



Gemeinde Aschau a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

5. Änderung des Bebauungsplan Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘

Die 5. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn
466/2

Verfahren nach §10 BauGB

Planstand vom 15.01.2019

Die 5. Bebauungsplanänderung besteht aus folgenden Teilen:

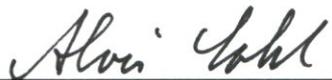
1. Präambel
2. Textteil
 - A. Festsetzung durch Planzeichen
 - B. Textliche Festsetzungen
 - C. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahme
 - D. Hinweise durch Planzeichen
3. Begründung
4. Planzeichnung M = 1:1000
5. Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung

Präambel:

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

1. Bürgermeister der Gemeinde Aschau a. Inn


Alois Salzeder

Planverfasser der 5. Änderung
Architektur Johannes Kessner GmbH
Ludwig-Ganghofer-Str. 8
84478 Waldkraiburg
T 08638 | 209 692 0
F 08638 | 209 692 29
info@architektur-kessner.de



Dipl. Ing. J. Kessner, Architekt

Die Satzung wurde ausgefertigt am 24. Jan. 2019




Gemeinde Aschau a. Inn

TEXTTEIL

Der Textteil bleibt, bis auf die für den Bebauungsplanabschnitt E entsprechend gekennzeichneten Teilen, unverändert mit der Fassung der 4. Änderung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf der Planzeichnung.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bebauung

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

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E:
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).

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Die Wandhöhe wird von den unter III Festsetzungstabelle festgesetzten Höhenbezugsebenen vertikal nach oben gemessen. Die dort 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.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. 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.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt C und E.

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 m² 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 m² 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.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. 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.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Für Ein-/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.

Festsetzung für Bebauungsplanabschnitt C

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.

Änderung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Im Bereich des festgesetzten Grünstreifens sind zwei Ein-/Ausfahrt mit jeweils einer maximalen Breite von 20m zulässig. Die Zufahrt erfolgt von der Wernher-von-Braun-Straße 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).
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. Für Bebauungsplanabschnitt C **und entsprechend für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung) wird festgesetzt:** 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>IR</u>
<u>Gemarkung Aschau Fl.Nr.</u>	<u>Tags</u>	<u>Nachts</u>
1537/3 und 489/2	49	34

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

16. **An der nördlichen Grenze des Grundstücks mit der Fl.Nr. 538/0 (Anmerkung TRW) der Gemarkung Aschau, befindet sich eine Bodenverunreinigung bzw. Altlast.**
 - **Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.**
 - **Material darf auf Grund der Vorbelastung der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.**
 - **Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das**

Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

- **Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.**

- 17. Einzelhandelsagglomerationen sind ausgeschlossen. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang, erheblich überörtlich raumbedeutsam sind. Einzelne Einzelhandelsbetriebe, die nicht in räumlich funktionalem Zusammenhang stehen, sind zulässig.**

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 5. Änderung):

Entlang der Grundstücksgrenzen ist im Westen ein Grünstreifen von 5 m, im Norden ein Grünstreifen von 6 m und im Süden ein Grünstreifen von mindestens 3,0m mit anzulegen. Die Grünstreifen sind mit einer arten- und strukturreichen Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste II.4 zu bepflanzen. Auf den Grünstreifen sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste II.4 und gemäß Planzeichen zu pflanzen. Die Bäume können geringfügig verschoben werden, sind in der Anzahl jedoch verbindlich.

Der 3 – 8m breite Grünstreifen an der Jettenbacher Straße ist als Grünfläche aus Wiese, Gehölze oder Stauden anzulegen.

Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

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.

Für Bebauungsplanabschnitt C:

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 Gehölzsaum 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 m² 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.

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

Pro 500 m² 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

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. 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

Die folgende Festsetzung für Bebauungsabschnitt C gilt auch für Bebauungsabschnitt E (Geltungsbereich der 5. 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./m²)
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.

Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

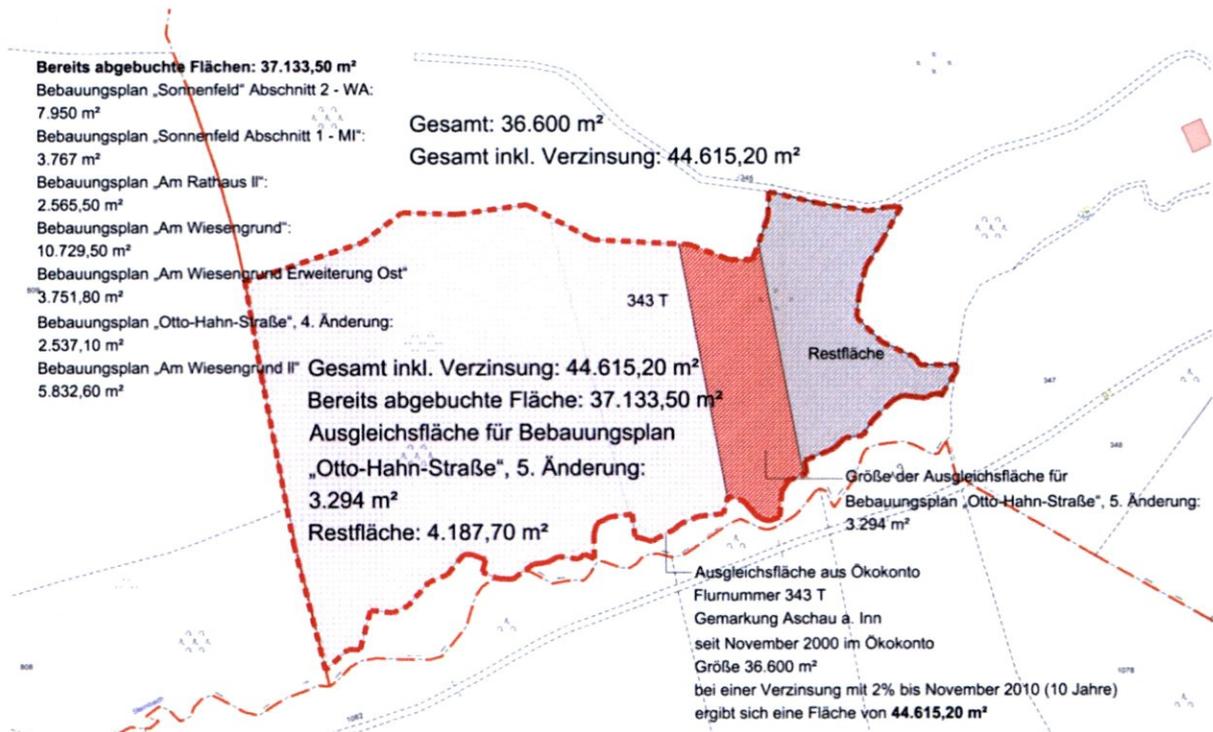
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, die den Anforderungen ‚unversiegelte Fläche‘ entsprechen. Abweichungen hiervon sind bei behinderten gerechten Stellplätzen zulässig.

10. **Für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):
Eingriffsregelung (Hinweis auf die dingliche Sicherung):**

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (3.294 m²)

Die Fläche von 3.294 m² 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 36.600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die im November 2000 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind und wurde seit November 2010 insgesamt 10 Jahre mit 2% verzinst. Durch die Verzinsung ergibt sich eine Fläche von 44.615,20 m².

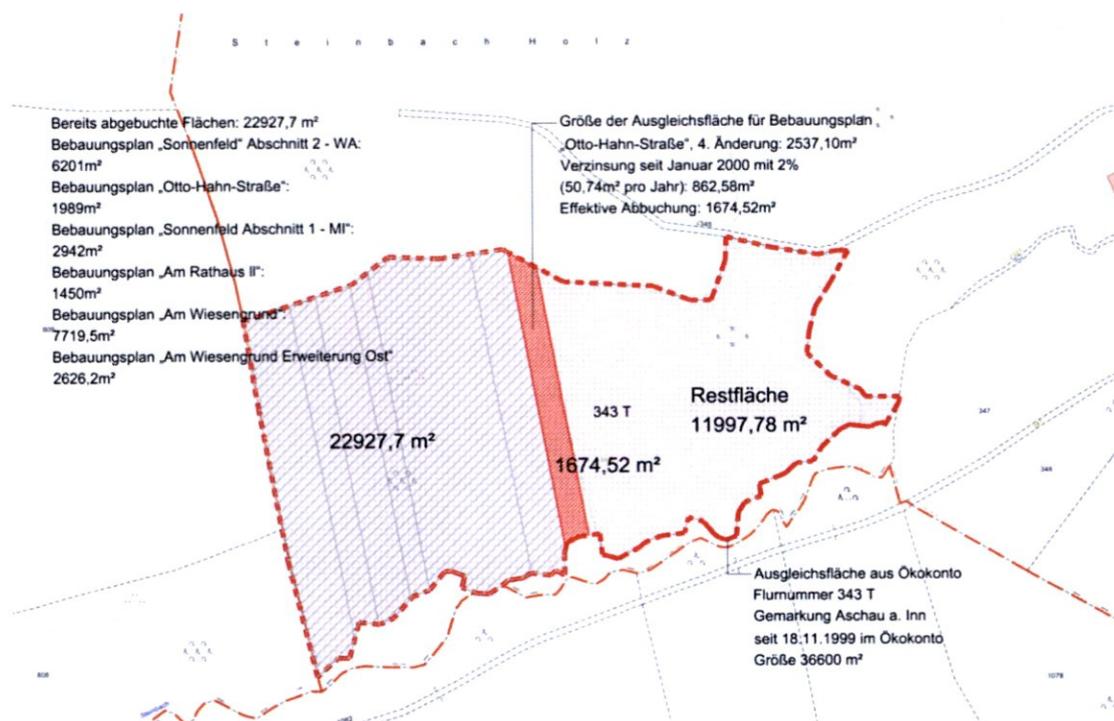


11. Für Bebauungsplanabschnitt C:

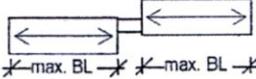
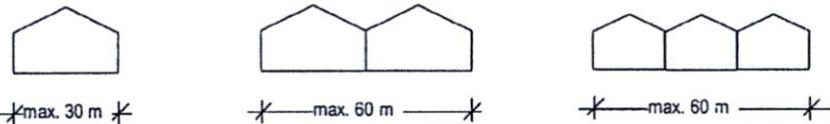
Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (1409,5 m²)

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 m² 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 (50,74 m² pro Jahr, insgesamt 862,58 m²) erfolgte, muss effektiv nur eine Fläche von 1674,52 m² 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.:
A	BL: 130m BT: 40m	Satteldach Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	12,0m
B	BL: 70m Ausnahme: bestehendes BT: 30m Ausnahme: siehe unten	Satteldach, DN 5-20° Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4	10,5m
C	BL: 130m BT: 60m	Satteldach DN 5-10° Flachdach Pultdach DN 5-10° Zeltdach DN 5-10°	0,8	12,0m
E Bereich der 5. Änderung	BL: 115m 109m BT: 34m 45m	Satteldach, DN 5 - 20° 10° Flachdach Pultdach Zeltdach	0,4 0,8	8,0m 11,0m
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 mechn befestigt.	Die Wandhöhen werden ab Straßenoberkante der gelegenen Verkehrsfläche gemessen. Für C und E gilt: Die Wandhöhen werden von der Höhenbezugsebene C = 448,00m ü.NN E = 449,30m ü.NN gemessen.	
Ausnahmen für B	Bautiefen bis zu 60m sind gleicher Dachneigung und Dachdeckung zulässig. z.B. 			

Für Bebauungsplanabschnitt C:

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 m² sollen extensiv begrünt werden.
4. Fassadenflächen ab einer Größe von 500 m² 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.

Für Bebauungsplanabschnitt E:

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.

Ergänzung für Bebauungsplanabschnitt E (Geltungsbereich der 5. Änderung):

- 6.1. **Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau und die Unterhaltung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.**
- 6.2. **Die bestehende Erdgasmitteldruckleitung darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die Zugänglichkeit und Reparaturmöglichkeit muss auf Dauer gewährleistet sein. Die im Planteil des Bebauungsplans angegebenen Baumstandorte sind schematisch dargestellt und müssen bei der Planung von Baumaßnahmen hinsichtlich der Lage der Erdgasleitung überprüft werden.**
- 6.3. **Erneuerbare Energien: Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dem Bauwerber / Bauherrn wird empfohlen eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) für sein Bauvorhaben zu prüfen.**

Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

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 der Planzeichnung unter 6. Planzeichen als Hinweise.

BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘

Der Abschnitt E des Bebauungsplans Industriegebiet ‚Otto-Hahn-Straße‘ wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes geändert.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsabschnitt E wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans für ein konkretes Bauvorhaben (Neubau eines medizinischen Versorgungszentrums) ausgewiesen. Der damalige Bauwerber hat endgültig Abstand von dem Projekt genommen.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist eine effektivere und nachhaltigere Nutzung vorhandener Bebauungsflächen. Dazu wird das Baurecht für den Abschnitt E unter Wahrung der Belange des Umweltschutzes, des Städtebaus, Nachbarschaft und des Landschaftsbildes erhöht.

Städtebau und Umwelt

Im Zuge der Vergrößerung des Baurechts für den Bebauungsplanabschnitt E werden Grünflächen im Geltungsbereich verkleinert. Die für die städtebauliche Außenwirkung des Industriegebiets wesentliche Eingrünung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen, bleibt in reduzierter Dimension erhalten.

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 E südlich angrenzende Wernher-von-Braun-Straße ist die Erschließung sichergestellt, ohne dass weitere Flächen für öffentliche Straßen versiegelt werden müssen. Aus diesem Grund ist die Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen aus umwelttechnischer Sicht sinnvoll.

Eine Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichts wird im Verfahrensverlauf durchgeführt.

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 Wernher-von-Braun-Straße und Gemeindestraße auf FN 484 erschlossen.

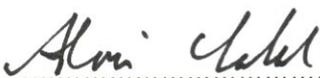
Ver- und Entsorgung

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 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 **15. Jan. 2019**


.....
Alois Salzeder, Erster Bürgermeister

Waldkraiburg, den 15.01.2019


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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GI INDUSTRIEGEBIET
WANDHÖHE LT. TABELLE III im Textteil

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

3. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG

ERSCHLIESSUNGSWEG

SICHTDREIECK

PARKEN PKW PRIVAT

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 BZW. STRAUCH Bestand, zu erhalten

BAUM NEUPFLANZUNG

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

BESTEHENDE WASSERBEHÄLTER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 5. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG

z.B. 200m

TRAFO

TRASSE ERDGASLEITUNGEN (TEILWEISE ZWEI LEITUNGEN PRO TRASSE)
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 Eingabeplan darzustellen.

6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE - AUFZUHEBEN

WERKSAUM

GEBÄUDE BESTAND

ABBRUCH GEBÄUDE

z.B. 531/2 FLURSTÜCK - NUMMER

z.B. 446.16.10.11 HÖHENLAGE ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE

E ABSCHNITTE BEBAUUNGSPLAN

Verfahrensvermerke 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 10.07.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 17.07.2018

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2018 hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis einschließlich 03.09.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 05.09.2018

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

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 10.07.2018 hat in der Zeit vom 25.07.2018 bis einschließlich 03.09.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 05.09.2018

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ wurde in der Fassung vom 11.09.2018 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich 07.01.2019 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 06.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 09.01.2019

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ in der Fassung vom 11.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2018 bis einschließlich 07.01.2019 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 09.01.2019

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.01.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ in der Fassung vom 15.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 16.01.2019

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Aschau a. Inn, den **24. Jan. 2019**

(Gemeinde Aschau a. Inn)

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **29. Jan. 2019**. Die 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau a. Inn, den **7. Feb. 2019**

Alwin Cobl
Salzeder, 1. Bürgermeister



Gemeinde Aschau a. Inn
Landkreis Mühldorf a. Inn

5. Änderung des Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

Die 5. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn 465/2

Verfahren nach §10 BauGB

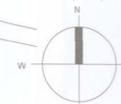
Planstand vom 15.01.2019

Maßstab 1:1000

Planverfasser:
Architektur Johannes Kessner GmbH
Ludwig-Ganghofer-Str. 8
94478 Waldkraiburg
Fon: 08638 / 20 96 92 0
Fax: 08638 / 20 96 92 29
info@architektur-kessner.de

Alwin Salzeder
1. Bürgermeister der Gemeinde
Aschau a. Inn

Alwin Cobl



grünfabrik Landschaftsarchitekten Bucking Reingruber Partnerschaftsgesellschaft mbB
Römerstr. 7 | 85414 Kirchdorf | 08166-9987382 | 0177-7880199 | info@gruenfabrik.com
Wiesenfeld 14 | 84544 Aschau | 08638-9843223 | 0178-6851600 | www.gruenfabrik.com

grünfabrik



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

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

Auftraggeber:	Gemeinde Aschau a. Inn
Vorentwurf:	10.07.2018
Entwurf:	11.09.2018
Festgestellt i. d. F. v.	15.01.2019

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	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7	Maßnahmen zur Überwachung	14
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
9	Abbildungsverzeichnis	14

1 Einleitung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt in Aschau Werk im Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ den Bebauungsabschnitt E zu ändern.

Im Rahmen der Maßnahme Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ will die Gemeinde Aschau a. Inn den bestehenden Bebauungsplan in der 5. Änderung an die Planung eines Bauwerbers anpassen.

Der Bereich wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau 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 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: 5. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

Inhalt

Die Gemeinde Aschau a. Inn möchte mit der 5. Änderung im Abschnitt E die GRZ von 0,4 auf 0,8 erhöhen, um dem Bauwerber die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

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 10.000 m². 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 6 m breite Grünstreifen eingegrünt. Die Stellplätze werden aus versickerungsoffenen Belägen hergestellt.

Ziele

Hauptziel der 5. Änderung ist es, 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

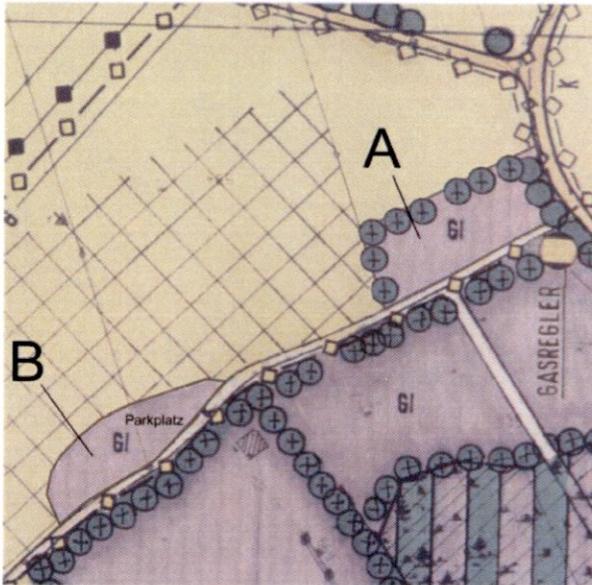


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (5. Änderung)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Industriegebiet dargestellt. Im Norden und Westen ist eine Eingrünung vorgesehen. Im Osten des Planungsgebiets grenzen 3 Bestandsbäume an.

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 als Industriegebiet dargestellt.

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

Bestand



Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet 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, mit zwei Birken überstandener, Grünstreifen an der Jettenbacher Straße an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abb. 05: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche



Abb. 06: Birken an der 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, 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 (*Gallio-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 spec.*, *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 Planung 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 0,8 innerhalb des Gebietes einzuhalten. Um das Industriegebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es im Norden durch einen 6 m breiten Grünstreifen und im Westen durch einen 5 m breiten Grünstreifen eingegrünt. Im Osten und Süden ist ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen geplant. Diese Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Feldgehölzgruppen 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 werden so befestigt, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- Im Bereich der Stellplätze werden versickerungsoffene Beläge verwendet.
- Es wird eine bestehende Erschließung verwendet.
- Die Zufahrten werden gebündelt. Es sind maximal 2 Zufahrten zulässig.

Schutzgut Wasser

- Die Dach- und Hofflächenwasser werden gesammelt und auf dem Baugrundstück versickert

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 Norden ein Grünstreifen von 6 m, im Westen ein Grünstreifen von 5m und im Süden und Osten ein Grünstreifen von mindestens 3 m anzulegen. Die Grünstreifen sind dauerhaft zu pflegen.
- Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Baukörper werden in Bezug auf Fassadenbegrünung in die Begrünungsmaßnahmen miteinbezogen.

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Eingrünung des Industriegebiets und die festgesetzt 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 Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft
-

4.2. Ausgleich

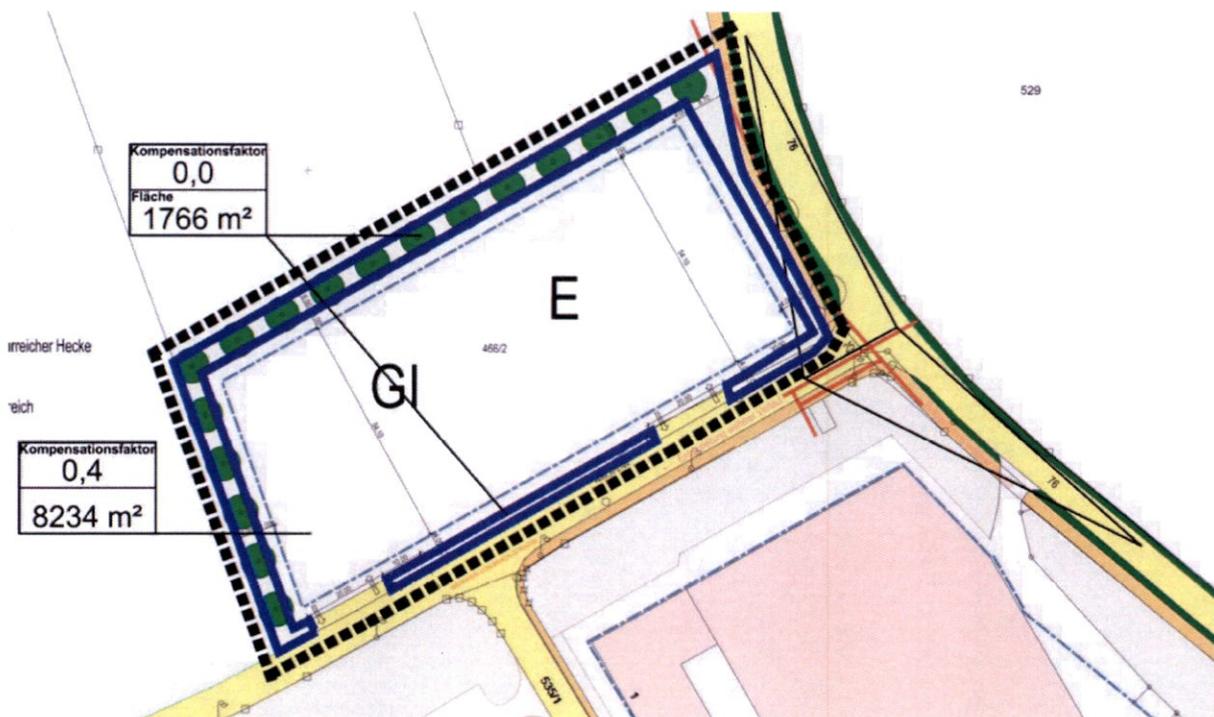


Abb. 07: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das neue Gewerbegebiet eine maximale GRZ von 0,8 festgelegt. 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 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 m². Auf einer Gesamtfläche von 8234 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 8234 m² ein Ausgleichsbedarf von 3294 m².

Die Restfläche von 1766 m² 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		8234	0,40	3294
Grünstreifen	1766		0,00	0
Summe auszugleichende Flächen		8234		3294

Durch die Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt.

Die Fläche von 3.294 m² 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 36.600 m² große Ausgleichsfläche der Gemeinde Aschau a. Inn, die im November 2000 in das Ökokonto der Gemeinde Aschau a. Inn eingebucht wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus einem Wald, in dem Ahorn und Eiche vorherrschend sind und wurde seit November 2010 insgesamt 10 Jahre mit 2% verzinst. Durch die Verzinsung ergibt sich eine Fläche von 44.615,20 m².

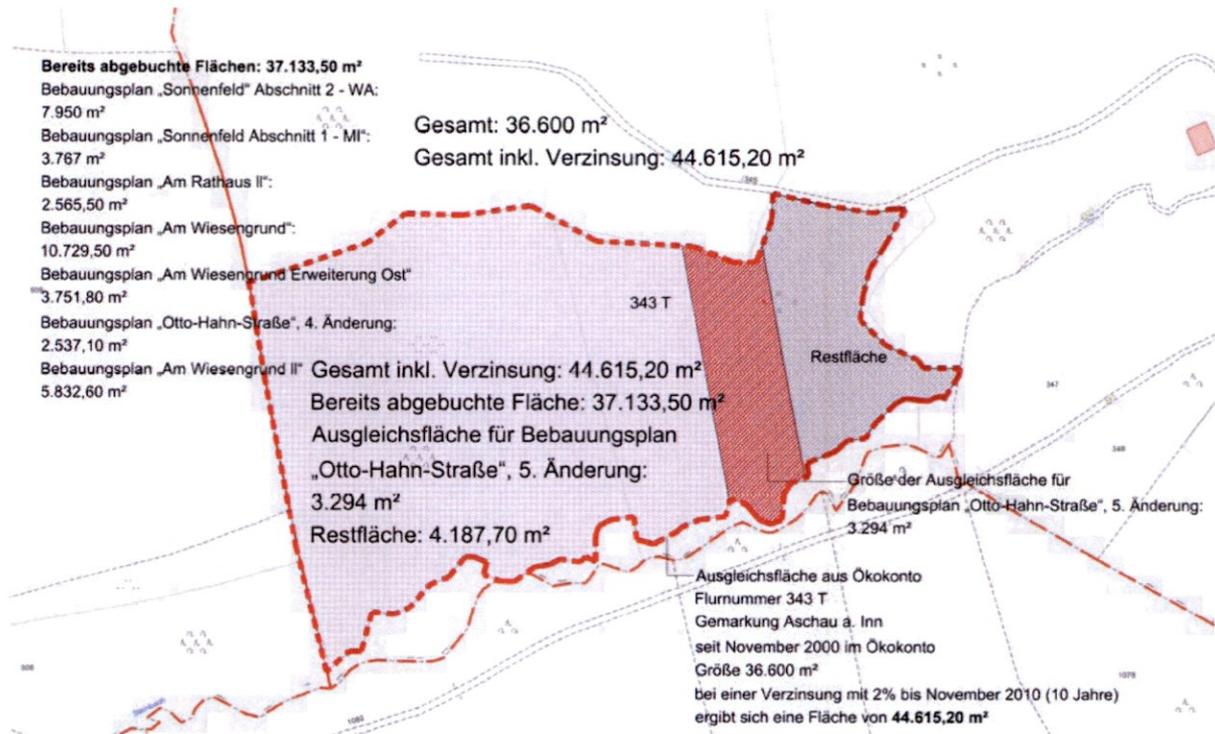


Abb. 08: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn

Der Ausgleichsbedarf von 3.294 m² ist somit gedeckt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung war in diesem Rahmen nicht vorgesehen, da es sich um ein bestehendes 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 der 5. Änderung 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

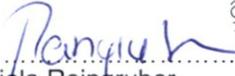
Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: 5. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (5. Änderung)	04
Abb. 04: Darstellung des Bestands im Luftbild	05
Abb. 05: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	06
Abb. 06: Birken an der Jettenbacher Straße	06
Abb. 07: Festlegung der Kompensationsfaktoren	11
Abb. 08: Ausgleichsfläche auf Flurstück 343 T der Gemarkung Aschau a. Inn	13

Umweltbericht mit Begründung zur Grünordnung
zum Bebauungsplan 5. Änderung Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

1. Fassung vom 10.07.2018 (Vorentwurf)
 2. Fassung vom 11.09.2018 (Entwurf)
- Festgestellt i. d. F. v. 15.01.2019

Entwurfsverfasser:

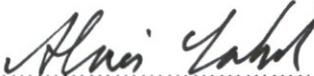
Aschau a. Inn, den 15.01.2019


.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK



Ausgefertigt:

Aschau a. Inn, den 24. Jan. 2019


.....
Alois Salzeder
1. Bürgermeister





Bekanntmachung

Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau a. Inn hat mit Beschluss vom 15.01.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ i.d.F. vom 15.01.2019 als Satzung beschlossen.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ in Kraft.

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ befindet sich nördlich der Wernher-von-Braun-Straße. Es ist die Flurnummer 466/2 der Gemarkung Aschau betroffen. Der genaue Umgriff 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. 4 während der allgemeinen Dienststunden (Mo. bis Fr. von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und Do. zusätzlich von 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 Flächennutzungsplans 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



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.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://aschau-a-inn.de/cms/gewerbegrundstuecke/> zu finden.

Aschau a. Inn, 28.01.2019

Alois Salzeder

Alois Salzeder
1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 29.01.2019
Abgenommen am: 06.02.2019

Aschau a. Inn, 07.02.2019

Mitterberger

Johanna Mitterberger
Verwaltungsfachwirtin

