

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

15. ÄNDERUNG

GEMEINDE

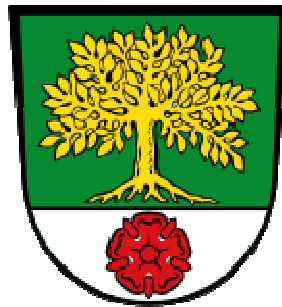
ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 16.04.2024 – Entwurf

Projekt Nr.: 19-1106_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG 5
2	VERANLASSUNG 5
3	PLANUNGSVORGABEN 13
3.1	Landesentwicklungsprogramm 13
3.2	Regionalplan 17
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm 18
3.4	Biotopkartierung 18
3.5	Artenschutzkartierung 18
3.6	Schutzgebiete 18
4	VERKEHR 19
5	IMMISSIONSSCHUTZ 19
6	VER- UND ENTSORGUNG 21
6.1	Wasserversorgung 21
6.2	Schmutzwasserbeseitigung 21
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung 21
6.4	Grundwasser 21
6.5	Hochwasser 22
6.6	Energieversorgung 23
6.7	Abfallentsorgung 24
6.8	Telekommunikation 24
7	ALTLASTEN 24
8	DENKMALSCHUTZ 25
8.1	Bodendenkmäler 25
8.2	Baudenkmäler 25
9	BRANDSCHUTZ 25
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 25
10.1	Bestandsbeschreibung 25
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 26
10.3	Landschaftliche Entwicklungsfläche 26
11	UMWELTPRÜFUNG 27
11.1	Umweltbericht 27
12	Verwendete Unterlagen 28

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Aschau am Inn hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch die 15. Änderung fortzuschreiben.

Die Gemeinde ist nach der Raumordnung der *Region 18 – Südostoberbayern* zuzuordnen und stellt raumordnerisch einen *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* dar. Die Gemeinde ist dem Landkreis Landkreises Mühldorf am Inn zugehörig.

Der Änderungsbereich liegt im Osten bzw. Südosten des Ortsteiles Thann.

Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

Anlass für die Erstellung der vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und Landschaftsplanes (LP) ist der zunehmende Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen, der sich aufgrund entsprechender Nachfragen nach Neuansiedlungen und auch durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen in der Gemeinde Aschau am Inn ergibt. Da der vorgesehene Entwicklungsstandort durch die schneidende Staatsstraße 2352 zweigeteilt wird und sich der nördliche Teil in privater Hand und der südliche sich hingegen in öffentlicher Hand befindet, erfolgt daher parallel zur Fortschreibung des FNP und LP ein zweigeteiltes Bebauungsplanverfahren: Der nördlich der Staatsstraße gelegene Teil ist als „Gewerbegebiet Thann Nord“ und der südlich gelegene entsprechend als „Gewerbegebiet Thann Süd“ benannt.

Die Gemeinde Aschau am Inn verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen, der sich aufgrund entsprechender Nachfragen nach Neuansiedlungen und auch durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen ergibt. Für die Gemeinde Aschau am Inn hat sich — wie bereits angeführt — im Ortsteil Thann die Möglichkeit ergeben ein verkehrsgünstig gelegenes Grundstück zu erwerben. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung am 14.05.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan am genannten Standort zu ändern und einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebiets mit Betriebsleiterwohnungen aufzustellen.

Mit der Absichtserklärung der Gemeinde, ein Gewerbegebiet im Ortsteil Thann auszuweisen, formierte sich in der Bürgerschaft eine Initiative gegen das Vorhaben. Die Gemeinde sah sich daher veranlasst, am 18.09.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, um über das Vorhaben und die Hintergründe zu berichten. Die Veranstaltung konnte jedoch nicht verhindern, dass es schließlich zu einem Bürgerbegehren kam, das der Aschauer Gemeinderat am 10.03.2020 für statthaft erklärte. Im Gegenzug wiederum sprach sich der Gemeinderat in einer Sondersitzung am

28.04.2020 für ein konkurrierendes Ratsbegehren aus. Der Wahltag am 05.07.2020 führte letztlich zu einer Mehrheit für das Ratsbegehren.

Selbstverständlich macht sich die Gemeinde das Credo Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu Eigen. Sie ist sich in vorliegender Situation auch um das entstehende Konflikfeld der Flächeninanspruchnahme und dem Entzug landwirtschaftlicher Flächen aus der Produktion durch das Vorhaben bewusst. Die Gemeinde muss aber bei ihrer Standortsuche feststellen, dass innerörtlich keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Ebenso sind keine vergleichbaren Leerstände zu verzeichnen, die eine Entwicklung in dieser Hinsicht zulassen. Aus diesem Grund ist es für die Gemeinde Aschau unerlässlich, angesichts fehlender Alternativstandorte auf diese Neuausweisung auszuweichen.

Vor Eintritt in die Bauleitplanung wurde bereits am 17.10.2018 im Rahmen eines Gespräches mit der Regierung von Oberbayern das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht beurteilt. Die Fachbehörde bewertete den Standort für eine gewerbliche Entwicklung als grundsätzlich geeignet und das Vorhaben daher noch als vertretbar.

Mittlerweile fand eine weitere Abstimmung in Form einer Videokonferenz am 08.06.2022 zwischen der Gemeinde Aschau, der Regierung von Oberbayern (ROB), dem Landratsamt Mühldorf sowie dem Ingenieurbüro KomPlan statt. Im Ergebnis beurteilt die ROB den Ortsteil Thann für eine Gewerbeentwicklung als grundsätzlich geeignet. Insgesamt wäre für die Gewerbefläche die konkreten Ansiedlungsgesuche bzgl. ihres Flächenbedarfes und der Gewerbebranche zu benennen.

Für den nördlichen Teil zeigt sich aktuell folgendes Bild des dringend benötigten Bedarfs:

Branche	Flächenbedarf in m ²
Produktion	10.000
Handel, Dienstleistung, Handwerk	5.000
<i>Summe des Flächenbedarfs</i>	15.000

In der Summe ist somit gegenwärtig für das „Gewerbegebiet Thann Nord“ ein Flächenbedarf von ca. 1,5 ha zu prognostizieren.

Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtentwicklung von ca. 3,5 ha Bruttobaufläche. Der Anteil der Neuausweisung umfasst eine Fläche von 1,75 ha. Die restlichen Flächen in einem Umgriff von 1,75 ha sind als Bestandsflächen bereits vorhanden.

Für „Thann Süd“ liegen der Gemeinde konkrete Anfragen aus den gelisteten Branchen mit jeweiligem Flächenbedarf vor:

Branche	Flächenbedarf in m ²
Lebensmittel	6.000
Autohaus	6.000
Handel Dienstleistung Elektro	3.000
Elektroanlagen	2.000
Kfz-Werkstatt, Restauration	3.000
Waschstraße	1.200
Gastronomie	1.600
Autohaus	2.000
Haustechnik	2.000
Energieberaterfirma	3.000
Bauprojektierung	8.000
Gartenbau	2.000
Galvanisierung	8.000
Gründerzentrum	5.000
<i>Summe des Flächenbedarfs</i>	53.000

In der Summe besteht somit für den südlichen Teil ein aktueller Bedarf von rund 53.000 m² Bauland.

Wie die nachstehenden Ausführungen belegen, stehen dafür keine ausreichenden innerörtlichen Flächen zur Verfügung. Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen FNP und LP der Gemeinde Aschau am Inn sollen daher nun hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Die Gemeinde Aschau betreibt aktuell ein Flächenmanagement über das die Potentiale der Innenentwicklung ermittelt werden können:

Fl.-Nr.	Prüfung	Ergebnis
58	Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz des nördlich gelegenen Hofes. Die Gemeinde bekundet regelmäßig ihr Interesse an dem Grundstück; bislang keine Verkaufsbereitschaft erkennbar.	Kein Verkauf zu erwarten, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
96, 98, 100, 102, 103	Diese Grundstücke sind alle – außer Fl.-Nr. 96 – im Besitz desselben Eigentümers. Die Gemeinde scheiterte bei der Ausübung des Vorkaufsrechts.	Kein Verkauf zu erwarten, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
443/2	Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Darauf befinden sich bereits das Feuerwehrhaus, der Bauhof sowie der Wertstoffhof. Der nicht bebaute Bereich wird aktuell als Reitplatz genutzt. Langfristig dient der Bereich für Erweiterungen der Flächen des Gemeinbedarfs. Hierfür stehen dort keine anderen Grundstücke zur Verfügung.	Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
449, 449/4	Die Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde. In direktem Anschluss befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Der Gemeinderat hat für die Flächen am 08.02.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel „Wohnen im Alter und mit Beeinträchtigung“ beschlossen. Hier soll Raum für betreutes Wohnen, Tagespflege, Wohngruppen für Menschen mit Behinderung u. ä. geschaffen werden.	Laufende Bauleitplanung für soziale Zwecke und Nähe zum Wohngebiet, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
464/4	Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentümer haben kein Interesse an einem Verkauf.	Kein Verkauf zu erwarten, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
464/10, 464/27	Die Grundstücke im Mischgebiet sind im Eigentum der Gemeinde. Die Vergabe dieser Grundstücke hat bereits begonnen. Die Vergabe erfolgt nur an kleinere emissionsarme Handwerks- und Gewerbebetriebe, da westlich daran Grundstücke eines Allgemeinen Wohngebietes anschließen. Im Erdgeschoss sollen die Betriebe, im Obergeschoss soll Wohnraum entstehen.	Vergabe läuft bereits, gemischte Nutzung für kleinere Betriebe, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
1441	Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer hat seit 06.08.2020 eine Genehmigung für den „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ (BA. Nr: 41-10350/20).	Genehmigter Bauantrag für Wohnungsbau, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
1443/5, 1443/6, 1443/7	Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Eigentümer beabsichtigt keinen Verkauf. Hier ist aufgrund der Grundstücksgrößen und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Wohnbebauung auszugehen.	Kein Verkauf zu erwarten, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
1575	Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Ein kleiner Teil der Fläche ist im südlichen Bereich bereits bebaut und befindet sich teilweise im geplanten „GE Thann Nord“. Der größte Teil des Grundstückes befindet sich aber im Außenbereich und bietet somit kein Potential zur Innenentwicklung.	Kein Potential zur Innenentwicklung, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.

Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass zwar unbebaute Grundstücke vorhanden sind, diese aber aus verschiedenen Gründen nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet bzw. verfügbar sind:

- zu kleines oder ungünstiger Zuschnitt des Grundstückes,
- umgebende Bebauung schließt eine gewerbliche Nutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus,
- Verkehrsinfrastruktur ungünstig,
- Fläche befindet sich in Privateigentum und es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Somit stehen keine Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung.

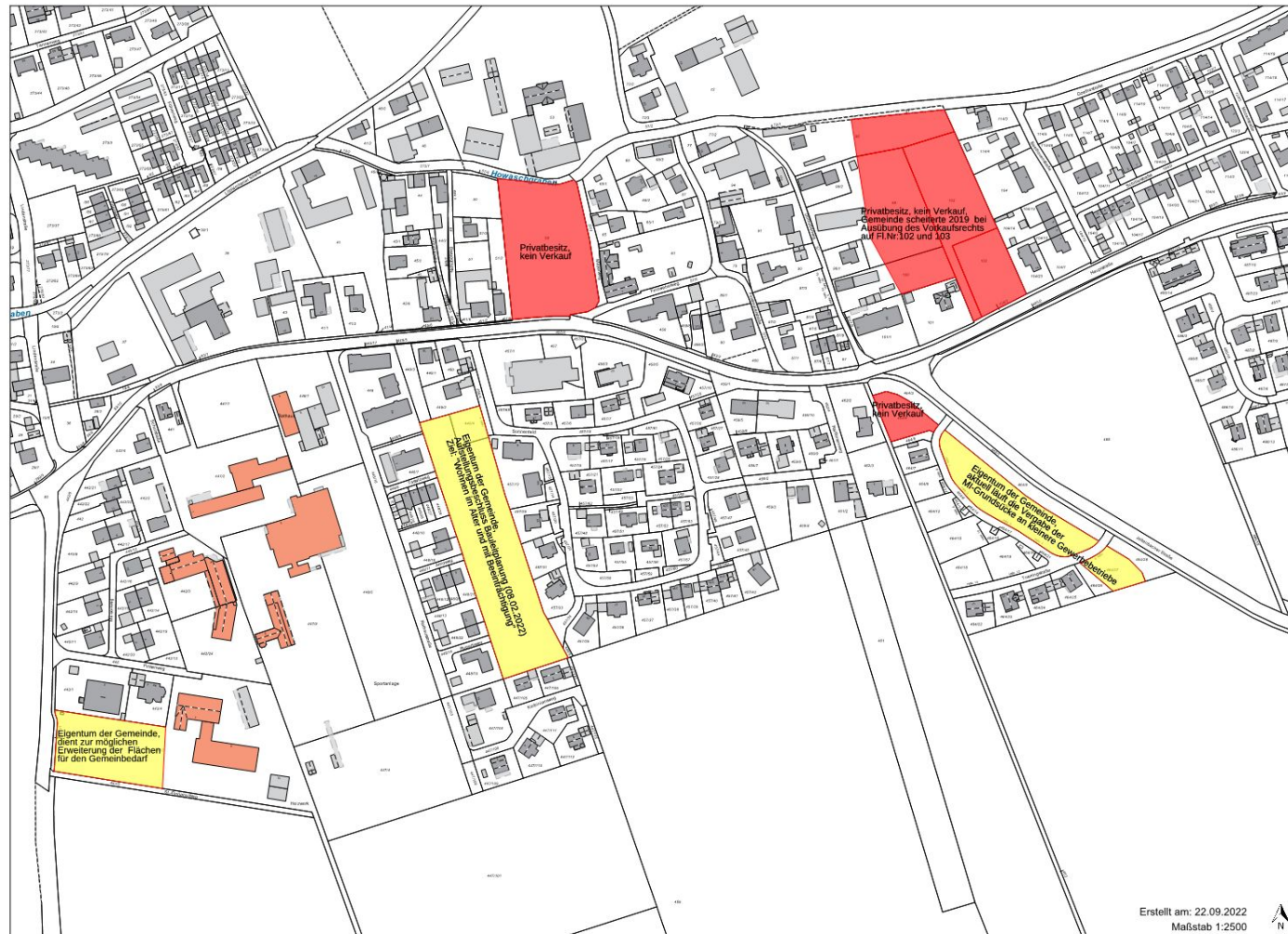


Abbildung: Darstellung unbebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage Aschau.

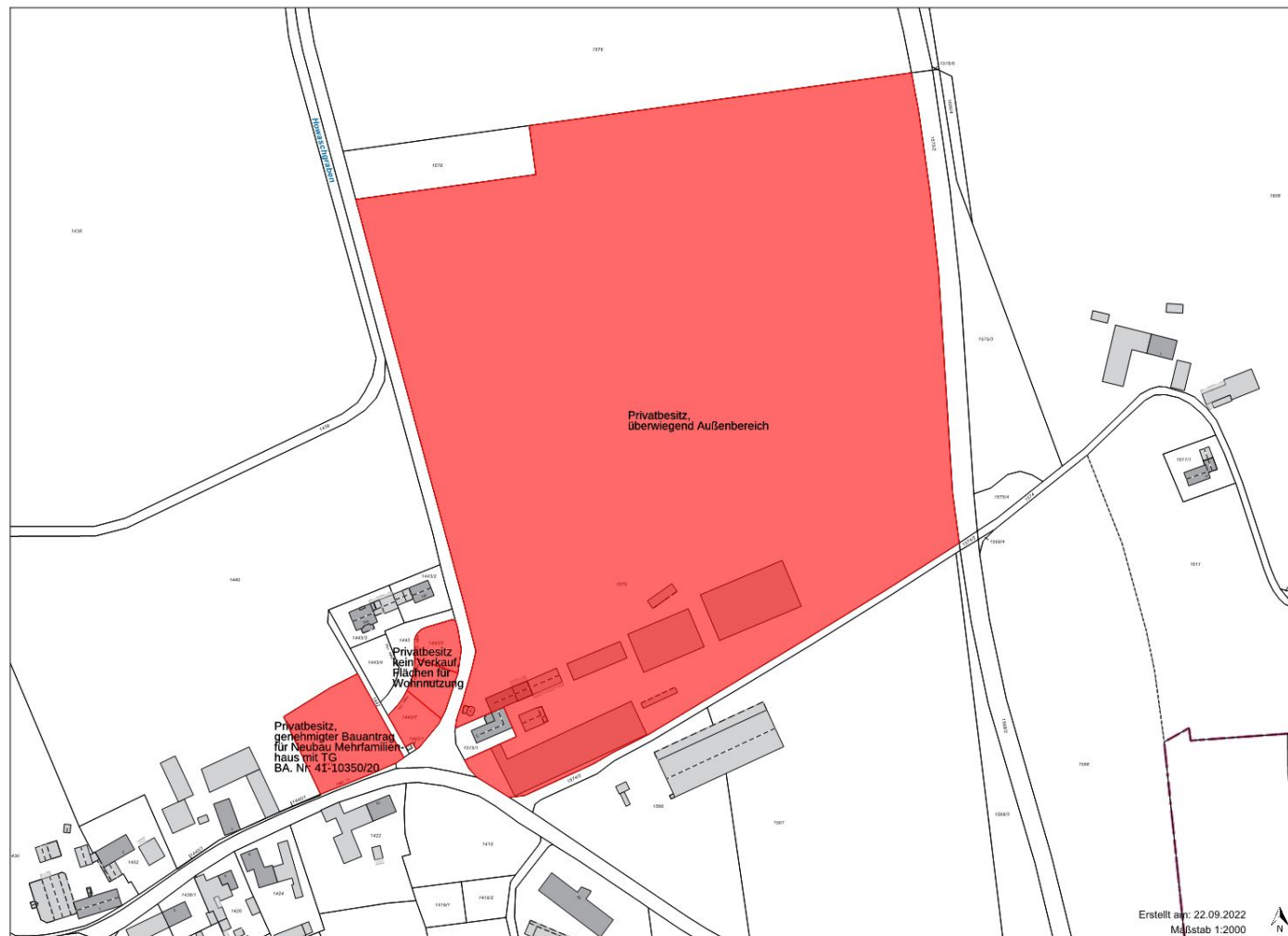


Abbildung: Darstellung unbebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage Aschau.

Instruktionsgebiet

Innerhalb des nördlichen Änderungsbereiches, der im Wesentlichen dem „Gewerbegebiet Thann Nord“ entspricht, befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) 1575 (Teilfläche =Tfl.), 1574/3 (Tfl.; *Oedhuber Weg*), 1566 (Tfl.) und 1568/3 (Tfl.) mit einer Fläche von 50.685 m². Alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Aschau am Inn. Zudem wird hier die zukünftige Weiterentwicklung auf den Flurstücken 1576 und 1583/3 aufgezeigt.

Innerhalb des Änderungsbereiches, der dem „Gewerbegebiet Thann Süd“ entspricht, befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) 1418 (Teilfläche =Tfl.), 1418/5 (Tfl.), 1557 (Tfl.), 1557/1 (Tfl.), 1565/1, 1566 (Tfl.), 1567 (Tfl.), 1568/3 (Tfl.) sowie 1574/3 (Tfl.) mit einer Fläche von 68.586 m². Alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Aschau am Inn.

Die Gesamtfläche der vorliegenden Änderung beträgt 142.434 m².

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Der LEP lokalisiert nun für den Siedlungsgürtel von Aschau über Waldkraiburg im Westen bis Burghausen im Osten einen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen werden zusammenhängende Gebiete des ländlichen Raums bestimmt, die vom allgemeinen ländlichen Raum umschlossen sind, jedoch selbst eine überdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Dieser Raum soll in seiner Eigenständigkeit und seiner Attraktivität als Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum innerhalb der Region gestärkt werden.

Nach dem **LEP-Grundsatz 2.2.6** sollen ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Des Weiteren differenziert der LEP u. a. im Bereich der Gemeinde Aschau eine Kreisregion als **Raum mit besonderem Handlungsbedarf**. Diese Teilräume sind gemäß **LEP-Ziel 2.2.4** vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

In der Begründung zu **2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf**, wird u. a. ausgeführt, dass diese einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung haben.

Das LEP konstatiert diesen Räumen ferner, dass sie eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion auch für den sie umgebenden allgemeinen ländlichen Raum wahrnehmen. Sie sind durchwegs gut mit Versorgungsinfrastruktur ausgestattet und günstig in das jeweilige regionale sowie in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. [...] Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln. [...].

Aus den vorstehend genannten Grundsätzen und Zielen des LEP für das Gemeindegebiet Aschau, kann gefolgert werden, dass die Gemeinde günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Ansiedlung bietet und dies auch im Sinne des LEP gewünscht ist.

Des Weiteren ist konkret Folgendes zielbezogen anzumerken:

1.3.1 **Klimaschutz**

G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit der Thematik beschäftigt. Im Ergebnis trägt auch die ökologische Ausrichtung des geplanten Gewerbegebietes mit umfangreichen Festsetzungen zum Klimaschutz bei:

- Angemessene Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Anlage von Blühwiesen,
- Vorgaben zur Dachbegrünung,
- Berücksichtigung von Vorgaben auf privaten und öffentlichen Flächen,
- Ortsrandeingrünung mit Puffer zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Verzicht auf Schädlings-/ Pflanzenschutzmittel.

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

In der vorliegenden Planung werden durch Dach-, Fassaden-, Zaun- und Straßenbegrünungen zur Reduzierung von Wärmeinseln und der Neubepflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten bereits umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zu diesem Komplex werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen getroffen. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 in der jeweiligen Begründung zu den eingangs erwähnten Bebauungsplänen wird daher hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Aschau am Inn betreibt aktuell ein Grundstücksmanagement, aus dem sich auch die für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehenden innerörtlichen Potentiale ermitteln lassen. Im Ergebnis zeigt sich, dass keine entsprechenden Flächen, die sich aus den gelisteten Anfragen ergeben, innerörtlich bereitgestellt werden können. Gründe hierfür sind unzureichende verkehrsinfrastrukturelle Gegebenheiten.

ten, eine Unverträglichkeit mit der umgebenden baulichen Nutzung, ein ungünstiger Grundstückszuschnitt sowie immissionsschutzrechtliche ungünstige Lage im Innerortsbereich. Dies wird anschaulich im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufbereitet auf die an der Stelle verwiesen wird.

Die Gewerbeflächen befinden sich in Ortsrandlage. Die Entwicklung basiert auf konkreten Erweiterungsabsichten der dort bestehenden Gewerbebetriebe. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* in der Begründung zu den Bebauungsplänen und die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur 15. Änderung des FNP und LP wird hingewiesen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Durch die beabsichtigte Entwicklung der Gewerbegebiete „Thann Nord“ und „Thann Süd“ sowie der ebenfalls im Bauleitplanverfahren befindlichen wohnbaulichen Entwicklung „Waldkraiburg West“ der Stadt Waldkraiburg, zeichnet sich ein weiteres Zusammenwachsen der jeweiligen Siedlungsbereiche ab. Im Ergebnis wird die verbleibende Freifläche letztlich nunmehr ca. 100 m in der Breite umfassen. Um diese zu sichern und dauerhaft ein Wanderkorridor für Tiere zu ermöglichen wird sie auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Biotopkorridor dargestellt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ökologisch aufgewertet.

Das Anbindegebot ist nach Ansicht der Gemeinde gewahrt, da die geplante Gewerbeentwicklung direkt an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteiles Thann anschließt. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund umfassender Maßnahmen der Grünordnung nicht wesentlich beeinträchtigt, zumal auch schon erhebliche Vorbelastungen durch hoch aufragende Gewerbebauten sowie die Staats- und Kreisstraße existieren. Auch die städtebauliche Konzeption der Planung ist auf eine kleinteilige Struktur entsprechend der bestehenden Siedlung ausgelegt. Durch die parallele Überplanung des Gewerbegebietes „Thann Nord“ das sich durch konkreten Erweiterungsbedarf der bestehenden Betriebe und konkreten Nachfragebedarf begründet, stellt die Gemeinde auch durch das sich räumlich anschließende Gewerbegebiet „Thann Süd“ das Anbindegebot sicher und erfüllt damit dieses Kriterium gemäß LEP.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 in den Begründungen zu den beiden Bebauungsplänen verwiesen.

5.4.1

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Aschau weiß um den entstehenden Konflikt, wenn landwirtschaftliche Flächen der Produktion zugunsten einer gewerblichen Entwicklung entzogen werden sollen. Im vorliegenden Fall hat sich jedoch die Gemeinde in einem ausführlichen Entscheidungsprozess im Vorfeld des Verfahrens letztlich für eine derartige Entwicklung entschieden.

Im Ergebnis hat die Gemeinde am Standort die Möglichkeit entsprechende Flächen zu erwerben und somit direkt am Markt zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund nimmt die Gemeinde die Gelegenheit wahr, mit der angestrebten Gewerbeentwicklung auch die kommunale Infrastruktur voranzubringen und das Wohl ihrer Bürger sowie die gewerbliche Wirtschaft auf Jahre hinaus sichern zu können.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und der konkreten Absicht bestehender Gewerbebetriebe sich am Standort zu erweitern, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 3.1 *Veranlassung* in den Begründungen zu den genannten Bebauungsplänen.

7.1.1

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die Gemeinde Aschau unterstreicht mit ihrer Zielsetzung eines ökologisch ausgerichteten Gewerbegebietes ihren ernsthaften Willen den angeführten Belangen bestmöglich Rechnung zu tragen. Zusätzlich ist eine Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe und überregionaler Straßentrassen gegeben, die eine Entwicklung an der Stelle rechtfertigen.

Der Gemeinde ist dabei, die sensible Lage am Ortseingang von Thann und die städtebauliche Herausforderung, den teils vorhandenen dörflichen Charakter mit der angestrebten gewerblichen Entwicklung so gut es geht in Einklang zu bringen, bewusst. Dies wird u. a. in Form umfangreicher Gehölzpflanzungen, der Anlage extensiv genutzter Wiesen und vielfältiger Artenschutzmaßnahmen zum Ausdruck gebracht. An der Stelle wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) verwiesen, die ausdrücklich die Vielzahl der Festsetzungen der Grünordnung und auch deren hochwertige Gestaltung hervorhebt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung mit der UNB abgestimmt.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 18 – Südostoberbayern* ordnet die Gemeinde Aschau am Inn nach der Raumstruktur dem *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* zu.

Im Kontext der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere nachstehende Themenkomplexe für die Gemeinde von Bedeutung:

Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

3.1 Z Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

In der Begründung dazu wird angemerkt, dass zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten sind, um in Entwicklungsachsen eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern.

Zunächst ist festzustellen, dass der Richtwert von 500 m bereits jetzt deutlich unterschritten ist. Die Stadt Waldkraiburg rückt mit ihrer Bauleitplanung „Waldkraiburg West“ bis nahe an die eigene Grenze zur Gemeinde Aschau heran und überträgt damit das Erfordernis der Raumplanung, auf eine ausreichende Freifläche zwischen den Siedlungskörpern zu achten und ebenso die Lösung der raumordnerischen Vorgaben gänzlich der Gemeinde Aschau.

Die Gemeinde Aschau ist gleichwohl unabhängig von der Rechtslage angesichts der eigenen Entwicklungsabsicht bereit, dem Belang der Regionalplanung Rechnung zu tragen und die verbleibende Freifläche zwischen der Gemeindegrenze und der Kreisstraße dauerhaft als Landschaftliche Entwicklungsfläche auszuweisen und in Abstimmung mit der UNB entsprechend ökologisch aufzuwerten. Vgl. Ziffer 10.3 *Landschaftliche Entwicklungsfläche* der vorliegenden Begründung.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf die Ausführungen zu **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot** unter der Ziffer 3.1 Landesentwicklungsprogramm aufmerksam gemacht.

Sicherung der Landschaft

Gemäß **3.1.4 Z** wird innerhalb des Naturraumes 5 „Inn-Isar-Schotterplatten“ mit der Nummer 37 das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hügelland zwischen Heldenstein und Gars am Inn“ ausgewiesen. In diesen Gebieten kommt nach **3.1 Z** den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Zudem sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Wasserversorgung

Zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen wird u. a. nach **2.2 Z** das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet „Ampfing/Waldkraiburg/Mettenheim“ im Landkreis Mühldorf a. Inn ausgewiesen.

In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.

Bodenschätze

Der Regionalplan stellt mit 302K1 und 330K1 zwei Vorranggebiete für Kies und Sand (K) dar. Nach dem Ziel **6.2.1 Vorranggebiete** sind diese für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind.

Im Gemeindegebiet ist ferner das Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand 302K2 ausgewiesen. In diesen kommt gemäß **6.2.2 Z Vorbehaltsgebiete** der Gewinnung von Kies, Lehm und Festgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu.

Energieversorgung

Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden nach **7.2.4 Z Vorrang- und Vorbehaltsgebiete** sowie Ausschlussgebiete dargestellt. Im Gemeindebereich ist das Vorranggebiet VRG 18 dargestellt. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Gemeindegebiet wird dem Naturraum 054-C „Terrassenlandschaft im Unteren Inntal“ zugerechnet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden FNP und LP werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1994) keine Ziele formuliert.

3.4 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland grenzt im Nordwesten des Änderungsbereiches folgendes amtlich kartierte Biotop an, das vollständig erhalten bleibt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7740-0155-001	Initiale Gebüsch- und Gehölzhecken, naturnah	Initialvegetation auf einem Abbaugelände und Hecken nordöstlich Thann

Drei Teilflächen dieses Biotops, die innerhalb des Änderungsbereiches lagen, wurden im Zuge der Umsetzung des GE 1.0 im Bereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ entfernt und in dessen Geltungsbereich ausgeglichen (siehe Hinweise auf der Planungskarte Bebauungsplan).

3.5 Artenschutzkartierung

Ein Fundpunkt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ angezeigt. Es handelt sich hier um ein Vorkommen des *Braunen Grashüpfers (Chorthippus brunneus)*, einer in Deutschland weit verbreiteten Feldheuschreckenart. Die Erhebung stammt aus dem Jahr 1994(!).

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4 VERKEHR

Bahnanlagen

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Thann Nord“ wird an zwei Stellen im Süden über die Hauptstraße (*St 2352*) erreicht. Damit ist das künftige Gewerbegebiet optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die Ein- und Ausfahrten zu und von den Parzellen erfolgen ausschließlich innerhalb des Gewerbegebietes.

Das Gebiet „Gewerbegebiet Thann Süd“ wird im Norden über die Staatsstraße *St 2352* und im Osten über die *Industriestraße* erreicht. Im Bereich des Einmündungstutzens in die Staatsstraße sind keine Zu- und Ausfahrten in und aus den beidseits angrenzenden Parzellen möglich, um einen Rückstau bzw. eine Verkehrsbehinderung auf der Staatsstraße zu vermeiden. Die Ein- und Ausfahrten zu und von den Parzellen erfolgen somit ausschließlich innerhalb des Gewerbegebietes.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Hierzu gehören die Buslinien 30 mit der Strecke Aschau-Waldkraiburg-Mühldorf und die Linie 31 Aschau-Gars-Haag.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll auch das geplante Gewerbegebiet mit zwei Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden werden, um insbesondere Arbeitnehmern, aber auch Besuchern der nahen Umgebung eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr anbieten zu können. Beide Haltestellen werden an der Hauptstraße (*St 2352*) eingerichtet und sind für Fußgänger und Radfahrer direkt erreichbar. Die jeweilige Ausführung als Bushaldebucht gewährleistet einen ungestörten Verkehrsfluss auf der Staatsstraße. Der Standort der Busbuchten ist ausreichend weit von der Querungshilfe entfernt, um einen gefahrlosen Übergang für Fußgänger und Radfahrer zu garantieren.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Änderungsgebiet näher betrachtet.

5.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der *St 2352*, der Kreisstraße *MÜ 25* und der *Industriestraße* zu erwarten. Von einer unzumutbaren Lärmbelastung wird jedoch nicht ausgegangen, zumal auch bereits Gewerbe- und Wohnnutzungen existieren.

5.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

5.3 Gewerbelärm

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „Hock & Partner Sachverständige“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 08.04.2024 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 auf den gewerblichen nutzbaren Flächen festgesetzt werden, wobei in Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebietes zur Nachtzeit für die Gewerbeparzellen GE 5 bis GE 6 Zusatzkontingente in Richtung Süden (Richtungssektor A) vergeben wurden.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente soll sichergestellt werden, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 – in Summenwirkung mit den zulässigen Geräuscheinwirkungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Thann Nord“ der Gemeinde Aschau am Inn sowie unter Berücksichtigung von Pegelreserven für die mittel- bis langfristig vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes „Thann Nord“ um die im Flächennutzungsplan eingetragenen Flächen nördlich der Staatsstraße – eingehalten werden können.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs. Sie stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden „Emissionsverhalten“ dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Aschau am Inn existiert mit dem „Werk Aschau“ ein faktisches Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen, das die Funktion eines Ergänzungsgebietes besitzt, sodass von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Gemeinde selbst und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Gemeinde sichergestellt. Innerhalb des Änderungsgebietes ist eine neue Kanalisation zu schaffen, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Staatsstraße anbindet. Über eine Pumpstation wird das Schmutzwasser der Kläranlage am Innwerkkanal in Waldkraiburg zugeführt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über begleitende Entwässerungsmulden den südlich gelegenen Sickerbecken zugeführt. Dort wird das Niederschlagswasser letztlich zur Versickerung gebracht. Bei diesen Mulden handelt es sich um offene, naturnah gestaltete Becken, keine technischen Bauwerke. Im Zufahrtbereich zwischen GE 3 und GE 5 befindet sich der höchste Punkt im Planungsgebiet, so dass dieses Niederschlagswasser den nördlich gelegenen Mulden zugeführt wird.

6.4 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Mühldorf – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim anzuzeigen.

6.5 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Änderungsgebiet und benachbarten Umfeld keine wassersensiblen Bereiche vorhanden.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Das nächste von einem Wassersensiblen Bereich betroffene Gewässer stellt der *Howaschgraben* nördlich des Ortsteiles Thann dar. Auf das Änderungsgebiet hat er keinen Einfluss.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Das Änderungsgebiet weist ein leicht abfallendes Gelände auf. Oberirdische Gewässer fehlen vollständig. Der bereits angesprochene *Howaschgraben* entwässert nach Norden in die entgegengesetzte Richtung zum Änderungsgebiet.

Von der Zustandsbeschreibung ausgehend, kann für das Änderungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze ausgeschlossen werden. Eintretendes Außengebietswasser ist angesichts der Ortslage Thann im Norden nicht zu erwarten. Abfließendes Oberflächenwasser nährt sich demzufolge allein aus den im Änderungsgebiet zusammenkommenden Regenmengen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Änderungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet. Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Änderungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 6.3 *Niederschlagswasserbeseitigung* hingewiesen.

Da sich das Änderungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des abfallenden Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser ausgeschlossen werden. Auch für das Änderungsgebiet selbst wird von keiner Gefährdung durch Außengebietswasser ausgegangen, da es sich nicht in einer Mulde oder Senke befindet und das Umland keine Hanglagen aufweist, die sich auf das Änderungsgebiet auswirken. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Diese Gefahr besteht jedoch für den Planungsraum nicht.

Überschwemmungen bedeuten für den Einzelnen eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren.

Sonstiges

Innerhalb des Baugebietes befindet sich keine kritische Infrastruktur.

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

6.6 Energieversorgung

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Gebäudeanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Gas

Nördlich der Hauptstraße (St 2352) verläuft an dieser entlang in variierenden Abständen eine Gashochdruckleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

Hinweise:

Gemäß Merkblatt (Schutzanweisung) für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen ist insbesondere zu beachten:

- Bei Arbeiten in der Nähe von Hochdruckleitungen ist die zuständige Betriebsstelle rechtzeitig (i. d. R. 1 Woche vorab) darüber zu informieren.
- Während der Bauarbeiten muss das Freilegen der Gasleitungen durch Handschachtung erfolgen.
- Wurden Hochdruckleitungen freigelegt, ist vor Wiederverfüllung ein Beauftragter des Netzbetreibers hinzuzuziehen, um die Umhüllung zu prüfen.
- Wichtige oberirdische Betriebspunkte wie Stationen, Kabelverteilerschränke, Armaturen, Schachtdeckel und Straßenkappen müssen während der Baumaßnahme ständig zugänglich bleiben. Hinweisschilder, Kabelmerksteine oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung eines Beauftragten des Netzbetreibers nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden. Die Lagerung von Baumaterialien und die Errichtung von Baustelleneinrichtungen im Bereich von Schutzstreifenflächen sind unzulässig.
- Bei Hochdruck-Gasleitungen vergrößern sich die Mindestabstände auf 0,40 m bei Kreuzungen und 1,50 m bei Parallelverlegungen.
- Der Zugang zu Erdgasleitungen muss jederzeit für Überprüfung, Wartung, sowie für Reparaturen möglich sein. Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen über den Gasversorgungsleitungen sind nicht zulässig.

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Mühldorf am Inn geregelt. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Da alle Parzellen unmittelbar an das innere Straßennetz angebunden sind, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge direkt bei den Grundstücken abgeholt werden.

Im Kontext der Abfallentsorgung wird zusätzlich auf den Wertstoffhof der Gemeinde Aschau verwiesen, der sich westlich der Sportanlagen befindet und über den *Finkenweg* erreichbar ist.

6.8 Telekommunikation

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com.

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone,
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland,
- Zeichenerklärung Vodafone,
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.

7 ALTLASTEN

Im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1575 der Gemarkung Aschau am Inn befindet sich in der Ausgleichsfläche zum Bauvorhaben „Hallenneubau“ der Fa. Stadlhuber und der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Thannenbach“ eine Verdachtsfläche für Altablagerung. Etwa an gleicher Stelle wurde eine Bodenverunreinigung durch eine Altmülldeponie registriert das auch in einem biotopkartierten Bereich (Biotophaupt-Nr. 77 40-0155) liegt. Darüber hinaus liegt das gesamte Grundstück im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Altlasten und damit verbundenen Reduktion von Risiken werden daher in den parallel aufgestellten Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Thann Nord“ und „Gewerbegebiet Thann Süd“ in den Hinweisen durch Text entsprechende Informationen zu Maßnahmen beim Antreffen von Altlasten gegeben.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der Änderung nicht bekannt.

8.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich selbst sowie dessen unmittelbaren Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in Ortslage der Gemeinde Aschau sowie am Rande des südlich gelegenen Industriegebietes „Werk Aschau“. Bei keinen der genannten bestehen Blickbeziehungen zum Änderungsgebiet.

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundschutz laut DVGW) kann gewährleistet werden, da die Anbindung des Baugebiets an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Aschau am Inn erfolgt.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Aschau am Inn in der Naturraum-Einheit 054 – *Unteres Inntal*. Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Haupteinheit D65 – *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*.

Geologie/ Boden

Der Untergrund im Änderungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M. 1: 500.000) durch Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) geprägt.

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)* ausgebildet.

Die Spannweite der Ackerzahlen liegt innerhalb des Änderungsbereiches zwischen 58 und 43. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Mühldorf am Inn liegen im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich im Änderungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im Juli 2019 statt.

Abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen wird das Gebiet im Wesentlichen durch eine strukturarme, weitläufige Ackerfläche geprägt. Lediglich an den Nahtstellen der Ackerparzellen und entlang der vorhandenen Erschließungen finden sich Altgrasstrukturen. Ein paar Gehölze sind den bestehenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Entlang der Staatsstraße stockt eine kleine Baumreihe aus Feld-Ahornen. Zum Kreisel hin ist noch ein schmaler Blühstreifen ausgebildet.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in den Begründungen zu den Bebauungsplänen mit Grünordnungsplänen unter Ziffer 18.1.5 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.

10.3 Landschaftliche Entwicklungsfläche

Die landschaftliche Entwicklungsfläche dient dazu, eine weitere Siedlungsentwicklung über die gegenwärtige Ausdehnung hinaus und dadurch ein weiteres Heranrücken an die Stadt Waldkraiburg zu unterbinden. Die Ausweisung erfolgt auf der Vorgabe regionalplanerischer Zielsetzungen (s. hierzu Ziffer 3.2 der vorliegenden Begründung).

Das Areal soll langfristig als Biotopverbundachse entwickelt werden und definiert darüber den Zielzustand der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Umsetzung soll schrittweise, je nach Flächenverfügbarkeit, und in enger Abstimmung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern erfolgen. Damit wird ein durchgängiger Freiraum für die heimische Fauna geschaffen, der auch weiterhin Austauschbeziehungen unter den jeweiligen Populationen ermöglicht. Die in der Fläche angestrebten Entwicklungsziele und Maßnahmen wurden bereits mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entlang der begrenzenden Straßen ist eine dichte, mehrreihige Heckenpflanzung vorgesehen, zur deutlichen, sichtbaren Unterbrechung der Siedlungsbereiche auf Seiten der Gemeinde Aschau und der Stadt Waldkraiburg sowie Abschirmung des dahinterliegenden Bereiches vor Störungen durch den Verkehr.
- Der hinter liegende Bereich soll als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt werden.
- Im nördlichen Teil – zu Oedhub hin – ist noch eine Pflanzung mit Streuobstbäumen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Streuobst ist bereits um Oedhub vorhanden und zudem zur Einbindung des „Gewerbegebietes Thann Nord“.
- Die Zufahrt nach Oedhub wird darüber hinaus mit einer Baumreihe begleitet.
- Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen am Nordrand der südlichen Fläche sowie dem östlichen Waldrand vorgelagert im nördlichen Teil.
- Im südlichen Teil Pflanzung einzeln stehender Bäume sowie eines Feldgehölzes.
- In beiden Hälften Ausbildung von periodischen Gewässertümpeln.

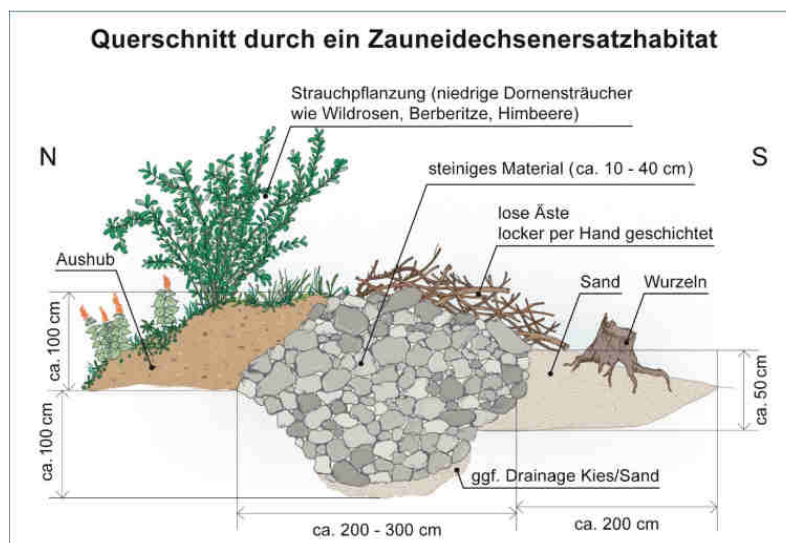


Abbildung: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Quelle: www.lfu.bayern.de

Auf die Planungskarte „Landschaftliche Entwicklungsfläche“ in der Anlage zur vorliegenden Begründung wird im Detail verwiesen.

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Mühldorf am Inn. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, Stand: September 2021

VERKEHRSUNTERSUCHUNG, gevas humberg & partner, München, Stand: 22.03.2022

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 08.04.2024

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLANUNG REGION 18: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>