder Fichtenbestände durch Entnahme von Fichten und Pflanzung standortheimischer Mischwaldbaumarten 1. Ordnung.</li> <li>. Standortgerechte Waldentwicklung mit Laubgehölzen mit Waldtrauf und Waldsaum auf der bestehenden Wiese im Anschluss an den östlich angrenzenden Schluchtwald.</li> <li>. Aufhängen von 12 Fledermauskästen an verbleibenden Bestandsbäumen zu Gruppen von 4 bis 5 Stück.</li> </ul>
		7.1.9	Geländeangleichung

Quelle: Planfeststellungsunterlagen „6-streifiger Ausbau zw. Aschenmühle und Bernauer Berg“ mit Stand vom Juli 2014  
 © 2016 Autobahndirektion Südbayern www.abdsb.bayern.de

### 6.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist durch die Chiemgau-Bahn (Aschau - Prien) und zwei Linienbusstrecken (Linie 9496 Rosenheim - Aschau sowie Linie 9502 Felden - Sachrang) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Chiemgau-Bahn verbindet Aschau mit Prien a. Chiemsee. Unter der Woche verkehren die Züge stündlich, am Wochenende wird die Strecke drei mal täglich bedient.

Hinweis Bahnanlagen:

Bei Baumaßnahmen innerhalb des 30 m - Bereiches von Bahnanlagen ist auf Grund der Sorgfaltspflicht die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, vor Baubeginn zu beteiligen.

Die Linienbusse verkehren unter der Woche mehrmals täglich. Am Wochenende wird lediglich der Samstag mit zwei Verbindungen bedient. An Sonn- und Feiertagen besteht keine Verkehrsverbindung.

Eine grenzüberschreitende durchgehende ÖPNV-Verbindung von Aschau i. Chiemgau nach Kufstein (Österreich) existiert bislang nicht.

Ein Ziel der Landes- und Regionalplanung ist, den Busverkehr zur Ergänzung des regionalen Schienenpersonenverkehrs weiter auszubauen.

Vor allem im südöstlichen Landkreis Rosenheim ist eine bessere Verkehrsbedienung von Prien a. Chiemsee über Aschau i. Chiemgau nach Brannenburg und Oberaudorf anzustreben (RP 18 (2002) B VII 2.2. Z).

### 6.8.4 Fuß- und Radverkehr

Allgemeines Ziel der Gemeinde ist die Verbesserung und der Ausbau der innerörtlichen sowie der ortsteilverbindenden Fuß- und Radwegeverbindungen (siehe auch Kap. 3.3 Regionales und örtliches Wander- und Fußwegenetz - Innerörtliche Fußwegeverbindungen).

Im Siedlungsschwerpunkt Aschau i. Chiemgau erfolgte die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte auf Grund parallel verlaufender Verkehrserschließungen vielfach in bandartigen, barrierehaften Strukturen. Eine fußläufige Verbindung der einzelnen Quartiere wurde an vielen Stellen vernachlässigt.

Auf Grund der Lage und Anordnung der privaten Baugrundstücke ist eine nachträgliche Verknüpfung der vorhandenen Fußwegeverbindungen und eine Verbesserung der fußläufigen Erschließung des gewachsenen Siedlungsbereiches oftmals schwer realisierbar.

Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde bestrebt, dass innerörtliche Fußwegenetz auszubauen und die Realisierung wichtiger Verbindungen zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung voranzutreiben.

Für den Siedlungsschwerpunkt Aschau i. Chiemgau werden folgende Fuß- bzw. Radwegeverbindungen angestrebt, die einzelnen Verbindungen sind als geplante Fußwege im Planteil des FNP dargestellt:

- Anbieten eines Fußweges entlang des öffentlichen Parkplatzes nördlich der Kinderklinik Aschau.
- Verbinden der Zellerhornstraße und der Schützenstraße auf Höhe des Sportgeländes durch Fuß- und Radweg.
- Im weiteren Verlauf (etwas südlich) Verbindung von Zellerhornstraße mit Grüner Weg mit Querung des Hammerbachs.

- Ergänzen der fehlenden Bereiche der Rad- und Fußwegeverbindung an der Prien von Prienbrücke ST 2093 bis zum Rathaus.
- Ergänzen des Rad- und Fußwegenetzes zwischen Aufhamer Straße und Staffelsteinstraße im Zuge der Breitstellung von Entwicklungsflächen Wohnen unter Berücksichtigung ausreichender gliedernder Freibereiche und Grünzüge.
- Ergänzen des Fußwegenetzes im Bereich des ortsbildprägenden und ortsteilgliedernden Grünzuges mit Gehölzbestand im Bereich der „Eichenallee“ zwischen Zellerhornstraße und Cramer-Klett-Straße.

Um die innerörtlichen Verbindungen weiter zu vernetzen werden entsprechend Leitbild der Gemeinde Aschau i.Chiemgau aus dem Jahr 2011 zudem Überbauungen der Prien durch zusätzliche Brücken

- auf Höhe der Sparkasse zwischen Kampenwandstraße und Zillibillerstraße,
- auf Höhe der „Kette“ und „Zwischen den Bicheln“ sowie
- auf Höhe des nördlichen Endes der Prienstraße angestrebt.

## 6.9 Energie- und Abfallwirtschaft / Ver- und Entsorgung

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013 ist durch verstärkte Erschließung und Nutzung ein Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben (LEP 2013 Kap. 6.2.1 Z). Die Potenziale der Photovoltaik, Wasserkraft, Bioenergie und Tiefengeothermie sollen für die Wärme- und Stromproduktion verstärkt erschlossen und genutzt werden.

Entsprechend der Tekturkarte „Windkraft“ der 10. Fortschreibung des Regionalplans für die Region 18 Süd-Ost-Oberbayern (rechtskräftig seit Oktober 2015), befindet sich das gesamte Gemeindegebiet in einem Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen. Damit ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windkraftanlagen nicht zulässig.

Die Energieversorgung soll nach den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung flächendeckend gesichert bleiben. Eine weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Energienachfrage verringert und erneuerbare Energiequellen verstärkt genutzt werden.

Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden.

Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden.

Auf eine stärkere Kooperation auch mit Österreich soll hingewirkt werden (RP 18 (2002) BV 7.1. Z).

Die Gemeinde ist bereits heute in unterschiedlichen Bereichen der Nutzung erneuerbarer Energien vernetzt.

In den Bereichen Leimbichl, Weidachwies, Hammerbach und Grattenbach befinden Wasserkraftanlagen (Laufkraftwerke) zur Gewinnung von Energie.

In Engerndorf ist eine Biogasanlage angesiedelt. Die Priener Hütte im Geigelsteingebiet wird durch ein Biomasse-Heizkraftwerk versorgt.

Im südlichen Ortsbereich von Aschau i. Chiemgau wurden mehrere Bohrungen für Erdwärmesonden durchgeführt.

Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt gibt es eine Vielzahl an Photovoltaik-Anlagen.

Die Begleitkarte zum integrierten Landschaftsplan „Infrastruktur“ liefert einen Überblick über die bestehenden Anlagen zu Energiegewinnung.

Um eine starke technische Überprägung der landschaftlichen Eigenart zu vermeiden, sollte bei der Nutzung des Raums zur Gewinnung alternativer Energien einem begrenzten Anbau nachwachsender Rohstoffe, angepassten Formen der Solarkraftnutzung oder der Geothermie, deren Gewinnung in der Region möglich ist, der Vorzug gegeben werden (QUELLE: Kulturlandschaftliche Empfehlungen für Bayern - Kulturlandschaft 59 „Chiemgau“ © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt).

### ENERGIENUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Aschau i. Chiemgau wurde in den Jahren 2012 / 2013 durch die Fachhochschule Kufstein Tirol Bildungs-GmbH ein Energienutzungsplan erstellt.

Der Energienutzungsplan dient als Strategiepapier für zukünftige Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität. Unter Berücksichtigung einer ganzheitlichen Energiestrategie könnte die Gemeinde bis zum Jahr 2030 den Wärmeenergiebedarf zu 70% und den Strombedarf zu 100% decken. Dadurch würde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 60% bzw. 80% reduziert werden.

Der Energienutzungsplan zeigt ein großes Potenzial an erneuerbaren Energien. Speziell die Errichtung beziehungsweise Reaktivierung von Kleinwasserkraftwerken kann einen wesentlichen Beitrag zur Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern beitragen. Dies zeigen die Ergebnisse einer von Studierenden der Fachhochschule Kufstein durchgeführte Fallstudie.

Die Konzepte des Energienutzungsplans wurden unter Einbezug der Bürgerschaft in zwei Workshops erarbeitet und evaluiert. Neben dem Ausbau der Wasserkraft sollen in Aschau verschiedene Strategien zur Etablierung von Nahwärmenetzen und zur Steigerung der Energieeffizienz die nachhaltige Energiepolitik in der Gemeinde vorantreiben.

Seit April 2016 ist ein Klimaschutzmanager für die Gemeinde Aschau i. Chiemgau tätig. Dessen Hauptaufgabe ist es, die Gemeinde bei der Umsetzung des Energienutzungsplanes fachlich und inhaltlich zu unterstützen.

### ABFALLWIRTSCHAFT / ENTSORGUNG

Zuständig für die Abfallwirtschaft ist der Landkreis Rosenheim. Die Müllbeseitigung ist im Gemeindebereich daher zentral geregelt und erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist jedoch bestrebt, ihren Bürgerinnen und Bürgern ausreichend Möglichkeiten für die Sammlung und Trennung von Wertstoffen zu bieten.

In der Gemeinde Aschau i. Chiemgau sind derzeit zwei kommunale Bauhöfe angesiedelt (Bauhof „Am Hofbichl 3“, Aschau i. Chiemgau und Bauhof „Waldweg 7“, Sachrang).

Der gemeindliche Bauhof im Ortsteil Aschau 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.

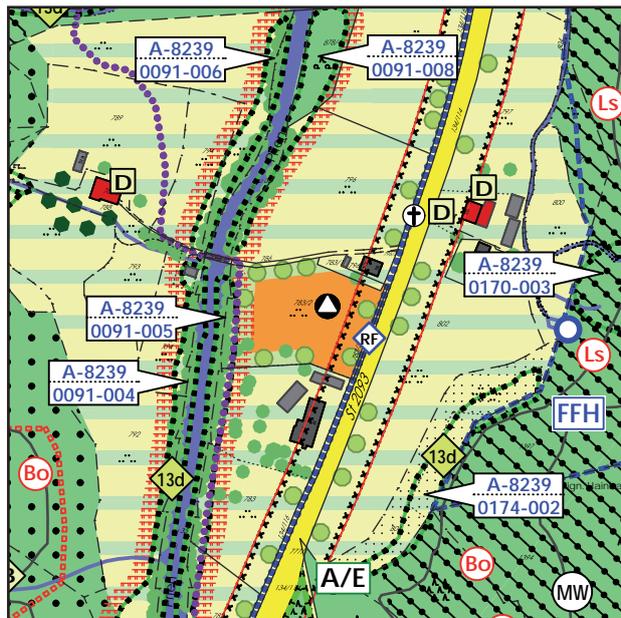
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.10.2017 beschlossen, im Entwurf des Flächennutzungsplans im Bereich nördlich von Hainbach Flächen für Entsorgungsanlagen darzustellen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Fläche für Entsorgungsanlagen findet sich in Teil E Kap. 7.4.6 in diesem Bericht.

#### FLÄCHE FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN HAINBACH

Auszug aus FNP

FLÄCHE FÜR ENTSORGUNGSANLAGE HAINBACH M 1 : 5.000



**Fläche für Entsorgungsanlagen ca. 0,500 ha**

#### 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 ST 2093.
- Wahren ausreichender Abstände zu
  - vorhandenen Biotopstrukturen,
  - Verlauf der Prien mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen
- Sichern einer ausreichenden Eingrünung.

## 6.10 Sonstige Infrastrukturanlagen / Tourismus

### 6.10.1 Kommunikations- und Informationstechnologien

Die Informations- und Kommunikationstechnik kann als Schlüsseltechnologie des 21. Jahrhunderts angesehen werden. Als sogenannte Querschnittstechnologie ist sie in allen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereiche zu finden und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Wertschöpfung in unterschiedlichsten Anwendungsbranchen.

Die Bedeutung von Informations- und Kommunikationstechnik wird auch in Zukunft weiter steigen. So sind zum Beispiel künftige Konzepte einer vernetzten intelligenten Energieversorgung, einer smarten Gebäudetechnik, einer kooperativ-kognitiven Robotik oder einer multimodalen Mobilität nur mit neuen leistungsfähigen informationstechnischen Lösungen, Konzepten und Werkzeugen realisierbar (2014, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie).

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es daher, die für die Zukunft wichtige Internet- und Mobilfunkversorgung zu gewährleisten und gleichzeitig die Vorsorge gegenüber der zunehmenden Belastung durch elektromagnetische Strahlung zu verbessern.

Im Gemeindegebiet befinden sich mit den Standorten „Schloss Hohenaschau“ und „Sachsen“ zwei Mobilfunkanlagen.

Die Gemeinde Aschau i. Chiemgau ist bestrebt, die Anzahl der Standorte im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes auf eine möglichst geringe Zahl zu begrenzen.

### 6.10.2 Einrichtungen für den Fremdenverkehr

Aschau i. Chiemgau zählt zu den bedeutendsten Tourismusgemeinden der Region. Der Tourismus schafft Arbeitsplätze und Einkommen, aber auch Infrastrukturangebote, die der ortsansässigen Bevölkerung zugutekommen.

Daher soll der wichtigste Wirtschaftszweig der Gemeinde gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu sind Angebotsergänzungen notwendig. Vordringlich erscheinen Qualitätsverbesserungen im Bestand und der quantitative Ausbau gewerblicher Betten.

Die Wettbewerbsfähigkeit soll jedoch nur im Rahmen eines nachhaltigen Konzepts gesteigert werden, bei dem die Wertschöpfung der Region zugute kommt.

Bei der weiteren Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde sollte darauf geachtet werden, dass die kulturlandschaftlichen Qualitäten, die die entscheidende Voraussetzung für die hohe Anziehungskraft des Raums darstellen, keinen Schaden nehmen.

Eine zunehmende, visuell sichtbare Prägung des Raums durch landschaftswirksame Infrastruktur für Freizeit und Erholung sollte vermieden werden (QUELLE: Kulturlandschaftliche Empfehlungen für Bayern - Kulturlandschaft 59 „Chiemgau“ © 2016 Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Im Leitbild der Gemeinde Aschau i. Chiemgau aus dem Jahr 2011 wird als Ziel formuliert, dass 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.

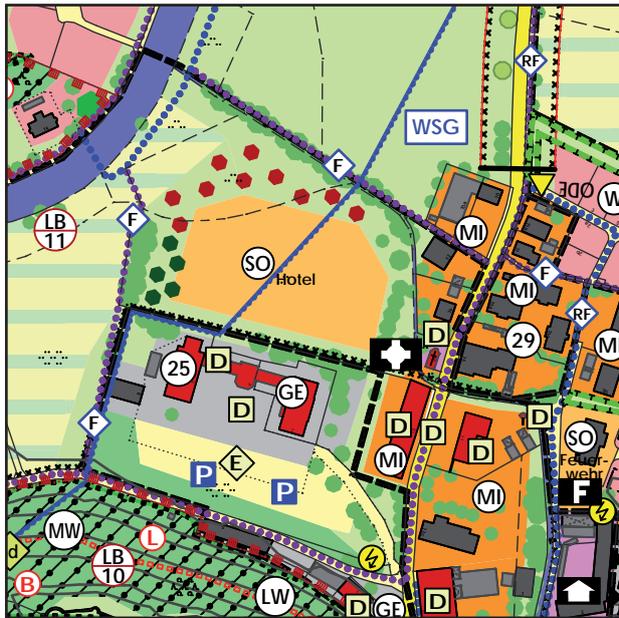
Mit der 14. Änderung des bisherigen FNP wurde für den Bereich nördlich angrenzend an die Festhalle Hohenaschau ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt (Tag der Bekanntmachung 20.06.2002).

Mit der Thematik des Ausbaus des Beherbergungsbereichs hat sich der Gemeinderat auch im Zuge der Neuaufstellung des FNP im Rahmen mehrerer Sondersitzungen befasst. Dabei wurde auch der Dialog mit Fachleuten und den örtlich ansässigen Hoteliers gesucht.

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. Die Ausdehnung der Sonderbaufläche wurde auf ein angemessenes realistisches Mindestmaß der Fläche von etwa 1,0 ha angepasst. Die geplanten Zielmaßnahmen zur Eingrünung und Einbindung des Bereichs in die umgebende Landschaft wurden entsprechend modifiziert (siehe folgende Karte).

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.

KARTE AUSZUG FNP SONDERBAUFLÄCHEN HOTEL  
„HOHENASCHAU“ M 1 : 5.000



#### STANDORTFINDUNG SONDERBAUFLÄCHEN „HOTEL“

Für die Planungsregion 18 Süd-Ost-Oberbayern, der auch der Landkreis Rosenheim angehört, wurde 2006 ein regionales Entwicklungskonzept erarbeitet. Aufbauend auf den Erkenntnissen für den Fachbereich Tourismus für die gesamte Region, wurde ein Masterplan Tourismus für Landkreis und Stadt Rosenheim erarbeitet.

In diesem Masterplan wurden insgesamt 32 potenzielle Hotelstandorte in 17 Gemeinden im Landkreis und der Stadt Rosenheim untersucht. Die analysierten Standorte wurden einer Vorselektion an Hand eines definierten Kriterienkatalogs unterzogen.

Insgesamt 18 Standorte wurden als sogenannte A-Standorte ausgewählt, welche für eine hoteltouristische Nutzung grundsätzlich geeignet sind. Diese Standorte wurden in die Detailbewertung des Masterplans „Tourismus Landkreis und Stadt Rosenheim“ mit aufgenommen.

Für die Gemeinde Aschau i. Chiemgau wurde der Standort „Festhalle“ in Hohenaschau in die Liste der A-Standorte aufgenommen und die Eignung an Hand einer konzeptionellen Bewertungsmatrix für die Hotelarten „Tagungshotel“ und „Familien- / Resorthotel“ bewertet.

Die Bewertungsmatrix der Standorteignung des Masterplans ist im Wesentlichen ausgelegt auf vorrangige Merkmale aus Sicht von Tourismusfachleuten. Belange der Landes- und Regionalplanung (zum Beispiel Auffindbarkeit und Anbindung an das vorhandene Straßennetz) sowie landschaftsplanerische Belange werden nachrangig oder nicht betrachtet.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sonderbauflächen „Hotel“ ist den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung sowie den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen jedoch eine hohe Priorität einzuräumen.

Zur Bewertung möglicher Standorte unter Berücksichtigung der oben genannten Anforderungen wurde die Bewertungsmatrix des Masterplanes dahingehend modifiziert, dass folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Komponenten bei der Eignungsbewertung berücksichtigt werden.

#### 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 dieser modifizierten 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 eine Darstellung der Sonderbaufläche Hotel „Südlich der Bernauer Straße“ verzichtet.

Für die Darstellung der Sonderbaufläche Hotelstandort „Schützenstraße“ wird eine angenommene Mindestgröße von etwa 1,0 ha veranschlagt.

Im FNP ist östlich der Sonderbaufläche, im Zusammenhang mit der Entwicklungsfläche „Wohnen“ am Dreilindenweg eine Erschließungsoption zur Anbindung der Schützenstraße über Dreilindenweg und Sommerstraße an die Rosenheimer Straße (ST 2093) gekennzeichnet.

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.

KARTE AUSZUG FNP SONDERBAUFLÄCHEN HOTEL  
„SCHÜTZENSTRASSE“ M 1 : 5.000



SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHEN

Sondergebiet 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 und sich der Gemeinderat bereits in mehreren Sitzungen mit dieser Thematik beschäftigt hat wurde dem Antrag in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.10.2017 stattgegeben und die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnmobilpark“ südlich von Innerkoy in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der geplante Standort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Sondergebiet „Camping“ (Bestand).

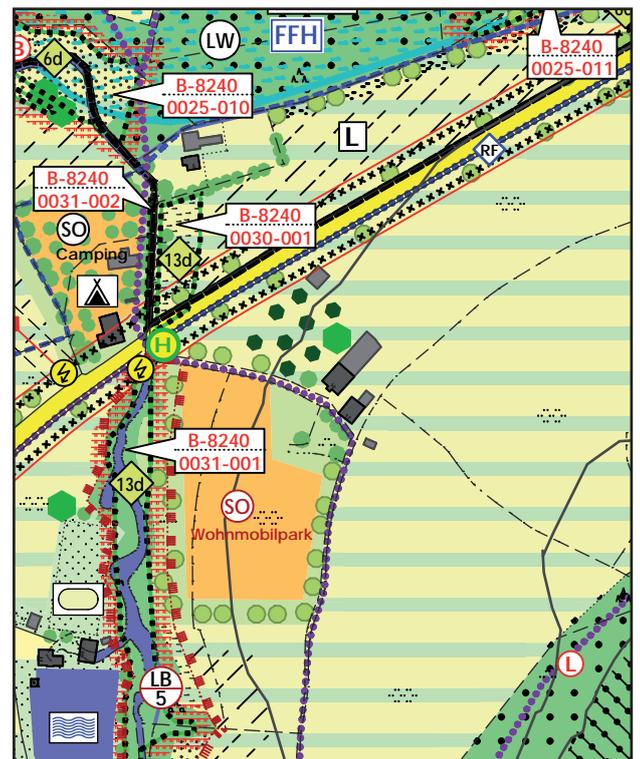
Der Bereich wird durch die angrenzenden Biotopstrukturen des Schafelbachs (vorgeschlagen als schützenswerter Landschaftsbestandteil, siehe auch Kap. 5.6.9 Landschaften und Landschaftsbild) als naturräumlich sensibler Bereich eingestuft.

Gemäß Regionalplan für die Region Süd-Ost-Oberbayern (RP 18) B I 3.1.2 (Z) liegt der Standort im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 06 „westlich der Chiemgauer Alpen zwischen Aschau i. Chiemgau und Reit im Winkl“.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß B I 3.1 RP 18 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.

Nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll zudem das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gemäß RP 18 B II 3.1 (Z) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

KARTE AUSZUG FNP SONDERBAUFLÄCHEN „WOHNMOBILPARK“  
M 1 : 5.000



Aufgrund seiner Lage in Nachbarschaft zu den bestehenden touristisch genutzten Einrichtungen erscheint die Standortwahl für das SO „Wohnmobilpark“ nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 30.01.2018; AZ: 24.1-8291-RO) nicht unplausibel und kann trotz der Randlage noch mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden.

Angesichts der landschaftlich sensiblen Lage kommt der landschaftlichen Einbindung des SO sowie der Wahrung ausreichender Abstände zu schützenswerten Strukturen jedoch eine besonders hohe Bedeutung zu; auf bauliche Anlagen sollte soweit möglich verzichtet werden.

Weitere Planungen sind eng mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

Weiterhin sind die raumordnerischen Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen, es sollte eine möglichst bodenschonende Verwirklichung der Stellplätze angestrebt werden.

### Sondergebiet Freizeit und Erholung

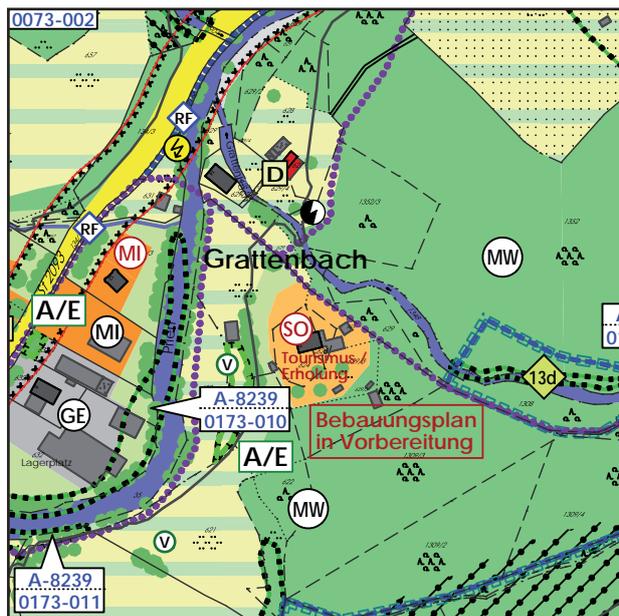
Im Bereich des Ortsteiles Grattenbach wurden für das Anwesen „Grattenbach 20“ (ehemalige Gaststätte Grattenbach) bereits im Jahr 2012 Vorbereitungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Geplant war bzw. ist eine touristische Nutzung mit dem Schwerpunkt „Naturerlebnis und Erholung“. Die weitere Umsetzung der Planungen wurde jedoch aus persönlichen Gründen des Bauwerbers vorerst eingestellt. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers ist dieser bestrebt, das Vorhaben nun weiter zu verfolgen.

Die Realisierung des Vorhabens ergänzt und erweitert das Angebot für Gäste und Einheimische und dient einer Belebung des Fremdenverkehrs. Die geplante Ausrichtung auf Naturerlebnis und -erfahrung kann in Zusammenhang gebracht werden mit einem „sanften Tourismus“ und den Zielen und Grundsätzen des „Bergsteigerdorfs Sachrang“.

Im Sinne einer weiterführenden Vorbereitung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden daher, entsprechend Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2019, für diesen Bereich Sonderbauflächen „Tourismus und Erholung“ mit dem Hinweis „Bebauungsplan in Vorbereitung“ sowie Flächen zur Eingrünung in die Darstellungen des FNP aufgenommen.

KARTE AUSZUG FNP SONDERBAUFLÄCHEN „TOURISMUS UND ERHOLUNG“  
M 1 : 5.000



## 6.11 Empfehlungen zur Umsetzung des FNP mit integriertem LP

### 6.11.1 Empfehlungen für die Umsetzung der Maßnahmen des LP

Im Folgenden werden Vorschläge für die Umsetzung der Zielmaßnahmen des integrierten Landschaftsplanes getroffen.

- Öffentlichkeitsarbeit und Initiierung eines Meinungsbildungsprozesses zur Akzeptanz und schrittweisen Umsetzung des Landschaftsplanes durch kleine konkrete Schritte, wie zum Beispiel Baumpflanzung mit einer Schulklasse, Veröffentlichung von Landschaftspflegemaßnahmen in den Medien.
- Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes auf den kommunalen Flächen, zum Beispiel durch die naturnahe Pflege und Bewirtschaftung kommunaler Grundstücke (Vorbildfunktion).
- Erstellen eines konkreten Maßnahmenprogramms über mehrere Jahre.
- Einplanen von Haushaltsmitteln für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Einbeziehung der Landwirtschaft: Umsetzung von Landschaftspflegemaßnahmen durch freiwillige Zusammenarbeit mit den Landwirten, zum Beispiel durch Schaffung neuer Einkommensquellen (z. B. Pflege kommunaler Flächen mit dem Maschinenring).

Zur Unterstützung der extensiven, wenig ertragreichen Bewirtschaftung, stehen verschiedene Förderprogramme zur Verfügung (siehe Kap. 6.11.2 Finanzierungsmöglichkeiten).

Um die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft optimal nutzen zu können und gleichzeitig den Bauern eine Zukunft in der Landwirtschaft zu sichern, sollten landwirtschaftliche Fachberater einbezogen werden.

Die eingesetzten Berater sollen gemeinsam mit den Landwirten neue Einkommensquellen auf der Basis umweltschonender Landnutzungsformen erschließen. Maßnahmen zur Direktvermarktung, Einbeziehung des Tourismus, strukturelle Verbesserungen sind hier als wichtige Punkte zu nennen.

### 6.11.2 Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten

Die Landwirtschaft erbringt nicht nur Leistungen im Sinne der Produktion von Nahrungsmitteln, sondern auch im erheblichen Maße Leistungen im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes.

Solche Leistungen, die den Interessen der gesamten Gesellschaft dienen, sind

- die Pflege der Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen,
- die nachhaltige Sicherung der Ressourcen Boden, Wasser und Luft,
- die Bewahrung von Lebensräumen unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt, \_der Erhalt des Landschaftsbildes und der bayerischen Kulturlandschaften, auch als Grundkapital für den Tourismus.

Die Förderprogramme der Naturschutz- und der Landwirtschaftsverwaltung stellen unter den gegebenen Rahmenbedingungen notwendige direkte Ausgleichszahlungen für Leistungen zum Erhalt der Kulturlandschaft dar.

Es ist eine der jeweiligen Leistung der Landwirte angepasste flächenbezogene Entlohnung für bestimmte Pflege- und Bewirtschaftungsweisen.

Wichtige Förderbausteine sind

- das bayerische Vertragsnaturschutzprogramm VNP des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz StMUV sowie
- das Kulturlandschaftsprogramm KULAP des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten STMELF.

Das VNP bezieht sich speziell auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung ökologisch wertvoller Flächen.

Das KULAP stellt Gelder bereit für eine umweltschonende Landbewirtschaftung aller Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden und für die keine Naturschutzauflagen bestehen.

Für die Umsetzung einzelner gezielter landschaftspflegerischer Maßnahmen, wie zum Beispiel die Renaturierung von Gewässerabschnitten gibt es die Möglichkeit, eine Förderung aus den Landschaftspflegerichtlinien des STMUV in Anspruch zu nehmen. Dabei werden auch die Planungskosten bezuschusst.

Allgemein betrachtet ist die bayerische Staatsregierung grundsätzlich bestrebt, unterschiedlichen regionalen und betrieblichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und auf eine höchstmögliche Effizienz hinzuwirken.

Der Förderwegweiser Bayern liefert diesbezüglich einen Überblick sowie ausführliche Informationen für die Praxis zu allen Förderprogrammen und Ausgleichszahlungen in der Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft ([www.stmelf.bayern.de/Foerderwegweiser](http://www.stmelf.bayern.de/Foerderwegweiser)).