

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

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

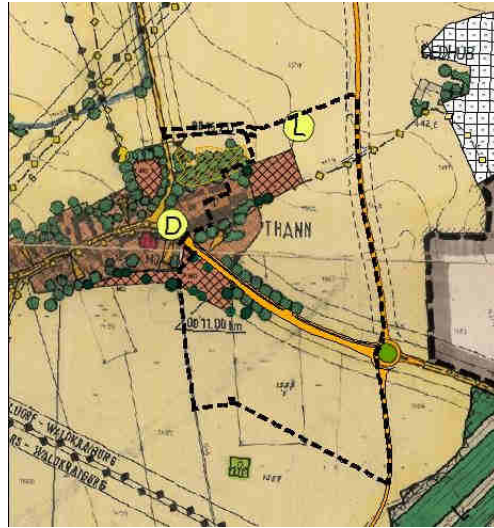
1	VORBEMERKUNG	5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachpläne.....	6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm	7
1.2.2.2	Regionalplan.....	11
1.2.2.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	12
1.2.2.4	Landschaftsentwicklungskonzept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

2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	29
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	29
2.12.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	29
2.12.2	Kompensationsmaßnahmen.....	29
2.13	Planungsalternativen – Standortalternativen	30
3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	46
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	47
4.1	Zusätzliche Angaben	47
4.1.1	Methodik	47
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren	47
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	47
4.2	Monitoring	47
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	49

1 VORBEMERKUNG

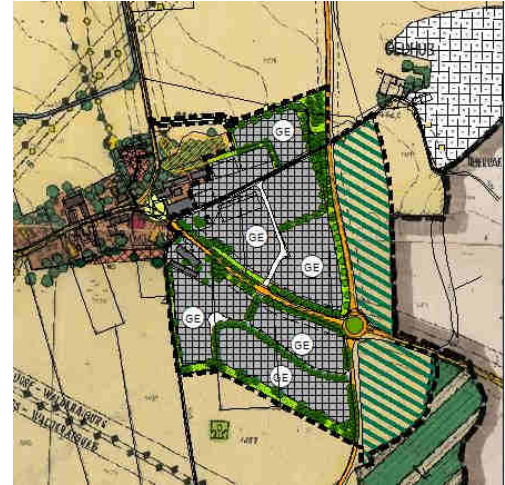
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Aschau am Inn:



FNP/LP – Bestand

Quelle: Gemeinde Aschau am Inn; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.



FNP/LP – 15. Änderung

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

Anlass 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.

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

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 Landschaftsentwicklungskonzept*, *1.2.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm*, *1.2.2.6 Biotopkartierung*, *1.2.2.7 Artenschutzkartierung*, *1.2.2.8 Schutzgebiete* sowie *1.2.2.9 Sonstige Planungsvorgaben* und *1.3 Aussagen zum speziellen Artenschutz* wird diesbezüglich verwiesen.

1.2.2.1 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, 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 werden auf der Ebene der Bebauungsplanung 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 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 Biotopverbundachse auszuweisen und in Abstimmung mit der UNB entsprechend ökologisch aufzuwerten. Vgl. Ziffer 10.3 *Biotopkorridor* 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.

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 (siehe auch Ziffer 1.1).

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 der vorliegenden Fortschreibung des FNP und LP werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1994) keine Ziele formuliert.

1.2.2.7 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 Gebüsche und Gehölze Hecken, 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).

1.2.2.8 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(!).

1.2.2.9 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

1.2.2.10 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

1.4 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 Begründungen zu den Bebauungsplänen mit Grünordnungsplänen „Gewerbegebiet Thann Nord“ und „Gewerbegebiet Thann Süd“ 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

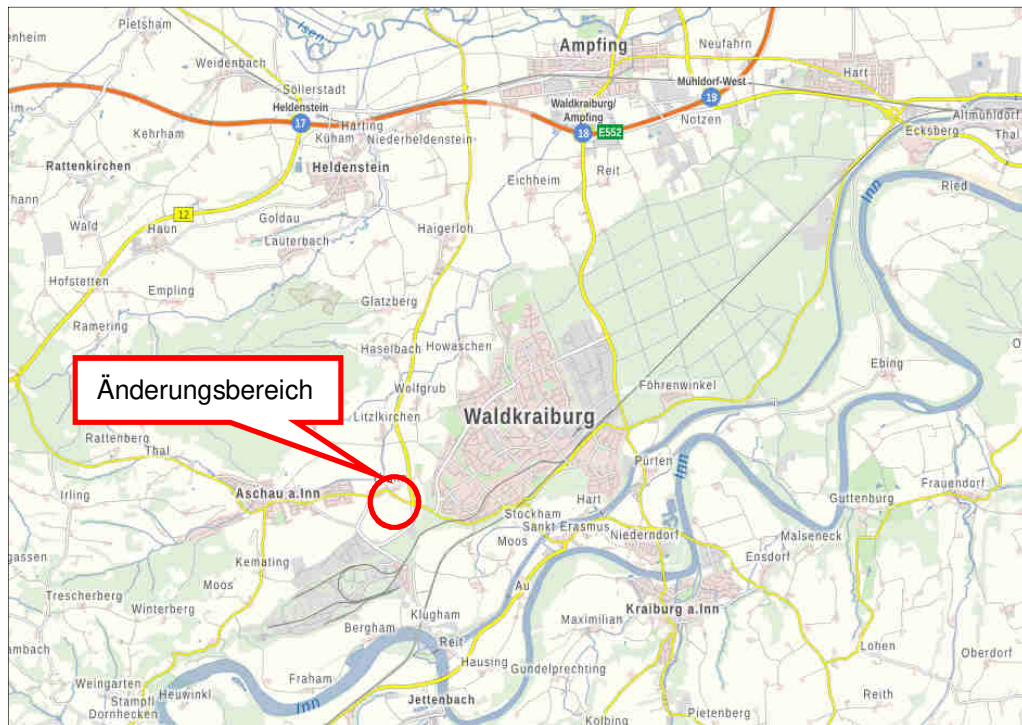
2.1 Angaben zum Standort

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

Der Änderungsbereich selbst ist im Osten bzw. Südosten 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 bzw. Nordwesten des Änderungsgebietes 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 Änderungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich in Form von Acker genutzt.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsgebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.
Verkehr	Das Planungsgebiet wird 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 Änderungsbereich 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.

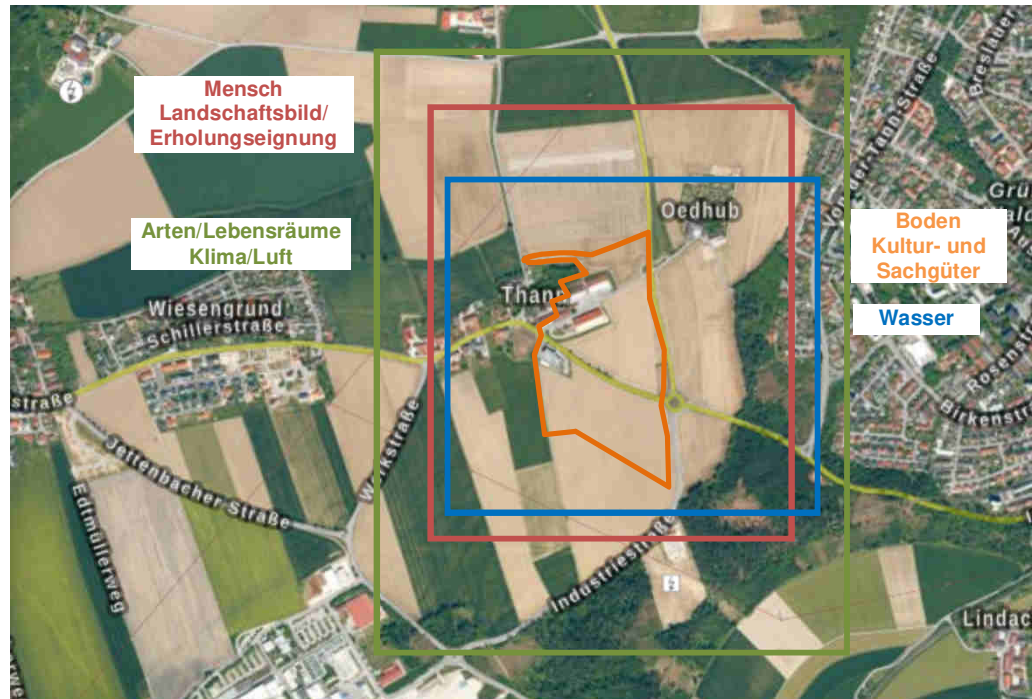
Integratives Betrachtungsfeld

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	+ 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 Plan-gebiete		+ siehe Punkt 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Um-gang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	- nicht relevant
	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** sowie **Kultur- und Sachgüter** wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränkt.

Für die **Schutzgüter Arten- und Lebensräume** und **Klima/Luft** wurde ein erweiterter Wirkraum zusammengefasst, bei Arten- und Lebensräumen 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).

Die Fortschreibung des FNP und LP durch Deckblatt Nr. 15 definiert mit seiner Plandarstellungen Bereiche, 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 Werteelemente 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 *MÜ 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 Änderungsbereich 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) im Nordwesten und ein Feldweg in Randlage im Südwesten stellt für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer einen Zugang zur freien Landschaft im Nordwesten und Süden und somit zur wohnortnahen Erholung dar. Im Umfeld sind auch Radwege ausgewiesen.

2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingrünung des Gewerbegebietes im Norden, Osten, Süden und Westen 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 9 bzw. Ziffer 10 der Begründungen 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	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 Änderungsbereiches 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 der Begründung zu den Bebauungsplänen befindliche Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, wird im Detail verwiesen.

2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage einer Baumallee an der Staatsstraße mit Integration der vorhandenen Baumreihe;
- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen;
- Pflanzung von Baumreihen, Streuobst, standortheimischer Baum-/ Strauchgruppen;
- Ausweisung eines Biotopkorridors zwischen den Siedlungskörpern, um weiterhin Austauschbeziehungen unter den jeweiligen Populationen zu ermöglichen;
- Anlage von Lebensraumkomplexen aus Sandlinsen, Wurzelstöcken/ Totholzhaufen und Stein-/Erdhaufen zur Förderung des Artenschutzes;
- 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)	anlagenbedingt	- -
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 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“). 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 den bestehenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Diese werden zum Großteil 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

- Anlage einer Baumallee an der Staatsstraße mit Integration der vorhandenen Baumreihe;
- 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 Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	-
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. 430 m eine ungefähre Höhendifferenz von 1,00 m.

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

Bereich Gewerbegebiet Thann Nord: 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.

Bereich Gewerbegebiet Thann Süd: Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 68.586m². Ausgleichsflächen werden außerhalb bereitgestellt.

Die gesamte Flächeninanspruchnahme beträgt 142.434m².

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	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**

2.6.6 Schutzgut Wasser

2.6.6.1 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 *Howaschgraben* 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 Regemengen.

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 Änderungsgebiet 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.

2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	- -
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
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**

2.6.7 Schutzgut Klima und Luft

2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Im Änderungsbereich 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 Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischluftransportwege 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.

2.6.7.2 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.

2.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	- -
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**

2.6.8 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Änderungsbereich selbst weist aufgrund seiner direkten Lage an der Kreisstraße *MÜ25* und der Staatsstraße *St 2352* sowie den bereits vorhandenen Gewerbenutzungen 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 bzw. im Süden, der über einen vorhandenen Feldweg erreichbar ist, zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänger und Sporttreibende. In Randlage sind auch Radwege 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.

2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper;
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen und Streuobst auf privaten und öffentlichen Grünflächen;
- Ausweisung eines durchgehender Geh- und Radweg zwischen dem Gewerbegebiet Thann und der Stadt Waldkraiburg.

2.6.8.3 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	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**

2.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.6.9.1 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 Änderungsbereich 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.

2.6.9.2 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.

2.6.9.4 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

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.

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 den Begründungen zu den Bebauungsplänen mit Grünordnungsplänen 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 Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung 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.

Bereich Gewerbegebiet Thann Nord: 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.

Bereich Gewerbegebiet Thann Süd: Der erforderliche Ausgleichsumfang von 117.067 Wertpunkten ergibt sich aufgrund einer Eingriffsfläche von 60.972m², einem Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten, einer GRZ von 0,8 und einem Planungsfaktor von 20%. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

2.13 Planungsalternativen – Standortalternativen

VORHABEN

Die vorliegende Standortalternativenprüfung hat zum Inhalt, die langfristige gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Aschau aufzuzeigen, mit der Zielsetzung einer ausgewogenen, stabilen und nachhaltigen Wirtschaftsstruktur. Damit soll der Wirtschaftsstandort Aschau am Inn langfristig unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Belange erhalten und behutsam entwickelt werden, um seinen Bürgern Sicherheit und eine Perspektive bieten zu können.

AUSGANGSSITUATION

STRUKTURDATEN

Einwohnerzahl | Einwohnerentwicklung | Prognose

Die Gemeinde Aschau am Inn hat zum Stichtag 31.12.2021 eine Bevölkerungszahl von 3.424. In den vorausgegangenen Jahren ist sie dabei in der Summe stetig, ausgehend von 2.757 im Jahr 2010, ausgenommen das Jahr 2019, gewachsen (Quelle: Statistik kommunal 2020/2022; Bayerisches Landesamt für Statistik). Die Prognose ist, legt man die Zahlen für den Landkreis zugrunde, ebenfalls positiv.

Bevölkerung Landkreis

Auf Landkreisebene ist ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung zu erwarten. So hat dieser bereits im Zeitraum 2014 bis 2019 einen Bevölkerungszuwachs von 5,2% zu verzeichnen. Bis 2038 wird sogar eine Zunahme von 8,0 % prognostiziert, die damit noch weit über der landesweiten Zunahme von 4,3% läge (Quelle: Strukturdaten IHK-Regionalausschuss Altötting - Mühldorf).

Wirtschaftsdaten

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote für den Landkreis Mühldorf am Inn beträgt im Monat Januar 2023 3,7 % womit sich die Quote zum Vorjahresmonat um 0,3 Prozentpunkte leicht verschlechtert hat. Im Landesdurchschnitt liegt die Quote im gleichen Monat bei 3,6 %, bei gleichem Anstieg (Quelle: statistik.arbeitsagentur.de). Legt man das Augenmerk auf die Entwicklung in der Gemeinde, so kann man hier einen Anstieg bis zum Jahr 2016 ausmachen und danach eine beständig abfallende Quote von 70 auf nunmehr 42 im Jahr 2019 feststellen (Quelle: Statistik kommunal 2020; Bayerisches Landesamt für Statistik).

Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer ist ein Anstieg in den Jahren 2014 bis 2018 von 1.278 zu 1.461 zu bemerken, während zum Jahr 2019 mit 1.444 hingegen ein leichter Rückgang festzustellen ist.

Gemäß der Flächenerhebung des Bayerischen Landesamtes für Statistik – Statistik kommunal 2020 – zum 31.12.2018 und 31.12.2019 umfassen die Industrie- und Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Aschau 121 bzw. 123ha, was einem prozentualen Anteil an der gesamten Bodenfläche von 5,8 versus 5,9% entspricht. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von 2ha bzw. 0,1%.

BEDARF VERSUS POTENTIALE DER INNENENTWICKLUNG

Bedarfsnachweis

In der nachstehenden Tabelle werden die aktuellen konkreten Ansiedlungsgesuche bzgl. ihres Flächenbedarfs und der Gewerbebranche bezogen auf die jeweilige Gewerbeteilfläche benannt:

Gewerbegebiet Thann Nord		
lfde Nr.	Gewerbe	Flächenbedarf in m ²
1	Schaumstoffherstellung	9.000
2	<i>Hackschnitzelheizanlage mit gewerblicher Trocknung</i>	<i>2.500</i>
	Bedarf	11.500
	<i>vorhandene Baufläche</i>	<i>22.500</i>
Gewerbegebiet Thann Süd		
lfde Nr.	Gewerbe	Flächenbedarf in m ²
1	Lebensmittel	6.000
2	Autohaus	6.000
3	Handel, Dienstleistung, Elektro	3.000
4	Elektroanlagen	2.000
5	Kfz-Werkstatt, Restauration	3.000
6	Waschstraße	1.200
7	Gastronomie	1.600
8	Autohaus	2.000
9	Haustechnik	2.000
10	Energieberatungsfirma	3.000
11	Bauprojektierung	8.000
12	Gartenbau	2.000
13	Galvanisierung	8.000
14	Gründerzentrum	5.000
	Bedarf	52.800
	<i>vorhandene Baufläche</i>	<i>40.500</i>

Gemäß vorstehender Auflistung ergibt sich für die südliche Gewerbeteilfläche bereits jetzt ein Nachfrageüberschuss. Jedoch ist die laufende Nr. 14 auszunehmen, da es sich bei dem geplanten Gründerzentrum um eine geplante Maßnahme der Gemeinde selbst handelt.

Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde hat die Potentiale einer innerörtlichen gewerblichen Entwicklung im Hauptort Aschau und im Ortsteil Thann im September 2022 erhoben.

Danach ergibt sich für die in Frage kommenden Flächen folgendes Bild:

Fl.-Nr.	Lage	Prüfung	Ergebnis
58	Aschau am Inn, Hauptstraße/ Mayerweg	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	Aschau am Inn, Gillhuberweg/ Hauptstraße	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	Aschau am Inn, Garser Straße/ Finkenweg	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	Aschau am Inn, Sonnenfeld/ Tassiloweg/ Arnoweg/ Rupertiweg	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	Aschau am Inn, Edtmüllerweg	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	Aschau am Inn, Toerringstraße	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 EG sollen die Betriebe, im Obergeschoss soll Wohnraum entstehen.	Vergabe läuft bereits, gemischte Nutzung für kleinere Betriebe, daher keine Alternativfläche zum „GE Thann“.
1441	Thann, Hauptstraße	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	Thann, Thannerstraße	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	Thann, Thannerstraße	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“.

Die jeweilige Lage der in der Tabelle gelisteten Flurstücke ist in den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

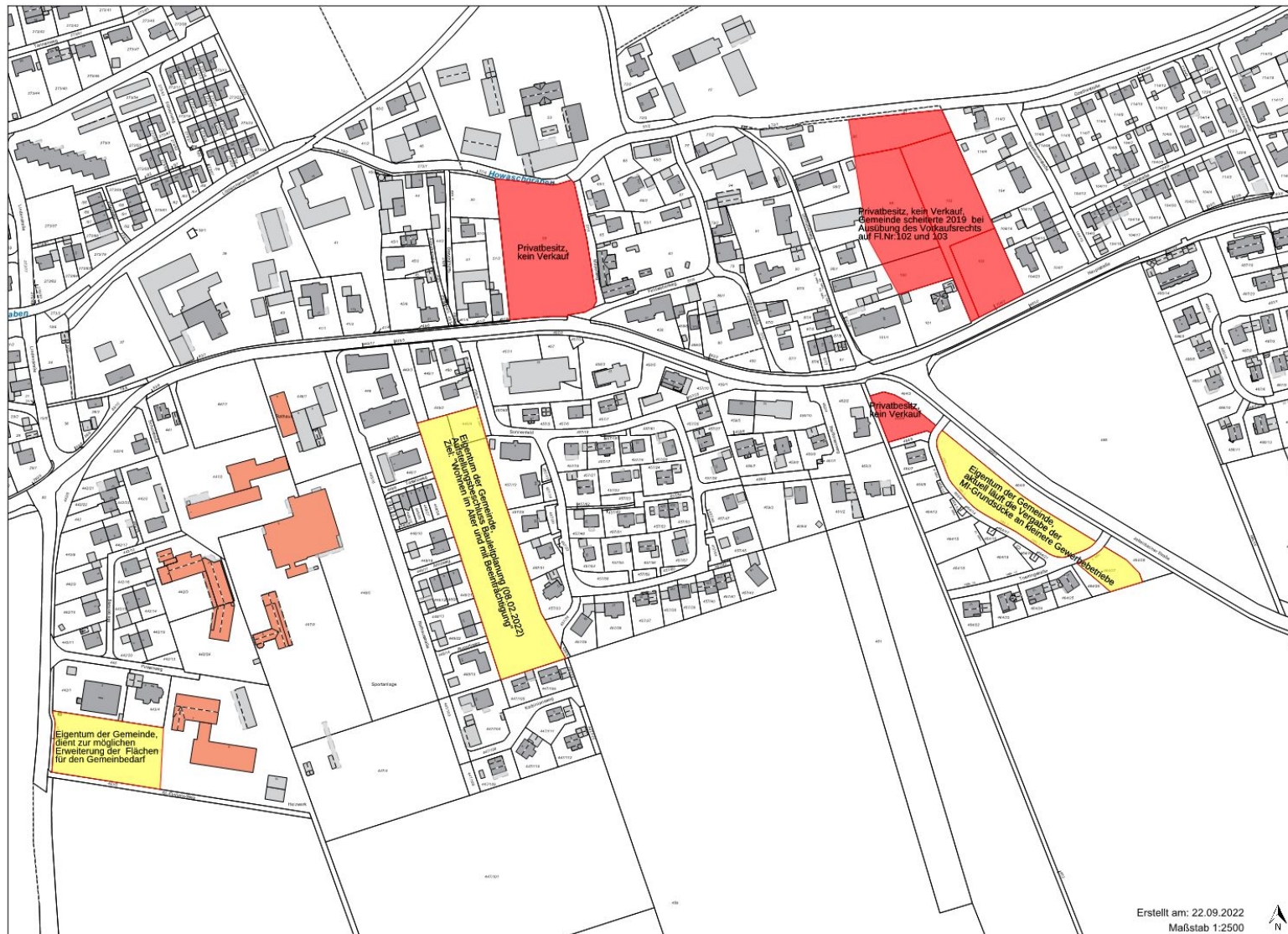


Abbildung: Unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage Aschau am Inn. Erhebung durch die Gemeinde Aschau am Inn; Darstellung nicht maßstäblich. Die gelb unterlegten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, während es sich bei den rot eingefärbten Flurstücken um Privateigentum handelt.

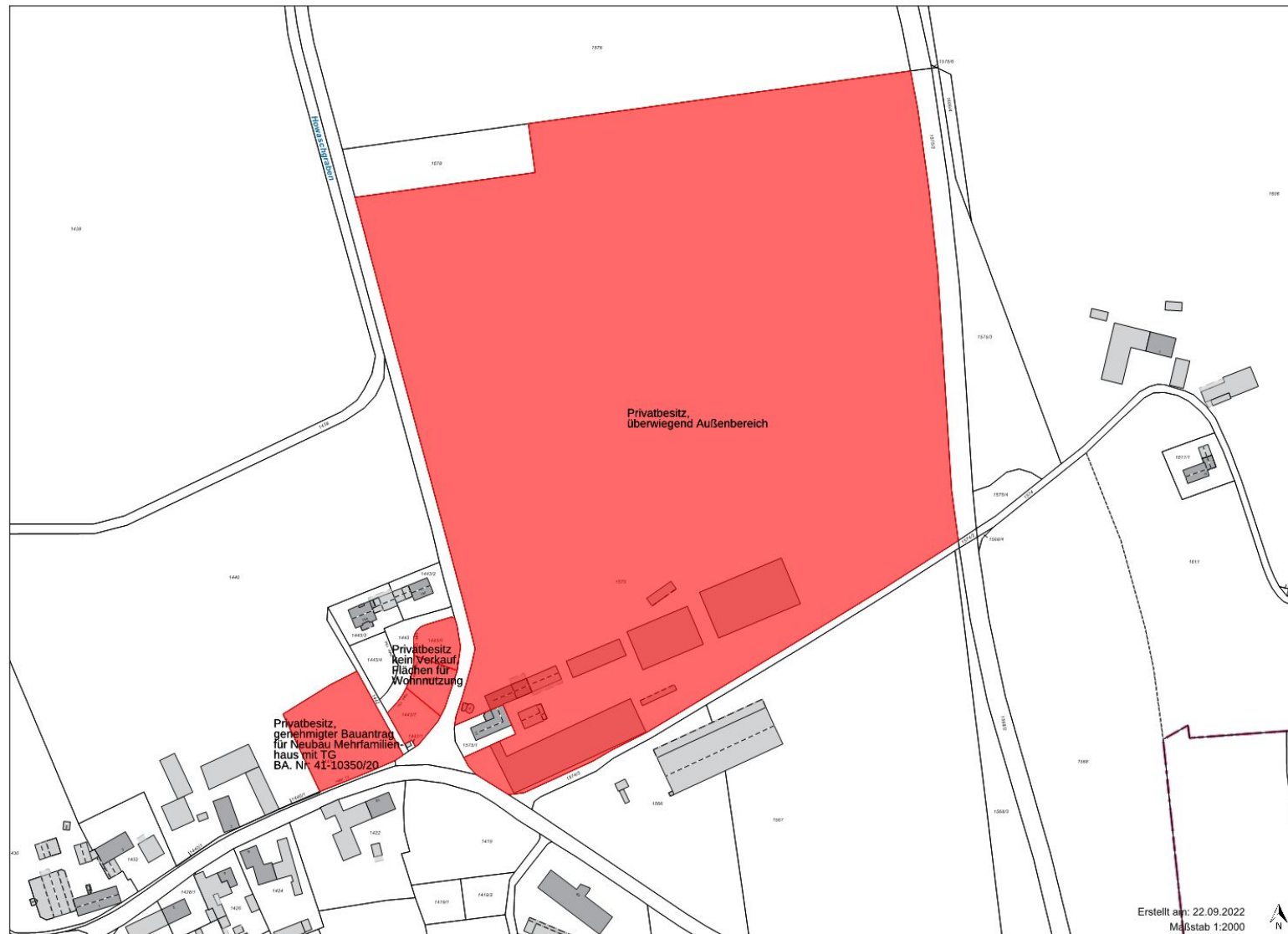


Abbildung: Unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage Thann. Die Flächen befinden sich im Privateigentum; Erhebung durch die Gemeinde Aschau am Inn; Darstellung nicht maßstäblich.

GEWERBLICHE ENTWICKLUNG AUS SICHT DER GEMEINDE

Standort

Die Gemeinde Aschau am Inn verfügt zum gegenwärtigen Zeitpunkt über das Industrie- und Gewerbegebiet *Werk Aschau* und das Industriegebiet *Otto-Hahn-Straße* (Rechtskraft des zugrundeliegenden Bebauungsplanes 1996).

Vorhandene, noch unbebaute Grundstücke im Werk Aschau sind zum Teil verkauft bzw. sollen für größere Unternehmen mit besonderen Ansprüchen an die Umwelt vorgehalten werden. Die Erhaltung des Gebietscharakters „Industriegebiet“ möchte die Gemeinde daher unbedingt wahren. Eine Bebauung ist dort in Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben (Bayern-Chemie Ges. für flugchemische Antriebe mbH, Nitrochemie Aschau GmbH und TRW Airbag Systems GmbH) schwierig bzw. die Nutzung eingeschränkt, da bei den genannten Betrieben aufgrund der verarbeitenden Stoffe spezielle Schutzkreise einzuhalten sind. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen sollen daher insbesondere für größere Unternehmen mit besonderen Ansprüchen an den Immissionsschutz vorgehalten werden. Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten ist nicht möglich, da hier Altlastenflächen liegen, die nicht überbaubar sind. Eine Erweiterung nach Norden ist ebenfalls auszuschließen, da sich dort ein Vorranggebiet für Kies sowie die Erdgashochdruckleitung MONACO befinden. Letztere stellt für die Gemeinde die nördliche Grenze des bestehenden Industriegebietes dar.

Eine direkte Anbindung neuer Gewerbeflächen an den Hauptort Aschau ist nicht umsetzbar. Im Südosten und Nordosten stehen vorhandene Wohnbauflächen entgegen.

Die voranstehenden Ausführungen sind anschaulich auf nachfolgender Grafik dargestellt.



Abbildung: Schutzzonen um ansässige Industriebetriebe im *Werk Aschau* und weitere Restriktionen, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen. Gemeinde Aschau am Inn.

Im Osten des Ortsteiles Thann befindet sich der Betriebsstandort der Firma Stadlhuber Agrarservice GmbH & Co KG, der sich südlich und nördlich des Oedhuber Weges erstreckt. Die Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land hat auf den Flächen der Firma Stadlhuber, südlich des Oedhuber Weges, eine Lagerhalle gemietet. Eine Firma aus dem Bereich der Schaumstoffherstellung möchte sich nun niederlassen. Zudem plant

die Firma Stadlhuber selbst hier eine Betriebserweiterung. Des Weiteren liegt der Gemeinde Aschau eine Anfrage einer Landmaschinentechnik-Firma für Flächen nördlich des Oedhuber Weges vor. Insgesamt werden für die Vorhaben ca. 3 ha Gewerbeflächen notwendig, die nun über die Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Thann Nord“ bereitgestellt werden sollen.

Südlich des Betriebsstandortes der Firma Stadlhuber, jenseits der *St 2352*, möchte die Gemeinde nun ein weiteres Gewerbegebiet von ca. 5 ha für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe zur Verfügung stellen. Damit soll der Bedarf für die kommenden ungefähr zehn Jahre gedeckt werden. Dies soll nun über die Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Thann Süd“ erfolgen.

Mit diesem Gewerbegebiet schließt die Gemeinde an bereits vorhandene Gewerbeflächen an und nutzt eine äußerst verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der *St 2352* und *MÜ25*. Durch die Entwicklung Richtung Osten und Südosten, bleiben Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Thann, die sich westlich davon erstrecken und somit in gegensätzlicher Richtung liegen, weitestgehend unberührt. Der gegenseitige Schutzanspruch zwischen Gewerbe und den Anwohnern wird gewahrt und eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger kann damit ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben lässt sich das Vorhaben in das vorhandene Umfeld integrieren.

Zusammenfassend sprechen für den Standort aus Sicht der Gemeinde Aschau am Inn u. a. folgende Argumente:

- Mit geplanter Erweiterung gewerbliche Konzentration an einem Standort;
- durch den Anschluss an einen bestehenden Gewerbebestandort kann an eine vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden;
- wesentliche immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen des Umfeldes sind infolge der bestehenden Vorbelastungen durch umgebende Gewerbeflächen und der Staatsstraße sowie der Kreisstraße nicht gegeben;
- der Standort bietet ein langfristiges Erweiterungspotential nach Süden;
- verkehrsgünstige, weil direkte Lage an der *St 2352* und *MÜ25* sowie räumliche Nähe zur *A 94*;
- gewerblicher Verkehr kann größtenteils aus Siedlungsgebieten herausgehalten werden;
- Orts- und Landschaftsbild durch vorhandene Gewerbebetriebe bereits vorbelastet. Weitere Beeinträchtigung lässt sich durch ein umfassendes Konzept der Grünordnung minimieren;
- keine Belange des Natur- und Artenschutzes betroffen.

Siedlungsstruktur/ Orts- und Landschaftsbild

Naturräumlich ist die Gemeinde in zwei unterschiedlich geprägte Einheiten geteilt. Das **Isen-Sempt-Hügelland** nimmt den westlichen Teil ein. Es handelt sich um eine *stark zerteilte Altmoränenlandschaft des Inngletschers mit dichter und tiefer Zertalung* (Quelle: Europäische Metropolregion München, 2011). Die östliche Hälfte ist dem Naturraum **Unteres Inntal** zugeordnet. Dieses zeichnet sich durch einen breiten Talraum, mit mehr oder weniger geringen Höhensprüngen aus. Neben der Landwirtschaft bildeten Handel und Gewerbe bereits seit früher Zeit einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor entlang des Inns (Vgl. Steckbrief 57; Bayerisches Landesamt für Umwelt). Somit stehen sich charakteristisch zwei völlig gegensätzliche Naturräume gegenüber. Wobei nur das Untere Inntal aufgrund der topografischen Verhältnisse größere zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsflächen zulässt. Ein vergleichbares Unterfangen im Hügelland würde hingegen kolossale Bodenbewegungen und einen immensen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bedeuten. Die nachstehende Grafik zeigt die naturräumliche Zweiteilung des Gemeindegebietes anschaulich auf. Deutlich wird auch, dass sich die gewerbliche und industrielle Entwicklung sich schon jetzt nur auf den Naturraum Unteres Inntal beschränkt hat.

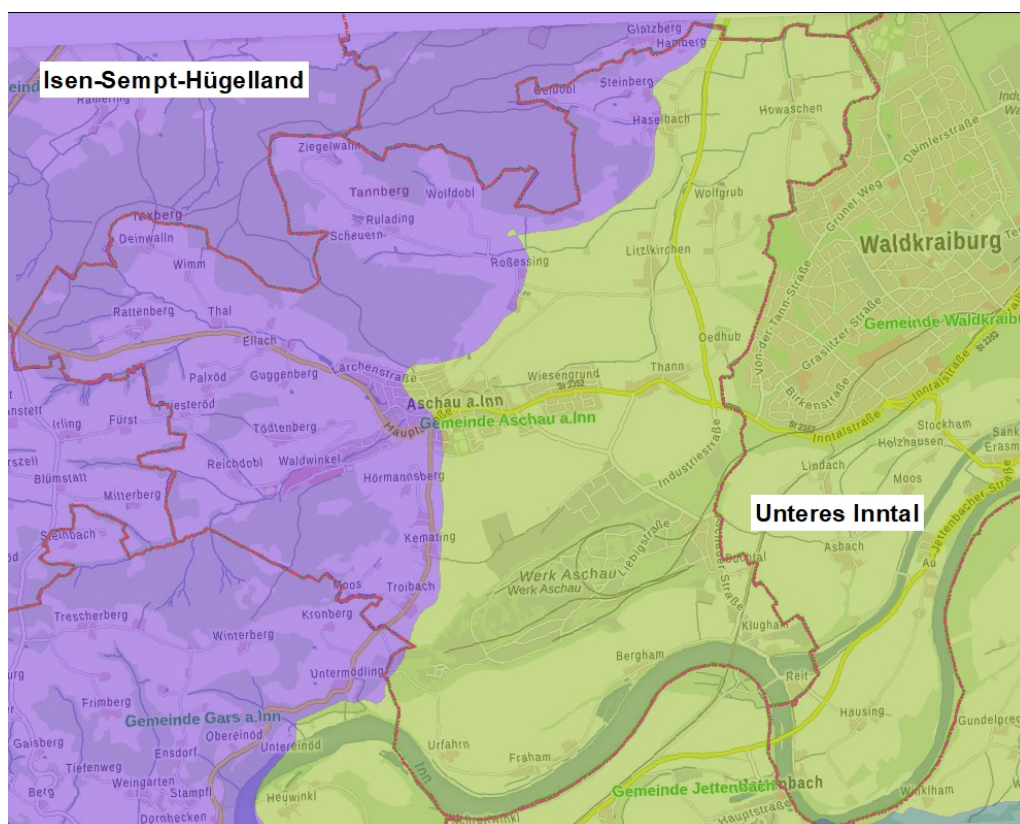


Abbildung: Naturräumliche Einheiten im Gemeindegebiet Aschau am Inn. www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan.

Die Gemeinde Aschau am Inn hat 37 Ortsteile, die, abgesehen vom Ortsteil Thann, meistens dörflich geprägt sind. Eine gewerbliche Entwicklung wie in der beabsichtigten Größenordnung wäre hier unverhältnismäßig und würde den jeweiligen Siedlungscharakter vollständig verändern. Das Orts- und Landschaftsbild wäre massiv beeinträchtigt. Abgesehen davon wären die infrastrukturellen Voraussetzungen völlig unzureichend.

Im Ortsteil Thann hingegen ist bereits eine Vorbelastung durch diverse Gewerbebetriebe gegeben. Es ist daher sinnvoll eine weitere Entwicklung dort anzustreben, zumal auch die vorhandene Infrastruktur vollkommen dafür spricht, bevor ein neuer Standort im Außenbereich aufgetan wird.

Verkehr

Die nachstehende Grafik zeigt das übergeordnete Straßennetz im Gemeindegebiet Aschau in Form von Kreis- und Staatsstraßen (gelb eingefärbt). Es veranschaulicht dabei die hervorragende Anbindung des geplanten Gewerbebestandes (blauer Kreis) an das regionale und überregionale Straßennetz mit relativer Nähe zur A 94.



Abbildung: Übergeordnetes Verkehrsnetz im Gemeindegebiet Aschau am Inn.
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan.

Immissionsschutz

Mit seiner Lage außerhalb geschlossener Ortschaften und der Wahrung des landesplanerischen Anbindegebotes existieren Voraussetzungen, die schutzwürdige Nutzungen im Ortsteil Thann nicht zusätzlich beeinträchtigen.

Für die gewerbliche Ansiedlung verbleiben Immissionswerte, welche die gewünschte Entwicklung mit kleinen bis mittleren Handwerksbetrieben zulassen. Auf die Fachgutachten Schallschutz und Verkehr, die im Ergebnis den Standort in Thann unterstützen, wird im jeweiligen Anhang zur Begründung der Bauungspläne „Gewerbegebiet Thann Nord“ und „Gewerbegebiet Thann Süd“ verwiesen.

FACHLICHE BEWERTUNG

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß derzeit gültigem Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Gemeinde Aschau am Inn dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

In der noch im Verfahren befindlichen aktuellen Teilfortschreibung hingegen liegt die Gemeinde nun in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, der zudem noch von einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf überlagert wird. In der Konsequenz gewinnt die Gemeinde somit eine hohe Bedeutung als Standort für die Wirtschaft mit dabei überregionaler Ausstrahlung. Ausdrücklich wird herausgestellt, dass diese Funktion zu sichern und weiter zu entwickeln ist.

Die Gemeinde Aschau verfügt im gesamten Gemeindegebiet nur über das Industriegebiet „Aschau Werk“ und das Industrie- und Gewerbegebiet „Otto-Hahn-Straße“ als bislang zentralen Gewerbestandort im Süden des Gemeindegebietes. Lediglich im Ortsteil Thann bestehen noch in geringem Umfang Gewerbeflächen. Diesen Standort nun auszubauen steht damit vollkommen im Einklang mit den Zielsetzungen des LEP zumal auch keine konkurrierenden Nutzungen bestehen.

Die Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz ist über die Staatsstraße 2352 und die Kreisstraße MÜ25 gegeben. Über sie ist auch die Autobahn 94 erreichbar.

Das LEP formuliert als Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Ausnahmen sind möglich, wenn ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.

Die vorgesehenen Gewerbeflächen schließen sich an bestehende Gewerbeflächen im Norden und Westen an und wahren damit das Anbindegebot. Dies wurde auch bereits vom Landratsamt Mühldorf am Inn, Abtlg. Kreisbauamt, bestätigt. Im Detail wird auf die Ausführungen auf Seite 36 verwiesen.

Regionalplanung

Gemäß Kapitel B V des Regionalplans soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird (vgl. RP B V 1). Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird ebenfalls darauf hingewirkt, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen (vgl. RP B V 4).

Die nachstehende Grafik zeigt anschaulich auf, wie stark die Ziele der Raumordnung die Entwicklungen auf kommunaler Ebene im Fall der Gemeinde Aschau andererseits beschneiden. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die Naturräume „Isen-Sempt-Hügelland“, welches die westliche Hälfte tangiert, und das „Untere Inntal“, welches die östliche Hälfte überlagert. Das „Isen-Sempt-Hügelland“ deckt sich dabei im Weitesten mit dem regionalplanerischen Ziel eines **Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes**. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet erstreckt sich ebenso entlang des Inntales. Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes wird fast vollständig vom **„Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Ampfing / Waldkraiburg / Mettenheim“** überdeckt. Zwischen der Siedlungslage Aschau und dem Werk Aschau ist das **„Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies und Sand Nr.: 302 K1“** ausgewiesen. Ein **„Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze - Kies und Sand Nr.: 302 K2“** befindet sich südlich des Werkes Aschau zur Aschauer Straße hin.

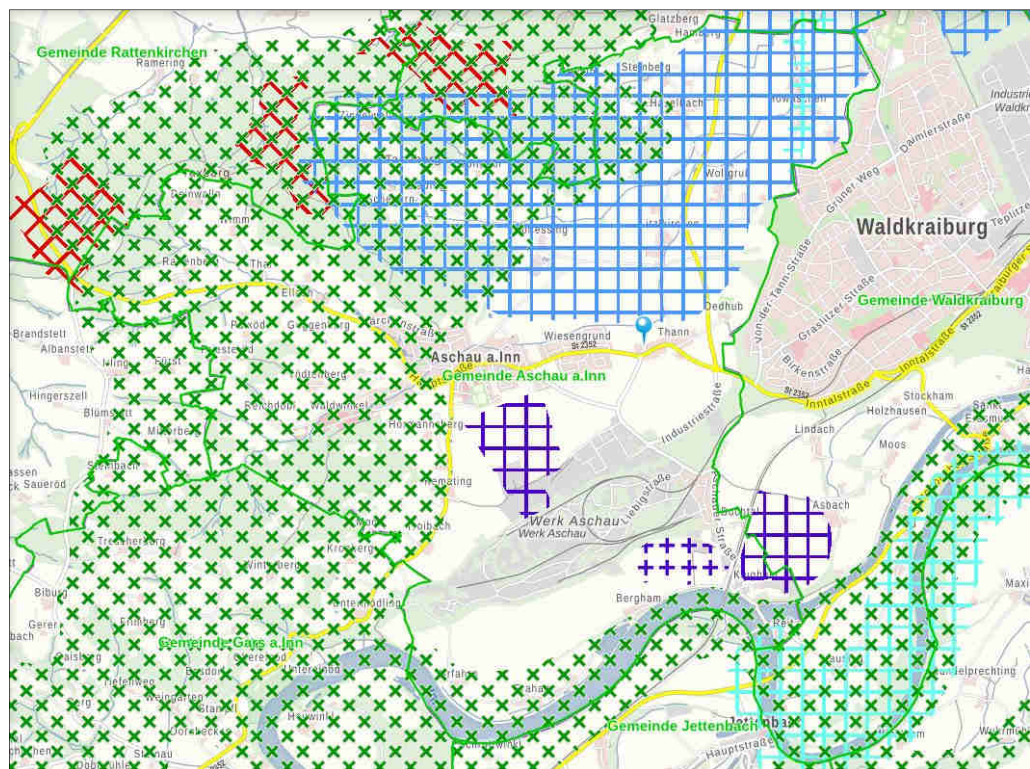


Abbildung: Restriktionen der Raumordnung im Gemeindegebiet Aschau am Inn. Darstellung nicht maßstäblich; www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; verändert KomPlan.

Fazit

Nach Prüfung und Berücksichtigung der Zielsetzungen der Raumordnung verbleiben nur wenige Gemeindebereiche, die einer weitergehenden Eignungsprüfung unterzogen werden können. Tatsächlich verbleiben unter der Zugrundelegung einer verkehrsgünstigen Lage nur die Bereiche südlich der Ortsteile Wiesengrund und Thann und östlich des Vorranggebietes für Bodenschätze. Nach Süden hin wird dieser vom Werk Aschau begrenzt. Da die Gemeinde jedoch eine wohnbauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wiesengrund anstrebt (siehe auch Abbildung Seite 27), fällt auch dieser Potentialstandort aus der Betrachtung für eine mögliche Gewerbeansiedlung.

BEHÖRDLICHE VORABSTIMMUNG

Nach vorangegangener raumordnerischer Analyse verbleiben – vom Standort Thann abgesehen – nur wenige Potentialflächen. Die Gemeinde Aschau hat letztlich fünf weitere Standorte herausgearbeitet, welche sich im Grundsatz für eine gewerbliche Nutzung eignen würden. Diese können der nachstehenden Grafik entnommen werden. Das Landratsamt Mühldorf am Inn wurde mit Schreiben vom 17.10.2018 um seine fachliche Bewertung dieser Standorte gebeten. Das Ergebnis wird im Folgenden in einer Tabelle aufgezeigt. Die Angaben S1 bis S5 in der Tabelle stehen für die jeweiligen Standorte.

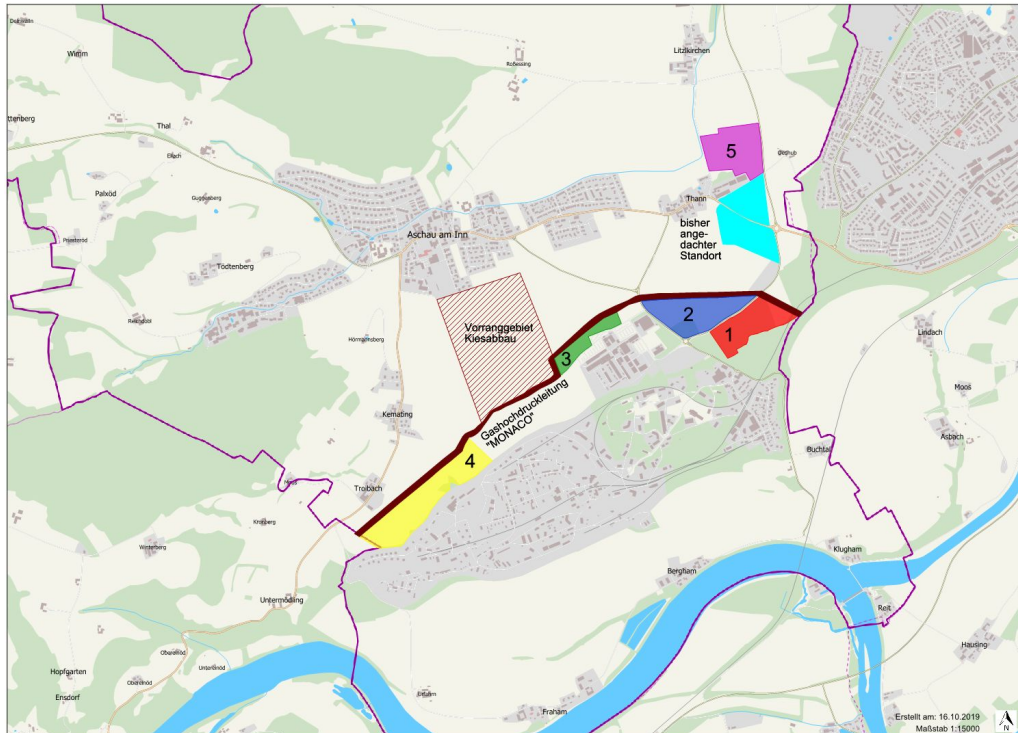


Abbildung: Alternative Gewerbestandorte im Gemeindegebiet Aschau am Inn. Gemeinde Aschau am Inn.

Fachbehörde	Stellungnahme zum S1	Stellungnahme zum S2	Stellungnahme zum S3	Stellungnahme zum S4	Stellungnahme zum S5
Immissionschutz	Standort aus Sicht des Immissionsschutzes möglich.	Standort aus Sicht des Immissionsschutzes möglich.	Standort aus Sicht des Immissionsschutzes möglich.	Standort aus Sicht des Immissionsschutzes möglich. Die Fläche befindet sich jedoch vollständig in den Schutzkreisen zu den Explosivstofflagern der Nitrochemie und Bayern-Chemie bzw. deren gemeinsamer Lagergesellschaft. Weder Wohnbebauung noch Gewerbebetriebe sind in diesem Bereich zulässig.	Standort aus Sicht des Immissionsschutzes möglich.
Kreisbauamt	Anbindung an gewerblichen Bestand gegeben: Weiterentwicklung möglich.	Anbindung an gewerblichen Bestand gegeben: Weiterentwicklung möglich.	Anbindung an gewerblichen Bestand gegeben: Weiterentwicklung möglich.	Anbindung an gewerblichen Bestand gegeben: Weiterentwicklung möglich.	Anbindung an gewerblichen Bestand gegeben: Weiterentwicklung möglich. Standort wird aus ortsplannerischer Sicht nicht favorisiert.
Naturschutz und Landschaftspflege	Aufgrund der überwiegenden Betroffenheit von Wald wird der Standort am kritischsten beurteilt. Der Artenschutz ist zu beachten!	Der Artenschutz ist zu beachten!	Standort aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet. Der Artenschutz ist zu beachten!	Neue/ weitere Riegelwirkung zwischen Wald und Offenland. Der Artenschutz ist zu beachten!	Betroffenheit von Offenlandbrütern mutmaßlich am höchsten. Das Landschaftsbild wäre stark beeinträchtigt.
Bodenschutzrecht	Altlastenfläche! Abschließende Beurteilung kann noch nicht getroffen werden. GENutzung im Sinne eines Flächen-Recyclings zu begrüßen. Altlastenuntersuchung notwendig!	Keine Äußerung.	Keine Äußerung.	Keine Äußerung.	Keine Äußerung.
Verkehrswesen	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Hinweis auf Lärmimmissionen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Hinweis auf Lärmimmissionen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Hinweis auf Lärmimmissionen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Hinweis auf Lärmimmissionen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Hinweis auf Lärmimmissionen.

Kreistiefbauverwaltung	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Klärung mit Verkehrsbehörde und Straßenbaulastträger erforderlich. Hinweis auf Lärmimmissionen und Bauverbotszone von 15 m entlang von Kreisstraßen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Klärung mit Verkehrsbehörde und Straßenbaulastträger erforderlich. Hinweis auf Lärmimmissionen und Bauverbotszone von 15 m entlang von Kreisstraßen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Klärung mit Verkehrsbehörde und Straßenbaulastträger erforderlich. Hinweis auf Lärmimmissionen und Bauverbotszone von 15 m entlang von Kreisstraßen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Klärung mit Verkehrsbehörde und Straßenbaulastträger erforderlich. Hinweis auf Lärmimmissionen und Bauverbotszone von 15 m entlang von Kreisstraßen.	Kein Einwand, wenn eine richtlinienkonforme Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt; Klärung mit Verkehrsbehörde und Straßenbaulastträger erforderlich. Hinweis auf Lärmimmissionen und Bauverbotszone von 15 m entlang von Kreisstraßen.
Wasserwirtschaft	Keine Äußerung.	Keine Äußerung.	Keine Äußerung.	Keine Äußerung.	Nördlicher Bereich liegt im Vorranggebiet Trinkwasserschutz.
Fazit	o	+	+	-	-
Gemeinde	Flächen im Privatbesitz; keine Bereitschaft zur Veräußerung!	Flächen im Privatbesitz; keine Bereitschaft zur Veräußerung!	Flächen im Privatbesitz; keine Bereitschaft zur Veräußerung!	Flächen im Privatbesitz; keine Bereitschaft zur Veräußerung!	Anbindung an Kreisstraße MÜ25 notwendig! Ortsgestalterisch nicht geeignet.
Fazit	-	-	-	-	-

Als Resümee kann festgehalten werden, dass keiner der fünf Alternativstandorte für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden kann. Zwar wären die Standorte zwei und vier aus Sicht der Fachstellen geeignet, jedoch befinden sich die betreffenden Flächen in Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft ist auch langfristig nicht erkennbar. Zudem befindet sich der Standort 4 innerhalb der Schutzkreise (siehe Abbildung Seite 5) und ist daher nur bedingt geeignet. Der Standort 2 bietet angesichts einer geringen Flächenausdehnung nur wenig Entwicklungspotential im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung.

Die Gemeinde Aschau sieht daher nur am Standort im Ortsteil Thann die Gelegenheit und auch die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung gegeben. Da die ansässige Firma Stadlhuber sich am Standort vergrößern möchte, macht es für die Gemeinde Sinn, diesen gemeinsam weiterzuentwickeln. Aufgrund dessen gab es bereits am 04.10.2018 eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern. Aus landesplanerischer Sicht wird der Flächenbedarf unter Berücksichtigung des genannten Zeitraumes als plausibel angesehen. Angesichts der Nähe zur A 94 rechnet die Behörde mit einer weiteren Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Aschau.

Die angestrebte Entwicklung um den Oedhuber Weg wird aus landesplanerischer Sicht als unproblematisch beurteilt. Auch die Entwicklung südlich der Staatsstraße wird für eine gewerbliche Entwicklung als grundsätzlich geeignet beurteilt. Die Gemeinde Aschau zeigt nun im Rahmen der vorliegenden Standortalternativenprüfung schlüssig auf, dass es zum Standort Thann keine Alternativen gibt!

ABSCHLIESSENDES FAZIT

Die Prüfung der Standorteignung im Gemeindegebiet im Hinblick auf eine potentielle gewerbliche Entwicklung zeigt anschaulich auf, dass die verkehrsinfrastrukturellen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen am anvisierten Gewerbestandort im Ortsteil Thann die günstigsten sind. Hierfür sprechen auch die Aspekte Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, Lärmschutz und Verkehrssicherheit.

Die Gemeinwesen im Gemeindegebiet sind überwiegend dörflich geprägt und in eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Umgebung eingebunden. Das Orts- und Landschaftsbild ist noch weitestgehend ungetrübt. Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind für eine Gewerbeansiedlung ungenügend. Auch aufgrund der überwiegend negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen sie für eine Ausweisung gewerblicher Flächen nicht in Frage. Im Vergleich dazu weist der Ortsteil Thann bereits eine Vorbelastung hinsichtlich bestehender Gewerbebetriebe sowie regionaler und überregionaler Verkehrsstrassen auf, die aber wiederum den Standort für eine weitere gewerbliche Entwicklung begünstigen.

Auch die beabsichtigte Teilfortschreibung des LEP spricht der Gemeinde eine herausragende Bedeutung als Wirtschaftsstandort zu.

Die kommunale Entwicklung ist zudem durch zahlreiche Restriktionen der Regionalplanung durch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen und einem Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz sehr eingeschränkt.

Im Ergebnis ist der gewählte Standort damit **alternativlos!**

Die Gemeinde Aschau am Inn sieht sich nach eingehender Prüfung nunmehr darin bestärkt, am vorgesehenen Standort festzuhalten und die Bauleitplanung wie beabsichtigt durchzuführen.

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 bleibe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnehmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bleibe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bleibe.
Boden/ Fläche	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben sowie eine Bodenversiegelung zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bleibe.
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 bleibe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bleibe.

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 Anhang der 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: 24.03.2021.

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 Vorhaben- und Erschließungsplanes, 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 bereit zu stellen.

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.

Da die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Osten bzw. Südosten von Thann im Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet beabsichtigt.

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanten Erhebungen und Betrachtungen mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

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/>