

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GI INDUSTRIEGEBIET  
WANDHÖHEN LT. TABELLE

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

3. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
GEHWEG  
ERSCHLISSUNGSWEG  
SICHTDREIECK  
PARKEN PKW PRIVAT  
PARKEN PKW ÖFFENTLICH

4. GRÜNFLÄCHEN

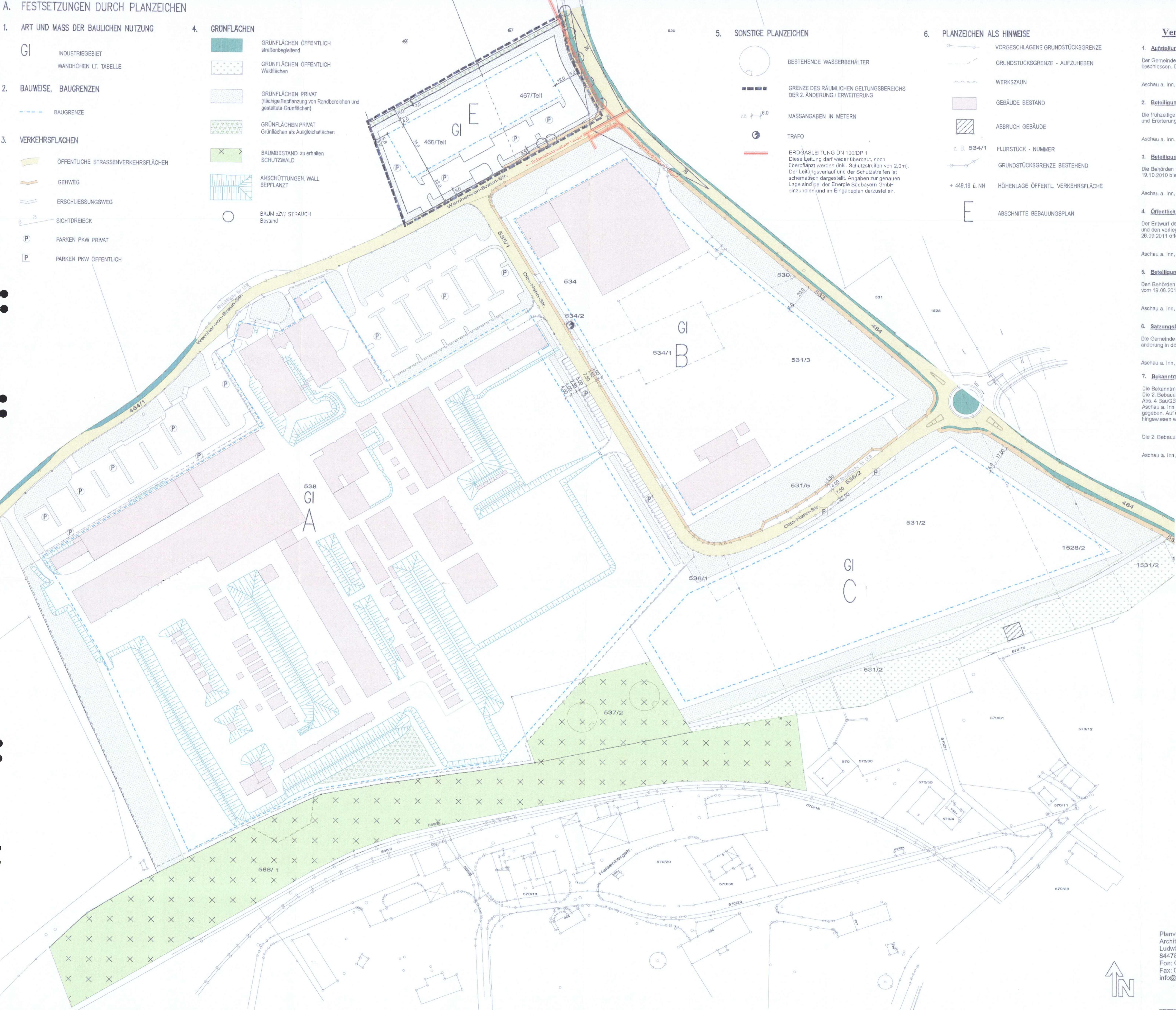
GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH  
straßenbegleitend  
GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH  
Waldflächen  
GRÜNFLÄCHEN PRIVAT  
(flächige Bepflanzung von Randbereichen und  
gestaltete Grünflächen)  
GRÜNFLÄCHEN PRIVAT  
Grünflächen als Ausgleichsflächen  
BAUMBESTAND zu erhalten  
SCHUTZWALD  
ANSCHÜTTUNGEN, WALL  
BEPFLANZT  
BAUM bZW. STRAUCH  
Bestand

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

BESTEHENDE WASSERBEHÄLTER  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DER 2. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG  
MASSANGABEN IN METERN  
TRAFO  
ERDGASLEITUNG DN 100/DP 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 der Energie Südbayern GmbH  
einzuholen und im Eingabeplan darzustellen.

6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
GRUNDSTÜCKSGRENZE - AUFZUHEBEN  
WERKSAUEN  
GEBÄUDE BESTAND  
ABBRUCH GEBÄUDE  
z. B. 534/1  
FLURSTÜCK - NUMMER  
GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTEHEND  
+ 449,16 ü NN  
HÖHENLAGE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE  
ABSCHNITTE BEBAUUNGSPLAN



Verfahrensvermerke – Verfahren nach §10 BauGB

- Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2010 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Aschau a. Inn, den **20. Okt. 2010**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 19.10.2010 bis einschließlich 03.12.2010 stattgefunden.  
Aschau a. Inn, den **- 6. Dez. 2010**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.10.2010 bis einschließlich 03.12.2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.  
Aschau a. Inn, den **- 6. Dez. 2010**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 15.03.2011 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 28.09.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Aschau a. Inn, den **27. Sep. 2011**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**  
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2011 bis einschließlich 28.09.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Aschau a. Inn, den **27. Sep. 2011**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2011 die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.10.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Aschau a. Inn, den **12. Okt. 2011**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **06. JUNI 2012**. Die 2. Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Antragsräumen 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 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
Aschau a. Inn, den **- 6. Juni 2012**  
*[Signature]*  
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister



Gemeinde Aschau a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

2. Änderung des Bebauungsplan  
Industriegebiet, Otto-Hahn-Straße

Die 2. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn  
466/Teil und 467/Teil  
Verfahren nach §10 BauGB  
Ausgefertigt am 11.10.2011  
Grundlage ist die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 12.04.2005  
Damaliger Planverfasser: Dipl. Ing. Architekt Klaus Seidl, Mühldorf  
Maßstab 1:1000

Planverfasser:  
Architektbüro Johannes Kessner  
Ludwig-Ganghofer-Str. 8  
84478 Waldkraiburg  
Fon: 08638 / 886 998 -0  
Fax: 08638 / 886 998 -5  
info@kessner-architekten.de

1. Bürgermeister der Gemeinde  
Aschau a. Inn

*[Signature]*  
BP 15 002



Gemeinde Aschau a. Inn  
Landkreis Mühldorf a. Inn

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

Die 2. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn  
466/Teil und 467/Teil

Verfahren nach §10 BauGB

Ausgefertigt am 11.10.2011

Die 2. 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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

1. Bürgermeister der Gemeinde Aschau a. Inn

  
Alois Salzeder

Planverfasser der 2. Änderung  
Architekturbüro Johannes Kessner  
Ludwig-Ganghofer-Str. 8  
84478 Waldkraiburg  
Fon: 08638 / 886 998 -0  
Fax: 08638 / 886 998 -5  
E-Mail: info@kessner-architekten.de

  
Dipl. Ing. J. Kessner, Architekt

Die Satzung wurde ausgefertigt am 11.10.2011

  
Gemeinde Aschau a. Inn

## TEXTTEIL

Der Textteil bleibt, bis auf die für den Bebauungsplanabschnitt E entsprechend gekennzeichneten Teilen, unverändert mit der Fassung der 1. 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).
  - 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.
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 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.

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.

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).

## 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.

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.

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.

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

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.  
Vitis vinifera

Rosen in Arten  
Weinrebe

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.

**Ergänzung 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.

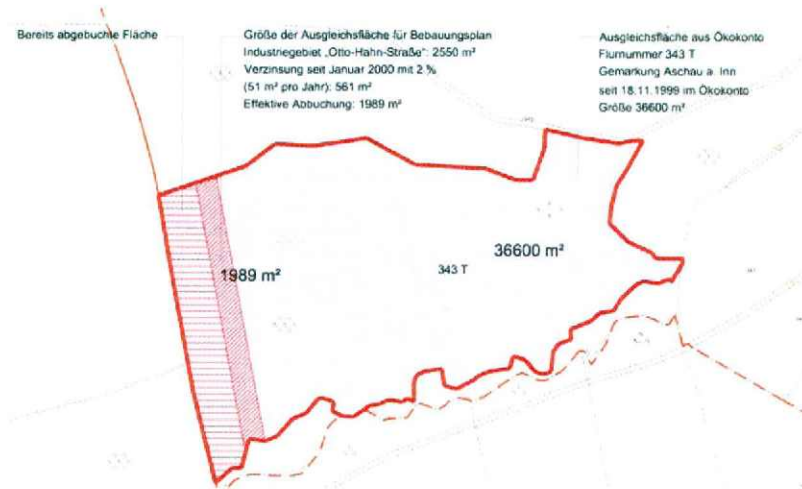
Die Sträucher werden in folgender Qualität gepflanzt: Sträucher, 2xv., mit Ballen 125-150  
Die Bäume werden in folgender Qualität gepflanzt: STU 18/20 (Großbäume) bzw. STU 16/18 (Kleinbäume)



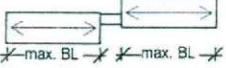
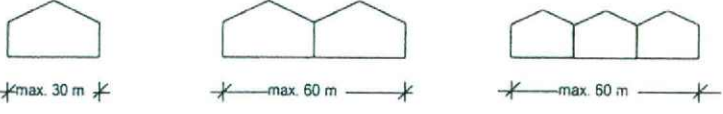
### Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (2550 m<sup>2</sup>)

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 Hauptbaukörper	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/C</b>	BL: 70m Ausnahme: bestehendes Betriebsgebäude an der Wernher-von-Braun-Str. BT: 30m Ausnahme: siehe unten	Satteldach, DN 5-20° Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	10,5m
<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.	
Ausnahmen für B u. C	Bautiefen bis zu 60m sind bei seitlich zusammengebauten Satteldächern mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung zulässig. z.B. 			



## **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.
7. Es liegen der Gemeinde Aschau keine Hinweise für Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. 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.

## **D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

Darstellung der Planzeichen auf dem Plan unter 6. - Planzeichen als Hinweise.

## **B E G R Ü N D U N G**

Das Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘ wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erweitert. Die Erweiterung umfasst den Bebauungsplanabschnitt E gemäß beiliegender Planzeichnung. Nutzung: Industriegebiet

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

Um eine geordnete, städtebaulich vertretbare Bebauung zu ermöglichen und um den wachsenden Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu decken, wird das oben genannte Industriegebiet erweitert.

### **Städtebau und Umwelt**

Das neue Baugebiet ist vom Ortskern der Gemeinde Aschau über die dazwischen gelagerten landwirtschaftlichen Flächen frei einzusehen. Um die im Baugebiet entstehende Bebauung harmonisch ins Landschaftsbild einzugliedern, wird ein 8m tiefer Grünstreifen an der nördliche Baugrenze geschaffen. Dadurch wird erreicht, dass der für das bestehende Industriegebiet ortstypische Grüngürtel als Grenze zwischen Baugebiet und landwirtschaftlichen Flächen fortgeführt wird.

Um das neue Baugebiet in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzufügen, wird die maximale Gebäudehöhe im Vergleich zum restlichen Industriegebiet von 12,5/10,5m auf 8,0m reduziert.

Durch die direkt an das Baugebiet E südlich angrenzende Wernher-von-Braun-Straße ist die Erschließung der Erweiterung bereits sichergestellt, ohne dass weitere Flächen für Strassen versiegelt werden müssen. Gerade aus diesem Grund ist die Schaffung neuer Industrie- und Gewerbeflächen gerade in diesem Bereich des Dorfgebiets städtebaulich sinnvoll. Die durch die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen zwangsläufig folgenden Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes werden durch die Standortwahl reduziert.

Eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts wird im Verfahrensverlauf durchgeführt.

### **Rahmenbedingungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich die Nutzung ‚Landwirtschaftliche Nutzfläche‘ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Verfahren der Bebauungsplanänderung an die neue Situation angepasst.

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

Der Geltungsbereich liegt südlich des Dorfkerns der Gemeinde Aschau und ist von diesem durch landwirtschaftliche Flächen getrennt. Der Geltungsbereich erweitert das südlich der Wernher-von-Braun-Straße liegende Industriegebiet.

#### **Verkehr**

Das Baugebiet wird über die Wernher-von-Braun-Straße 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 Wernher-von-Braun-Straße.

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

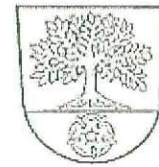
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Mühldorf a. Inn.

Aschau a. Inn, den **- 6. Juni 2012**

  
.....  
Alois Salzeder, Erster Bürgermeister

Waldkraiburg, den 11.10.2011

  
.....  
Entwurfsverfasser  
Dipl. Ing. J. Kessner, Architekt



## Bekanntmachung

der Gemeinde Aschau a. Inn

### Satzungs - Beschluss der

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ (Bebauungsplan / Grünordnungsplan)

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 11.10.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ (Bebauungsplan / Grünordnungsplan) i.d.F. vom 11.10.2011 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ (Bebauungsplan / Grünordnungsplan) in Kraft.

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. 2 während der allgemeinen Dienststunden (Mo bis Fr. 7.30 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 unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Aschau a. Inn, 06. Juni 2012

Angeschlagen an den Amtstafeln am 06.06.2012  
Abzunehmen am 21.06.2012

Aschau a. Inn, 22.06.2012

  
Salzeder, 1. Bürgermeister



  
Krämer, Verw. Fachwirt



## BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“  
und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftraggeber: Gemeinde Aschau a. Inn  
Stand: 14.12.2010

**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 festgelegten 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	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
7	Maßnahmen zur Überwachung	16
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
9	Abbildungsverzeichnis	17

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt südlich des Dorfzentrums in Aschau Werk das bestehende Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ um ein weiteres Industriegebiet (GI) zu erweitern. Im Rahmen der Maßnahme Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ will die Gemeinde Aschau a. Inn den bestehenden Bebauungsplan ändern (2. Änderung des Bebauungsplans) und das bestehende Industriegebiet um den Bebauungsplanabschnitt E nördlich der Wernher-von-Braun-Straße ergänzen. Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan soll in diesem Verfahren parallel geändert werden (5. Änderung des Flächennutzungsplans).

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

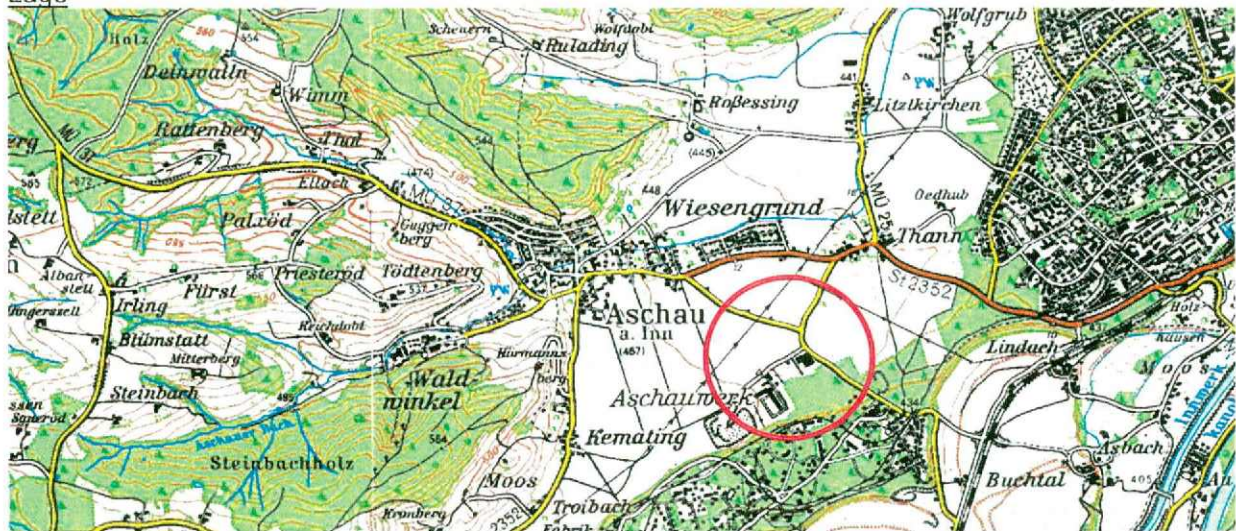


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich des Zentrums von Aschau a. Inn im Ortsteil Aschau Werk an der Jettenbacher Straße, von der aus das Gebiet über die Wernher-von-Braun-Straße erschlossen wird. 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

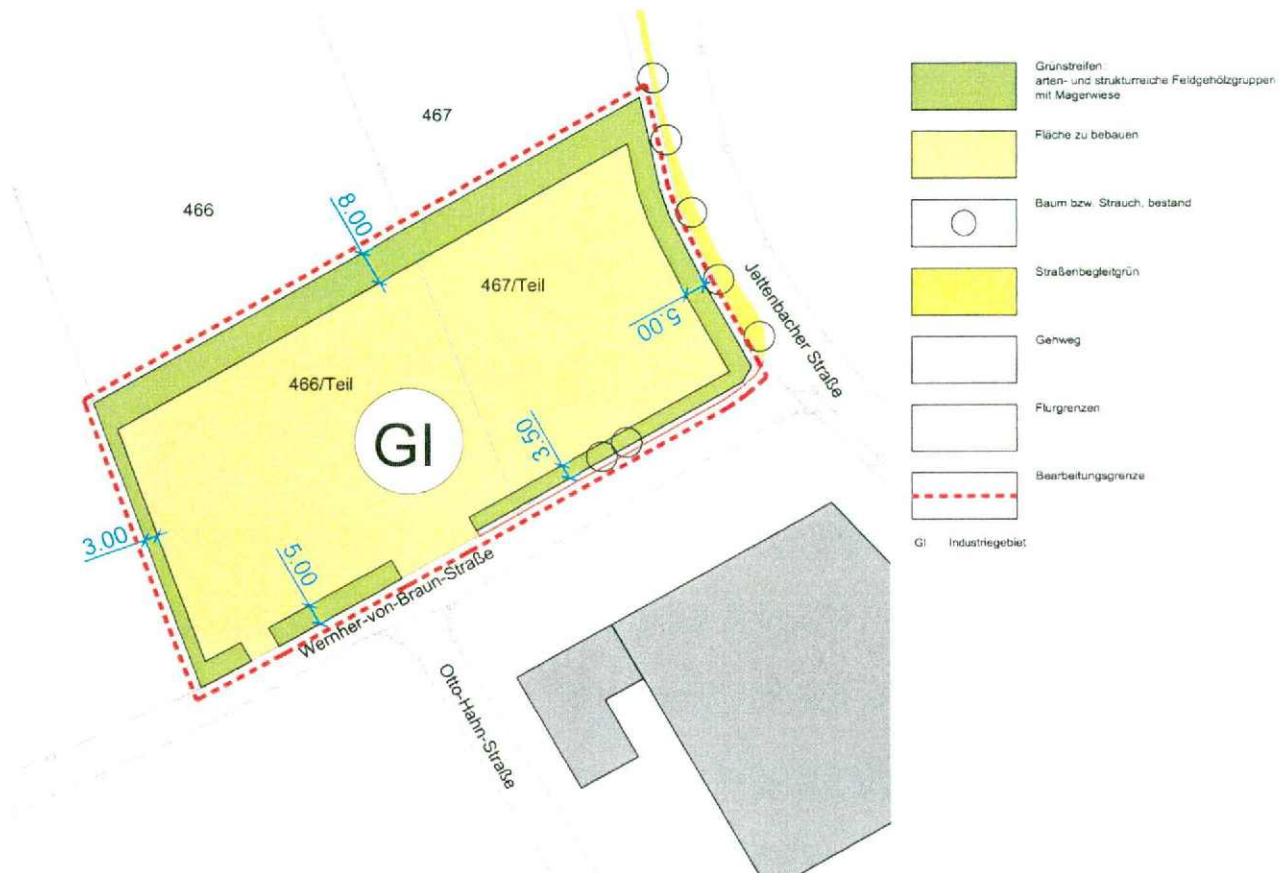


Abb. 02: Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

### Inhalt

Die Gemeinde Aschau a. Inn möchte mit dem Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ das bestehende Industriegebiet erweitern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu decken.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Industriegebiet (GI) mit einer GRZ von 0,4
- Verkehrsflächen
- Grünflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ beträgt insgesamt 10000 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um das Flurstück 466 Teil und 467 Teil der Gemarkung Aschau a. Inn. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Wernher-von-Braun-Straße. Die Zufahrten zum Industriegebiet erfolgen von Süden, von der Wernher-von-Braun-Straße aus. Fußläufig ist das Gebiet durch einen Gehweg im Süden des Planungsgebiets erschlossen. Der Gehweg ist an die bestehende fußläufige Verbindung entlang der Jettenbacher Straße angeschlossen. Das Industriegebiet wird nach allen vier Seiten durch bis zu 8 m breite Grünstreifen eingegrünt. Die Stellplätze werden aus versickerungsoffenen Belägen hergestellt.

### Ziele

Hauptziel des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ ist es, die Gemeinde Aschau a. Inn funktional aufzuwerten und neben dem bestehenden Industriegebiet 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 neuen und vielfältigen Lebensräumen. Das vorgesehene



Industriegebiet soll im 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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (5. Änderung) geändert.

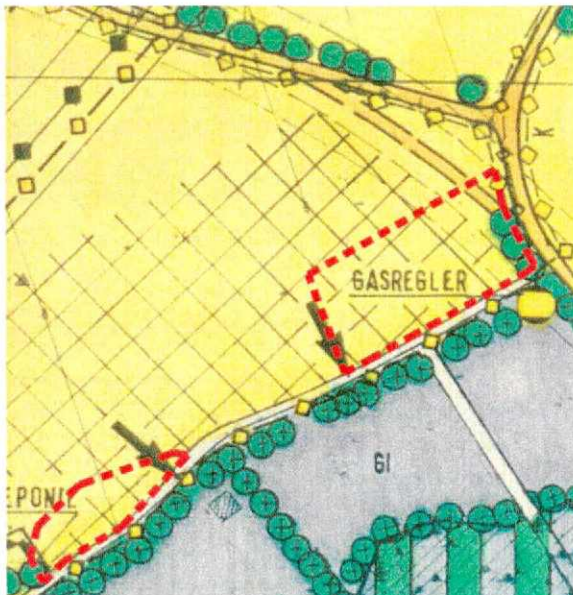


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

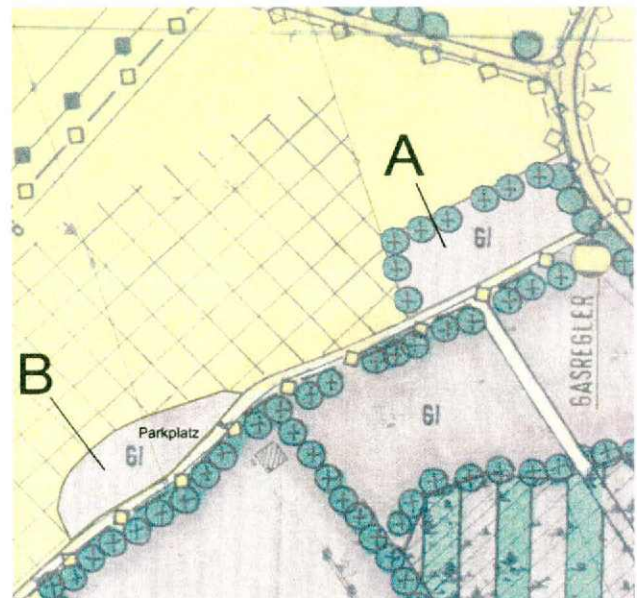


Abb. 04: 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als „Vorrangfläche für Kies/Sand“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. An der nördlichen Kante des bestehenden Industriegebiets ist keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Osten des Planungsgebiets grenzen 3 Bäume an, die im Flächennutzungsplan als Bestandsbäume dargestellt sind.

### Inhalt

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt an zwei Stellen eine Erweiterung des bestehenden Industriegebiets nach Norden. Die östliche Fläche (A) wird nach Norden, Osten und Westen eingegrünt. Die westliche Fläche (B) wird nicht eingegrünt, da es sich dabei um einen Parkplatz handelt. Die Erweiterung des Industriegebiets ist möglich, ohne dass eine zusätzliche Versiegelung durch den Bau einer neuen Erschließung notwendig ist.

### Ziele

Hauptziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Erweiterung des bestehenden Industriegebiets. Die Ausschöpfung der Flächenreserven und die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung spielt dabei eine ebenso große Rolle, wie die Anpassung der Planung an den Bestand. Eine Entwicklung des Industriegebiets nach Norden in den Bereich der „Vorrangfläche für Kies/Sand“ ist bei gleichzeitigen Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen aus landschaftsökologischer Sicht ohne negative Auswirkungen auf den Landschaftsraum. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Bebauungsplanebene.

### 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) als „Vorrangfläche für Kies/Sand“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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

#### Bestand



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild



Abb. 06: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet für das Industriegebiet besteht aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Süden des Planungsgebiets befinden sich die Wernher-von-Braun-Straße und das bestehende Industriegebiet. Im Osten schließt ein Gehweg und ein Birken überstandener Grünstreifen an der Jettenbacher Straße an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. An der Wernher-von-Braun-Straße befinden sich zwei Solitärsträucher.



Abb. 07: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche



Abb. 08: Solitärsträucher an der Wernher-von-Braun-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, würmeiszeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung und fluvioglazialen Schotter auf.

Gemäß einer Schürfgrube in der Nähe des Planungsgebiets werden die ersten 30 cm von Oberboden gebildet. Danach folgen in einer Stärke von 70 cm lehmiger Schluff und in einer Stärke von 70 bis 100 cm kiesiger Schluff bzw. Lösslehm. Ab einer Tiefe von 160 bis 200 cm wurde gut sickerfähiger, sandiger Kies festgestellt.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei ca. 445,30. 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 mittlerer 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 mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer 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 Grundwasserdargebotsfunktion 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. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten (bis 70 cm) um lehmigen Schluff handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlechter versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser gering.

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. Durch die geforderte Versickerung des Regenwassers der Dach- und Hofflächen (Sickermulden oder Rigolen) innerhalb des Industriegebiets, wird die Grundwasserneubildung jedoch weniger verschlechtert. Positiv ist, dass der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft durch die neue Nutzung vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser gering.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer 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 Nutzung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche sind auf den Flächen keine oder allenfalls nur sehr eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden 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 sep.*, *Euonymus europea*, *Lonicera xylosteum*, *Ribes uva-crispa*, *Rosa spec.*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa* und *Viburnum opulus*.

Im Bereich des künftigen Industriegebiets existieren zwei Solitärsträucher, die, wenn möglich, erhalten werden sollen.

Nach Auskunft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn besteht die Möglichkeit, dass auf den Ackerflächen geschützte Vogelarten wie Kiebitz und Feldlerche (Gefährdete Arten der Roten Liste) leben. Aufgrund des angrenzenden Industriegebiets sowie der intensiven Bewirtschaftung (Düngung) und der naturräumlichen Situation (Kiebitz und Feldlerche benötigen flache Wiesenseigen als Nahrungs- und Bruthabitat) ist jedoch davon auszugehen, dass diese im Planungsgebiet nicht vorkommen. Somit hat das Planungsgebiet für artenschutzrechtlich relevante Arten keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Industriegebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an Vegetation. Für das Schutzgut Flora sind also keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora ist anlage- und betriebsbedingt keine Beeinträchtigung zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Mittel- bis langfristig ist von einem größeren Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt keine Umweltauswirkungen für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt keine Umweltauswirkungen für das Schutzgut Flora und geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Fauna zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind durch die Anlage breiter Grünstreifen, in denen neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen, keine Umweltauswirkungen 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 zwischen 850 und 950 mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,5 °C, die Jahresschwankung 15 °C. Derzeit dienen die bestehenden Ackerflächen der Kaltluftproduktion.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

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 Ackerflächen, zur Aufheizung bei. Die geplante Eingrünung des Industriegebiets trägt jedoch zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer 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 schließt an den nördlichen Rand des bestehenden Industriegebiets an, so dass von der Erweiterung in erster Linie die Arbeiter in den angrenzenden Betrieben betroffen sind. 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. Der Lärm kann für diejenigen, die in den angrenzenden Betrieben arbeiten, zu Beeinträchtigungen führen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist während der Bauphase ebenfalls zu rechnen, so dass für das Schutzgut Mensch baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird vor allem durch den An- und Ablieferungsverkehr des Industriegebietes entstehen. Für die Arbeiter in den angrenzenden Betrieben lassen sich Beeinträchtigungen durch Lärm nicht ausschließen. Diese Form der Beeinträchtigung wird jedoch in erster Linie von den Betriebsarten abhängen, die hier angesiedelt werden.

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 betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

### Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen daher als gering 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 eine stark ausgeräumte Agrarlandschaft ohne landschaftliche Elemente geprägt. Auf der offenen Agrarlandschaft befinden sich bis auf zwei Solitärsträucher keine Gehölze, welche die Landschaft und das Ortsbild prägen. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets verläuft weitgehend eben.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Industriegebietes werden sich während der Bauphase Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft 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

Bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die breiten Grünstreifen, werden zum Landschaftsbild hinzukommen. Die neue Eingrünung und die Neubauten werden mittelfristig einen neuen maßstäblichen

Rand des Industriegebiets schaffen und das Industriegebiets in das Landschaftsbild integrieren, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

#### Ergebnis

Der Verlust der offenen Agrarlandschaft wird durch die geplante Eingrünung nur bedingt ausgeglichen. Es ist jedoch festzuhalten, dass dort in Zukunft differenziertere Vegetationsstrukturen den Rand des Industriegebiets positiv bestimmen werden. Somit sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als mittel und die anlage- und betriebsbedingten Auswirkung als gering 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

## **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 Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 innerhalb des Gebietes einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche 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 8 m breiten Grünstreifen und im Westen und Süden durch einen mindestens 3 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Diese Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen bzw. Magerwiese bilden zum einen den Übergang zur freien Landschaft und leisten zum anderen 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

- Grundstückszufahrten sind so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- Es sind versickerungsoffene Beläge für die Stellplätze zu verwenden.
- Es wird eine bestehende Erschließung verwendet.
- Die Zufahrten werden gebündelt.

#### Schutzgut Wasser

- Die Dach- und Hoffflächenentwässerungen sind zu sammeln und auf den Baugrundstücken zu versickern. Sie dürfen nicht in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.

#### Schutzgut Flora und Fauna

Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren werden die Ränder durch breite Grünstreifen eingegrünt und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

- Entlang der Grundstücksgrenzen ist im Osten und Norden ein Grünstreifen von 8 m und im Westen und Süden ein Grünstreifen von mindestens 3 m mit 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 Grünstreifen sind dauerhaft zu pflegen.
- Die Pflanzung der Grünstreifen ist in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude vorzunehmen.
- Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Je 7 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.  
Das Mindestmaß der Baumgruben beträgt:  
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 1,0 m, Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,80 m
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassaden- und Dachbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen.

- Fassaden ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> sollen zu 15% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste begrünt werden.
- Flachdächer sind ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen.

#### Schutzgut Mensch

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

#### Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Eingrünung des Industriegebiets und die festgesetzte Bebauung schaffen einen maßstäblichen Ortsrand. Zur Gestaltung des künftigen Industriegebiets sind breite Grünstreifen an den Rändern geplant. Sie verringern die Versiegelung und die Aufheizung und dienen der Versickerung und damit der dezentralen Rückführung des Niederschlagswassers in den Naturkreislauf.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Optimierung des Ortsrandes
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft

## 4.2. Ausgleich

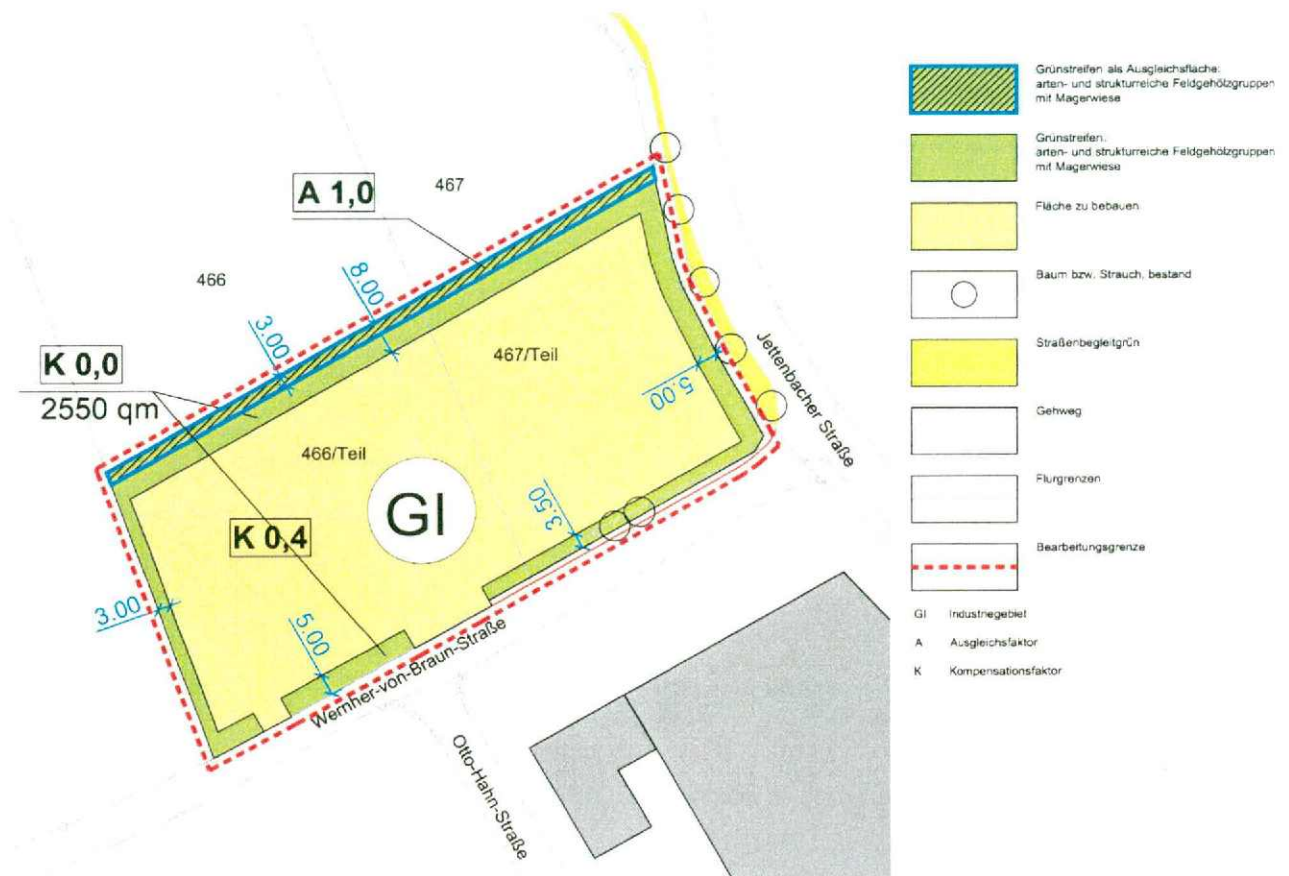


Abb. 09: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das neue Gewerbegebiet eine maximale GRZ von 0,4 festgelegt. Die GRZ von 0,4 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 0,4 ein maximaler Versiegelungsgrad von 60%. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

### Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ über 0,35 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ A). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 bis 0,6 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen, umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen wird für die bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 10000 m<sup>2</sup>. Auf einer Gesamtfläche von 7450 m<sup>2</sup> ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 7450 m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 2980 m<sup>2</sup>.

Die Restfläche von 2550 m<sup>2</sup> wird in die Betrachtung nicht einbezogen, da sie keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfährt. Diese Restfläche besteht aus den Grünstreifen.

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	qm	K - Faktor	Summe
Industriegebiet		7450	0,4	2980
Grünstreifen	2550		0	0
<b>Summe auszugleichende Flächen</b>	<b>2550</b>	<b>7450</b>		<b>2980</b>

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

#### Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets

Um das Baugebiet in die Landschaft zu integrieren werden die Ränder durch bis zu 8 m breite Grünstreifen, bestehend aus einer arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen mit Magerwiese, eingegrünt. In Bereich des nördlichen Grünstreifens wird ein Streifen von 3 m (430 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets	qm	A-Faktor	Summe
Arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen mit Magerwiese	430	1	430
<b>Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets</b>			<b>430</b>

#### Festsetzungen zur Ausgleichsfläche:

- Im Norden des Planungsgebiets ist ein Grünstreifen von 3 m 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)

#### Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets	qm	A-Faktor	qm
Flurstück 343 T	2550	1	2550
<b>Summe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets</b>			<b>2550</b>

Die Fläche von 2550 m<sup>2</sup> wird auf einem Grundstück außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn, welches westlich von Aschau im Steinbach Holz liegt, ausgeglichen. Bei der Fläche 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 besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind.

Im Zuge der beschriebenen Maßnahme soll nun die Ausgleichsfläche von 2550 m<sup>2</sup> abgebucht werden. 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.

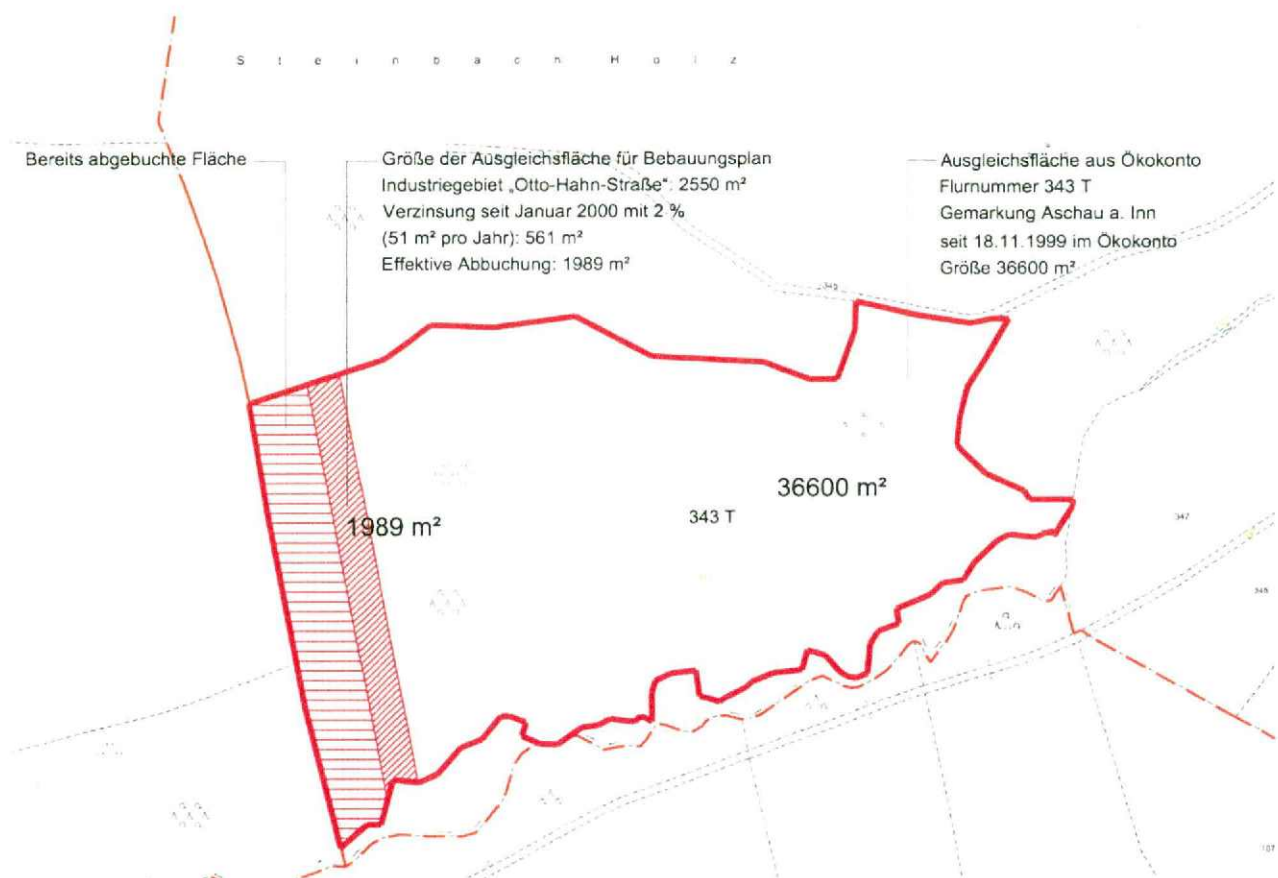


Abb. 10: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn

Der Ausgleichsbedarf von 2980 m<sup>2</sup> ist somit durch eine Außgleichsfläche innerhalb und eine Außgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets gedeckt.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden zusammen mit der Gemeinde Aschau a. Inn bereits alternative Gebiete für die Erweiterung des Industriegebiets untersucht und dieser Standort für vergleichsweise günstig angesehen.

Durch die Lage des Planungsgebiets bildet die vorgesehene Fläche gegenüber anderen Alternativen einen sehr günstigen Standort. Im Bezug auf Lage und Erschließung bietet dieses Grundstück die optimalen Voraussetzungen für die Erweiterung des Industriegebiets in Aschau Werk.

## 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 Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering 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	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fauna	gering	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

**9      Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	04
Abb. 04: 5. Änderung des Flächennutzungsplans	04
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	05
Abb. 06: Darstellung des Bestands	06
Abb. 07: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	06
Abb. 08: Solitärsträucher an der Wernher-von-Braun-Straße	06
Abb. 09: Festlegung der Kompensationsfaktoren	13
Abb. 10: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn	15