

# 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE EISELFING

FÜR DEN ORTSTEIL AHAM

## UMWELTBERICHT



BEARBEITUNG:

Regine Müller Dipl. Ing (FH) Landschaftsarchitektin  
Finkenstraße 14 ½ 85665 Moosach Landkreis Ebersberg  
Tel 08091-7766 Fax 08091-7765 mail [reginemueller@t-online.de](mailto:reginemueller@t-online.de)

DATUM:

20. April 2023

## B. Umweltbericht

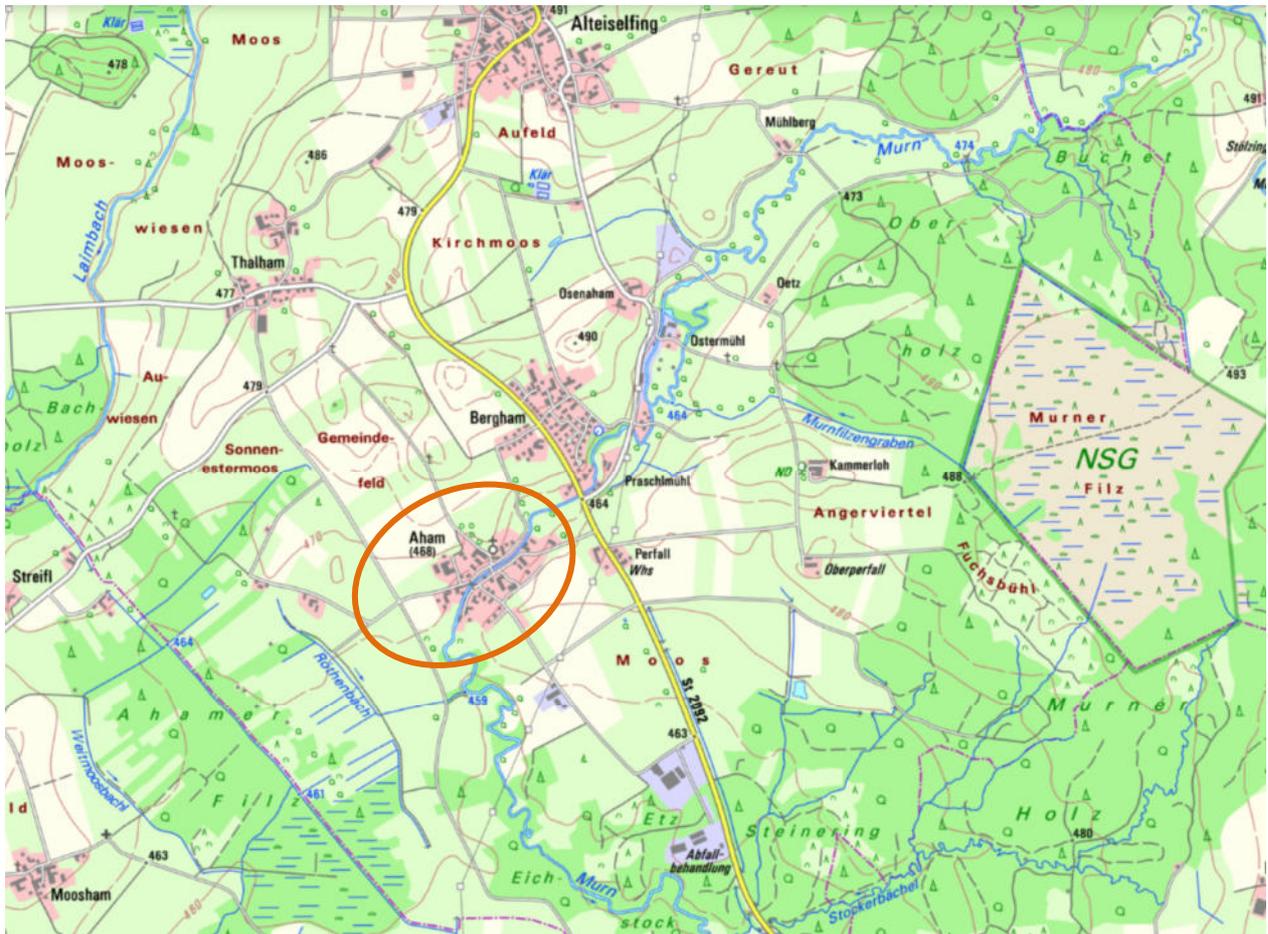
### 1. Einleitung

Die Gemeinde Eiselring, Lkrs. Rosenheim, hat am 20. April 2023 den Beschluss zur 17. FNP-Änderung für den Ortsteil Aham gefasst. Die kleine Ortschaft liegt im Außenbereich und soll im Zuge dieser FNP-Ä als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Die Änderungsfläche ist insgesamt 9,7 ha groß.

Die Ortschaft Aham liegt im Südwesten des Gemeindegebietes, westl. der Staatsstraße St 2022. Die Murn, ein Gewässer II. Ordnung, fließt durch den Ort, von Ost nach Südwesten. Die Murn ist insgesamt als FFH Gebiet ausgewiesen, Gebiets Nr. 8039 – 371 „Murn, Murner Filz und Eiselringer See“.

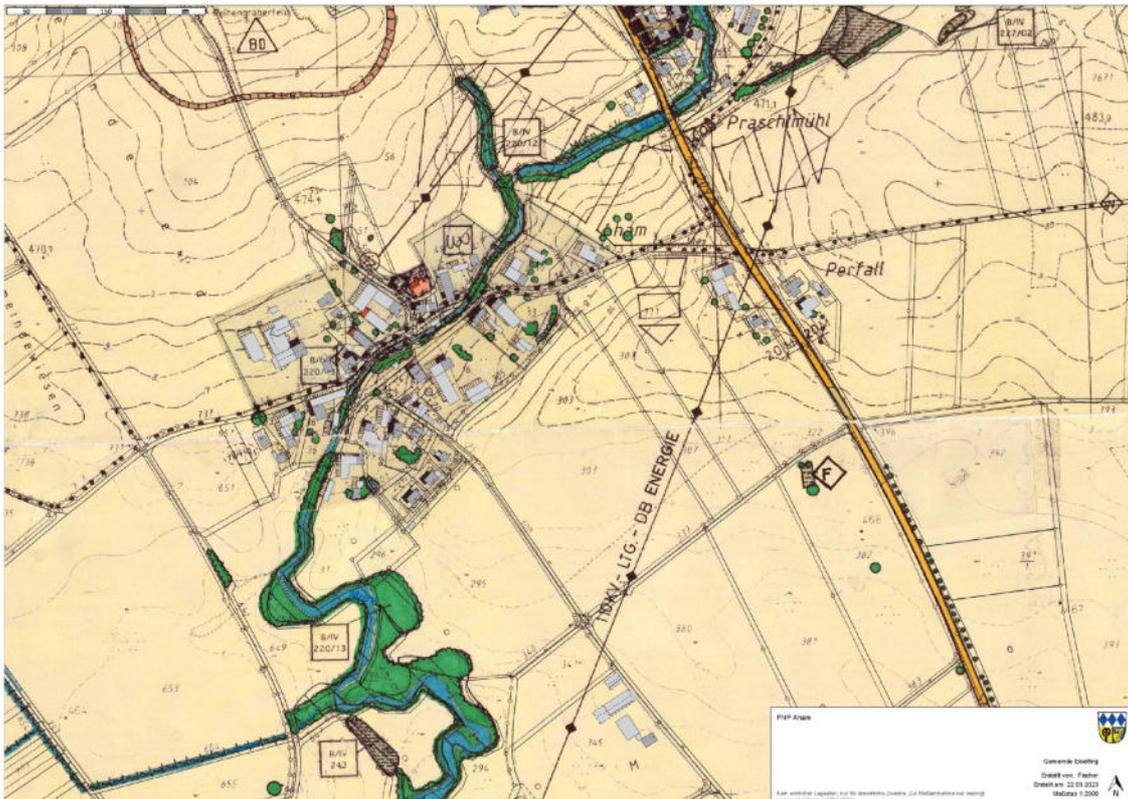
In Aham liegen überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen, einzelne Gewerbebetriebe, und nur wenige Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäuser. Inzwischen geben landwirtschaftliche Betriebe auf und auch durch die Nähe zu Wasserburg wächst der Druck, für mehr Wohnbebauung. Eine konkrete Anfrage zur Nutzungsänderung und Nachverdichtung einer Hofstelle war schließlich der Auslöser zu vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Der bisherige Außenbereich, mit Ausnahmeregelungen privilegierter Antragsteller, soll zukünftig als Dorfgebiet mit einheitlich geltendem Baurecht entwickelt werden.



(Kartenausschnitt aus BayernAtlas)

## 1.2 Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplänen

**Im Flächennutzungsplan** i. d. F. v. 22.09.2000 liegt Aham im Außenbereich. Die Ufer der Murn sind beidseitig als Biotop B/IV Nr. 7939-0220-013. kartiert. Umgeben ist die Ortschaft von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen. Ein von Bebauung freizuhaltenen Korridor, im Osten von Aham, soll das Zusammenwachen mit den benachbarten Siedlungen verhindern. Eine Straße, in Ost-West Richtung verlaufend, ist als Radweg ausgewiesen.



Planausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

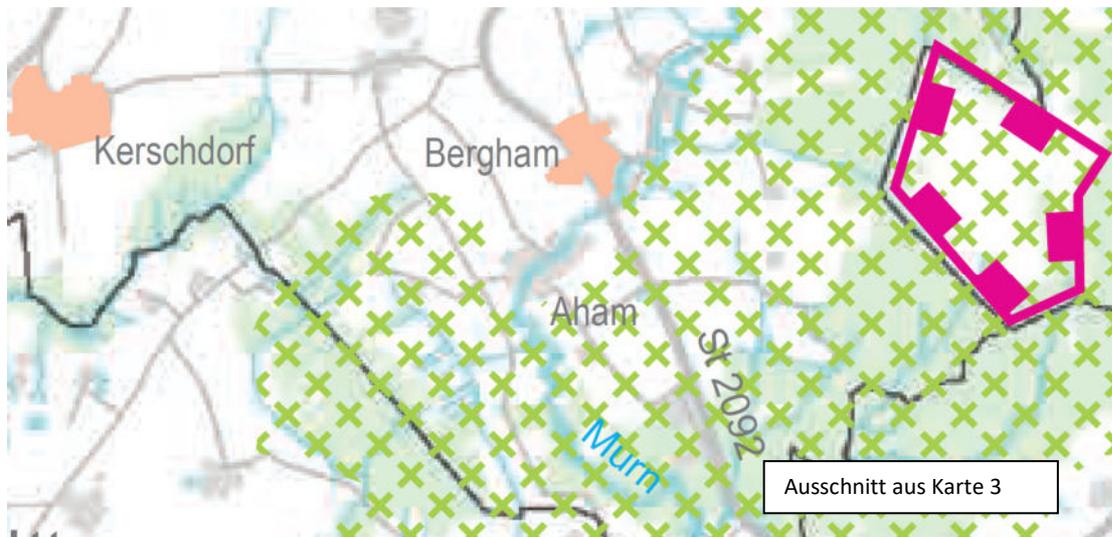
Im **Regionalplan Nr. 18** Teil A, Raumstruktur, Karte 1, liegt Eiselfing mit Aham im „allgemein ländlichen Raum“.

Im **Teil B** II wird hierzu ein allgemeiner Grundsatz formuliert (1.1 und 1.2)

- Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken, sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.
- Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu

Gemäß Teil B, Natur und Landschaft, Gemäß Karte 3, ist Aham dreiseitig umgeben vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 16 "Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal" Als Ziel heißt es dazu (3.1.Z)

- Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern
- Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.



#### I. Erfordernisse der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung

##### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

 Grenze der Region

#### II. Bestehende Nutzungen

##### Siedlungsflächen (Stand: August 2016)

in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Flächen

 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarffläche

 Gewerbliche Baufläche, Industriegebiet und Versorgungsfläche

##### Schutzgebiete und -objekte (Stand: 2. Fortschreibung von 2001)

 Naturschutzgebiet

 Naturschutzgebiet – 5 ha oder Naturdenkmal (flächentypisch)

 Nationalpark

 Alpenpark

Gemäß Teil B, Tourismus und Erholung, B VI, Karte 3, wird die Gemeinde Eiselfing der Region 7 zugeordnet „Wasserburg am Inn und Umgebung, mit dem Grundsatz

- Dass der im Ansatz vorhandene Tourismus durch Angebotsverbesserungen nachhaltig gestärkt werden soll. Dabei soll die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden.

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP v. 1.1.2020) heißt es im Leitbild als „Vision Bayern 2025“:

... unter Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen

- Wir wollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Wir wollen erneuerbare Energien verstärkt nutzen, verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen realisieren und Walder und Moore als natürliche Kohlendioxidspeicher erhalten. Wir wollen zur Anpassung an den Klimawandel von Naturgefahren besonders

gefährdete Bereiche von der Bebauung freihalten und klimarelevante Freiflächen wie etwas Frischluftschneisen in Verdichtungsräumen sichern.

... unter maßvolle Flächeninanspruchnahme

- Wir wollen die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringern, indem wir kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen schaffen. Wir wollen auf für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten.

Weiter in Pt. 2 Raumstruktur

... unter Pt. 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Weiter in Pt. 3 Siedlungsstruktur

....unter Pt. 3.1. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

... unter Pt. 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen...

## **2. Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter im Einzelnen mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Klima und Lufthygiene**

#### 2.1.a Bestand

Die Ortschaft Aham ist landwirtschaftlich geprägt. Die Anwesen liegen an den Hängen, beidseitig der Murn. Das Murner Filz im Osten ist bereits eine geschützte und intakte Moorfläche, das Ahamer Filz im Westen wird stellenweise wieder vernässt. Beide Flächen sind wertvoll für Klima und Lufthygiene. Sie werden von Veränderungen in Aham nicht beeinflusst.

#### 2.1.b Baubedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

#### 2.1.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Wasserburg ist das nächste Mittelzentrum mit Arbeitsplätzen und Infrastruktureinrichtungen. Die Stadt ist ca. 7 km entfernt, 10 min. mit dem Auto und 20 Min

mit dem Rad. Eine Busverbindung ist vorhanden aber für berufstätige Pendler zurzeit noch unattraktiv. Es ist davon auszugehen, dass neue Bewohner zu ihren Arbeitsplätzen mit dem PKW oder Fahrrad fahren. Die Entfernung ist aber zumutbar und wird kaum negative Beeinflussung auf Klima- und Lufthygiene haben.

> Die landwirtschaftlichen Anwesen haben große, intensiv genutzte Betriebsflächen (Gebäude, Hofflächen und Nebengebäude) mit wenig natürlicher Ausstattung. Nachverdichtungen oder Nutzungsänderungen, im Rahmen der Zulässigkeit für ein Dorfgebiet, werden sich nicht negativ auf Klima und Lufthygiene auswirken.

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> nicht erforderlich

### **Bewertung Klima und Lufthygiene: kein Eingriff**

## **2.2 Mensch (Lärm und Erholung)**

### 2.2.a Bestand

Sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe, als auch die beiden Gewerbebetriebe verursachen betriebsbedingten Lärm. Dieser ist tolerierbar. Es gibt kein besonders lärmverursachendes Gewerbe. Der Ort ist geprägt von gewachsenen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Strukturen, Arbeiten und Wohnen gehört zusammen. Das Verständnis füreinander, aufgrund ähnlicher Lebensweise ist daher vorhanden.

Es gibt einen übergeordneten Radweg, der von Ost nach West durch die Ortschaft führt. Er ist ausgeschildert. Ein gutes Wegenetz verzahnt den Ort mit der Landschaft, trotzdem hat der Ort aber keine übergeordnete Bedeutung für Naherholung.

### 2.2.b Baubedingte Auswirkungen

> Während der Bauzeit entsteht Lärm, diese findet aber zu geregelten Arbeitszeiten statt und ist tolerierbar.

### 2.2.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Die möglichen Nutzungsänderungen müssen in Einklang mit der vorhandenen ländlichen Situation gebracht werden. Wird überwiegend Wohnbebauung zugelassen, kann es zu Konflikten (Lärm und Geruch) mit der bestehenden Landwirtschaft kommen.

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> bei der Nutzungsänderung ist zu regeln, dass Gewerbebetriebe nur zugelassen werden, die einen noch festzusetzenden maximalen Lärm nicht überschreiten.

### **Bewertung Mensch: geringer Eingriff**

## 2.3 **Boden und Geomorphologie**

### 2.3.a Bestand

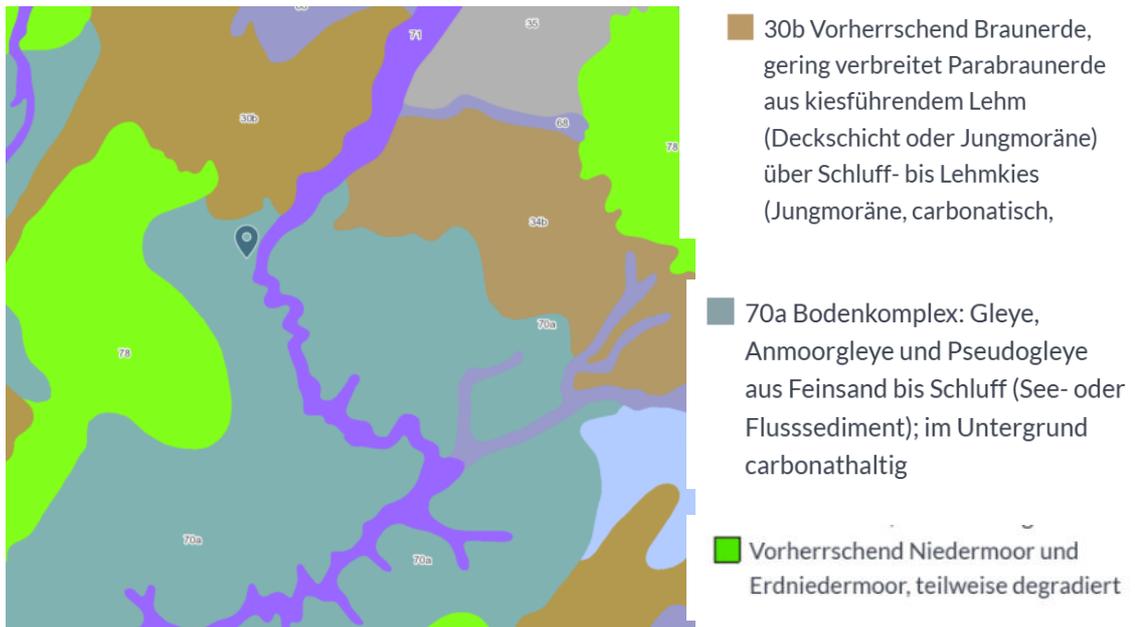
Gemäß Bodenkarte (Umweltatlas Bayern) trifft man im Untersuchungsraum auf Gleye, Anmoorgleye und Psudogleye. Dies sind grundwasserbeeinflusste Böden, d.h. bei Abgrabungen können Wasserhorizonte zu Tage treten.

Im Nordosten liegen Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm.

Der Boden ist nicht versickerungsfähig.

Braunerde und Parabraunerde sind Ackerböden, Gleye sind nur für Grünlandnutzung geeignet.

Wertvolle Moorböden (Niedermoor) liegen außerhalb der Ortschaft.



### 2.3.b Baubedingte Auswirkungen

- > belebter Oberboden wird beseitigt
- > Bei Aushubarbeiten ist mit Grund- und Schichtwasser zu rechnen; Wasserhaltung wird erforderlich.

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

- >> im Zuge der B-Planung ist eine fachgerechte Lagerung von Oberboden festzulegen und entsprechend der aktualisierten DIN 18915 u. 19639 vorzugehen.
- >> im Zuge der B-Planung ist auf die wasserbeeinflussten Böden hinzuweisen.
- >> im Zuge der B-Planung ist festzusetzen, dass während der Bauzeit kein ungereinigtes, schlammiges Wasser in die Murn abgeleitet werden darf.

### 2.3.c Betriebsbedingte Auswirkungen

- > Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Ortschaft müssen nicht zwingend Auswirkungen auf den Boden haben, da die landwirtschaftlichen Hofstellen bereits versiegelt und befestigt und insgesamt anthropogen verändert worden sind.

### Maßnahmen zur Konfliktminderung

> Im Zuge der B-Planung ist festzusetzen, dass wasserdurchlässige Bodenbeläge bei Wegen, Plätzen und Zufahrten verwendet werden müssen.

### **Bewertung Boden: kein Eingriff**

## **2.4 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser**

### 2.4.a Bestand

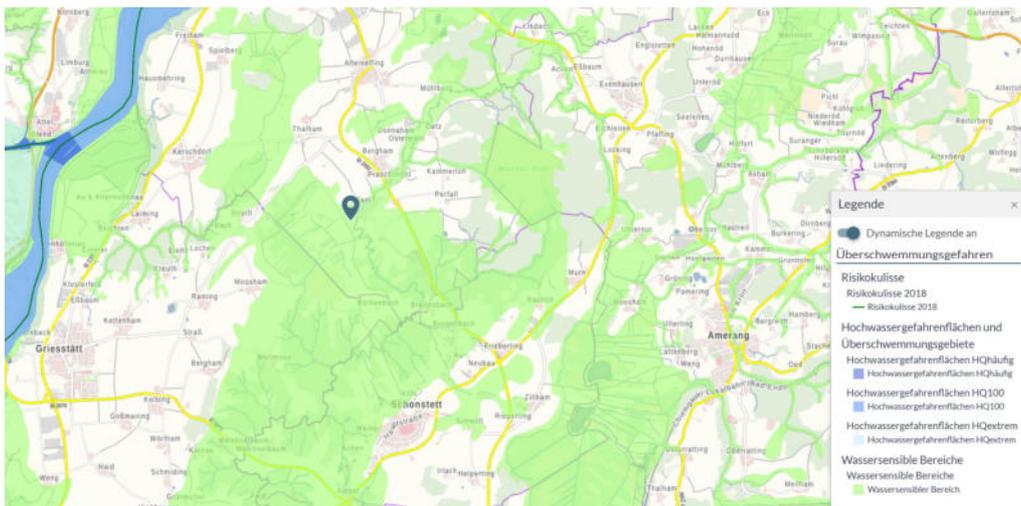
Die Murn, ein Gewässer II. Ordnung durchfließt Aham von Ost nach West.

Außerhalb der Ortschaft hat sie einen naturnahen, mäandrierenden Wasserlauf. Im Ort ist sie beidseitig mit Wasserbausteinen gesichert und hat ein geradlinig geführtes Bachbett. Die Ufer sind bis zu 2 m hoch, die Uferkrone ist fast durchgängig Gehölz bestanden.

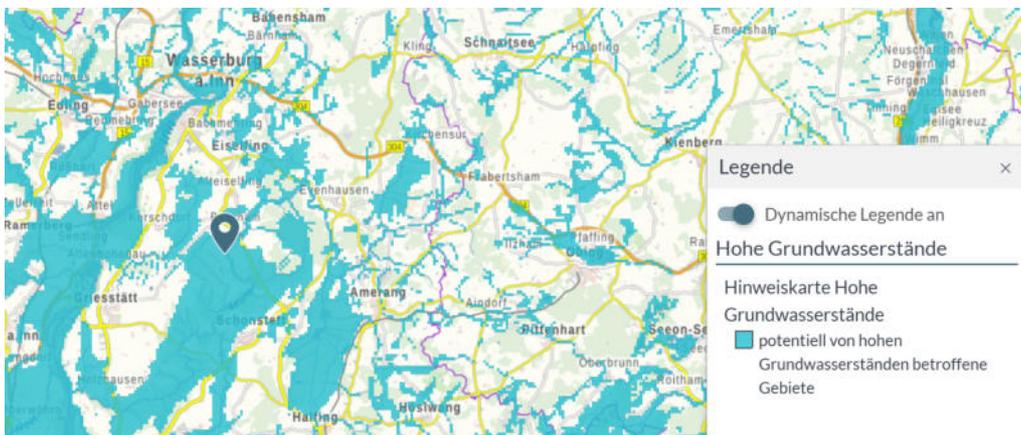
Gemäß Umweltatlas Bayern gibt es entlang der Murn keine Hochwassergefahren.

Grundsätzlich liegt der Untersuchungsraum aber in einem ausgewiesenen wassersensiblen Bereich.

Die Gleyböden sind grundwasserbeeinflusste Böden. Durch den lehmigen Untergrund kann Regenwasser nicht bzw. nur schlecht versickern.



Gemäß Umweltatlas Bayern liegt Aham in einem Gebiet mit potentiell hohen Grundwasserständen.



In der Ortschaft gibt es keinen Kanal. Viele Hofstellen sammeln ihr Abwasser in Gruben. Eine private, biologische Kleinkläranlage liegt sichtbar in der Ortsmitte.

#### 2.4.b Baubedingte Auswirkungen

> Baugruben können sich ggf. schnell mit Hangwasser füllen, schlammiges Wasser kann aus den Gruben in die Murn gelangen.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> in der B-Planung ist darauf hinzuweisen, dass grundwasserbeeinflusste Böden vorherrschen und bei Abgrabungen Hangwasser austreten kann.

>> im Zuge der B-Planung ist zu regeln, dass kein Bauwasser ungefiltert in die Murn gelangen darf

#### 2.4. c Betriebsbedingte Auswirkungen

> der Grundwasserhaushalt kann durch Abgrabungen beeinträchtigt werden

> die Uferzonen werden überbaut, z.B. als versiegelte Parkplätze, Oberflächenwasser wird schnell abgeleitet

> Eine kommunale Abwasserbehandlung ist nicht vorgesehen. Private Kläranlagen können, insbesondere nach Starkregenereignissen, unkontrolliert Wasser ableiten und die Murn beeinträchtigen.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> zum Schutz der Murn soll langfristig ein breiter Korridor entwickelt werden, der nicht überbaut werden darf. Er ist als Freihaltezone in der FNP-Ä festgesetzt. Es gilt zwar Bestandsschutz, aber bei Veränderungen ist dieser Korridor freizuräumen. Dadurch entsteht mehr Raum für Bäume, die die Ufer der Murn mit ihren Wurzeln sichern, und mit ihrer Krone das Wasser beschatten, sodass es sich nicht so schnell aufwärmen wird. Außerdem halten Vegetationsflächen Oberflächenwasser besser zurück und filtern das Wasser bevor es in die Murn gelangt.

#### **Bewertung Wasser: mäßiger Eingriff**

## **2.5 Flora und Fauna**

### 2.5.1a Bestand - Flora

Als potentiell natürliche Vegetation stand hier der Waldmeister Tannenbuchenwald und entlang der Murn der Giersch-Bergahorn-Eschenwald.

Natürliche Wälder gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es gibt kaum Ackerrandstreifen oder Einzelgehölze in der offenen Landschaft. Entlang der Murn stehen standortgerechte Laubgehölze, wie Bergahorn, Eschen und Schwarzerlen, Silberweiden ganz vereinzelt auch Pappeln. Dieses Gehölzband ist durchgängig und gut wahrnehmbar, im Ort allerdings sehr schmal gehalten und vielfach geschnitten, Hochstaudenfluren fehlen dort. Die Ufer der Murn sind Biotopkartiert, Nr. 7939-0220-013. Die Murn mit seinen Ufern gehören dem FFH Gebiet Nr. 8039 – 371 „Murn, Murner Filz und Eiselfinger See“.

Im Ort stehen überwiegend Obstbäume und heimische Laubbäume, mittleren Alters. Noch sind wenig standortfremde Gehölze und Koniferen anzutreffen.

Am westl. Ortsrand stehen zwei alte, markante Eichen.

Jahreszeiten bedingt (Februar/März) konnte eine Kartierung der innerörtlichen Wiesenhänge nicht durchgeführt werden. Es gibt einige trockene Wiesenböschungen.



Ausschnitt aus FIS Natur Online, Bereich Aham, rot markiert: Biotop kartierte Flächen

Biotop-Beschreibung gem. FIS Natur:

**Beschreibung**

Bestände mit Schilf, Mädesüß u.a..

An der Murn NO-Aham lückiger Saum aus Silberweiden und Weidengebüsch. Im Ort nur einzelne Erlen, Silberweiden, Eschen. Stellenweise fehlt der Saum, Böschungen z.T. mit Steinschüttungen befestigt.

S-Aham wieder dichter, beidseitiger Gehölzsaum aus dom. Schwarzerlen, Grauerlen und Eschen. Dichter Strauchbewuchs mit Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Holunder u.a.. Am W-Ufer anschließend alte Mäanderschleife mit Grauerlen und Eschen und dichtem Unterwuchs aus Schilf und Rohrglanzgras. Am O-Ufer 3m hoher Prallhang mit dichtem Strauchbewuchs.

2.5.1b Baubedingte Auswirkungen

> geschützte, zu erhaltende Wiesenböschungen oder auch Uferbereiche werden während der Bauzeit als Lagerflächen genutzt und zerstört.

2.5.1c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Veränderungen der Artenzusammensetzung, hin, zu mehr standortfremden, gebietsfremder Gartengehölze und Koniferen.



Die kartierten Nachweise:

Pt 0196	Calopterys splendens - Gebänderte Prachtlibelle
Pt 0282	Astacus astacus – Edelkrebs
Pt 0633	Chiroptera – Fledermäuse unbestimmt
Pt 0646	Myotis myotis – Großes Mausohr
Pt 0651	Myotis natteri – Fransenfledermaus
Pt 0664	Myotis natteri - Fransenfledermaus
Pt 0885	Unio crassus – Gemeinde Flussmuschel

#### 2.5.2b Baubedingte Auswirkungen

- > Jeder Eingriff in die Lebensräume o.g. Tierarten gefährdet diese.
- > Verunreinigungen der Murn, während der Bauzeit würden den Lebensraum der Bachmuschel und des Edelkrebses gefährden.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

- >> Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind vor Baubeginn fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen, die den Bestand geschützter Tierarten nicht gefährden.
- >> Im Zuge der B-Planungen ist festzusetzen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in die Murn abgeleitet werden darf.

#### 2.5.2c Betriebsbedingte Auswirkungen

- > es ist kein Kanal vorhanden. Die Auflage, dass private Kläranlagen gebaut und betrieben werden müssen, wird nicht verhindern können, dass diese insbesondere bei Starkregenereignissen, überlaufen und damit die Wasserqualität der Murn beeinträchtigen. Dies gefährdet wiederum Edelkrebse und Flussmuschel.
- > Lebensräume seltener Tierarten (Fledermäuse) werden reduziert.

##### Maßnahmen zur Konfliktminderung

- >> es wird bereits in der FNP-Ä auf mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Tierarten hingewiesen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Zuge der B-Planung durchzuführen. Es wird bereits in der FNP-Ä festgesetzt, dass Minderungs- und Ersatzmaßnahmen von geschützten Tierarten auf dem Eingriffsgrundstück durchgeführt werden müssen.
- >> Entwickeln von strukturreichen Ortsrandeingrünungen als Lebensraum für viele Tierarten
- >> Festsetzen und entwickeln eines breiten, unverbauten Korridors entlang der Murn, durch die gesamte Ortschaft hindurch.

#### **Bewertung Fauna: mäßiger Eingriff**

## **2.6 Landschafts- und Ortsbild**

### 2.6.a Bestand

Die Landschaft ist weitläufig, weich modelliert und strukturarm. Die offenen Flächen werden begrenzt von der Waldkulisse in den Filzen und den benachbarten Ortschaften bzw. anderen landwirtschaftlichen Anwesen. Die gehölzbestandenen Ufer der Murn sind in der offenen Landschaft gut wahrnehmbar. Im Bereich von Aham steigt das Gelände beidseitig der Murn stärker an. An diesen Flanken liegen die landwirtschaftlichen Anwesen und dahinter schließt sich gleich die landwirtschaftliche Flur an. Ortschaft und Landschaft sind miteinander verzahnt.

Die spätgotische Kirche steht gut wahrnehmbar am nördlichen Hang. Allerdings bildet sie, durch Lage und vorgelagerte Häusern nicht die Ortsmitte.

Während über lange Zeit nur Kirche und landwirtschaftliche Anwesen Aham geprägt haben, verändert sich seit einigen Jahren das Ortsbild. Holzverarbeitende Gewerbebetriebe sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser sind dazu gekommen. Das Erscheinungsbild der Ortschaft ist heterogen. Wohnhäuser am Ortsrand riegeln den Ort von der Landschaft ab.

### 2.6.b Baubedingte Auswirkungen

> Nicht zu erwarten

### 2.6.c Betriebsbedingte Auswirkungen

> Wohnbebauung wird das Ortsbild weiterhin stark verändern

> wenn große Hofstellen aufgeben, entsteht Platz für große Veränderungen. Für eine kleine Dorfgemeinschaft bedeutet das eine große Herausforderung.

> Grundstücke werden geteilt, parzelliert und eingefriedet; die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen sind nicht eingezäunt. Sie sind sowohl zur Landschaft als auch zur öffentlichen Straße hin offen. Die kleinteile Parzellierung verändert das Erscheinungsbild des Ortes

#### Maßnahmen zur Konfliktminderung

>> Ortsränder und Ortsrandeingrünungen festsetzen

>> Streuobstwiesen fördern

>> ausgewogene B-Planung mit Gewerbe und Wohnbebauung

>> die Baukörper in der B-Planung anpassen an den Bestand

#### **Bewertung Landschafts- und Ortsbild: geringer Eingriff**

## **2.7 Kultur- und Sachgüter**

### 2.7.a Bestand

Gemäß Denkmal Atlas sind in Aham und Umgebung Denkmäler gelistet

Das Ensemble in der Ortsmitte Filialkirche, mit Friedhofsmauer, Stadel und ehem. Bauernhaus sind Ortsbildprägend.



Aham, Eiselfing		1000	mehr ▾
	Ehem. Bauernhaus	Bauernhaus	238 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Stadel	Scheune	268 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Filialkirche	katholische Kirche, Filialkirche, Saalkirche	336 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Kath. Filialkirche Hl. Kreuz, spätgotischer Saalba...	Friedhofsmauer	336 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitli...		336 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.		592 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Stadel	Scheune	777 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Bildstock	Bildstock	791 m <a href="#">Anzeigen</a>
	Ehem. Stadel	Scheune	930 m <a href="#">Anzeigen</a>

2.7.b Baubedingte Auswirkungen  
> Nicht zu erwarten

2.7.b Betriebsbedingte Auswirkungen  
> Nicht zu erwarten

**Bewertung Kultur- und Sachgüter: kein Eingriff**

**Fotos 2022 / 2023**



Östl. Ortseinfahrt (rechts im Vordergrund wird ein Einfamilienwohnhaus gebaut, links, oberhalb der Böschung gibt es einen genehmigten Plan für ein Einfamilienwohnhaus)



Baumkulisse entlang der Murn, an der östlichen Ortseinfahrt



Murn am östlichen Ortseingang



Rechts die schmalen Ufer der Murn, mit schmal geschnittenen Gehölzen, links landwirtschaftliches Anwesen



Ortsmitte



Rechts die Murn, Gehölzbestand wird sehr schmal gehalten



Einfamilienwohnhäuser am südl. Ortsrand, ohne Ortsrandeingrünung



Rückhaltebecken im Ort



Neue Wohnbebauung mit Parkplätzen, gegenüber der öffentlichen Straße, direkt an der Murn



Westl. Ortseinfahrt, rechts mit markanter Eichengruppe

**3. Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden zur „neuen Kompensationsverordnung in Bauleitplanung“**

Zusammenstellung und Bewertung der Schutzgüter im Einzelnen, gemäß Bestandsbewertung, s. Pt.2a.

Die Flächen außerhalb des FFH Gebietes der Murn sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Überschlägig kann als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) genannt werden: Siedlungsbereich, sonstige Siedlungsflächen, mit landwirtschaftlichen Betriebsanlagen, X 132, 1 Wertpunkt.

Eine GRZ für das Dorfgebiet ist im Zuge der B-Planung festzulegen. Unter Berücksichtigung eines möglichen Planungsfaktors kann anschließende die Kompensation ermittelt werden:

$BNT (1 WP) \times GRZ (z.B. 0,3) \times Planungsfaktor (z.B.0,1) \times Eingriffsfläche (m^2) =$  Ausgleichsflächenbedarf.

Im Zuge der Bebauungsplanungen sind die artenschutzrechtlichen Prüfungen vorzunehmen, mögliche Eingriffe zu minimieren und Ersatzhabitate auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück vorzunehmen.

**4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, gemäß Pt. 2b und c**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	keine	keine
Mensch / Lärm u. Erholung	gering	gering
Boden	keine	keine
Oberflächenwasser / Grundwasser	gering	mäßig
Flora	keine	keine
Fauna	Mäßig	mäßig
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

**5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes**

Die Ortschaft verändert sich bereits. Landwirtschaftliche Anwesen geben auf und erfordern Nutzungsänderungen. Ohne einheitlicher Planungsgrundsätze bleibt es bei einer ungeordneten Entwicklung, die für das Orts- und Landschaftsbild nachteilig sind.

## **6. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten**

Auslöser zur Flächennutzungsplan - Änderung war eine konkrete Anfrage auf Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in der Ortschaft Aham.

Den Außenbereich neu als Dorfgebiet festzusetzen, gibt Gestaltungsspielraum und ermöglicht Nutzungsänderungen. Es ergeben sich für Natur und Landschaft daraus keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, daher wurden keine Alternativen untersucht.

## **7. Vorschläge für das Monitoring**

Ersatzhabitate und zu erhaltenden Lebensräume für geschützte Tierarten wären regelmäßig zu kontrollieren.

Es ist sehr wichtig, mögliche, private Kleinkläranlagen dahingehend zu prüfen, dass sie Starkregenereignisse aufnehmen können und es ist zu kontrollieren, dass sie regelmäßig und verantwortlich gewartet werden.

## **8. Zusammenfassung**

Die Landwirtschaft ist im Wandel. Es ist wichtig, diese Veränderungen zu steuern, einheitlich zu regeln und in verträglichen Maßen zu zulassen. Es ist sinnvoll, den Außenbereich als Dorfgebiet festzusetzen, um eine Gleichbehandlung der Antragssteller und eine kontrollierte Entwicklung zu ermöglichen.

Aham hat mit der Murn ein sehr wertvolles lineares Biotop, das mit der FNP-Ä gesichert und aufgewertet wird. Allerdings wird es als kritisch bewertet, dass keine zentrale Abwasserbehandlung vorgesehen ist. Das sensible Ökosystem der Murn darf nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sind wertvolle Lebensräume für Fledermäuse. Die Fledermausvorkommen müssen untersucht und langfristig gesichert werden.

Vorentwurf, 20. April 2023

REGINE MÜLLER  
Dipl. Ing Landschaftsarchitektin