



## Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn über den Beschluss der

### **4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ mit Grünordnungsplan**

als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 11. Juli 2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 11. Juli 2017 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ mit Grünordnungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung *4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ mit Grünordnungsplan* und umfasst die Fl.Nr(n). 536/1; 536/4; 531/2; 531/13; 1528/2; 1528/7; 1531/2 und 1531/5 der Gemarkung Aschau a. Inn. Der genaue Umfang ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Aschau a. Inn, im Rathaus, Zimmer Nr. 3 während der allgemeinen Dienststunden (Mo bis Fr. 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und Do zusätzlich 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Aschau a. Inn geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.







Gemeinde Aschau a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

## 4. Änderung des Bebauungsplan Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘

Die 4. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn  
536/1; 531/2; 1528/2; 15 31/5

Verfahren nach §10 BauGB

Ausgefertigt am 31.07.2017

Die 4. Bebauungsplanänderung besteht aus folgenden Teilen:


1. Präambel
2. Textteil
  - A. Festsetzung durch Planzeichen
  - B. Textliche Festsetzungen
  - C. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahme
  - D. Hinweise durch Planzeichen
3. Begründung
4. Planzeichnung M = 1:1000
5. Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung

Präambel:

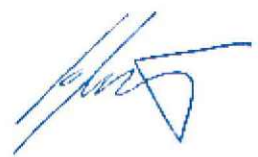
Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

1. Bürgermeister der Gemeinde Aschau a. Inn

  
Alois Salzeder

Planverfasser der 4. Änderung  
Architekturbüro Johannes Kessner  
Ludwig-Ganghofer-Str. 8  
84478 Waldkraiburg  
Fon: 08638 / 209 692 -0  
Fax: 08638 / 209 692 -29  
E-Mail: info@kessner-architekten.de

  
Dipl. Ing. J. Kessner, Architekt

Die Satzung wurde ausgefertigt am 31.07.2017

  
Gemeinde Aschau a. Inn



## TEXTTEIL

Der Textteil bleibt, bis auf die für den Bebauungsplanabschnitt C entsprechend gekennzeichneten Teilen, unverändert mit der Fassung der 2. Änderung.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf Plan.

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung:  
Das Bebauungsgebiet wird als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):  
Die in §9 Abs. 3 Punkt 2 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig.

2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Grundflächenzahl und Wandhöhe sowie durch die Baugrenze fixiert. Die jeweiligen Höchstwerte sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen.

2.1 Die Wandhöhe bezieht sich auf die Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Plan).

#### **Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Die Wandhöhe wird von der Höhenbezugsebene = 448,00 müNN vertikal nach oben gemessen. Die in der Festsetzungstabelle angegebene maximale Wandhöhe ist bei**

- **Satteldächern an den Traufseiten**
- **Flachdächern an allen Fassadenseiten**
- **Pultdächern an den Trauf- und Firstseiten**
- **Zeltdächern an allen Fassadenseiten**

**einzuhalten. Brandwände die bis zu 0,7m über die Oberseite der angrenzenden Dacheindeckung herausragen, sind von der Festsetzung der maximalen Wandhöhe ausgenommen.**

2.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von -2,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von +2,5 m unter bzw. über Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

3. Bauweise:  
Es wird eine besondere Bauweise mit max. zulässigen Gebäudelängen und -tiefen festgesetzt. Die jeweiligen Werte sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen.
4. Dachform, Dachgestaltung:  
Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien sind der Festsetzungstabelle zu entnehmen. Die Firstrichtung wird nicht festgelegt.
5. Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisenstützen zulässig. Die Höhe darf max. 2,0 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante betragen. Nachträglich entstehende Grundstücksgrenzen innerhalb der ausgewiesenen Bauräume sind beidseitig mit einem 2,0 m breiten Grünstreifen einzusäumen.

#### **Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Einfriedungen sind auch aus verzinktem Stabgitter zulässig. Einfriedungen dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante**

**Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.**

6. Private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl gem. IM Bek. betr. Vollzug des Art. 47 BayBO, auf dem Baugrundstück zu errichten und gem. Grünordnung zu bepflanzen.
7. Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung werden grundsätzlich zugelassen. Bei der Installation von Energiedächern und Sonnenkollektoren ist im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde nach ortsbildverträglichen Lösungen zu suchen.
8. Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Versiegelung:
  - 8.1 Die Dach- und Hofflächenentwässerungen sind zu sammeln und auf den Baugrundstücken zu versickern. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung). Diese Änderung gilt bereits für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):**

**Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben. Eine Abweichung ist nur zulässig, wenn fachliche Gründe dies unumgänglich machen und muss im Bauantrag begründet werden. Wenn nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten**

- 8.2 Oberflächenwässer der privaten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze dürfen nicht auf öffentlichen Straßen- oder Grünflächen geleitet werden.
- 8.3 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der straßenseitigen Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.
- 8.4 Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Lagerflächen auf den Baugrundstücken sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Gefahr zur Boden- oder Grundwasserverschmutzung besteht.

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen und Stellplätze die überwiegend von LKWs mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 12t benutzt werden müssen nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden.**

9. Sichtdreiecke  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,0 m Höhe über Fahrbahnoberkante.

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Für Ausfahrten innerhalb des Geltungsbereichs auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist die RaSt 06 und die oben unter 9. gemachten Festsetzung einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind in den Unterlagen zum Bauantrag nachzuweisen. Im Bereich des festgesetzten Grünstreifens sind zwei Ausfahrten mit einer maximalen Breite von 20m zulässig. Die eine Zufahrt erfolgt von der Otto-Hahn-Straße aus und die andere Zufahrt von der Fl.Nr. 484 aus.**



10. Für die Fläche der FL.Nr. 537/2 mit den bestehenden Wasserbehältern ist nur die derzeitige Nutzung zulässig. Veränderungen (z.B. der Höhenentwicklung) sind nicht zulässig.
11. Bei der Errichtung von Gebäuden in Waldrandnähe bleibt das Schadensrisiko durch umstürzende Bäume o.ä. bei den jeweiligen Bauwerbern. Um dieses Risiko möglichst gering zu halten, sind Waldränder durch höhengestaffelte, standortgerechte Bepflanzung neu zu gestalten.
12. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit laufenden Bildern, Schriften oder Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.
13. In FL.Nr. 467 befindet sich eine Erdgasleitung DN100/DP 1 im nordöstlichen Bereich. Diese Leitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden (inkl. Schutzstreifenbreite von 2,0m).

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung).**

14. **In FL.Nr. 484 befindet sich eine Erdgasleitung DN100/DP 1 angrenzenden an den Geltungsbereich der 4. Änderung in nordöstliche Richtung. Diese Leitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden (inkl. Schutzstreifenbreite von 2,0m).**
15. **Im Einzelgenehmigungsverfahren hat der Bauwerber in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauVorIV mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage an den nächstgelegenen Immissionsorten folgende um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte (IR) einhalten wird.**

<u>Immissionsort</u>	<u>IR</u>	
	<u>Tags</u>	<u>Nachts</u>
<u>Gemarkung Aschau Fl.Nr.</u> 1537/3 und 489/2	49	34

## II. GRÜNORDNUNG

1. Die im Plan festgesetzten Grünflächen, insbesondere die Randbereiche, sind zusammenhängend anzulegen und flächig zu bepflanzen, die angegebenen Mindestbreiten sind dabei einzuhalten. Eine mögliche Bebauung muss mind. 4,0 m davon zurückbleiben.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):

Entlang der Grundstücksgrenzen ist im Osten und Norden ein Grünstreifen von 8,0m und im Westen und Süden ein Grünstreifen von mindestens 3,0m mit arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen und einer Magerwiese anzulegen. Die Feldgehölzgruppen bestehen aus Sträuchern und Bäumen gemäß II.4. und sind höhengestuft anzulegen. Der Anteil der Feldgehölzgruppen beträgt 60%. Der Anteil der Magerwiese beträgt 40%. Die Magerwiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Grünstreifen sind dauerhaft zu pflegen.

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung). Diese Änderung gilt bereits für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):**

**Die Grenzabstände von Pflanzen (Art. 47 AGBGB) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.**

**Die Pflanzung der Grünstreifen ist in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude vorzunehmen.**

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Entlang der Otto-Hahn-Straße und der Flurnummer 484 sind Grünstreifen gemäß Planzeichen mit einer Breite von 5,0m anzulegen. Die Grünstreifen sind mit einer arten- und strukturreichen Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste II.5 zu bepflanzen. Auf den Grünstreifen sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste II.5 und gemäß Planzeichen zu pflanzen. Die Bäume können zugunsten der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden, sind in der Anzahl jedoch verbindlich.**

An der Otto-Hahn-Straße ist der Bereich zwischen dem festgesetzten Grünstreifen und der künftigen Gebäudekante als Grünfläche (Rasen, Wiese oder Gehölzpflanzung) anzulegen (ausgenommen Zufahrt).

Nördlich angrenzend an den geplanten Gehölzsaums ist ein Streifen von 3m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Es ist ein 3m breiter Krautsaum als Übergang zum geplanten Gehölzsaum auszubilden.

2. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB;  
Im gesamten Baugebiet (GI) ist auf eine Grundfläche von je 500 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen.  
Für die Pflanzung von Einzelbäumen, der Deck- und Schutzpflanzung und der lockeren raumbildenden Gehölzpflanzung wird die Verwendung der in II.4. ausgewiesenen Bäumen und Sträucher festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Pro 500 m<sup>2</sup> zu bebauende Fläche (ohne festgesetzte Grünfläche) ist ein Großbaum oder Kleinbaum zu pflanzen.**

3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten.
- Großbäume (Wuchshöhe über 15 m)  
Stammbüsche 3 – 4 x V. Ballenware, STU 18/20  
Höhe 400 – 500, Koniferen 250 – 300  
Baumgruben 200/200/100 cm bzw. Baumgräben
  - Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m)  
Stammbüsche 3 – 4 x V. STU 16/18  
Höhe 350 – 400, Koniferen 200 – 250  
Baumgruben 150/150/80 cm bzw. Baumgräben
  - Sträucher  
2 x V. mit Ballen 125 – 150  
Oberbodenauftrag mind. 25 cm

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):**

**Großbäume und Kleinbäume sind nicht als Stammbüsche sondern ausschließlich als Hochstämme zu pflanzen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Pflanzen zu verwenden.**

4. Für die Einzelbäume, die lockere, raumbildende Gehölzbepflanzung und für die Deck- und Schutzbepflanzung stehen folgende Arten zu Wahl:

**- Großbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

**- Kleinbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche

**- Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
------------------	------------------



Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### - Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geissblatt
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Rosa spec.	Rosen in Arten
Vitis vinifera	Weinrebe

#### Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):

##### Thuja in Arten und Sorten und buntlaubige Gehölze sind nicht erlaubt.

5. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten (Mindestqualität: 2 x V. m. TB 30/40 Pflanzdichte 3 – 5 Stck./m<sup>2</sup>)
6. Auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist vorhandener Baum- und Gehölzbestand sowie als möglich zu sichern und zu erhalten. Dies gilt besonders für Laubgehölze. Während der Bautätigkeit ist der Baum- und Gehölzbestand wirksam zu schützen, was auch besonders für den Wurzelbereich gilt. Die Richtlinien zum Schutze der Bäume und Sträuchern im Bereich von Baustellen sind zu beachten.
7. Schutz des Mutterbodens, § 202 BauGB.  
Vor Baubeginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
8. Mit den Bauanträgen sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
9. Stellplätze sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen).  
Je 7 Stellplätze ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen.

#### Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung). Diese Änderung gilt bereits für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):

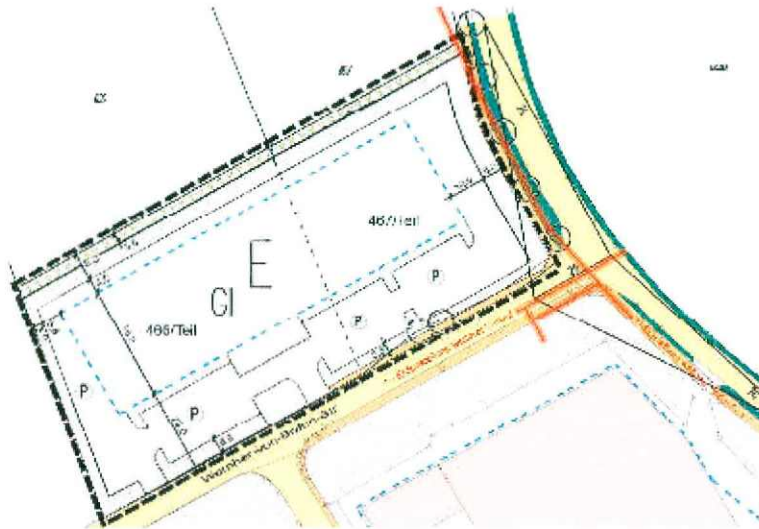
##### Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, die den Anforderungen ‚unversiegelte Fläche‘ entsprechen. Abweichungen hiervon sind bei behinderten gerechten Stellplätzen zulässig.

10. Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):  
Eingriffsregelung (Hinweis auf die dingliche Sicherung):

##### Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets (430 m<sup>2</sup>)

Im Norden des Planungsgebiets ist ein 3m breiter Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen und einer Magerwiese anzulegen. Die Feldgehölzgruppen bestehen aus Sträuchern und Bäumen der Artenliste und sind höhengestuft anzulegen. Der Anteil der Feldgehölzgruppen beträgt 60%. Der Anteil der Magerwiese beträgt 40%. Die Magerwiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung der Ausgleichsfläche ist in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Sträucher werden in folgender Qualität gepflanzt: Sträucher, 2xv., mit

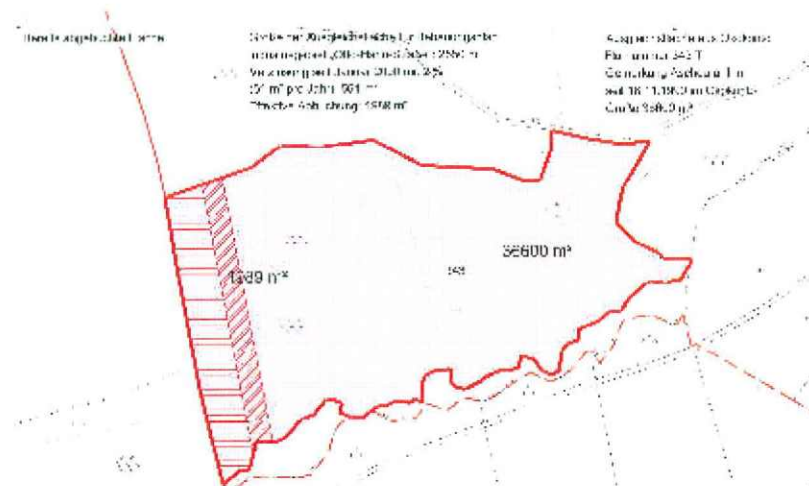
Ballen 125-150 Die Bäume werden in folgender Qualität gepflanzt: STU 18/20 (Großbäume) bzw. STU 16/18 (Kleinbäume)



Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (2550 m<sup>2</sup>)

Die Ausgleichsfläche liegt auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets, auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn.

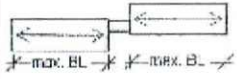
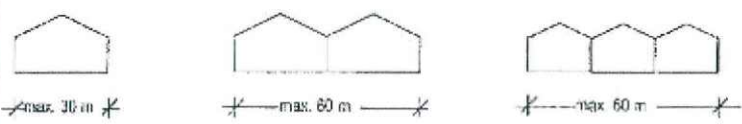
Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 36600 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2 % pro Jahr (51 m<sup>2</sup> pro Jahr, insgesamt 561 m<sup>2</sup>) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 1989 m<sup>2</sup> vom Ökokonto abgebucht werden.







### III FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung Bauraum	max. zulässige Baulänge (BL) und Bautiefe (BT) der	Dachform, Dachneigung (DN) Dachdeckung	Maß der Nutzung	
			GRZ:	Wandhöhe max.:
<b>A</b>	BL: 130m BT: 40m	Satteldach Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	12,0m
<b>B und C</b>	BL: 70m Ausnahme: bestehendes  BT: 30m Ausnahme: siehe unten	Satteldach, DN 5-20° Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	10,5m
<b>C</b>	BL: 130m BT: 60m	Satteldach DN 5-10° Flachdach Pultdach DN 5-10° Zeltdach DN 5-10°	0,8	12,0m
<b>E</b> Bereich der 2. Änderung / Erweiterung	BL: 115m BT: 34m	Satteldach, DN 5-20° Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	8,0m
Für alle Bauräume gilt	Größere Baulängen sind dann zulässig, wenn die Hauptbaukörper durch untergeordnete Zwischenbauten getrennt sind, z.B. 	Als Dachdeckungen sind zulässig für: SD, PD: Alle harten Dachdeckungen, einschl. Ziegel rot od. braun und Blechdeckungen ZD: Blechdeckungen FD: Kiespressdach Foliendächer mech. befestigt.	Die Wandhöhen werden ab Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Für C gilt: Die Wandhöhen werden von der Höhen-Bezugsebene = 448,00m üNN gemessen.	
Ausnahmen für B und C	Bautiefen bis zu 60m sind gleicher Dachneigung und Dachdeckung zulässig. z.B. 			

#### Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung):

Wenn nach maximal 130m ein horizontaler Versatz des Baukörpers auf der gesamten weiteren Gebäudelänge von mindestens 4m vorhanden ist, ist abweichend von der oben stehenden Festsetzungstabelle, eine maximale Baulänge (BL) von 150m zulässig.

#### C. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
3. Flachdächer ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen extensiv begrünt werden.
4. Fassadenflächen ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen zu 15 % mit Rankgewächsen (siehe zul. Arten Punkt 4.) begrünt werden. Rankgerüste sind zulässig.
5. Das Baufenster D entfällt, da dieser Bereich zu Baufenster C zugeschlagen wird.



Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):

6. Durch die Bewirtschaftung der nordwestlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch kommen. Diese sind im Rahmen einer ortsüblichen Bewirtschaftung zu dulden.

**Änderung für Bebauungsplanabschnitt C (Geltungsbereich der 4. Änderung). Diese Änderung gilt bereits für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 2. Änderung):**

7. **Es liegen der Gemeinde Aschau keine Hinweise für Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Im Altlastenkataster des Landkreises Mühldorf a. Inn sind für den Änderungsbereich keine Altlasten eingetragen. Sollten bei Erdarbeiten merkwürdige Bodenverfärbungen oder sonderbare Gerüche auftreten, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Mühldorf a. Inn, sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und die Gemeinde Aschau unverzüglich zu informieren. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn wieder aufgenommen werden.**
8. **Auf dem Grundstück FN 536/1 befindet sich eine grunddienstlich gesicherte Wasserleitung der Fa. Nitrochemie die nicht überbaut werden darf. Wenn die Leitung verlegt wird und die Grunddienstbarkeit entsprechend geändert wird, entfällt diese Einschränkung.**
9. **Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.**

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf dem Planteil unter 6. Planzeichen als Hinweise.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 4. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘**

Der Abschnitt C des Bebauungsplans Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘ wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes geändert.

#### **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Um den konkret gewachsenen Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu decken, wird das Baurecht unter Wahrung der städtebaulichen und nachbarschaftlichen Belange für Abschnitt C erhöht.

#### **Städtebau und Umwelt**

Im Zuge der Vergrößerung des Baurechts für den Bebauungsplanabschnitt C werden Grünflächen im Geltungsbereich verkleinert. Die für die städtebauliche Außenwirkung des Industriegebiets wesentliche Eingrünung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, bleibt in reduzierte Dimension erhalten. Die Reduzierung der Eingrünung an der südlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist wegen dem angrenzenden Waldgebiet vertretbar. Die landschaftliche Außenwirkung des Industriegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Der durch die Verdichtung des Baurechts im Geltungsbereich entfallenden Grünflächen und versiegelten Flächen, werden durch Ausgleichsflächen an andere Stelle ersetzt.

Durch die direkt an den Bebauungsplanabschnitt C nördlich angrenzende Otto-Hahn-Str. Straße und die nordwestlich angrenzende Gemeindestraße auf FN 484 ist die Erschließung sichergestellt, ohne dass weitere Flächen für öffentliche Straßen versiegelt werden müssen. Gerade aus diesem Grund ist die Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen aus umwelttechnischer Sicht sinnvoll.

Eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts wird im Verfahrensverlauf durchgeführt.

#### **Heranführen der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen der Fl.Nrn. 538 und Fl.Nr. 537/2**

Auch die Grundstücke Fl.Nrn. 538 und Fl.Nrn. 537/2, Gemarkung Aschau liegen innerhalb des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“. Durch die Heranführung der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenze soll eine möglichst effiziente Zusammenarbeit der Firmen ermöglicht werden. Die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu benachbarten baulichen Anlagen bleibt unberührt.

#### **Rahmenbedingungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich die Nutzung ‚Industriegebiet‘ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

##### **Lage im städtebaulichen Kontext**

Der Geltungsbereich liegt im bestehenden Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘

##### **Verkehr**

Das Baugebiet wird über die Otto-Hahn-Straße und Gemeindestraße auf FN 484 erschlossen.



## Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Aschau a. Inn, die Wasserversorgung über das Leistungsnetz der Gemeinde Aschau a. Inn, jeweils von der Otto-Hahn-Straße.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die EON-Bayern AG.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mühldorf a. Inn.

Aschau a. Inn, den **31. Juli 2017**

  
Alois Salzeder, Erster Bürgermeister

Aschau, den 31.07.2017

  
.....  
Entwurfsverfasser  
Dipl. Ing. Johannes Kessner, Architekt



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GI** INDUSTRIEGEBIET  
WANDHÖHE LT. TABELLE

**2. BAUWEISE, BAUGRENZEN**

BAUGRENZE  
ERSCHLIESSUNGSWEG  
SICHTDREIECK

**3. VERKEHRSFLÄCHEN**

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
GEHWEG  
PARKEN PKW PRIVAT

**4. GRÜNFLÄCHEN**

GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH straßenbegleitend  
GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH Waldflächen  
GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH Gehölzsaum aus arten- und strukturreicher Hecke  
GRÜNFLÄCHEN PRIVAT (flächige Bepflanzung von Randbereich gestaltete Grünflächen)  
GRÜNFLÄCHEN PRIVAT Grünflächen als Ausgleichflächen  
BAUMBESTAND zu erhalten SCHUTZWALD  
ANSCHÜTTUNGEN, WALL BEPFLANZT  
BAUM SZW. STRAUCH Bestand  
BAUM NEUPFLANZUNG

**5. SONSTIGE PLANZEICHEN**

BESTEHENDE WASSERBEHÄLTNER  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 4. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG  
z.B. 4.000  
TRAFO  
ERDGASLEITUNG DN 100/DN 1  
Diese Leitung darf weder überbaut, noch überpflanzt werden (inkl. Schutzstreifen von 2,0m)  
Der Leitungsverlauf und der Schutzstreifen ist schematisch dargestellt. Angaben zur genauen Lage sind bei Energie Südbayern GmbH einzuholen und im Eingabepan darzustellen.

**6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
GRUNDSTÜCKSGRENZE - AUZUHEBEN  
WERKSZAUN  
GEBÄUDE BESTAND  
ABBRUCH GEBÄUDE  
z.B. 5312  
FLURSTÜCK - NUMMER  
GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND  
449,16 u. NN  
HÖHENLAGE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE  
**C** ABSCHNITTE BEBAUUNGSPLAN



**Verfahrensvermerke 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2017 hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 stattgefunden.

**3. Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2017 hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 stattgefunden.

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ wurde in der Fassung vom 09.05.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

**6. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 beteiligt.

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ in der Fassung vom 11.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**7. Ausgefertigt:**

Aschau a. Inn, den **31. Juli 2017**

(Gemeinde Aschau a. Inn)

Salzedner, 1. Bürgermeister

**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **07. Aug. 2017**. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau a. Inn, den **07. Aug. 2017**

Salzedner, 1. Bürgermeister



Gemeinde Aschau a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

**4. Änderung des Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“**

Die 4. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn  
539/1; 531/2; 1528/2; 1531/5

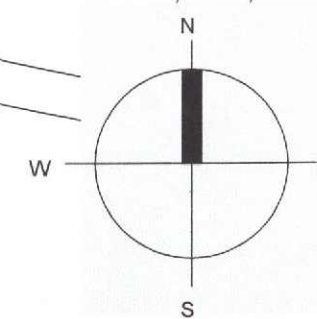
Verfahren nach §10 BauGB

Ausgefertigt am **31. Juli 2017**

Maßstab 1:1000

Planverfasser:  
Architekturbüro Johannes Kessner  
Ludwig-Ganghofer-Str. 8  
84478 Waldkraiburg  
Fon: 08638 / 20 98 92 0  
Fax: 08638 / 20 98 92 29  
info@kessner-architekten.de

Alois Salzedner  
1. Bürgermeister der Gemeinde  
Aschau a. Inn







## BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn  
Vorentwurf 14.3.2017  
Entwurf 09.5.2017  
Satzung i.d.F.v. 11.7.2017

**Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	05
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	07
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	10
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
4.2	Ausgleich	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7	Maßnahmen zur Überwachung	14
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
9	Abbildungsverzeichnis	15



## 1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt in Aschau Werk im bestehenden Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ den Bereich C zu ändern, da dieses Grundstück mittlerweile an die Fa. Bisquolm veräußert worden ist, und der Bereich an die Planung des Logistikunternehmens angepasst werden soll.

Im Rahmen der Maßnahme Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ will die Gemeinde Aschau a. Inn den bestehenden Bebauungsplan ändern (4. Änderung des Bebauungsplans) und den Bereich C des Industriegebiets anpassen.

Die Änderung wird aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

### Lage



Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in Aschau Werk an der Jettenbacher Straße. Die Jettenbacher Straße führt Richtung Nordosten über die Werk Straße und die St 2352 in das ca. 5 km entfernte Waldkraiburg und nach Nordwesten über die MÜ 37 auf die B12 (München/Passau).

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



Abb. 02: 4. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

### Inhalt

Die Gemeinde Aschau a. Inn möchte mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ das bestehende Industriegebiet im Bereich C geringfügig erweitern und die GRZ von 0,4 auf 0,8 erhöhen. Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Industriegebiet (GI) mit einer GRZ von 0,8
- Verkehrsflächen
- Grünflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ beträgt insgesamt 29.298 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um das Flurstück 531/2 der Gemarkung Aschau a. Inn.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Jettenbacher Straße und die Otto-Hahn-Straße. Die Zufahrt zum Bereich C erfolgt ebenfalls von den genannten Straßen aus. Entlang der Jettenbacher Straße verläuft ein Gehweg. Das Industriegebiet wird zur Jettenbacher Straße hin und teilweise zur Otto-Hahn-Straße hin durch einen 5m breiten Grünstreifen eingegrünt.

### Ziele

Hauptziel der Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ ist es die Fläche an die Vorgaben des Industriebetriebst, der sich hier ansiedeln will, anzupassen und damit einen weiteren innovativen Standort zu entwickeln und anzubieten.

Hauptziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist die Integration des Industriegebietes durch eine äußere Eingrünung und die Schaffung von Grünsturen innerhalb des Industriegebietes. Das vorgesehene Industriegebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter gering gehalten werden.



## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans

Für den Bereich des Bebauungsplans besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

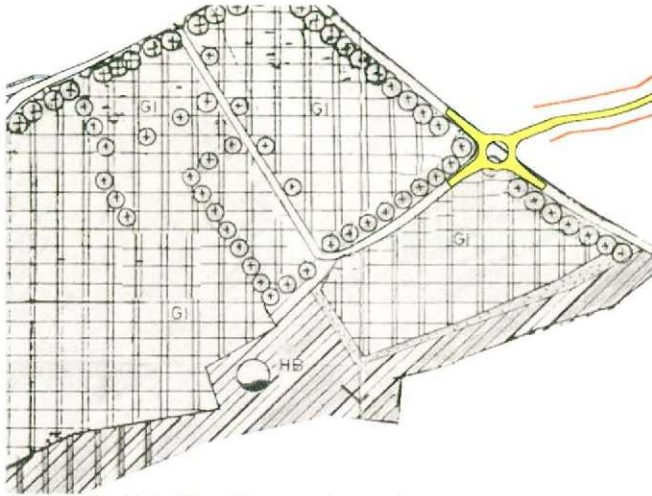


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Industriegebiet dargestellt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist zur Straße hin eine Baumreihe geplant. An der Südlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen geplant. Im Anschluss daran befindet sich eine Waldfläche.

### Ziele

Hauptziel des Flächennutzungsplanes ist die Eingrünung nach Osten und Süden und der Erhalt des vorhandenen Waldbestands.

## 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

### Fachpläne

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Juni 1988) bereits als Industriegebiet ausgewiesen.

## 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### Bestand



Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet war bis zur Baufeldfreimachung mit einem Fichtenwald bestanden. Im Süden grenzt ein Waldgürtel an, im Norden die Otto-Hahn-Straße und im Osten ein Gehweg und die Jettenbacher Straße.



Abb. 05: Blick von Otto-Hahn-Straße



Abb. 06: Blick von Jettenbacher Straße

### 2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

#### Bestand

Gemäß der bodenkundigen Übersichtskarte von Bayern treten in der vorliegenden Region überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde - Parabraunerden aus carbonatreichem, wümeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung und fluvioglazialen Schotter auf.

Gemäß bereits ausgeführter Schürfgaben auf dem Planungsgebiet werden die ersten 30 cm von Oberboden gebildet. Danach folgen in einer Stärke von ca. 100 cm Rotlage. Ab einer Tiefe von 130 cm wurde gut sickerfähiger, sandiger Kies festgestellt.



Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei 448 mittig der nördlichen Grenze. Nach Südosten fällt das Gelände stark ab. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter und überbauter Flächen stark beansprucht und abgetragen mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die bodenökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Nach Aufnahme der vorgesehenen Nutzung sind betriebsbedingt mögliche weitere Beeinträchtigungen für den Boden nicht auszuschließen. Insgesamt sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **hoher** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdarstellungsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### Bestand

Die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets ist innerhalb des Süddeutschen Moränenlandes das Tertiär-Hügelland mit fluvioglazialen Schotter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich nach Süden in Richtung Inn. Der Grundwasserflurabstand liegt oberhalb der Innterrassenkante sehr tief auf ca. 30 m. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet) befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Deswegen sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel einzustufen.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Die geforderte Versickerung des Regenwassers der Dach- und Hofflächen (Sickermulden oder Rigolen) innerhalb des Industriegebiets, wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus. Dennoch sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als mittel einzustufen.

#### Ergebnis

Auf das **Schutzgut Grundwasser** sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.



Auf das **Schutzgut Oberflächengewässer** sind **bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Auswirkungen** zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

#### Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Laut Landschaftsplan gilt die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte als Biotopmangelfläche. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit intensiver Waldnutzung und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Waldmeister- Buchenwald (Galio-odorati Fagetum) im Komplex mit Waldgersten- Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) entwickeln.

Typische Bäume der potentiell natürlichen Vegetation sind *Acer campestre*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Sorbus torminalis*, *Tilia cordata* und *Ulmus glabra*. Typische Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation sind *Corylus avellana*, *Crataegus sepc.*, *Euonymus europea*, *Lonicera xylosteum*, *Ribes uva-crispa*, *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa* und *Viburnum opulus*.

Nach Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung.

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet bestand aus einer Waldfläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Industriegebiets kommt es baubedingt zu einem großen Verlust an Vegetation. Für das Schutzgut Flora sind also baubedingt große Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge kommt es anlage- und betriebsbedingt zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

#### Ergebnis

Es sind **baubedingt hohe** Umweltauswirkungen für das **Schutzgut Flora** und **mittlere** Auswirkungen für das **Schutzgut Fauna** zu erwarten. **Anlage- und betriebsbedingt** sind für das **Schutzgut Flora und Fauna mittlere** Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

#### Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen, Südwesten und Süden. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt zwischen 850 und 950 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C. Die bestehende Wadfläche diene der Luftreinhaltung.



Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch den Verlust der Vegetation sind jedoch baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Waldflächen, zur Aufheizung bei. Insgesamt gesehen ist eine deutliche Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl **baubedingt** als auch **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das **Schutzgut Klima und Luft** zu erwarten.

**2.5 Schutzgut Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt am Rande des bestehenden Industriegebiets. Auf dem Planungsgebiet besteht jedoch keine Erholungsnutzung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Durch die isolierte Lage im Industriegebiet sind diese Beeinträchtigungen für den Menschen jedoch eher unwahrscheinlich. Mit starken visuellen Beeinträchtigungen ist schon zu rechnen, da sich anstelle eines Waldes in Zukunft große Baukörper an dieser Stelle erheben, so dass für das Schutzgut Mensch baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch die An- und Abfahrenden LKWs zu erwarten. Das Baugebiet wird durch die bestehende Straße erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Für dieses Schutzgut sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Es ist jedoch vor allem der zunehmende Lieferverkehr zu beachten, so dass im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** die **bau-, betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen als mittel einzustufen.

**2.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntals (054) innerhalb der Gruppe Inn-Isar-Schotterplatten. Die Fläche der Inn-Hochterrasse innerhalb der Mühldorfer Schotterplatte wird durch einen Fichtenwald geprägt.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Industriegebietes werden sich während der Bauphase Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Waldwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig

verändern, da an seine Stelle ein Industriegebiet tritt. Baubedingt sind also Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neue Eingrünung wird versucht das Industriegebiet langfristig in das Landschaftsbild zu integrieren. Dennoch sind durch die Größe der Gebäudekörper anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Ergebnis

Der Verlust der Waldfläche wird durch die geplante Eingrünung nur bedingt ausgeglichen. Somit sind die **bau-, anlage-, und betriebsbedingten** Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaft** als **mittel** einzustufen.

**2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass **Kultur- und Sachgüter** im Planungsgebiet **nicht betroffen** sind.

**3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die Waldfläche weist keinen Biotopwert auf und würde sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen.

**4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es im Osten und Norden durch einen 5 m breiten Grünstreifen und im Süden durch einen mindestens 3 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Diese Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen bzw. Bäumen leisten einen Beitrag zur Integration des Industriegebiets in das Landschaftsbild.

**4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

- Es sind versickerungsoffene Beläge für die Stellplätze zu verwenden.
- Es wird eine bestehende Erschließung verwendet.
- Die Zufahrten werden gebündelt und erfolgen von vorhandenen Straßen aus.



## Schutzgut Wasser

- Das Dach- und Hofflächenwasser ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern. Es darf nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.

## Schutzgut Flora und Fauna

- Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder im Norden und Osten durch 5m breite Grünstreifen und Bäume eingegrünt und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.
- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Streifen von 3m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Es ist eine arten- und strukturreiche Hecke als Saum und Übergang zum vorhandenen Wald zu pflanzen.
- An der Otto-Hahn-Straße ist der Bereich zwischen dem festgesetzten Grünstreifen und der künftigen Gebäudekante als Grünfläche (Rasen, Wiese oder Gehölzpflanzung) anzulegen.
- Pro 500 m<sup>2</sup> zu bebauende Fläche (ohne festgesetzte Grünfläche) ist ein Großbaum oder Kleinbaum zu pflanzen
- Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Je 7 Stellplätze ist ein Baum im Parkplatzbereich zu pflanzen.
- Flachdächer ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen extensiv begrünt werden.
- Fassadenflächen ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen zu 15 % mit Rankgewächsen begrünt werden.

## Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassaden- und Dachbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen. Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder eingegrünt.

## Schutzgut Mensch

- Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder eingegrünt.

## Schutzgut Landschaft

- Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder eingegrünt.

## Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

4.2. Ausgleich

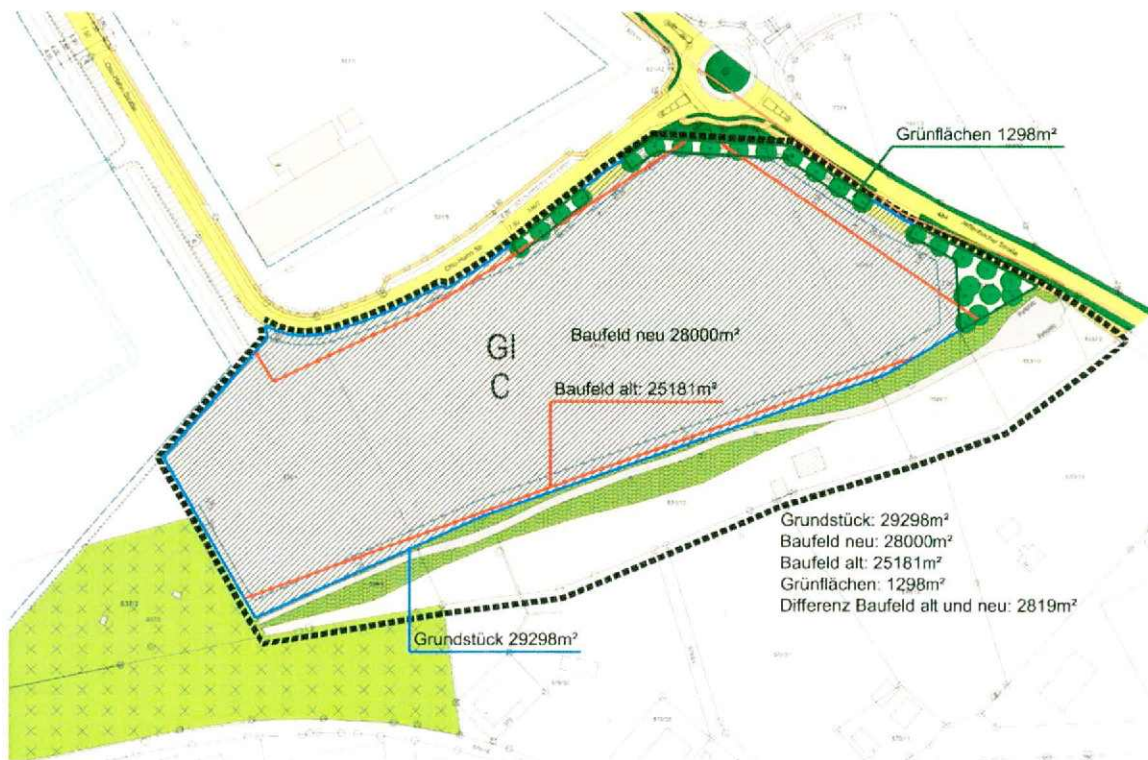


Abb. 07: Festlegung der Kompensation

Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Industriegebiet die GRZ von 0,4 auf 0,8 angehoben. Die GRZ von 0,8 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,8 ein maximaler Versiegelungsgrad von 80%.

Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist ergibt sich ein Ausgleichsbedarf. Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist das bereits genehmigte Baufenster mit einer Größe 25.181m<sup>2</sup>, für das bereits Baurecht besteht. Das neue Baufenster hat eine Größe von 28.000m<sup>2</sup>. Ausgeglichen werden muss nur die Differenz von 2.819m<sup>2</sup>.

Die auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Bei der Fläche handelt es sich um einen gut entwickelten Fichtenwald. Die Fichtenwaldfläche ist für das Landschafts- und Ortsbild zwar wenig reizvoll, als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche jedoch eine große Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie II eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Das neue Bau Feld weist mit einer GRZ über 0,35 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,8 bis 1,0 gewählt werden. Für die bestehende Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Insgesamt muss eine Fläche von 2.819m<sup>2</sup> ausgeglichen werden. Bei einem Faktor von 0,9 ergibt sich eine Fläche von 2.537,10m<sup>2</sup>.

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
Industriegebiet		2819	0,9	2537,10
<b>Summe auszugleichende Flächen</b>				<b>2537,10</b>



Durch die Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

## Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Ausgleichsfläche liegt auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets, auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn.

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine bestehende 36600 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die am 18.11.1999 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche beträgt 2537,10m<sup>2</sup>. Da ab Januar 2000 bereits eine Verzinsung von 2 % pro Jahr (50,74 m<sup>2</sup> pro Jahr, insgesamt 862,58 m<sup>2</sup>) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 1674,52 m<sup>2</sup> vom Ökokonto abgebucht werden.

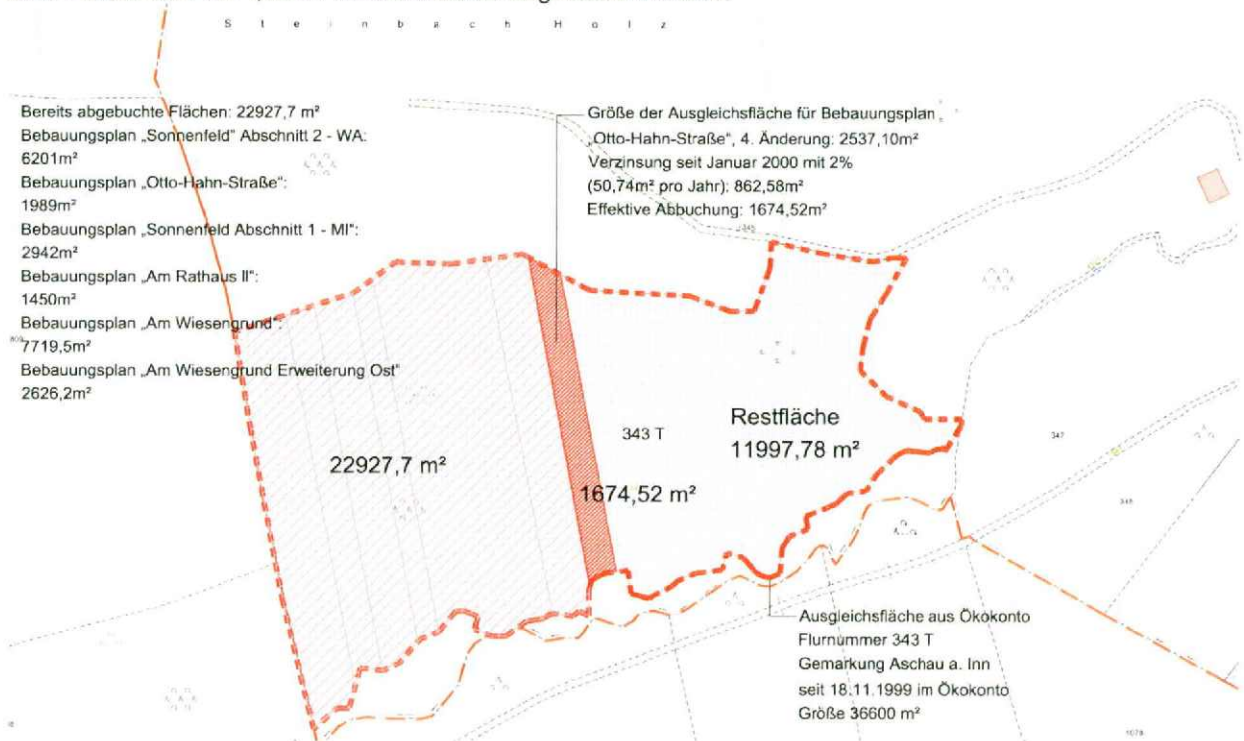


Abb. 08: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, da es sich bereits um ein ausgewiesenes Industriegebiet handelt.

## 6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aschau a. Inn wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Aschau a. Inn erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Aschau a. Inn zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 4. Änderung Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ sind funktionierende Waldlebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als hoch, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als mittel beurteilt. Die Schutzgüter Oberflächengewässer und Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie der Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	hoch	hoch
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Flora	hoch	mittel	mittel	mittel
Fauna	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima/Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen



**9      Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Lage des Gebiets	03
Abb. 02: 4. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“	04
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	05
Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 05: Blick von Otto-Hahn-Straße	06
Abb. 06: Blick von Jettenbacher Straße	06
Abb. 07: Festlegung der Kompensation	11
Abb. 10: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn	13