

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET THANN NORD

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 12.11.2024

Projekt Nr.: 19-1107_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand	9
3.3	Entwicklung	10
4	VERFAHRENSVERMERKE	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN	12
5.1	Rechtsverhältnisse	12
5.2	Umweltprüfung	12
5.3	Planungsvorgaben	13
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
5.3.2	Regionalplan	17
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	18
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	18
5.3.5	Biotopkartierung	19
5.3.6	Artenschutzkartierung	19
5.3.7	Schutzgebiete	19
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	19
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	19
5.5	Wasserhaushalt	20
5.5.1	Grundwasser	20
5.5.2	Hochwasser	20
5.6	Altlasten	21
5.7	Denkmalschutz	22
5.7.1	Bodendenkmäler	22
5.7.2	Baudenkmäler	22
6	KLIMASCHUTZ	23

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	24
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	25
8.1	Vorbemerkung	25
8.2	Nutzungskonzept	25
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
8.4	Örtliche Bauvorschriften	26
8.5	Innere Verkehrserschließung	27
8.6	Grünflächen	27
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	27
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	28
9.1	Verkehr	28
9.1.1	Bahnanlagen	28
9.1.2	Straßenverkehr	28
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	28
9.1.4	Geh- und Radwege	28
9.2	Abfallentsorgung	29
9.3	Wasserwirtschaft	30
9.3.1	Wasserversorgung	30
9.3.2	Abwasserbeseitigung	30
9.4	Energieversorgung	31
9.5	Telekommunikation	33
10	BRANDSCHUTZ	35

	SEITE
11	IMMISSIONSSCHUTZ..... 36
11.1	Verkehrslärm..... 36
11.2	Sport- und Freizeitlärm..... 36
11.3	Gewerbelärm..... 36
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen 37
12	FLÄCHENBILANZ 37
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN..... 37

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG..... 38
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES..... 38
15.1	Naturräumliche Lage..... 38
15.2	Potentielle natürliche Vegetation 38
15.3	Reale Vegetation 38
15.4	Biotopausstattung..... 39
15.5	Boden 39
15.6	Wasser..... 39
15.7	Klima/ Luft 39
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung 40
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT..... 40
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN..... 41
17.1	Verkehrsflächen..... 41
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen 41
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen 42
17.3.1	Öffentliche Grünflächen 42
17.3.2	Private Grünflächen 42
17.3.3	Pflanzgebote 42
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG..... 43
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen..... 43
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität..... 43
18.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter 45
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere 45
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs..... 46
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 47
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 50

VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN 51
----	------------------

ANLAGEN

ANLAGE 1

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham,
Stand: September 2021

ANLAGE 2

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

ANLAGE 3

Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB,
Landshut, Stand: 08.04.2024

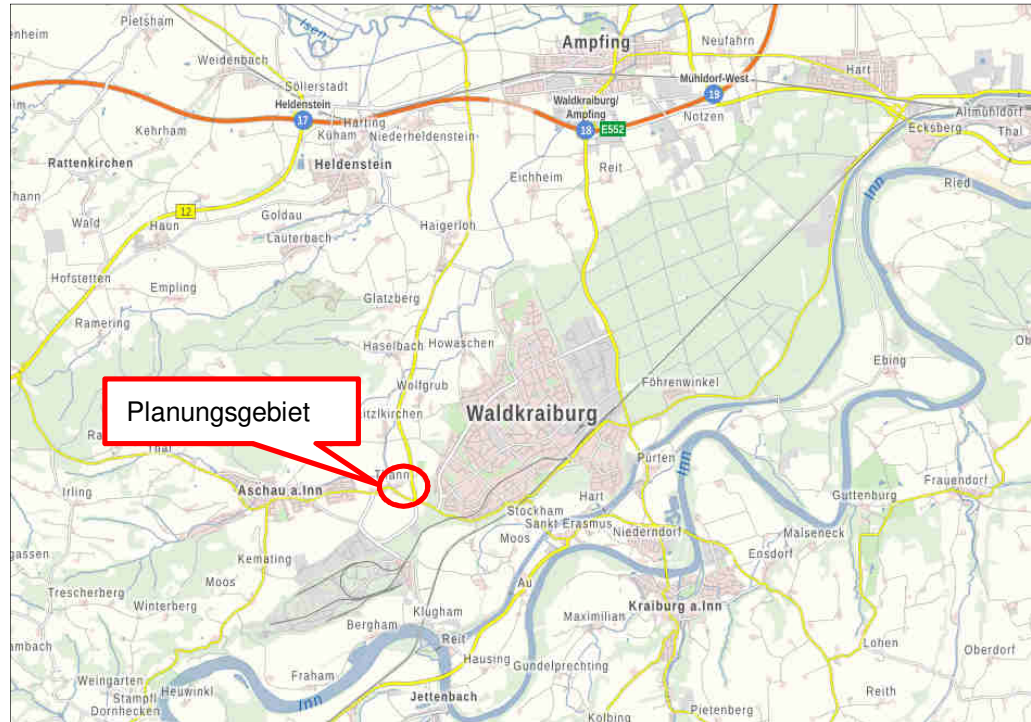
EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

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

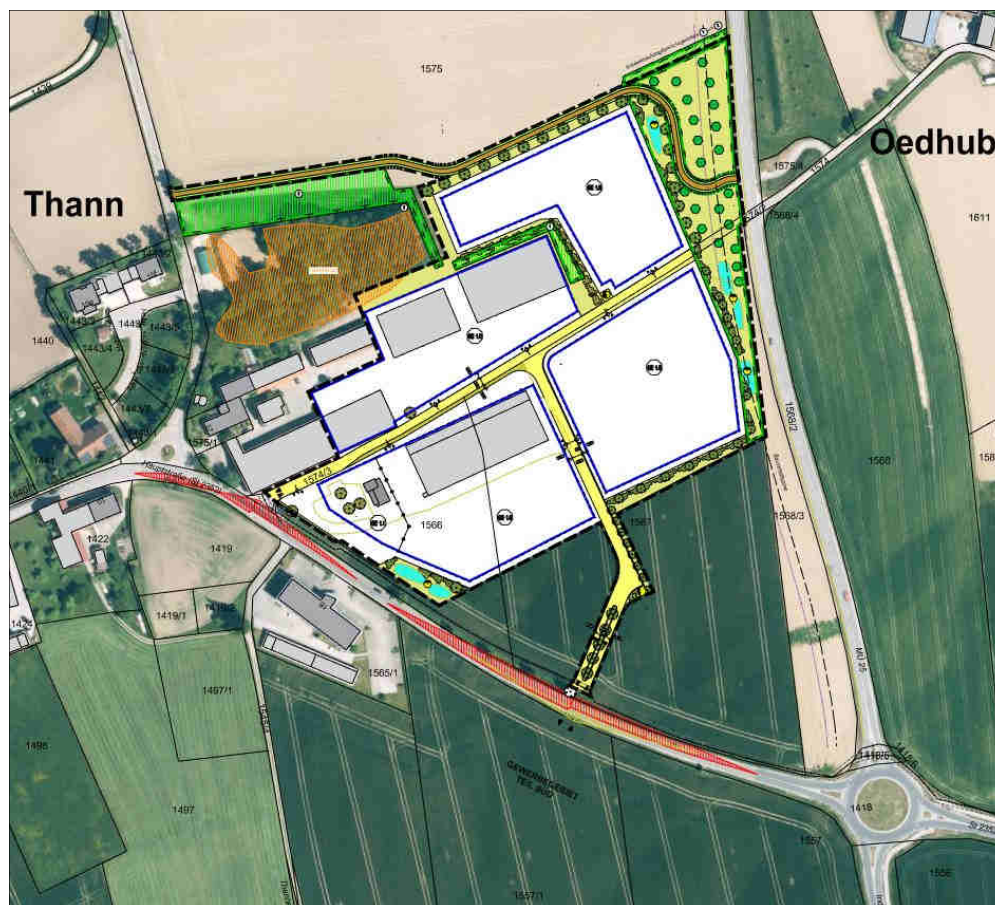
Der Planungsbereich selbst ist im Südosten des Ortsteils Thann angesiedelt.

Übersichtskarte



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

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) 1575 (Teilfläche = Tfl.), 1574/3 (Tfl.; *Oedhuber Weg*), 1566 (Tfl.) und 1568/3 (Tfl.).

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen:
 - Staatsstraße 2352 (Fl.-Nr. 1418),
 - *Oedhuber Weg* (Fl.-Nr. 1574/3),
 - Gewerbeflächen (Fl.-Nr. 1575),
 - Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1575/1),
 - *Thanner Straße* (Fl.-Nr. 1628);
- im Norden:
 - landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 1575),
- im Osten:
 - Kreisstraße MÜ25 (Fl.-Nr. 1575/2 und 1568/2),
 - *Oedhuber Weg* (Fl.-Nr. 1574/2);
- im Süden:
 - landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 1566, 1567, 1568/3).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Aschau am Inn.



Abbildung: Lage des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

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. Eine Firma aus dem Bereich der Schaumstoffherstellung plant sich südlich des *Oedhuber Weges* niederzulassen. Auch die *Firma Stadlhuber* selbst beabsichtigt am Ort eine Betriebserweiterung. Zudem liegt der Gemeinde Aschau eine Anfrage einer Landmaschinentechnik-Firma für Flächen nördlich des *Oedhuber Weges* vor. Insgesamt werden für die Vorhaben rund 2 ha Gewerbeflächen notwendig, die nun über die Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Thann Nord“ bereitgestellt werden sollen.

Vor Eintritt in die Bauleitplanung wurde bereits am 17.10.2018 im Rahmen eines Gespräches mit der Regierung von Oberbayern das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht beurteilt. Die Fachbehörde bewertete das Vorhaben danach als unproblematisch. Mittlerweile fand eine weitere Abstimmung in Form einer Videokonferenz am 08.06.2022 zwischen der Gemeinde Aschau, der Regierung von Oberbayern (ROB), dem Landratsamt Mühldorf sowie dem Ingenieurbüro KomPlan statt. Im Ergebnis beurteilt die ROB den Ortsteil Thann für eine Gewerbeentwicklung als grundsätzlich geeignet. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ wird festgestellt, dass die geplanten Erweiterungsflächen nachvollziehbar sind. Insgesamt wäre für die Gewerbeteilfläche die konkreten Ansiedlungsgesuche bzgl. ihres Flächenbedarfes und der Gewerbebranche zu benennen, was nun in der nachstehenden Tabelle aufgezeigt wird:

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

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

Die vorliegende Planung umfasst eine Gesamtentwicklung von ca. 4,5 ha Bruttobaufläche und 3,5 ha Nettobaufläche. Der Anteil der Neuausweisung umfasst hiervon eine Fläche von 1,75 ha. Die restlichen Flächen von gleichfalls 1,75 ha entfallen auf vorhandene Gewerbeflächen.

3.3 Bestand

Das Gelände umfasst gewerblich genutzte Flächen, wie unter der vorstehenden Ziffer bereits ausgeführt, aber auch landwirtschaftliche Produktionsflächen. Es liegt im Winkel zwischen der *Hauptstraße* und der Kreisstraße *MÜ25*, die es im Süden bzw. Osten begrenzen. Gen Süden und Norden schließen sich weitere Ackerflächen an. Der Ortsteil Thann bildet sich entlang der *Hauptstraße* und schließt sich an die erwähnten Gewerbeflächen im Westen an.



Im Vordergrund die *Hauptstraße*. Dahinter erstrecken sich Betriebsgebäude der *Raiffeisen-Waren GmbH Erdinger Land*.



Blick von Westen auf die bestehenden Gewerbeflächen. In der Bildmitte verläuft die *Hauptstraße*.



Blick von Nordosten über das Planungsgebiet. Im Hintergrund bestehende gewerblich genutzte Gebäude. Mittig diesen vorgelagert ein Gehölzgürtel der erhalten bleibt.



Blick vom bestehenden gewerblich genutzten Teil auf die späteren Erweiterungsflächen im Süden und Osten.

3.4 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme sollen ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen aufgrund konkreter Nachfragen zur Verfügung gestellt werden. Zielgerichtet werden in der vorliegenden Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen verankert.

Das zusätzliche Gewerbe schließt an den Bestand direkt an und entwickelt sich dabei weiter vom Ort weg. 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. Auf das Schalltechnische Gutachten in der Anlage 3 zur vorliegenden Begründung wird zusätzlich verwiesen.

Der Gemeinde Aschau am Inn ist daran gelegen, Bedenken hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Boden, des Verlustes wertvoller Ackerflächen und auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, in der Bebauungsplanung ein besonderes Gewicht zu verleihen. So wird auf eine flächeneffiziente Gestaltung durch bauliche Verdichtung Wert gelegt, um das Schutzgut Boden möglichst sparsam in Anspruch zu nehmen. Ebenso wird die innere Verkehrsinfrastruktur auf das notwendige Minimum reduziert.

Zielsetzung ist es ferner, vor dem Hintergrund eines dramatischen Artenrückganges und Klimawandels, den nachhaltigen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die ökonomischen Belange bestmöglich in Einklang zu bringen. So wird ein besonderes Augenmerk auf arten- und naturschutzfachliche Aspekte sowie der Förderung alternativer Energien, aber auch auf das Orts- und Landschaftsbild gelegt.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Planung bildet der Komplex der Oberflächenwasserbeseitigung, der einen Mix aus Wasserrückhalt und Versickerung in Gestalt von naturnahen Sickergräben und -mulden zum Inhalt hat. Das Wasser kann somit wieder an Ort und Stelle dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Eine erhöhte Überschwemmungsgefahr bei sich häufenden Starkregenereignissen kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, des nur geringfügig geneigten Geländes und der umfassenden Wasserrückhaltmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Neben der Entwicklung von gewerblich genutztem Bauland bietet sich im Rahmen des Vorhabens zusätzlich die Gelegenheit eine weitere durchgehende Radwegeverbindung zwischen der Stadt Waldkraiburg, über den Weiler Oedhub und der Gemeinde Aschau am Inn zu schaffen. Im Kontext des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thann Süd“ ist es der Gemeinde möglich, das Gewerbegebiet an den ÖPNV anzubinden, so dass es von und nach Waldkraiburg, wie auch von und nach Aschau per Bus erreichbar ist. Die Erreichbarkeit der Mitarbeiter und der Einzugsbereich für Arbeitskräfte werden dadurch erhöht.

In der Gesamtschau der beiden Gewerbegebiete „Thann Nord“ und „Thann Süd“ ergibt sich ein einheitlicher Entwicklungsstandort, der durch Grünstrukturen und das Verkehrsnetz entsprechend gegliedert wird. Im Ergebnis wird dadurch eine kleinteilige Wirkung erzielt.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ wurde am 14.05.2019 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ in der Fassung vom 22.03.2022 wurde in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 25.05.2022 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wurde durch die Gemeinde Aschau am Inn in der Sitzung am 17.01.2023 vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 25.04.2022 bis 25.05.2022.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Gemeinde Aschau am Inn in der Sitzung am 17.01.2023 durchgeführt.

Die Veröffentlichungsfrist für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ in der Fassung vom 16.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.04.2024 bis einschließlich 27.05.2024 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am 12.11.2024.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Aufgrund der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten erforderlich. Im Parallelverfahren wird daher die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchgeführt. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem 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.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das LEP ordnet die Gemeinde Aschau am Inn nach den Gebietskategorien dem *Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen* zu.

Konkret ist 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 und kommt den grundsätzlichen Anforderungen des Klimaschutzes dahingehend nach, dass die gesamte Gebietsentwicklung durch die Errichtung von Bushaltestellen an den regionalen ÖPNV angebunden wird, ein Ausbau des Geh- und Radwegenetzes mit entsprechender Anbindung an die Gewerbenutzungen erfolgt und die Entwicklung im Besonderen auch erneuerbare Energienutzungen beinhaltet. Des Weiteren 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. Zudem wird das Niederschlagswasser am Standort über Mulden zur Versickerung gebracht.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan und Grünordnungsplan beinhaltet eine Neuausweisung von ca. 1,75 ha Netto-Gewebefläche. Im Bestand sind ebenso ca. 1,75 ha zu verzeichnen. Dem gegenüber steht ein nachweislicher Bedarf von ca. 1,5 ha. Somit deckt das Angebot den Bedarf entsprechend ab und ist daher auf eine flächensparende Entwicklung ausgerichtet. Zielgruppe der Entwicklungsplanung bilden ganz überwiegend kleinere bis mittlere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unterschiedlicher Branchen. Diese Betriebsarten sind auch nach Aussage der Regierung von Oberbayern mit einem wohnbaulich geprägten Umfeld in Mischgebieten vereinbar. Diese eignen sich z. B. für mehrgeschossige Bürogebäude, die auch die festgesetzte zulässige Wandhöhe von 11,50 m ermöglichen würde. Im Zuge der Planung wird zudem die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Gemeinde Aschau am Inn betreibt aktuell ein Grundstücksmanagement, aus dem sich auch die für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehenden innerörtlichen Potentiale ermitteln lassen. Im Ergebnis zeigt sich, dass keine entsprechenden Flächen, die sich aus den gelisteten Anfragen ergeben, innerörtlich bereitgestellt werden können. Gründe hierfür sind unzureichende verkehrsinfrastrukturelle Gegebenheiten, eine Unverträglichkeit mit der umgebenden baulichen Nutzung, ein ungünstiger Grundstückszuschnitt sowie immissionsschutzrechtliche ungünstige Lage im Innerortsbereich. Dies wird anschaulich im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufbereitet auf die an der Stelle verwiesen wird – siehe nachstehend.

Die Gewerbeflächen befinden sich in Ortsrandlage. Die Entwicklung basiert auf konkreten Erweiterungsabsichten der dort bestehenden Gewerbebetriebe. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* und die Standortalternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Durch die beabsichtigte Entwicklung des Gewerbegebietes „Thann Nord“ und der wohnbaulichen Entwicklung „Waldkraiburg West“ der Stadt Waldkraiburg, zeichnet sich ein weiteres Zusammenwachsen der jeweiligen Siedlungsbereiche ab. Jedoch ist die Gemeinde der Auffassung, dass dadurch keine bandartige Siedlungsentwicklung ausgelöst wird. Die Siedlungsstruktur von Thann ist als Straßendorf geprägt und eine bauliche Entwicklung erstreckt sich dabei beiderseits der Hauptstraße und endet gegenwärtig im Osten bei den bereits im Bestand vorhandenen Gewerbenutzungen. Diese Entwicklungen werden nun in Richtung Osten fortgeführt und enden an der Begrenzung der vorhandenen Verkehrsstraße der Kreisstraße MÜ 25 bzw. an der Industriestraße. Zusätzlich erfolgt eine umfassende Eingrünung mit Integration von öffentli-

chen Wegeverbindungen, die im Ergebnis eine wirksame Abschirmung zum Außenbereich bedeuten und die Entwicklung in diesem Bereich zum endgültigen Abschluss bringen.

Im Weiteren ist östlich der Kreisstraße bzw. der Industriestraße zukünftig eine Biotopverbundfläche vorgesehen, die damit eine bauliche Entwicklung über den gegenwärtig aufgezeigten Umfang hinaus unterbindet. Somit ist einer ungegliederten, bandartigen Weiterentwicklung der Ortsentwicklung vorgebeugt und ein Zusammenwachsen der Gemeinde Aschau mit der Stadt Waldkraiburg wird durch diese Maßnahmen der Gemeinde verhindert.

Die verbleibende Freifläche wird 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 Landschaftliche Entwicklungsfläche dargestellt. Die perspektivisch vorgesehenen Maßnahmen und Entwicklungsziele zur ökologischen Aufwertung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Detail wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, Ziffer 10.3, verwiesen.

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 Überplanung des Gewerbegebietes „Thann Nord“ das sich durch konkreten Erweiterungsbedarf der bestehenden Betriebe und konkreten Nachfragebedarf begründet, stellt die Gemeinde auch durch das sich räumlich anschließende Gewerbegebiet „Thann Süd“ das Anbindegebot sicher und erfüllt damit dieses Kriterium gemäß LEP.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

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

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

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

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

Die Gemeinde Aschau weiß um den entstehenden Konflikt, wenn landwirtschaftliche Flächen der Produktion zugunsten einer gewerblichen Entwicklung entzogen werden sollen. Im vorliegenden Fall hat sich jedoch die Gemeinde in einem ausführlichen Entscheidungsprozess im Vorfeld des Verfahrens letztlich für eine derartige Entwicklung entschieden. Die Gemeinde kann einen dringenden Bedarf zum Ausbau der wirtschaftlichen Entwicklung vorweisen und diese Anforderungen nicht auf alternativen Flächen oder in Innenbereichslagen abdecken, da dort keine Alternativen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde auf die Inanspruchnahme von Außenbereichslagen angewiesen.

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 und der Anlage extensiv genutzter Wiesen zum Ausdruck gebracht. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt.

Mit den bereits vorgenannten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Schaffung einer Landschaftlichen Entwicklungsfläche als Freihaltezone zur Stadt Waldkraiburg, kommt die Gemeinde im Ergebnis diesen landesplanerischen Anforderungen nach.

Im Hinblick auf die aktuellen Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung empfiehlt die Gemeinde im Zuge der Umsetzung nachfolgende Punkte zu beachten:

— Flächenversiegelung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der zukünftigen Gewerbeflächen sind die privaten Verkehrsflächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Anordnung der Stellflächen sollte dabei vorrangig innerhalb der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgen. Im Ergebnis ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Geschossebenen für unterschiedliche Nutzungszwecke anzustreben.

— Flächensparen

Die Anordnung sowie Parzellierung der Gewerbegrundstücke hat flächensparend und lückenlos entsprechend den zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Grundstücke sind dabei im Hinblick der Grundfläche auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Betriebliche Erweiterungen in einer abschnittsweisen Umsetzung sollen dabei vorrangig über eine Erhöhung der Geschossebenen erwirkt werden.

— Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen

Im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die betrieblichen Nutzungen die maximal zulässigen Höhenentwicklungen durch die Anordnung von mehreren Geschossebenen effizient ausgenutzt werden und somit einem unnötigen Flächenverbrauch entgegenwirken. Bauliche Anordnungen mit einer Geschossebene sollen dabei vermieden oder auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

— Gebietsverträgliche Nutzungsstruktur

Im Hinblick der Sicherung einer verträglichen Nutzungsstruktur ist es anzustreben, auf großflächige sowie besonders verkehrsintensive Betriebe für Spedition, Logistik, Lagernutzung sowie Einzelhandel zur Nahversorgung zu verzichten. Es wird empfohlen Nutzungen des nichtproduzierenden Gewerbes für Büro, Verwaltung, öffentliche Betriebe etc. zusammenzuführen und auf mehrere Geschossebenen innerhalb eines Gebäudes zu verteilen (Mehrfachnutzung von Gebäuden). Auf Ziffer 1. Art der Baulichen Nutzung der Festsetzungen durch Text im Hinblick der nichtzulässigen Nutzungen wird verwiesen.

5.3.2 Regionalplan

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

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

Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

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

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

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

Die Gemeinde Aschau ist gleichwohl unabhängig von der Rechtslage angesichts der eigenen Entwicklungsabsicht bereit, dem Belang der Regionalplanung Rechnung zu tragen und die verbleibende Freifläche zwischen der Gemeindegrenze und der Kreisstraße dauerhaft als Landschaftliche Entwicklungsfläche auszuweisen und in Abstimmung mit der UNB entsprechend ökologisch aufzuwerten. Die Ausweisung erfolgt im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 15.

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

Sicherung der Landschaft

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

Wasserversorgung

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

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

Bodenschätze

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

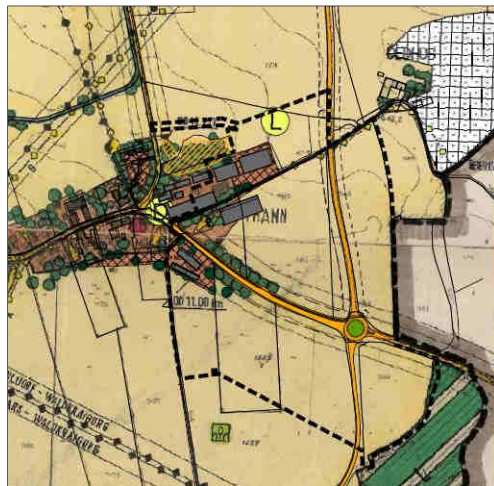
Im Gemeindegebiet ist ferner das Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand 302K2 ausgewiesen. In diesen kommt gemäß **6.2.2 Z Vorbehaltsgebiete** der Gewinnung von Kies, Lehm und Festgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu.

Energieversorgung

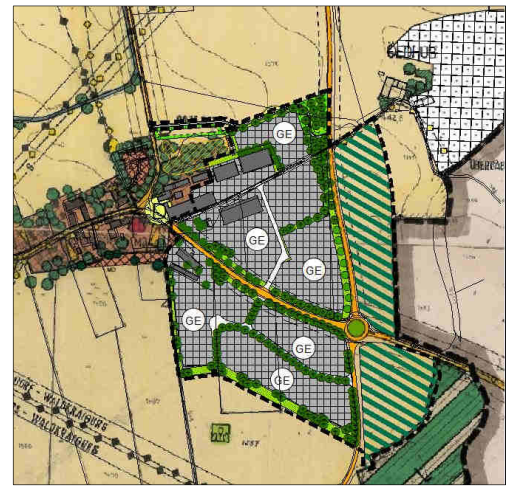
Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden nach **7.2.4 Z** Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Ausschlussgebiete dargestellt. Im Gemeindebereich ist das Vorranggebiet VRG 18 dargestellt. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie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

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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



FNP/LP – Bestand



FNP/LP – 15. Änderung

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

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

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

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

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

5.3.6 Biotopkartierung

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

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7740-0155-001	Initiale Gebüsch- und Gehölzhecken, naturnah	Initialvegetation auf einem 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).

5.3.7 Artenschutzkartierung

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

5.3.8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG dürfen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und an Kreisstraßen nach Nr. 2 BayStrWG bis zu 15 m keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die geplanten Baugrenzen sind entsprechend darauf ausgerichtet.

5.4 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 in der Anlage 1 zur vorliegenden Begründung befindliche artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, wird im Detail verwiesen.

5.6 Wasserhaushalt

5.6.1 Grundwasser

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

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

5.6.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

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

Wassersensible Bereiche

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

Das Planungsgebiet weist von Nordwesten nach Südosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 450 m eine ungefährige Höhendifferenz von 2,00 m. Oberirdische Gewässer fehlen vollständig. Der bereits angesprochene *Howaschgraben* entwässert nach Norden in die entgegengesetzte Richtung zum Planungsgebiet.

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

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet. Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2 *Abwasserbeseitigung* hingewiesen.

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

Gefahren für Leben und Gesundheit

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

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

Sonstiges

Innerhalb des Baugebietes befindet sich aktuell keine kritische Infrastruktur. Im Kurvenbereich der von Süden kommenden Erschließungsstraße ist jedoch ein Standort für eine neue Trafostation geplant. Wie in den vorstehenden Punkten beschrieben ist keine Hochwassergefahr für den Standort zu erwarten.

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

5.7 Altlasten

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

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Altlasten und damit verbundenen Reduktion von Risiken werden daher in den Hinweisen durch Text, Ziffer 11 entsprechende Informationen zu Maßnahmen beim Antreffen von Altlasten gegeben.

5.9 Denkmalschutz

5.9.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

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

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.

5.9.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

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

7 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Aschau am Inn ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Aktiver Klimaschutz spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider. Durch Bestimmungen zur Dach-, Fassaden-, Zaun- und Straßenraumbegrünung sowie die Verpflichtung pro 200 m² nicht überbauter Fläche in der jeweiligen Bauparzelle und jeden fünften Stellplatz einen Baum zu pflanzen wird die Entstehung von Wärmeinseln reduziert und umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

Die Verwendung regenerativer Energieformen ist ausdrücklich gewünscht. So sind auch Solar- und Photovoltaikmodule zulässig, wobei sogar aufgeständerte Modulkonstruktionen im Zusammenhang mit Anlagen für den ruhenden Verkehr möglich sind.

TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept basiert zunächst darauf den konkreten Bedarf an Bauflächen entsprechend der jeweiligen logistischen und wirtschaftlichen Anforderungen zu ermöglichen. Die exponierte Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen am Ortsrand des Ortsteils Thann stellt zudem besondere Herausforderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Erschließung geschieht über die Gestaltung eines neuen Knotenpunktes an der *St 2352* mit einer Linksabbiegespur in das künftige Baugebiet. Eine weitere gewährleistet die Anbindung des Baugebietes Süd. Zunächst erfolgt die innere Erschließung ausgehend von der Hauptstraße am bestehenden Raiffeisengebäude vorbei hin zum *Oedhuber Weg*. Entlang der ersten Wegstrecke bleiben die beidseitigen landwirtschaftlichen Flächen zunächst bestehen. Langfristig können hier ebenfalls Gewerbeflächen entstehen. Die zweite Hälfte erschließt nun die geplanten Gewerbeflächen. Ein weiterer bereits bestehender Anschlusspunkt ist im Westen wiederum an der Hauptstraße gegeben. Über diesen erfolgt die gegenwärtige Erreichbarkeit des bestehenden Gewerbegebietes.

Der *Oedhuber Weg* wird nun innerhalb des Planungsgebietes, kurz vor der Unterquerung der Kreisstraße gekappt. An der Stelle endet er künftig in einem Wendehammer.

In der Konsequenz erfordert diese Maßnahme auch eine andere Radwegeverbindung. Sie kann nun nicht mehr über den *Oedhuber Weg* durch das Gelände der Firma *Stadlhuber* erfolgen, sondern wird nun auf einer neuen Trasse, im Norden am Gewerbegebiet vorbeigeführt. Im Nordwesten trifft er dort auf die *Thanner Straße*. Perspektivisch ist eine Fortführung entlang des *Howaschgrabens* nach Aschau geplant.

Um die Nahtstelle zur angrenzenden Bebauung im Nordwesten städtebaulich verträglich zu gestalten und so gut es geht in das Landschaftsbild einzufügen, ist beabsichtigt, eine Höhenstaffelung im Gewerbegebiet vorzunehmen. Die außen liegenden Gewerbeflächen GE 1.0 sehen geringere Wandhöhen als im GE 1.1 vor, so dass die Höhenentwicklung von innen nach außen, zur umgebenden Landschaft hin abfällt.

Stellplätze sind nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen möglich. Diese Vorgabe hat zur Folge, dass die Gewerbezellen zu ihren Grenzen hin nicht von parkenden Kraftfahrzeugen dominiert werden, was insbesondere bei ungeordnetem Parken zu einem unerwünschten, negativen Gesamtbild führt. Stattdessen sind diese Bereiche, sofern sie nicht für Zufahrten, Wegeverbindungen etc. dienen, grünordnerisch zu gestalten.

Neben den genannten, sind auch zahlreiche Maßnahmen der Grünordnung vorgesehen, die ihren Beitrag zur visuellen Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft und auch im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz sowie das Wohlfühl des Menschen leisten sollen. Diese werden im Grünordnerischen Konzept unter der Ziffer 16 ausführlich erläutert, auf das an der Stelle verwiesen wird.

9 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Aschau am Inn.

Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

9.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgerichtet.

Hierin sind die gelisteten Nutzungen ausgeschlossen:

- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Versammlungsstätten,
- Logistikbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern, Vollsortimentsbetrieben u. ä.,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
- Boarding-Häuser.

Die Gemeinde möchte den vorhandenen Gewerbebetrieben am Standort eine Erweiterungsmöglichkeit bieten, die eine städtebaulich verträgliche und abgestimmte Nutzungen ermöglicht. Die angeführten Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde daher keine geeigneten Entwicklungen am Standort dar und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten als nicht zulässig erklärt. Zudem soll durch den Ausschluss der genannten Einzelhandelsbetriebe die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erhalten und die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in den Gewerbebeteiflächen eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,2. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen im GE 1.0 bis zu 8,00 m und im GE 1.1 von max. 11,50 m zugelassen.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation keine spezielle Bauweise festgelegt.

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt durch die Bayerische Bauordnung. Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln somit die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Hauptnutzungszwecke definieren sich nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Damit sind die Nutzungszwecke eindeutig definiert.

9.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzutreffenden Ausbildungen und den im Gewerbebau üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von 25° bei Satteldächern und max. 7° bei Pultdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft sorgt.

Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen, wie auch als Foliendach vorgenommen werden. Bei Flachdächern und Pultdächern ist eine extensive Dachbegrünung aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes von mindestens 50 % der Dachfläche vorzunehmen.

Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen aufgrund der geänderten Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung nicht gestattet. Eine Ausnahme stellen Flachdächer dar, hier sind aufgeständerte Modulkonstruktionen ausnahmsweise zugelassen.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind alle gängigen Formen zulässig. In Anbetracht der Lage am Ortsrand werden jedoch lebende Zäune präferiert. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Zudem muss bei den Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 15 cm eingehalten werden. Gerade an der Siedlungsperipherie, am Übergang zur freien Landschaft sollen Einfriedungen für Kleinsäuger kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf höchstens 2,00 m über fertigem Gelände betragen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Gewerbeteilflächen bis 1,00 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese nicht zulässig sind. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur direkt am Gebäude angebracht werden und sie dürfen dabei nicht über die Fassadenoberkante hinausgehen. Zudem sind sie generell nur rückseitig zu beleuchten. Mit diesen Maßgaben soll ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild erzielt und sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemildert werden.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 6 *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN* der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

9.6 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 6 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die neue Erschließungsstraße eine Ausbaubreite von 6,00 m besitzt. Zudem wird sie innenliegend von einem einseitigen 0,50 m breiten Multifunktionsstreifen begleitet. Dieser dient zum Parken, aber auch zum Ausweichen.

Der *Oedhuber Weg* erfährt im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen eine Verbreiterung auf 6,50 m. Diese entspricht dem bestehenden Ausbauzustand.

Ein Durchkommen für Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet. Alle Parzellen erhalten einen unmittelbaren Anschluss an das beschriebene Straßensystem.

9.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen finden sich lediglich in Form von Wegebegleitgrün entlang des nördlich verlaufenden Geh- und Radweges.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

9.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im vorliegenden Fall haben insbesondere die privaten Grünflächen eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote und Maßnahmen für den Artenschutz.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

10.1 Verkehr

10.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Aschau am Inn besitzt keinen Bahnanschluss. Dieser Verkehrsträger ist für die vorliegende Planung daher nicht relevant.

10.1.2 Straßenverkehr

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

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

10.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum „Gewerbegebiet Thann Süd“ werden an der Hauptstraße zwei Bushaltestellen eingerichtet, womit beide Gewerbegebiete an den ÖPNV angebunden werden, um insbesondere Arbeitnehmern, aber auch Besuchern der nahen Umgebung eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr anbieten zu können. Die Haltestellen sind für Fußgänger und Radfahrer direkt erreichbar. Die jeweilige Ausführung als Bushaldebucht gewährleistet einen ungestörten Verkehrsfluss auf der Staatsstraße.

10.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld nur abschnittsweise ausgeschildert und bilden damit kein zusammenhängendes Streckennetz. Der fußläufige Verkehr spielt angesichts der ländlichen Struktur und zu überbrückenden Distanzen – mit Ausnahme der Naherholung – allenfalls eine untergeordnete Rolle. Relevanter ist dagegen der Fahrradverkehr. Angesichts der ungenügenden Infrastruktur jedoch, kann das eigentliche Potential, verstärkt Autofahrer zu bewegen auf das Fahrrad umzusteigen, nicht ausgeschöpft werden und es führt auch notgedrungen dazu, dass insbesondere Radfahrer immer wieder gezwungen sind auf das Straßennetz auszuweichen, vor dem Hintergrund eines erhöhten Unfallrisikos.

Daher wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angestrebt, zumindest innerhalb des Geltungsbereiches einen Lückenschluss herbeizuführen. Im Ergebnis kann ein durchgehender Geh- und Radweg zwischen dem Gewerbegebiet Thann und der Stadt Waldkraiburg verwirklicht werden. Im Zuge der Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Thann Nord“ und „Gewerbegebiet Thann Süd“ kann dies auch in die entgegengesetzte Richtung nach Aschau umgesetzt werden, so dass in der Folge eine durchgehende Radwegeverbindung zwischen der Gemeinde Aschau am Inn und der Stadt Waldkraiburg bestehen wird.

10.2 Abfallentsorgung

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

Da alle Parzellen unmittelbar an das innere Straßennetz angebunden sind, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge direkt bei den Grundstücken abgeholt werden. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

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

10.3 Wasserwirtschaft

10.3.1 Wasserversorgung

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

10.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich geschieht im Trennsystem.

Hierzu wird im Planungsgebiet eine neue Schmutzwasserhaltung in der Trasse der Erschließungsstraße gebaut, an die jeweils sowohl die private Verkehrsfläche wie auch die privaten Grundstücksflächen angebunden werden. Im Detail wird in diesem Zusammenhang auf die Entwässerungsplanung verwiesen. Ebenso wird eine evtl. erforderliche wasserrechtliche Behandlung auf dieser Planungsebene geprüft und ggf. eingeleitet. Die Entwässerungsplanung erfolgt dabei in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Gemeinde Aschau am Inn ist bewusst, dass die Kanalisation durch Starkregenereignisse in kurzer Zeit überlastet sein kann. Daher ist die Niederschlagswasserbeseitigung darauf ausgelegt im Gebiet zu versickern. Im Detail sind zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücksflächen dezentrale Rückhaltungen in Form von Regenwasserzisternen oder sonstigen Rückhaltevorrichtungen wie Teichanlagen, aber auch Versickerungseinrichtungen wie Sickermulden und Rigolen vorzusehen. Von den Rückhalteeinrichtungen ist ein Überlauf zu den Gräben bzw. Mulden in den privaten Grünflächen gemäß Plandarstellung herzustellen. Dort wird das Niederschlagswasser letztlich zur Versickerung gebracht. Bei diesen Mulden handelt es sich um offene, naturnah gestaltete Becken – keine technische Bauwerke –, bei denen der anstehende Boden bis zum versickerungsfähigen Untergrund abgetragen wird. Die Herstellung der Mulden erfolgt gemäß den geltenden technischen Regeln.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung wird zusätzlich eine Begrünung von Flach- und Pultdächern wenigstens auf 50 % der jeweiligen Dachfläche festgeschrieben. Dies wird als ausreichend angesehen, da evtl. noch technische Aufbauten erforderlich werden.

Hinweise

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

10.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet. Hierzu wird eine Fläche von 30 m² für die Errichtung einer Transformatorstation unmittelbar an der Erschließungsstraße bereitgestellt. Der Standort berücksichtigt dabei die beabsichtigte Fortentwicklung des Gewerbegebietes nach Südosten.

Ein weiterer Standort wird im nordöstlichen Bereich direkt an der Erschließungsstraße eingerichtet.

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

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Gasversorgung

Nördlich der Hauptstraße (St 2352) verläuft an dieser entlang in variierenden Abständen eine Gashochdruckleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Sie tangiert das Planungsgebiet im Bereich des geplanten Knotenpunktes an der St 2352. Die Trasse ist dem umseitigen Lageplan zu entnehmen.

Die Schutzstreifenbreite beträgt 4,0 m. In diesem Bereich dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Hinweise:

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

- Bei Arbeiten in der Nähe von Hochdruckleitungen ist die zuständige Betriebsstelle rechtzeitig (i. d. R. 1 Woche vorab) darüber zu informieren.
- Während der Bauarbeiten muss das Freilegen der Gasleitungen durch Handschachtung erfolgen.
- Wurden Hochdruckleitungen freigelegt, ist vor Wiederverfüllung ein Beauftragter des Netzbetreibers hinzuzuziehen, um die Umhüllung zu prüfen.
- Wichtige oberirdische Betriebspunkte wie Stationen, Kabelverteilerschränke, Armaturen, Schachtdeckel und Straßenkappen müssen während der Baumaßnahme ständig zugänglich bleiben. Hinweisschilder, Kabelmerkmale oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung eines Beauftragten des Netzbetreibers nicht verdeckt, versetzt oder entfernt

werden. Die Lagerung von Baumaterialien und die Errichtung von Baustelleneinrichtungen im Bereich von Schutzstreifenflächen sind unzulässig.

- Bei Hochdruck-Gasleitungen vergrößern sich die Mindestabstände auf 0,40 m bei Kreuzungen und 1,50 m bei Parallelverlegungen.
- Der Zugang zu Erdgasleitungen muss jederzeit für Überprüfung, Wartung, sowie für Reparaturen möglich sein. Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen oder dauerhafte Lagerung von Gegenständen über den Gasversorgungsleitungen sind nicht zulässig.

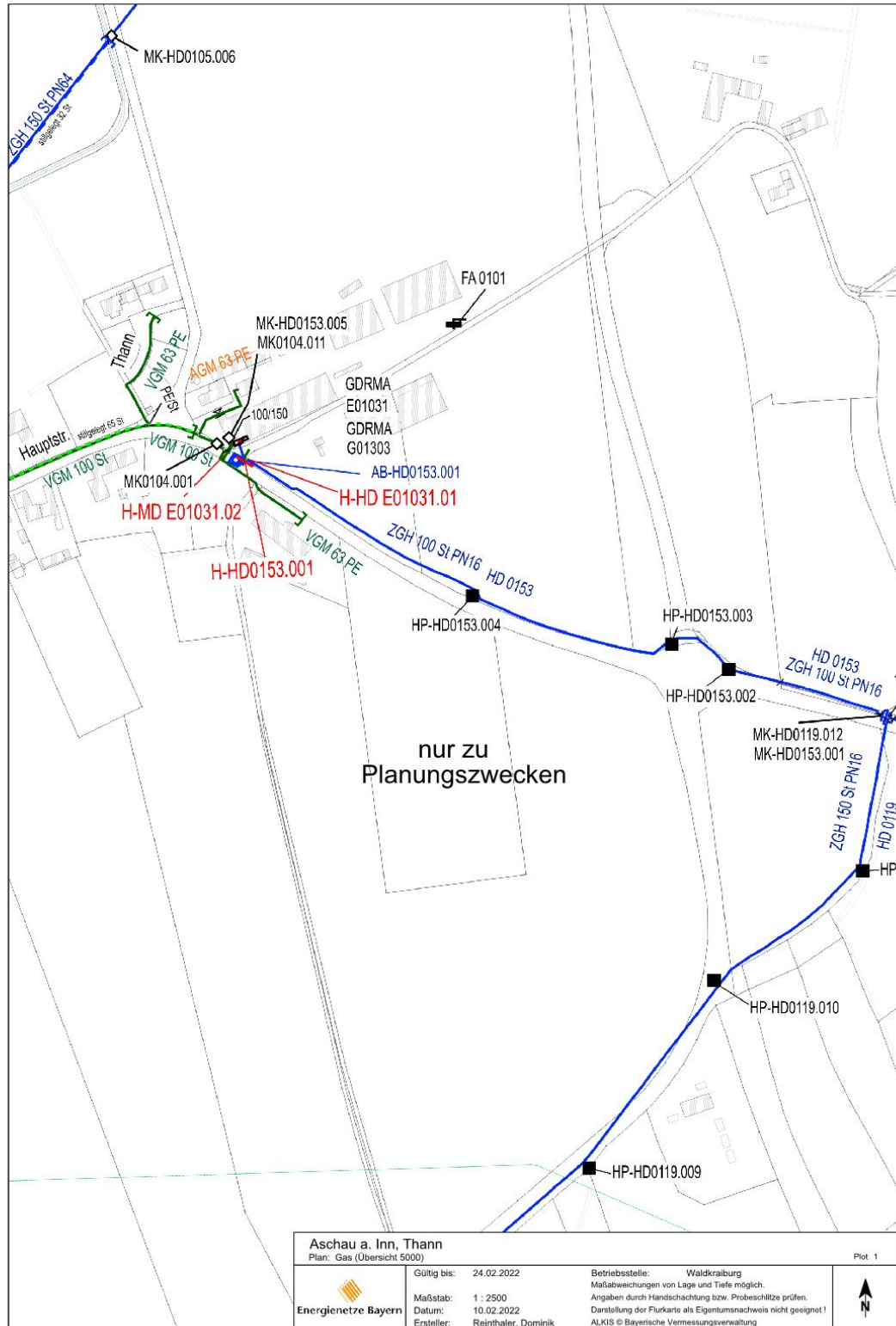


Abbildung: Übersicht über die vorhandenen Gasleitungen im Bereich Thann. Energienetze Bayern, Stand 10.02.2022.

10.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine Vorlaufzeit von 6 Monaten ist hierbei zu beachten.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

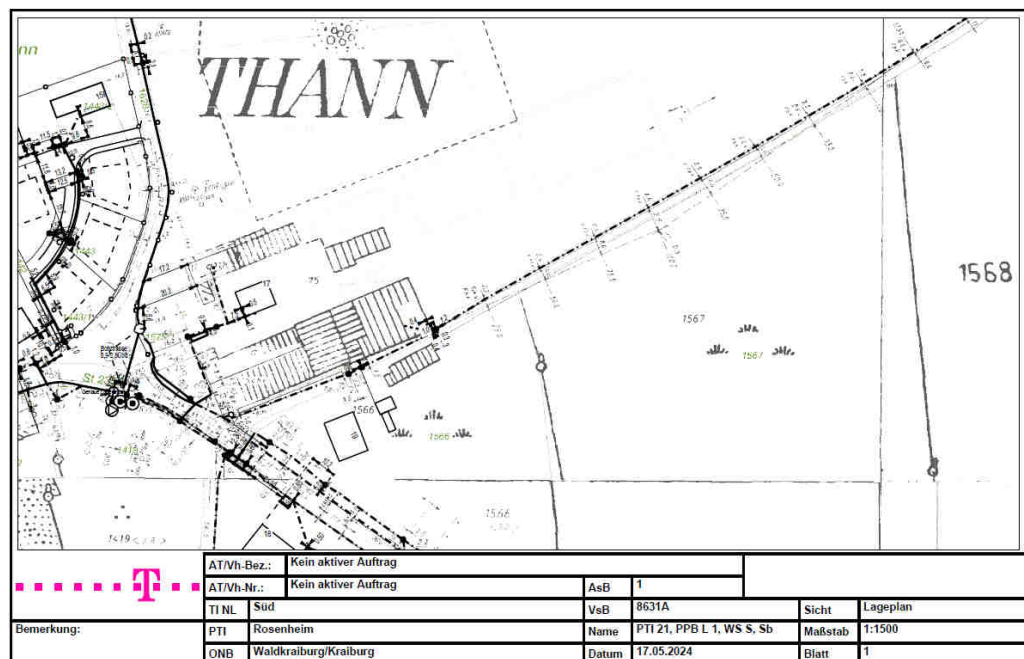


Abbildung: Lageplan der vorhandenen Telekommunikationsanlagen; Deutsche Telekom.

Vodafone Deutschland GmbH

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den nachfolgenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind sowie nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

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

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

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

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

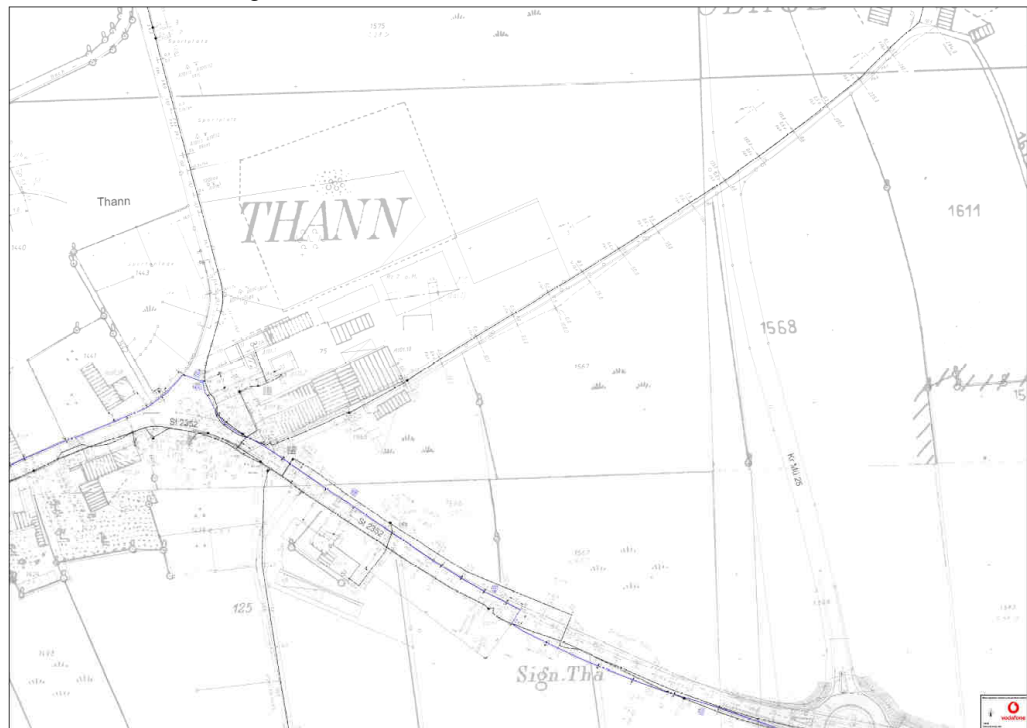


Abbildung: Lageplan der vorhandenen Telekommunikationsanlagen; Vodafone GmbH.

Hinweise:

Die Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur kann außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 — siehe hier u. a. Abschnitt 6, ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11 BRANDSCHUTZ

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBl Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

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

12.1 Verkehrslärm

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

12.2 Sport- und Freizeitlärm

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

12.3 Gewerbelärm

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

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

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

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

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

12.4 Landwirtschaftliche Immissionen

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

13 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	50.513
abzgl. Verkehrsflächen	11,4	5.754
abzgl. bestehende Ausgleichsflächen	1,1	531
abzgl. neue Ausgleichsflächen	11,5	5.819
abzgl. Flächen für Transformatorenstationen	0,1	60
Bruttobaufläche (GE 1.0 und GE 1.1)	75,9	38.349
abzgl. private Grünflächen	6,7	3.399
Nettobaufläche (GE 1.0 und GE 1.1)	69,2	34.950

14 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Gemeinde Aschau am Inn

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,
- Wasserversorgung.

Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

15 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

16 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

16.1 Naturräumliche Lage

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

16.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Das Gemeindegebiet liegt in einer Region, in der sich ein *Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald* ausbilden würde. Diese Waldgesellschaft ist als Buchenwaldkomplex auf Standorten mit unterschiedlichem Basen- und Kalkeinfluss gekennzeichnet. Bei den Standorten handelt es sich um mäßig reiche bis sehr reiche (Kalk-)Braunerden der Kalkgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.

16.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Juli 2019 statt.

Abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen und den vorhandenen Gewerbeflächen wird das Gebiet im Wesentlichen durch eine strukturarme, weitläufige Ackerfläche geprägt. Lediglich an den Rändern finden sich Altgrasstrukturen. Ein paar Gehölze sind dem bestehenden Gewerbebetrieb zugeordnet (Eichen, Obstbaum). Diese werden erhalten. Im Süden des Betriebes sind eine sehr junge Baumreihe und eine junge Heckenpflanzung vorhanden. Auf den Ackerflächen liegen aufgrund des Eintrags von Düngemitteln 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.

16.4 Biotopausstattung

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).

16.5 Boden

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.

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.

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

16.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind weder überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet, noch sind wassersensible Bereiche festgestellt. Für Details wird auf die Ziffer 4.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

16.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird von sowohl von gewerblicher als auch landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Dabei stellen lediglich die Ackerflächen die Kaltluftproduktion mit einer hohen Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, am Standort nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

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

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

16.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Wie bereits unter Ziffer 4.3.4 ausgeführt, weist der Geltungsbereich selbst, aufgrund seiner direkten Lage an der Kreisstraße *MÜ25* und der Staatsstraße *St 2352* sowie den bereits vorhandenen Nutzungen auf dem Betriebsgelände der Firma Stadlhuber mit ihren teilweise hoch aufragenden und langgestreckten baulichen Anlagen keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung auf. Die weitläufigen Ackerschläge unterstreichen das Bild eines hohen Nutzungsdrucks und einer strapazierten Landschaft. Für eine ruhige Erholung ist der Planungsraum selbst nicht geeignet. Jedoch bietet der Landschaftsraum im Norden, der über die *Thanner Straße* zugänglich ist, zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänger und Sporttreibende.

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.

17 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Nach Osten hin wird das künftige Gewerbegebiet von in der Tiefe variierenden Grünflächen gesäumt. Diese sollen extensiv gepflegt werden, so dass der entstehende Wiesencharakter, im Einklang mit zahlreichen Baum-/ Strauchgruppen das Gewerbegebiet visuell in den Landschaftsausschnitt integriert. In Höhe Oedhub ist zudem die Anlage einer ausgedehnten Streuobstwiese vorgesehen, um den dörflichen Charakter in diesem Landschaftsausschnitt zu wahren.

Auch im Nordosten wird der Gewerbebestandort von der Streuobstwiese eingebunden. Zudem säumt eine hohe, großkronige Baumreihe den Geh- und Radweg sowie die künftigen Gewerbebauten im Norden. Mit diesen Maßnahmen erfolgen an der Stelle ein wirksam abschließender Ortsrand und ein Übergang zur freien Landschaft.

Ferner sind Einfriedungen, die das Gebiet nach außen abgrenzen, wie auch große, zusammenhängende, fensterlose Fassaden zu begrünen. Nicht zuletzt werden Dachbegrünungen auf Flach- und Pultdächern zur Pflicht.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Wiesen, Baum-/ Strauchgruppen und Obstbäumen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Anlage von Baumreihen entlang und innerhalb der neuen Erschließungsstraße sowie abschnittsweise entlang des Geh- und Radweges.
- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb privater Grünflächen.
- Umfassende Pflanzgebote in Form von Einzelgehölzen, Baum-/ Strauchgruppen, Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen.

18 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

18.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

18.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben die Anlagen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

18.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

18.3.1 Öffentliche Grünflächen

— **Straßenbegleitgrün**

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

18.3.2 Private Grünflächen

— **Grünflächen zur Randeingrünung**

Die Streuobstwiese wie auch die geplante Blumenwiese am südlichen Rand des Planungsgebietes stellen ein biotopvernetzendes Element dar und bieten einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel und auch Kleinsäugetiere. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, um ein arten- und blütenreiches Spektrum zu erzielen. Es ist autochthones Saatgut entsprechend der Angaben in den Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9.2 zu verwenden. Das Mähgut ist zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten. Damit soll nach und nach eine Aushagerung des Bodens und eine maximale Artenvielfalt erzielt werden. Da der Bereich im Osten auch als interne Ausgleichsfläche dient, sind unter Ziffer 18.1.5 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* weitergehende Informationen zu entnehmen.

18.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Gewerbegebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und nicht zuletzt wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

19 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

19.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

19.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf dem mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren wie die bestehende Staatsstraße, der Zufahrtsbereich zur Firma Stadlhuber bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Das Planungsgebiet wird bzgl. der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (strukturarme Ackerflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen) mit 3 WP (Wertpunkte) eingestuft, was der Bestandskategorie I (geringer Wert) des bisherigen Leitfadens entspricht.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter Ziffern 2.6.2.1 und 2.6.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.

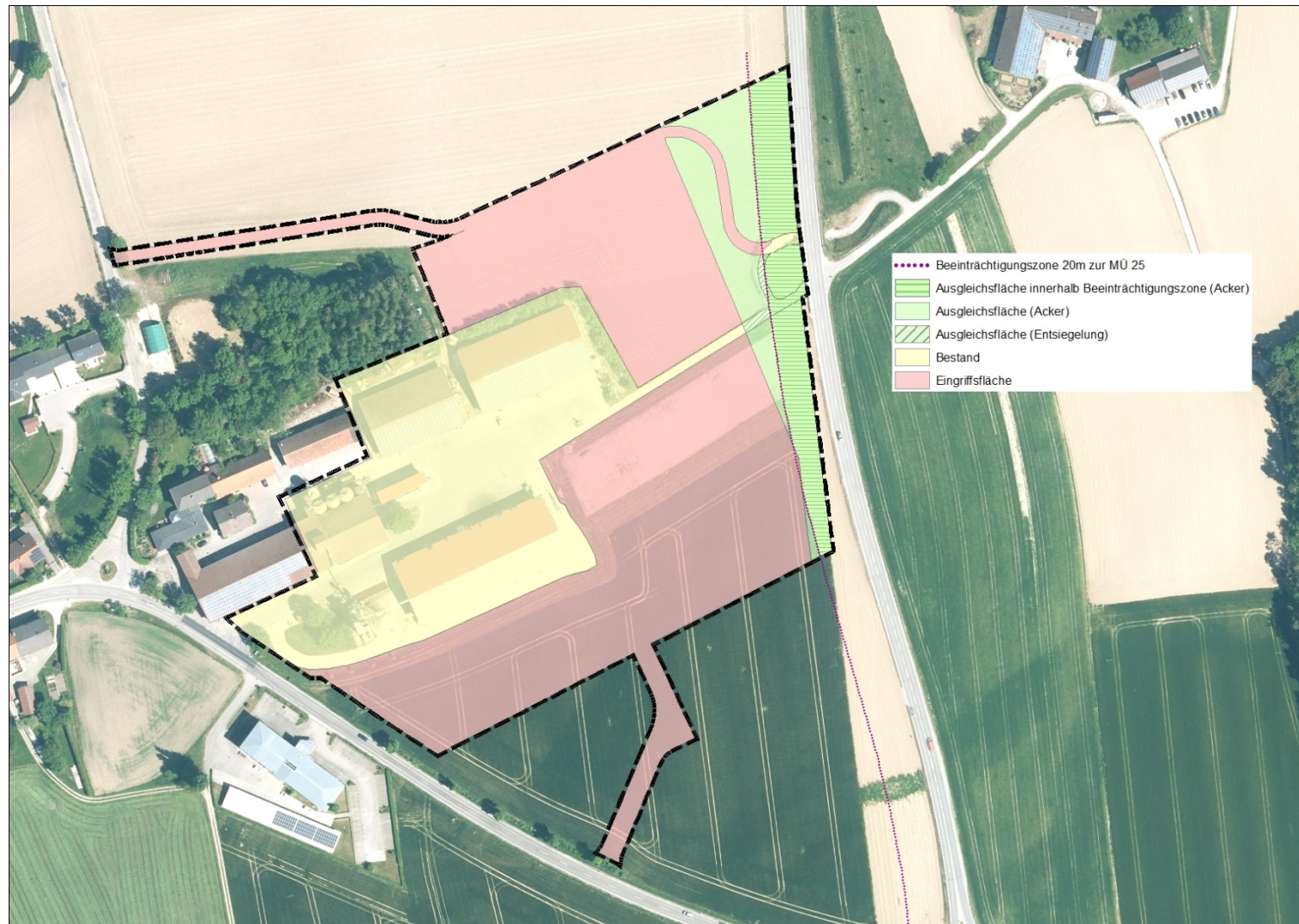


Abbildung: Eingriffs-/Ausgleichsbereiche; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Darstellung KomPlan.

19.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen von Gewerbeflächen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende bauliche Anlagen und der massiven Begrünung der privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 17.3) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und ansonsten mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt.

19.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

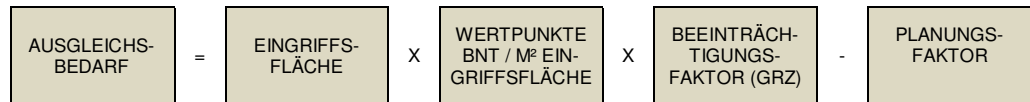
Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Wie unter der Ziffer 18.1.1 bereits ausgeführt wurde, werden mit der vorliegenden Planung Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Anspruch genommen, so dass für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Weiteren die GRZ zugrunde gelegt wird.

Die Trasse des künftigen Radweges liegt außerhalb des Baugebietes zu dem keine GRZ vorliegt. Da er jedoch in kausalem Zusammenhang mit dem Baugebiet steht – alte Trasse auf dem *Oedhuber Weg* muss aufgegeben und nach außen verlegt werden – wird der Radweg bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wie das Baugebiet selbst behandelt.

Nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde werden die bereits bestehenden, rechtlich verbindlichen Ausgleichsflächen – im Bebauungsplan mit Nummer 1 und 2 (beide zugeordnet der Ergänzungssatzung „Thann“) bezeichnet – durch die Errichtung des Gewerbegebietes bau- und betriebsbedingt abgewertet. Die Ausgleichsfläche 1 wird vollständig durch Gewerbebetriebe eingerahmt, weshalb hier ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von mind. 2 WP pro m² verbal argumentativ vorzunehmen ist. Bei der Ausgleichsfläche 2 ist eine Abwertung von mind. 1 WP zu berücksichtigen. Die Abwertungen fließen entsprechend in die Bilanzierung ein, wodurch ein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

19.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

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.

Im vorliegenden Fall wird der Abschlag von einem Planungsfaktor von 11% durch nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt. Diese orientieren sich an einer Vorlage des Landratsamtes Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde:

Vermeidungsmaßnahme	Anerkennung Planungsfaktor in %
Naturnahe Wasserrückhaltung auf den Grundstücksflächen (Sickermulden).	1,0
Pflanzung heimischer Baumarten je 300 m² angefangener Grundstücksfläche	2,5
Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindest-Pflanzqualitäten	1,0
Zusätzliche Baumpflanzung nach jedem vierten Stellplatz	1,0
Fassaden- und Zaunbegrünung	1,0
Versickerungsfähige Beläge	1,0
Einfriedungen ohne Sockel und Bodenabstand von mind. 15 cm	1,0
Insektenfreundliche Beleuchtung	1,0
Vogelsichere Glasflächen	1,0
Vogel-/ Fledermauskästen	0,5
Summe Planungsfaktor in %	11,0

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt. Die Eingriffsfläche beträgt in der Summe 44.694 m². Der Umfang weicht vom Geltungsbereich ab, da dieser noch Ausgleichsflächen beinhaltet.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)	x	GRZ
Bestehende Versiegelung: — Fa. Stadlhuber — Oedhuber Weg	0	x	17.337	x	0,8
Acker	3	x	27.223	x	0,8

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
0	-	11,0	=	0
65.335	-	11,0	=	58.148

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Süden des vorhandenen Gewerbebetriebes eine sehr junge Baumreihe und eine Heckenpflanzung vorhanden sind, die nicht erhalten werden können. Als Ausgleich dafür sind Pflanzungen im Südwesten im Bereich der Versickerungsmulde festgesetzt.

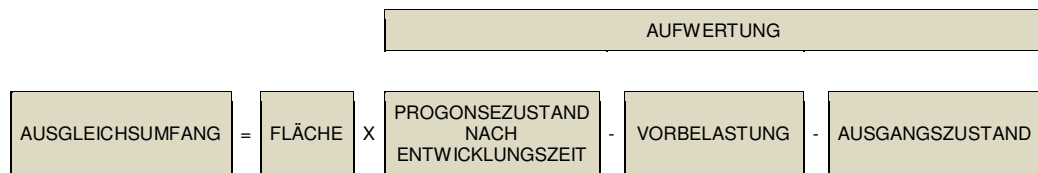
Der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die bereits rechtlich verbindlichen Ausgleichsflächen 1 und 2 errechnet sich wie folgt:

Nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Ausgleichsflächen 1 und 2 ein jeweiliger Flächenaufschlag von 20% bei gleichwertiger Herstellung an anderer Stelle vorzunehmen.

Ausgleichsfläche	Fläche in m ²	Aufschlag in %	Ausgleichsbedarf in m ²
1	516	20	103
2	1.150	20	230
Gesamtfläche:			333

Aus vorstehender Tabelle ergibt sich somit ein zusätzliches Ausgleichserfordernis von 333 m². Die dafür notwendige Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches, im unmittelbaren Anschluss an die geplante Streuobstwiese bereitgestellt.

19.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Im Osten, zur Kreisstraße MÜ25 hin, wird ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfs kompensiert:

FLÄCHE (m ²)	PROGNOSEZUSTAND / ENTWICKLUNGSZEIT-RAUM	WP	VORBELASTUNG	AUSGANGSZUSTAND	WP	ENTSIEGELUNGSFAKTOR	AUSGLEICHSUMFANG (m ²)
1.579	STREUOBSTWIESE (B432*) / 25 JAHRE	9	0	ACKER	2	0	11.053
1.896	STREUOBSTWIESE (B432*) / 25 JAHRE	9	1	ACKER	2	0	11.376
115	STREUOBSTWIESE (B432*) / 25 JAHRE	9	0	VERSIEGELTE FLÄCHE	0	3	3.105
115	STREUOBSTWIESE (B432*) / 25 JAHRE	9	1	VERSIEGELTE FLÄCHE	0	3	2.760
988	ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (G212*) / 10 JAHRE	7	0	ACKER	2	0	4.940
714	ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (G212*) / 10 JAHRE	7	1	ACKER	2	0	2.856
123	STAUDENFLUR (K122) / 5 JAHRE	6	0	ACKER	2	0	492
289	STAUDENFLUR (K122) / 5 JAHRE	6	1	ACKER	2	0	867
INTERNER AUSGLEICHSUMFANG GESAMT							37.449

Wie die UNB in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf geäußert hat, sind die Zielbiotope G212 (8 WP (+1)) und B432 (10 WP (+1)) einschlägig. G214 und B441 (12 WP) sind aufgrund der vorangehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht realistisch.

Des Weiteren ist der "timelag" zur Herstellung der Obstwiese mit einem Abschlag von - 1 WP zu berücksichtigen. Aufgrund der schmalen und langgezogenen Ausgestaltung des südlichen Teils der Ausgleichfläche (starke negative Randeffekte) ist ebenfalls ein zusätzlicher WP abzuziehen (verbal argumentativ). Effektiv sind die Kompensationsflächen G212 mit max. 7 WP und B432 mit max. 9 WP anzunehmen.

Gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 5 Abs. 2 der Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau) gilt, dass Maßnahmen, die innerhalb einer Beeinträchtigungszone entlang von Straßen liegen, die betriebsbedingten Wirkungen der Straße durch folgende Korrekturen des Gesamtwertes im Prognosezustand nach der Biopwertliste zu berücksichtigen sind:

- a) bei einem Gesamtwert von ≥ 6 WP um -1 WP,
- b) bei einem Gesamtwert von < 6 WP um 0 WP.

Die Beeinträchtigungszone bemisst sich hierbei nach dem prognostizierten Verkehrsaufkommen pro Tag:

- a) ≥ 5.000 Kfz/Tag bis 50 m vom Fahrbahnrand,
- b) < 5.000 Kfz/Tag bis 20 m vom Fahrbahnrand.

Laut Verkehrsuntersuchung durch die Firma Gevas (Anlage 2 zur Begründung) ist auf der MÜ 25 von einem täglichen Verkehrsaufkommen von 3.700 Kfz auszugehen. Demnach umfasst die Beeinträchtigungszone entlang der Kreisstraße eine Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand. Die betroffenen straßennahen Flächen unterliegen somit einer Vorbelastung durch die vorhandene Kreisstraße, weshalb von den jeweiligen Wertpunkten ein Wertpunkt (Spalte Vorbelastung) abzuziehen ist.

Im Ergebnis ergibt sich letztlich ein interner Ausgleichsumfang von 37.449 Wertpunkten. Es verbleibt damit noch ein externer Ausgleichsbedarf von 20.699 WP (58.148 - 37.449).

Externe Kompensation:

Die Bereitstellung der erforderlichen externen Kompensationsfläche erfolgt auf Flurstück 1248 in der Gemarkung Ampfing, Gemeinde Ampfing.

FLÄCHE (m ²)	PROGNOSEZUSTAND / ENTWICKLUNGSZEITRAUM	WP	AUFWERTUNG	AUSGANGSZUSTAND	WP	ENTSIEGELUNGSFAKTOR	AUSGLEICHSUMFANG (m ²)
4.550	ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND (G212*) / 10 JAHRE	8	1	INTENSIVGRÜNLAND	3	0	27.300
AUSGLEICHSUMFANG GESAMT							27.300

Wie oben ausgeführt, ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 20.699 WP, der nun auf der bereit gestellten Ausgleichsfläche mit 27.300 WP aufgewogen werden kann. Im Ergebnis ist der Eingriff somit ausgeglichen.

Die detaillierten Maßnahmen und Entwicklungsziele sind dem folgenden Ausgleichsflächenplan zu entnehmen.

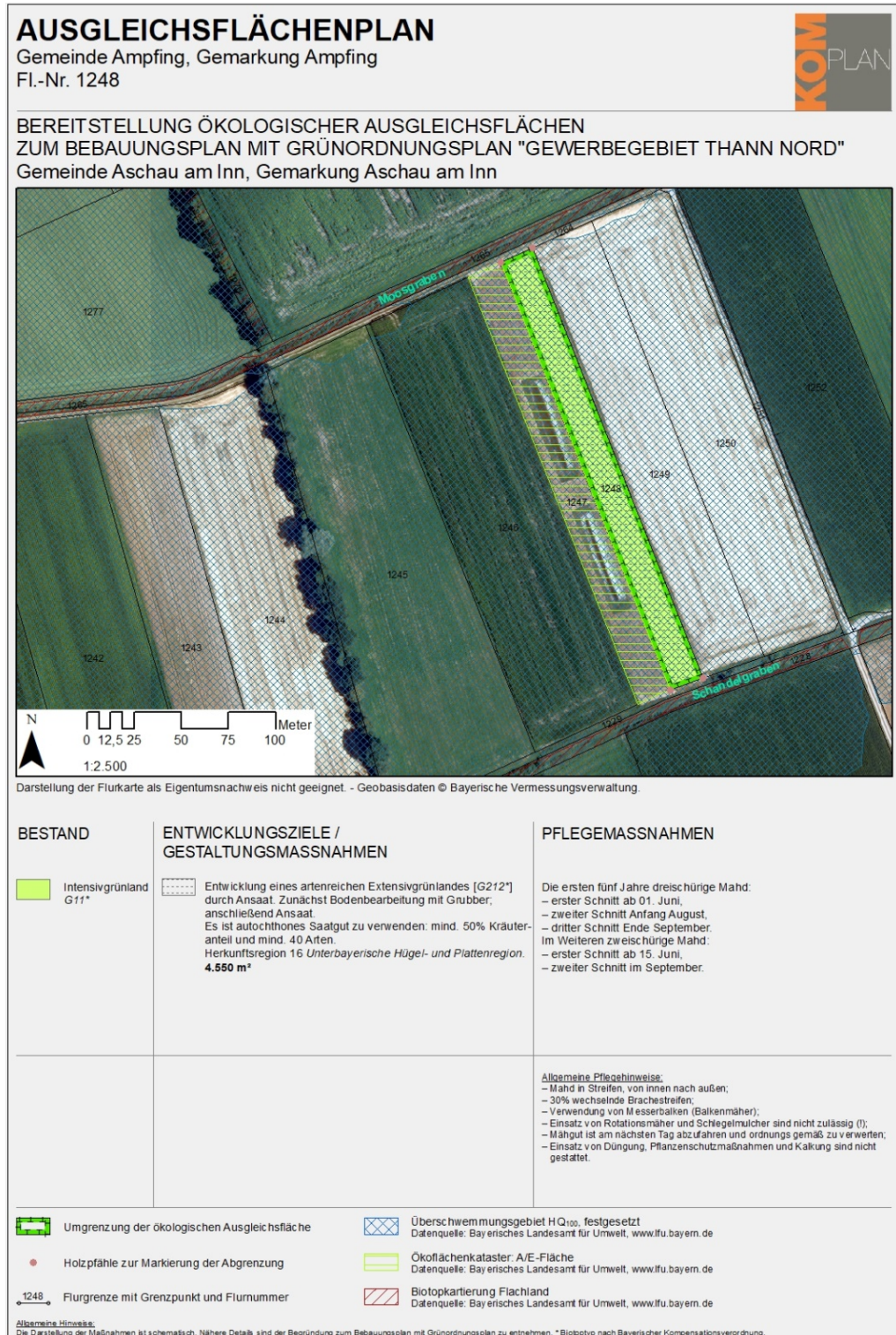


Abbildung: Externe Kompensationsmaßnahmen; KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Kompensationsaufschlag für vorhandene Ausgleichsflächen 1 und 2:

Die zusätzliche Kompensation für die Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Ausgleichsflächen 1 und 2 von 333 m² erfolgt auf dem Flurstück 1575, einer bislang ackerbaulich genutzten Fläche. An der Stelle wird die Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese gemäß der Festsetzung durch Text, Ziffer 9.2 umgesetzt. Damit erfährt die bisherige Ausgleichsfläche eine Fortsetzung nach Norden.

* Biotoptyp nach Bayerischer Kompensationsverordnung.

- 19.2 **Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen**
Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:
- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
 - Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messer-mähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfblättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
 - Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
 - Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Mühldorf, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
 - Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen

Nach dem aktualisierten Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden.) ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Der interne Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Hinsichtlich des externen Ausgleichs wird auf die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 11 verwiesen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

20 QUELLEN

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/>