

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET THANN NORD

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.: 19-1107_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

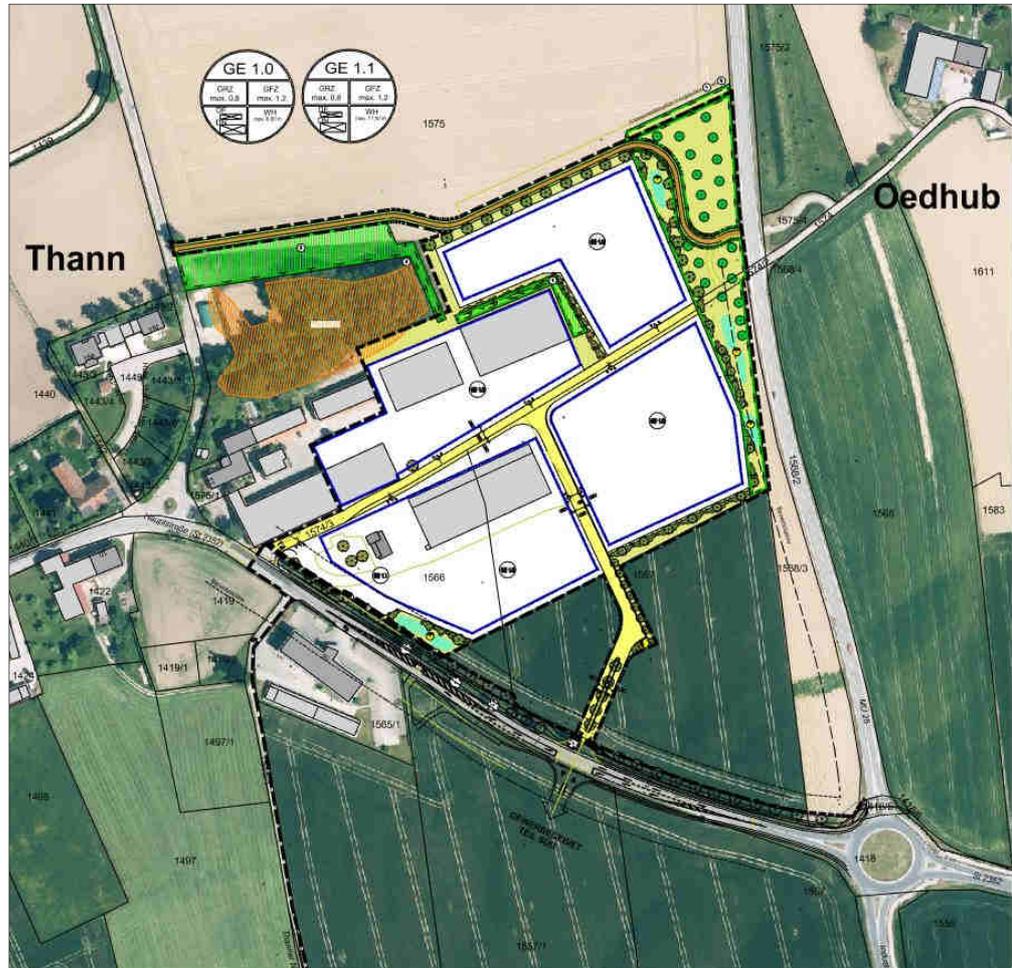
1	VORBEMERKUNG.....	5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange	6
1.2.1	Fachgesetze.....	6
1.2.2	Fachpläne.....	6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm	7
1.2.2.3	Regionalplan.....	11
1.2.2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
1.2.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept.....	12
1.2.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	12
1.2.2.8	Biotopkartierung.....	13
1.2.2.9	Artenschutzkartierung	13
1.2.2.10	Schutzgebiete	13
1.2.2.11	Ausgleichsflächen	13
1.2.2.12	Sonstige Planungsvorgaben.....	13
1.3	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	14
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS.....	15
2.1	Angaben zum Standort.....	15
2.2	Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes.....	16
2.3	Angaben zum Untersuchungsrahmen	17
2.4	Wirkräume.....	18
2.5	Wirkfaktoren	19
2.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
2.6.1	Schutzgut Mensch	20
2.6.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	20
2.6.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	20
2.6.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	21
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna	21
2.6.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	21
2.6.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	22
2.6.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	22
2.6.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora	22
2.6.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	22
2.6.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	23
2.6.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	23
2.6.4	Schutzgut Boden/ Fläche	23
2.6.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	23
2.6.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	24
2.6.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	24
2.6.5	Schutzgut Wasser.....	25
2.6.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	25
2.6.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	26
2.6.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	26
2.6.6	Schutzgut Klima und Luft.....	26
2.6.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	26
2.6.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	26
2.6.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	27
2.6.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung	27
2.6.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	27
2.6.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	27
2.6.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	28
2.6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.6.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	28
2.6.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	28
2.6.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	29
2.7	Wechselwirkungen.....	29
2.8	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	29
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	29
2.10	Nutzung regenerativer Energien	30
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	30

2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	30
2.12.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	30
2.12.2	Kompensationsmaßnahmen.....	30
2.13	Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten	31
3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	32
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG.....	33
4.1	Zusätzliche Angaben	33
4.1.1	Methodik	33
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren.....	33
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	33
4.2	Monitoring	34
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
4.4.1	Beschreibung des Vorhabens.....	35
4.4.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	36
4.4.3	Fazit.....	38
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	39

1 VORBEMERKUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“:



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet Komplan; Darstellung nicht maßstäblich.

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO im Osten des Ortsteiles Thann.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst eine Fläche von 50.513m². Den Kern der Planung bilden die Gewerbeflächen mit einer Bruttobaufläche von insgesamt ca. 35.714m² und einer maximalen GRZ von 0,8. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen im GE 1.0 bis zu 8,00m und im GE 1.1 von max. 11,50m zugelassen. Damit erfolgt eine höhengestaffelte Zonierung des Planungsgebietes.

Da der Planungsbereich bisher im Außenbereich liegt, beabsichtigt die Gemeinde Aschau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme;
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung;
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege;
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz;
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung;
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes *Region 18 – Südostoberbayern*, des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Punkte *1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm, 1.2.2.2 Regionalplan, 1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, 1.2.2.4 Landesentwicklungskonzept, 1.2.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm, 1.2.2.6 Biotopkartierung, 1.2.2.7 Artenschutzkartierung, 1.2.2.8 Schutzgebiete, 1.2.2.9 Ausgleichsflächen* sowie *1.2.2.10 Sonstige Planungsvorgaben* und *1.3 Aussagen zum speziellen Artenschutz* wird diesbezüglich verwiesen.

1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das LEP ordnet die Gemeinde Aschau am Inn nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Das LEP lokalisiert 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.

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.

Zudem 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 und 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.

Zielgruppe der Entwicklungsplanung bilden ganz überwiegend kleinere bis mittlere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unterschiedlichster Branchen. Diese Betriebsarten sind auch nach Aussage der Regierung von Oberbayern mit einem wohnbaulich geprägten Umfeld in Mischgebieten vereinbar. Diese eignen sich z. B. für mehrgeschossige Bürogebäude, die auch die festgesetzte zulässige Wandhöhe von 11,50m ermöglichen würde. Im Zuge der Planung wird zudem die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung wird 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, eine Unverträglichkeit mit der umgebenden baulichen Nutzung, ein ungünstiger Grundstückszuschnitt sowie immissionsschutzrechtliche ungünstige Lage im Innerortsbereich. Dies wird anschaulich in der Begründung unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* sowie im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufbereitet auf die an der Stelle verwiesen wird – siehe nachstehend.

Die Gewerbeflächen befinden sich in Ortsrandlage. Die Entwicklung basiert auf konkreten Erweiterungsabsichten der dort bestehenden Gewerbebetriebe. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* und die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan 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 des Gewerbegebietes „Thann Nord“ und 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. 100m 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 der Begründung 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 der Begründung.

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 werden mit der UNB abgestimmt.

1.2.2.3 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 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. Die Ausweisung erfolgt im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 15.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf die Ausführungen zu **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot** unter der Ziffer 5.3.1 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.

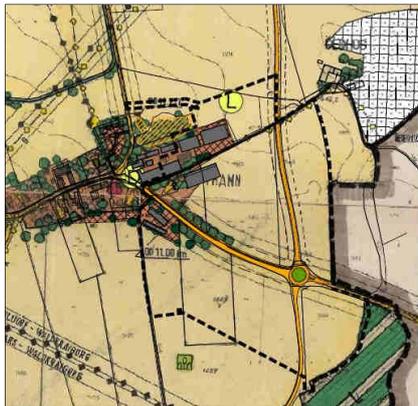
Im Gemeindegebiet ist ferner das Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand 302K2 ausgewiesen. In diesen kommt gemäß **6.2.2 Z Vorbehaltsgebiete** der Gewinnung von Kies, Lehm und Festgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu.

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.

1.2.2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Aschau am Inn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) von 1993. Darin ist der vorliegende Planungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Dorfgebiet dargestellt.



FNP/LP – Bestand



FNP/LP – 15. Änderung

Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Aschau am Inn. Quelle: Gemeinde Aschau am Inn; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung hin zu einem Gewerbegebiet, ist nunmehr eine Änderung des rechtskräftigen, vorbereitenden Bauleitplanes notwendig.

Die Fortschreibung durch die 15. Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Thann Nord“.

1.2.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept

Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) liegt für die Region nicht vor.

1.2.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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

1.2.2.8 Biotopkartierung

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

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

Drei Teilflächen dieses Biotops, die innerhalb des Geltungsbereiches lagen, wurden im Zuge der Umsetzung des GE 1.0 entfernt und im Geltungsbereich ausgeglichen (siehe Hinweise auf der Planungskarte).

1.2.2.9 Artenschutzkartierung

Ein Fundpunkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“. 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(!).

1.2.2.10 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

1.2.2.11 Ausgleichsflächen

Für die Neuinanspruchnahme einer Fläche von 27.850m² wird ein Ausgleichsbedarf von 58.151 Wertpunkten nach der Bayerischen Kompensationsverordnung notwendig. Innerhalb des Geltungsbereiches können 37.449 Wertpunkte auf einer Fläche von 5.813m² ausgeglichen werden. Dabei wird auf 3.705m² eine Streuobstwiese und weiteren 1.702m² ein artenreiches, extensiv genutztes Grünland entwickelt. Im Bereich integrierter Versickerungsmulden ist die Anlage einer Staudenflur vorgesehen.

Die verbleibenden 20.702 Wertpunkte werden extern auf einer Fläche von 4.550m² in der Gemarkung Ampfing kompensiert. Auf der gesamten Fläche ist die Entwicklung eines Extensivgrünlandes beabsichtigt.

Des Weiteren wird eine Ausgleichsfläche von 330m² im direkten Anschluss an den Geltungsbereich ausgewiesen, die angesichts der Beeinträchtigung vorhandener Ausgleichsflächen durch die Planungsabsicht erforderlich werden.

1.2.2.12 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

1.3 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können, wurde bereits vor Eintritt in das Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Relevanzprüfung konnten mit der Feldlerche und der Goldammer zwei Vogelarten nachgewiesen werden, die im weiteren Umfeld des Wirkraumes des geplanten Gewerbegebietes Brutplätze besitzen.

Weitere Arten aus anderen Tiergruppen, wie z. B. die Zauneidechse, können im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Fazit

Insgesamt ist von keinen gravierenden vorhabenbedingten Auswirkungen auf die nachgewiesenen und als planungsrelevant betrachteten Vogelarten auszugehen. Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogen zu entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auf die im Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ befindliche Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, wird im Detail verwiesen.

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

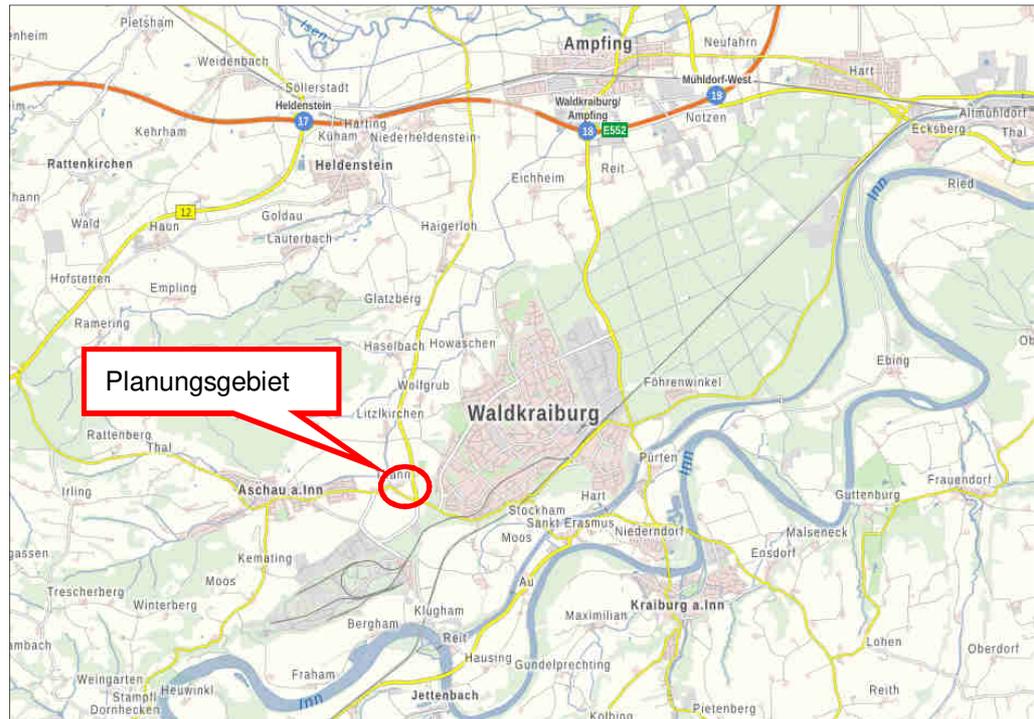
2.1 Angaben zum Standort

Die Gemeinde Aschau am Inn liegt inmitten des Landkreises Mühldorf am Inn. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Aschau.

Der Planungsbereich selbst ist im Osten des Ortsteils Thann angesiedelt.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. wird bereits zum Teil als Gewerbeflächen genutzt.

Übersichtskarte



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Im Westen des Planungsgebietes schließen Dorfgebietsflächen an.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung kaum Bedeutung, es handelt sich um eine reine Feldflur mit Wegeverbindungen in Randlage.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich in Form von Acker genutzt.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsgebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.
Verkehr	Das Planungsgebiet wird im Süden und im Südwesten über die Staatsstraße <i>St 2352</i> erreicht. Damit ist das künftige Gewerbegebiet optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den angrenzenden bebauten Bereichen sichergestellt.
Flora	Im Geltungsbereich bestehen, mit Ausnahme von Grünstreifen in Randlage und Hecken am Rand des bestehenden Gewerbes, fast ausschließlich artenarme Ackerflächen.
Fauna	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnten mit der Feldlerche und der Goldammer zwei Vogelarten nachgewiesen werden, die im weiteren Umfeld des Wirkraumes des geplanten Gewerbegebietes Brutplätze besitzen. Weitere Arten aus anderen Tiergruppen, wie z. B. die Zauneidechse, können im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
Kultur- und Sachgüter	Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale. Baudenkmäler mit Sichtbeziehung zum Geltungsbereich sind nicht vorhanden.

2.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wurden jedoch frühzeitig Abstimmungsgespräche zwischen der Kommune und der Regierung von Oberbayern sowie dem Landratsamt Mühldorf durchgeführt.

Es wird an dieser Stelle allerdings ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der vorliegenden Vorentwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden.

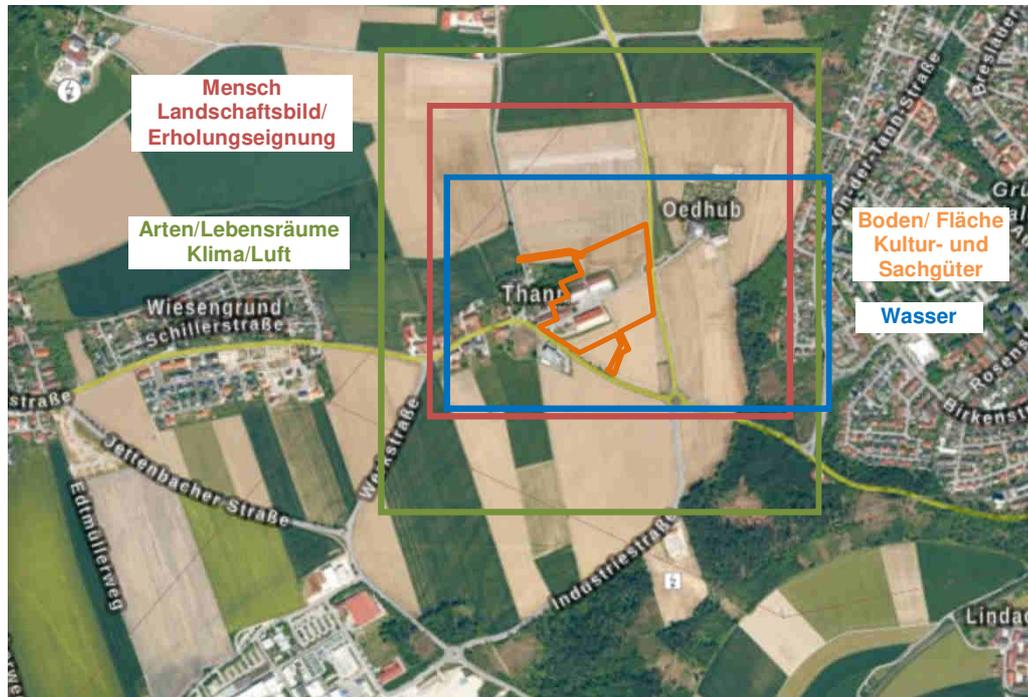
Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2019 durch eine Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.6.2 und 2.6.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.6.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.6.6
	Landschaftsbild/ Erholungseignung	+ siehe Ziffer 2.6.7
	Kultur- und Sachgüter	- siehe Ziffer 2.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.6.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		+ siehe Punkt 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffer 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

2.4 Wirkräume

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Topographie, der Einsehbarkeit und der zu erwartenden Intensität der Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter des Naturhaushaltes differenziert betrachtet wie folgt:



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

Der Wirkraum der **Schutzgüter Boden/ Fläche** sowie **Kultur- und Sachgüter** wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den unmittelbaren Geltungsbe-
reich beschränkt.

Für die **Schutzgüter Arten- und Lebensräume** und **Klima/Luft** wurde ein erweiterter Wirkraum zusammengefasst, bei Arten- und Lebensräume im Hinblick auf die Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen, und bei Klima/Luft hinsichtlich kleinklimatischer Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung.

Für die **Schutzgut Wasser** wurde ein Wirkraum hinsichtlich des veränderten Gebietsabflusses betrachtet.

Der Wirkraum für die **Schutzgüter Mensch** und **Landschaftsbild/ Erholungseignung** wurde ebenfalls zusammengefasst und hinsichtlich der Einsehbarkeit von der Umgebung und den bewohnten Bereichen ausgedehnt.

2.5 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und langanhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

2.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der, voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflusste Umweltmerkmale des Gebietes dienen dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen, nachfolgend dargestellte Wirkungen zur Folge haben und nach folgenden sechs Kriterien bewertet und differenziert werden:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

2.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

2.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen vor allem die westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen von Thann dar.

Gesundheit und Wohlbefinden (Lärm, Erschütterungen)

Die vorgesehene Ausweisung grenzt unmittelbar an bestehende Dorfgebiete, landwirtschaftliche Nutzflächen, die Staatsstraße *St 2352* sowie die Kreisstraße *MÚ 25*. Verkehrsimmissionen und Lärmemissionen aus den benachbarten Nutzungen sind daher gegeben.

Weiterhin sind auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung Emissionen auf Grund von Staub, Fahrzeugabgasen, Spritz- und Düngemitteln sowie Erschütterungen vorhanden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Nutzung als Dorfgebiet keine besondere Bedeutung für Erholungssuchende und keine Freizeitfunktionen inne. Lediglich eine Gemeindeverbindungsstraße (Thannerstraße) in Randlage im Nordwesten stellt für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer einen Zugang zur freien Landschaft im Nordwesten und somit zur wohnortnahen Erholung dar. Diese ist auch als Radweg ausgewiesen.

2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden, Osten, Süden und Südwesten durch Baumreihen, Streuobst sowie Baum-/ Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Begrünung des Gewerbegebietes über die Festsetzung entsprechender Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sowie der teilweisen Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen.
- Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen.
- Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb.
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen hinsichtlich des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind derzeit nicht quantifizierbar, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.

2.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagenbedingt	- -
Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen; temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	baubedingt	-
Betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern	nutzungsbedingt anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen	anlagebedingt	+ +
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **neutral**

2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Geltungsbereiches stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Relevanzprüfung konnten mit der Feldlerche und der Goldammer zwei Vogelarten nachgewiesen werden, die im weiteren Umfeld des Wirkraumes des geplanten Gewerbegebietes Brutplätze besitzen.

Weitere Arten aus anderen Tiergruppen, wie z. B. die Zauneidechse, können im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufgrund fehlender Lebensraumeignung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Fazit

Insgesamt ist von keinen gravierenden vorhabenbedingten Auswirkungen auf die nachgewiesenen und als planungsrelevant betrachteten Vogelarten auszugehen. Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogen zu entwickelnden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auf die in der Anlage 1 zur Begründung befindliche Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, wird im Detail verwiesen.

2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen;
- Pflanzung von Baumreihen, Streuobst, standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen;
- umfassende Pflanzgebote in Form von Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.

2.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen); temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	anlagenbedingt baubedingt	--
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den öffentlichen Grünflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

2.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

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

Drei Teilflächen dieses Biotops, die innerhalb des Geltungsbereiches lagen, wurden im Zuge der Umsetzung des GE 1.0 entfernt und im Geltungsbereich ausgeglichen (siehe Hinweise auf der Planungskarte).

Abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen und den vorhandenen Gewerbeflächen wird das Gebiet im Wesentlichen durch eine strukturarme, weitläufige Ackerfläche geprägt. Lediglich an den Rändern finden sich Altgrasstrukturen. Ein paar Gehölze sind dem bestehenden Gewerbebetrieb zugeordnet (Eichen, Obstbaum). Diese werden erhalten. Im Süden des Betriebes sind eine sehr junge Baumreihe und eine junge Heckenpflanzung vorhanden, die nicht erhalten werden können. Als Ausgleich dafür sind Pflanzungen im Südwesten im Bereich der Rückhaltefläche festgesetzt.

Auf den Ackerflächen liegen aufgrund des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

2.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen;
- Pflanzung von Baumreihen, Streuobst, standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen;
- umfassende Pflanzgebote in Form von Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.

2.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotop (landwirtschaftliche Nutzflächen); temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	anlagenbedingt baubedingt	-
Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den öffentlichen Grünflächen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **neutral**

2.6.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

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

Das Planungsgebiet weist von Südwesten nach Nordosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 430m eine ungefähre Höhendifferenz von 1,00m.

Boden

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 Geltungsbereiches zwischen 58 und 50. Hierbei ist festzustellen, dass die Wertigkeit zu den östlichen und nördlichen Rändern stetig abnimmt. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Mühldorf am Inn liegen im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Aufgrund der Geländeneigung besteht für die Lehmböden eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser.

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 Hinweisen durch Text, Ziffer 11 entsprechende Informationen zu Maßnahmen beim Antreffen von Altlasten gegeben.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 50.513m². Darin ist eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5.813m² (37.449 Wertpunkte) beinhaltet. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 20.702 Wertpunkten wird außerhalb davon bereitgestellt. Des Weiteren wird eine Ausgleichsfläche von 330m² im direkten Anschluss an den Geltungsbereich ausgewiesen, die angesichts der Beeinträchtigung vorhandener Ausgleichsflächen durch die Planungsabsicht erforderlich werden.

2.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß;
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten;
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse; temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	baubedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden **negativ**

2.6.5 Schutzgut Wasser

2.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

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

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Planungsgebiet 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 *Ho- waschgraben* nördlich des Ortsteiles Thann dar. Auf das Planungsgebiet 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

Von der Zustandsbeschreibung ausgehend, kann für das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet zusammenkommenden Regenmengen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet.

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

Grundwasser/ Grundwasserschutz

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

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

2.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Rückhaltungen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung im Trennsystem).

2.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	- -
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	baubedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+ +
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.6.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler und genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischlufftransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die beabsichtigte Bebauung ist in diesem Zusammenhang nicht als Barriere zu betrachten.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch den Verkehr auf der benachbarten Staatsstraße St 2352, der Kreisstraße MÜ 25 sowie durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzbestände;
- umfassende Pflanzgebote in Form von Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.

2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades; temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	anlagenbedingt baubedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich selbst weist aufgrund seiner direkten Lage an der Kreisstraße *MÜ25* und der Staatsstraße *St 2352* sowie den bereits vorhandenen Nutzungen auf dem Betriebsgelände der Firma Stadlhuber mit ihren teilweise hoch aufragenden und langgestreckten baulichen Anlagen keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung auf. Die weitläufigen Ackerschläge unterstreichen das Bild eines hohen Nutzungsdrucks und einer strapazierten Landschaft. Für eine ruhige Erholung ist der Planungsraum selbst nicht geeignet. Jedoch bietet der Landschaftsraum im Norden, der über die *Thanner Straße* zugänglich ist, zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänger und Sporttreibende. Diese ist auch als Radweg ausgewiesen.

Im Gegenteil werden die geplanten umfassenden Pflanzmaßnahmen den Standort wie auch die bereits existierenden Gewerbebetriebe zur umgebenden freien Landschaft bestmöglich einbinden und somit an dieser Stelle eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken.

2.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper;
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen und Streuobst auf privaten und öffentlichen Grünflächen.

2.6.7.4 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen; temporäre Beeinträchtigungen durch Leitungsverlegung, Baustellenverkehr, Materiallager u. ä. auch außerhalb des Geltungsbereiches	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame Gehölzstrukturen und Grünbereiche	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

2.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler.

Hinweise:

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen 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 Planungsgebiet.

2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde;
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde;
- Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

2.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **neutral**

2.7 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der Bauleitplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ aufgestellt. Sich kumulierende Auswirkungen sind beispielsweise in Bezug auf Emissionen und Artenschutz denkbar. Dies wurde jedoch bei den vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es wird mit der Lagerung von Stoffen im Bereich der Firma Stadlhuber Agrarservice GmbH & Co KG und der Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land gerechnet. Auch das Vorhalten von Öl, Fetten, Schmierstoffen und dergleichen für die Unterhaltung von Fuhr- und Maschinenparks ist anzunehmen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

Starkregenereignisse

Laut dem Umweltatlas Naturgefahren wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen ermittelt. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.

2.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren);
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

Im Zuge der Nutzung des Areals als Gewerbegebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährleistet.

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.6.1 – 2.6.8 des vorliegenden Umweltberichtes dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 des vorliegenden Umweltberichtes wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 18.1.5 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotopflächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotopflächenbewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden.

Der erforderliche Ausgleichsumfang von 58.151 Wertpunkten ergibt sich aufgrund einer Eingriffsfläche von 27.850m², einem Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten, einer GRZ von 0,8 und einem Planungsfaktor von 13%. Davon werden 37.449 Wertpunkte innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die verbleibenden 20.702 Wertpunkte hingegen werden außerhalb davon bereitgestellt.

2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.



Ausschnitt Gesamtkonzept, Stand Mai 2019, Quelle: KomPlan.

Der vorliegende Vorentwurf wurde dabei aus dem oben dargestellten Konzept entwickelt und wurde im Planungsprozess durch eine geänderte Erschließung, umfangreichere Eingrünung sowie Integration von Flächen für die Wasserrückhaltung fortgeschrieben.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben sowie eine Bodenversiegelung zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe.
Wasser	Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers und Oberflächenwassers durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da Extensivierungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorgesehen sind. Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Es liegen folgende Gutachten vor (siehe Anlagen zur Begründung zum Bebauungsplan):

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, Stand: September 2021.
- Verkehrsuntersuchung, gevas humberg & partner, München, Stand: 24.03.2021.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 12.04.2023.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereitzustellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEITRAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen.	Nach Erreichung des Entwicklungszieles.
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Umsetzung der Artenverwendung.	Kontrolle der Umsetzung spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Entstehen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Funktionskontrollen im 5-jährigen Turnus bis Erreichung des Entwicklungszieles, dann Zielerreichungs-/ Erfolgskontrolle
Boden	Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens.	Während der Bauphase.
Wasser	Überprüfung der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.	Während der Bauphase.
Kultur-/ Sachgüter	Überprüfung der Sicherung eventuell zutage kommender Bodenfunde.	Im Zuge der Erdarbeiten für die Erschließung und die einzelnen Bauvorhaben.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Osten von Thann im Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und grünordnerischer Belange. Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen, die im Vorfeld der Planung als unumgänglicher Bestandteil dient.

Der vorliegende Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Amtlich kartierte Biotope werden nicht beeinträchtigt, jedoch bereits verbindlich festgesetzte Ausgleichsflächen. Für sie erfolgt ein Kompensationsaufschlag, der im Nordosten, im Anschluss an die geplante Streuobstwiese umgesetzt wird.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
<p>Mensch (neutral)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, — keine besondere Bedeutung für naturbezogene Erholung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen, — erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen, — betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern, — Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen, — Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden, Osten, Süden und Südwesten durch Baumreihen, Streuobst sowie Baum-/ Strauchbepflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten, — Begrünung des Gewerbegebietes über die Festsetzung entsprechender Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sowie der Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen, — Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen, — Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb, — hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 10 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind derzeit nicht quantifizierbar, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.
<p>Tier (bedingt negativ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Eingriffsbereiches bekannt, — Feldlerche und der Goldammer im weiteren Umfeld. 	<ul style="list-style-type: none"> — Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen, — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen), — Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den öffentlichen Grünflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen, — Pflanzung von Baumreihen, Streuobst, standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen, — umfassende Pflanzgebote in Form von Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.
<p>Pflanze (neutral)</p>	<ul style="list-style-type: none"> — im Eingriffsbereich Acker, — keine Zufallsfunde innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Begehung. 	<ul style="list-style-type: none"> — Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung, — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen), — Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen und in den öffentlichen Grünflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb privater Grünflächen, — Pflanzung von Baumreihen, Streuobst, standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen, — umfassende Pflanzgebote in Form von Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Boden/ Fläche (negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — Geologie v Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen), — Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) — Ackerzahlen zwischen Geltungsbereiches zwischen 58 und 50, — Erosionsgefahr gering, — Altlasten vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> — Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung, — Veränderung der Untergrundverhältnisse, — Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung, — Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen, — Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß, — Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten, — Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, — Informationen zu Maßnahmen beim Antreffen von Altlasten.
Wasser (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — kein Überschwemmungsgebiet, — kein wassersensibler Bereich, — kein Wasserschutzgebiet. 	<ul style="list-style-type: none"> — Gebietsabflussbeschleunigung, — Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, — Entstehung von Abwasser, — eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen, — Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser, — Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. 	<ul style="list-style-type: none"> — Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, — Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Rückhaltungen zur Ableitung von Niederschlagswassers, Abwasser- und Regenwassertrennung).
Klima und Luft (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland, — Wärmeausgleichsfunktion vorhanden, — keine Funktion hinsichtlich der Versorgung von Siedlungsgebieten mit Frischluft. 	<ul style="list-style-type: none"> — Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades, — Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand, — Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen. 	<ul style="list-style-type: none"> — Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, — Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände, — umfassende Pflanzgebote in Form von Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.
Landschaftsbild/ Erholungsseignung (bedingt negativ)	<ul style="list-style-type: none"> — intensiv genutzte Agrarlandschaft, — Vorbelastung durch angrenzendes Dorfgebiet mit Gewerbenutzungen, Staatsstraße St 2352, Kreisstraße MÜ 25, — kein kleinteiliges Nutzungsmosaik, — Freizeitnutzungen nicht gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> — Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper, — visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen, — Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame Gehölzstrukturen und Grünbereiche. 	<ul style="list-style-type: none"> — Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper, — Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen auf privaten und öffentlichen Grünflächen.
Kultur-/ Sachgüter (neutral)	<ul style="list-style-type: none"> — Keine Bodendenkmäler im Eingriffsbereich vorhanden, — keine Baudenkmäler im Eingriffsbereich oder näheren Umfeld. 	<ul style="list-style-type: none"> — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, — keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch die Baukörper der Anlage. 	<ul style="list-style-type: none"> — Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde, — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde, — Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Aschau ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

5 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/>