



GEMEINDE ASCHAU A. INN

Landkreis Mühldorf a. Inn

Textteil und Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

Die 7. Änderung umfasst folgende Fl.Nr. der Gemarkung Aschau a. Inn
531/3, 534/1

Verfahren nach §13a BauGB

Planstand vom 14.07.2026

Die 7. 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. Maßnahmenplan Artenschutz
5. Planzeichnung M = 1:1.000
6. Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

1. Bürgermeister der Gemeinde Aschau a. Inn

Christian Weyrich

Planverfasser:
Landschaftsarchitektur Niederlöhner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel. 08071-72 66 860
mail@la-niederloehner.de

Dipl.-Ing. Harald Niederlöhner

Die Satzung wurde ausgefertigt am

Gemeinde Aschau a. Inn

TEXTTEIL

Der Textteil bleibt, bis auf die für den Bebauungsplanabschnitt B I entsprechend gekennzeichneten Teile (grüne Schrift), unverändert zur Fassung der 6. 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.
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 0,7 m über die Oberseite der angrenzenden Dach-eindeckung 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.

Die folgende Festsetzung gilt für Bebauungsabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. Änderung):

Einfriedungen dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Abstand zwischen Boden und Einfriedung darf 15 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 und E gilt auch für Bebauungsabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. 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 einzelnstehende, 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 Schatigutachten nachzuweisen, dass sein Betrieb bzw. seine Anlage an den nächstgelegenen Immissionsorten folgende um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte (IR) einhalten wird.

Immissionsort	IR	IR
Gemarkung Aschau Fl.Nr.	Tags	Nachts
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 Z1.1 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 struktureichen 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 struktureichen Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenliste II.5 zu bepflanzen. Auf den Grünstreifen sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste II.5 und gemäß Planzeichen zu pflanzen. Die Bäume können zugunsten der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden, sind in der Anzahl jedoch verbindlich.

An der Otto-Hahn-Straße ist der Bereich zwischen dem festgesetzten Grünstreifen und der künftigen Gebäudekante als Grünfläche (Rasen, Wiese oder Gehölzpflanzung) anzulegen (ausgenommen Zufahrt). Nördlich angrenzend an den geplanten Gehölzsaums ist ein Streifen von 3m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Es ist ein 3m breiter Krautsaum als Übergang zum geplanten Gehölzsaum auszubilden.

Die folgende Festsetzung gilt für Bebauungsplanabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. und 7. Änderung):

Der als private Grünfläche festgesetzte Bereich auf Flurnummer 531/3 entlang der Jettenbacher Straße ist in einer Mindestbreite von 20m dauerhaft zu erhalten. Eine natürliche Sukzession ist zuzulassen und standortgerechte Bestandsgehölze sind zu erhalten. Fäll- und Rodungsarbeiten im Rahmen der Entwicklung und Pflege eines naturnahen, standortgerechten Laubmischwaldes sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig.

Der als private Grünfläche zur Umsetzung von Maßnahmen des Artenschutzes festgesetzte Bereich auf den Flurnummern 531/3 u. 534/1 ist wie im Maßnahmenplan zum Artenschutz (Landschaftsarchitektur Niederlöhner, 14.07.2026) dargestellt und beschrieben herzustellen. Die beschriebenen Maßnahmen sind fristgerecht umzusetzen. Hergestellte CEF-Maßnahmen sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten.

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 und E gilt auch für Bebauungsabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. 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

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

- Kleinbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus Incana</i>	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

- Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	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.

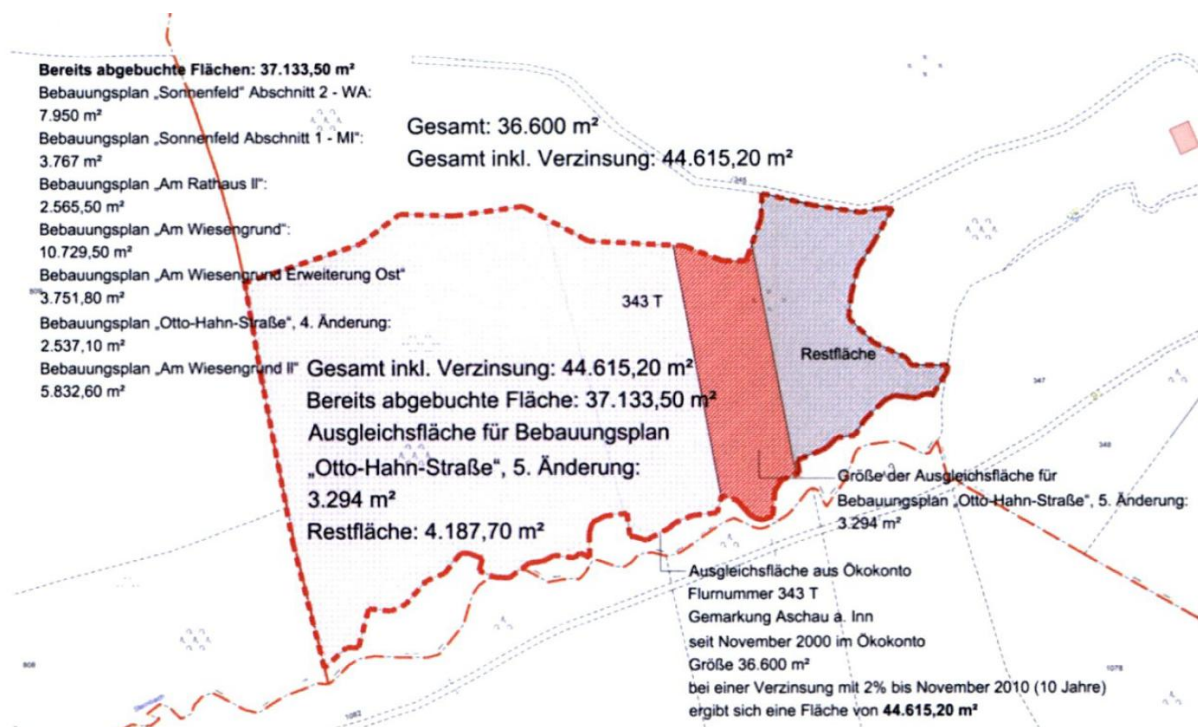
Für Bebauungsplanabschnitt C und E:

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 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.

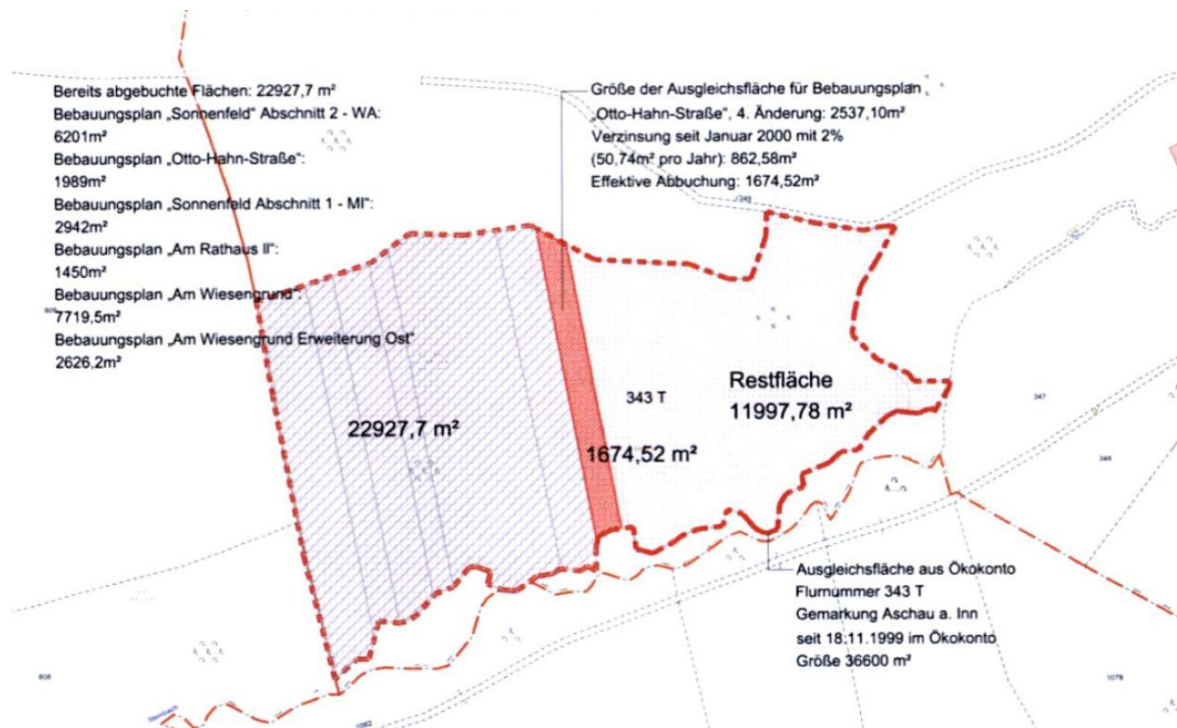


11. Für Bebauungsplanabschnitt C:

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets (1.409,5 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 36.600 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.



12. Für Bebauungsplanabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. Änderung):

Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 598 (Tfl.) in der Gemarkung Wang, in der Gemeinde Unterreit. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein bestehendes privates Ökokonto (Objekt-ID im ÖFK: 1009660), wovon eine Fläche von 7.574 m² mit dem erforderlichen Ausgleichsbedarf im Umfang von **53.018 Wertpunkten** abgebucht wird. Die Ausgleichsfläche wird im Zuge einer Waldumbaumaßnahme von einem strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforst (N712) hin zu einem Eichen-Hainbuchenwald (L113) entwickelt und aufgewertet.

Die Fläche ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung		
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Abschlag Entwicklungszeit	Aufwertung (WP)	Fläche (m²)	Kompensationsumfang (WP)
N712 Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L113 Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückener Standorte, alte Ausprägung	14	3	7	7.574	53.018
Ausgleich gesamt (WP)							53.018

Ausgleichsumfang in Wertpunkten, Planung: ÖkoAgentur Bayern, 18.04.2023

Zuordnung von Wertpunkten zum Eingriff:

6. Änderung des Bebauungsplans "OTTO-HAHN-STRASSE", GEMEINDE ASCHAU A. INN,
Gemarkung Aschau a. Inn, FINrn. 531/3, 534/1; SL Rack GmbH

- konkreter Flächenbezug



Auszug „Genehmigungsentwurf - Ökokonto Maier“, Planung: ÖkoAgentur Bayern, 18.03.2024

Die folgenden Festsetzungen zum Artenschutz gelten für Bebauungsabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. und 7. Änderung).

13. Artenschutz

13.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen

Die im Maßnahmenplan zum Artenschutz (Landschaftsarchitektur Niederlöhner, 14.07.2026) dargestellten und beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind wie darin beschrieben fristgerecht umzusetzen. Hergestellte CEF-Maßnahmen sind dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten.

13.2 Umweltbaubegleitung

Für die Begleitung der Maßnahmen zum Artenschutz ist eine zertifizierte Umweltbaubegleitung zu benennen, welche die Vorhabensträger in naturschutzfachlichen Angelegenheiten berät und die Baustelle regelmäßig auf Einhaltung der Vermeidungs-, CEF-, Ausgleichsmaßnahmen und Bauablauf begeht. Die UBB ist der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

13.3 Außenbeleuchtung

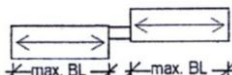
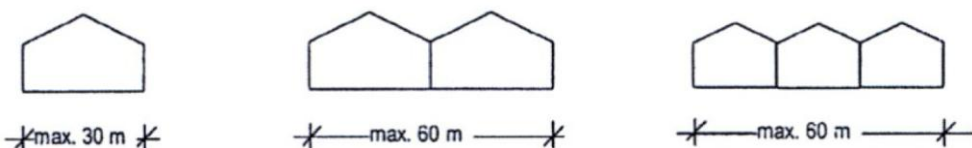
Im Sinne von §41a BNatSchG sowie Art. 11a BayNatSchG sind zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Auf Bodeneinbaustrahler sowie Himmelstrahler ist zu verzichten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden.

13.4 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).

13.5 Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen sowie „Über-Eck-Verglasungen“ möglichst zu vermeiden. Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. halbdurchsichtige, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien). Es ist Fensterglas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten nicht als ausreichend wirksam.

III. FESTSETZUNGSTABELLE

Festsetzung:	max. zulässige Baulänge (BL) und Bautiefe (BT)	Dachform, Dachneigung (DN) Dachdeckung	Maß der Nutzung GRZ:	Wandhöhe max.:
Bauraum:				
A	BL: 130m BT: 40m	Satteldach Flachdach Pulldach Zeltdach	0,4	12,0m
B I (Bereich der 6. Änderung)	BL: 70m Ausnahme: bestehendes BT: 30m 50m Ausnahme: siehe unten	Satteldach. DN 5-20° Flachdach Pulldach Zeltdach	0,4 0,8	10,5m
B II	BL: 70m Ausnahme: bestehendes BT: 30m Ausnahme: siehe unten	Satteldach. DN 5-20° Flachdach Pulldach Zeltdach	0,4	10,5m
C	BL: 130m BT: 60m	Satteldach DN 5-10° Flachdach Pulldach DN 5-10° Zeltdach DN 5-10°	0,8	12,0m
E	BL: 109m BT: 45m	Satteldach, DN 5-10° Flachdach Pulldach Zeltdach	0,8	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 mechan. 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 I und B II	Bautiefen bis zu 60m sind bei 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 obenstehenden 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.

Für Bebauungsplanabschnitt B I (Geltungsbereich der 6. und 7. Änderung):

10. Im Sinne einer nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und Strakregenernissen sollte gemäß der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (StMB u. StMUV, 2019) die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude mind. 25 cm über Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhe wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und sofern notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
11. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Weiterhin ist das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Darstellung der Planzeichen auf der Planzeichnung unter Punkt B „Planzeichen als Hinweise“.

BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung Bebauungsplan Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“

Der Abschnitt B I des Bebauungsplans Industriegebiet „Otto-Hahn-Straße“ wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes geändert.

Ziel und Zweck der Änderung Bebauungsplanes

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung der Ausformung der privaten Grünfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs. Hierfür entfällt eine Teilfläche von ca. 205 m² an einer Stelle des Plangebiets, während im gleichen Umfang an anderer Stelle eine neue private Grünfläche ausgewiesen wird. Anlass der Änderung ist die Optimierung der innerbetrieblichen Verkehrsführung. Durch die Anpassung der Flächenzuschnitte können insbesondere die Fahr- und Rangierbewegungen von LKW verbessert werden. Hierdurch wird eine sicherere und effizientere Verkehrsabwicklung auf dem Betriebsgelände ermöglicht.

Da die Gesamtfläche der privaten Grünflächen unverändert bleibt und die Änderung lediglich eine geringfügige Verschiebung (ca. 75m) innerhalb des Geltungsbereichs umfasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die mit der Änderung verbundenen Eingriffe, insbesondere die erforderliche Fällung von zwei Bäumen, wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Maßnahmenplans berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im Maßnahmenplan zur 7. Änderung des Bebauungsplans festgelegt.

Die für die städtebauliche Einbindung des Industriegebiets wesentliche und als private Grünfläche festgesetzte Eingrünung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bleibt von der Änderung des B-Plans unberührt.

Die Änderungen wirken sich nicht auf die Erschließung aus. Eine Erschließung des Geltungsbereichs ist über die südwestlich angrenzende Otto-Hahn-Straße sichergestellt. Weitere Flächen für öffentliche Straßen müssen nicht versiegelt werden.

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“. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Industriegebiets. Im Süden, Westen sowie Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Im Norden bzw. Nordosten verläuft die Jettenbacher Straße (Gemeindestraße) mit angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen.

Verkehr

Der Geltungsbereich der B-Plan Änderung wird über die Otto-Hahn-Straße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Aschau a. Inn, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde Aschau a. Inn.

Aschau a. Inn, den _____

Christian Weyrich, 1. Bürgermeister

Wasserburg a. Inn, den _____

Entwurfsverfasser
Dipl.-Ing. (FH) Harald Niederlöhner