

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET THANN SÜD

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

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

Stand: 12.11.2024

Projekt Nr.: 19-1107_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	8
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
3.1	Veranlassung	9
3.2	Bestand	13
3.3	Entwicklung	16
4	VERFAHRENSVERMERKE	18
5	RAHMENBEDINGUNGEN	19
5.1	Rechtsverhältnisse	19
5.2	Umweltprüfung	19
5.3	Planungsvorgaben	20
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm	20
5.3.2	Regionalplan	26
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	27
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	27
5.3.5	Biotopkartierung	27
5.3.6	Artenschutzkartierung	28
5.3.7	Schutzgebiete	28
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	28
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	28
5.5	Wasserhaushalt	28
5.5.1	Grundwasser	28
5.5.2	Hochwasser	29
5.6	Altlasten	30
5.7	Denkmalschutz	31
5.7.1	Bodendenkmäler	31
5.7.2	Baudenkmäler	31
6	KLIMASCHUTZ	32

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	33
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	35
8.1	Vorbemerkung	35
8.2	Nutzungskonzept	35
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	36
8.4	Örtliche Bauvorschriften	37
8.5	Innere Verkehrserschließung	38
8.6	Grünflächen	38
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	38
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	39
9.1	Verkehr	39
9.1.1	Bahnanlagen	39
9.1.2	Straßenverkehr	39
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	39
9.1.4	Geh- und Radwege	39
9.2	Abfallentsorgung	40
9.3	Wasserwirtschaft	41
9.3.1	Wasserversorgung	41
9.3.2	Abwasserbeseitigung	41
9.4	Energieversorgung	42
9.5	Telekommunikation	43
10	BRANDSCHUTZ	44

11	IMMISSIONSSCHUTZ.....	46
11.1	Verkehrslärm.....	46
11.2	Sport- und Freizeitlärm.....	46
11.3	Gewerbelärm.....	46
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen.....	47
12	FLÄCHENBILANZ.....	47
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	48

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	49
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES.....	49
15.1	Naturräumliche Lage.....	49
15.2	Potentielle natürliche Vegetation.....	49
15.3	Reale Vegetation.....	49
15.4	Biotopausstattung.....	49
15.5	Boden.....	50
15.6	Wasser.....	50
15.7	Klima/ Luft.....	50
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	50
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	51
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	52
17.1	Verkehrsflächen.....	52
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	52
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	53
17.3.1	Öffentliche Grünflächen.....	53
17.3.2	Private Grünflächen.....	53
17.3.3	Pflanzgebote.....	53
17.3.4	Artenschutzmaßnahmen.....	53
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	54
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	54
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	54
18.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	56
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	56
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	57
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	58
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	60

VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN.....	61
----	--------------	----

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, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 08.04.2024

ANLAGE 4

Ökokonto Bergfeld

ANLAGE 5

Ökokonto Steinbach

ANLAGE 6

Ökokonto Lochheim

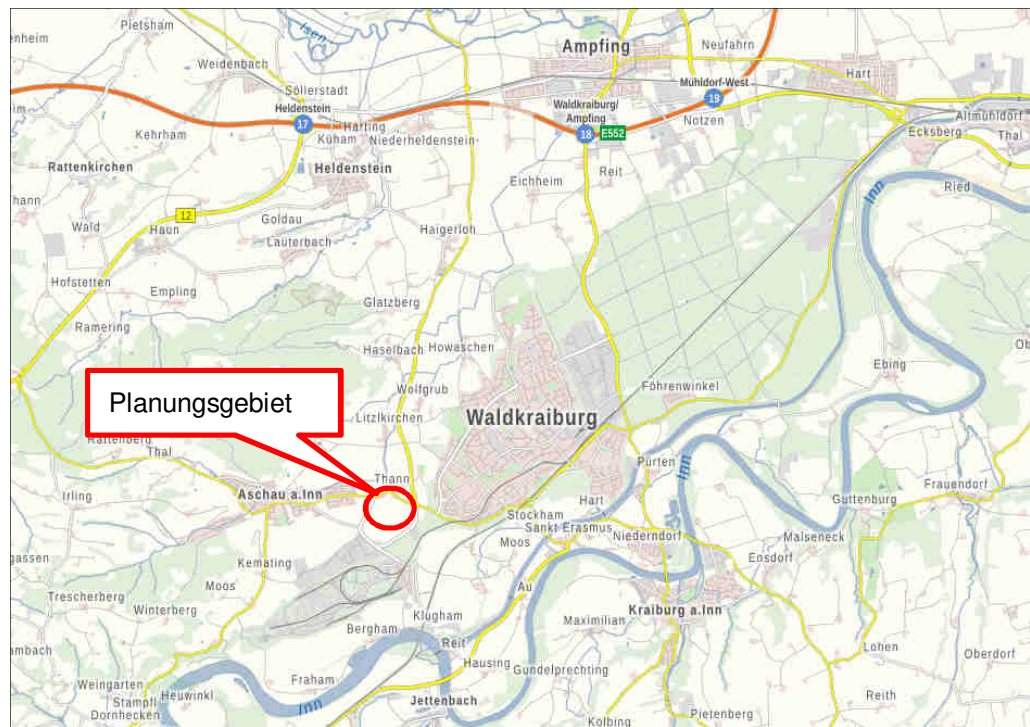
EINFÜHRUNG

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

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) 1418 (Teilfläche =Tfl.), 1418/5 (Tfl.), 1557 (Tfl.), 1557/1 (Tfl.), 1565/1, 1566 (Tfl.), 1567 (Tfl.), 1568/3 (Tfl.) sowie 1574/3 (Tfl.).

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen:
 - Staatsstraße St 2352 (Fl.-Nr. 1418),
 - Thanner Neubruchweg (Fl.-Nr. 1545/3);
- im Norden:
 - Wohnbebauung (Fl.-Nr. 1575/1),
 - Gewerbeflächen (Fl.-Nr. 1575),
 - Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 1574/3),
 - Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 1566, 1567),
 - landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 1568/3),
 - Kreisstraße MÜ 25 (Fl.-Nr. 1568/2);
- im Osten:
 - Kreisstraße MÜ 25 (Fl.-Nr. 1418/5),
 - Staatsstraße St 2352 (Fl.-Nr. 1418) sowie
 - Industriestraße (Fl.-Nr. 1557/3);
- im Süden:
 - landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 1557, 1557/1).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Aschau a. I.



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

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

Mit der Absichtserklärung der Gemeinde, ein Gewerbegebiet im Ortsteil Thann auszuweisen, formierte sich in der Bürgerschaft eine Initiative gegen das Vorhaben. Die Gemeinde sah sich daher veranlasst, am 18.09.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, um über das Vorhaben und die Hintergründe zu berichten. Die Veranstaltung konnte jedoch nicht verhindern, dass es schließlich zu einem Bürgerbegehren kam, das der Aschauer Gemeinderat am 10.03.2020 für statthaft erklärte. Im Gegenzug wiederum sprach sich der Gemeinderat in einer Sondersitzung am 28.04.2020 für ein konkurrierendes Ratsbegehren aus. Der Wahltag am 05.07.2020 führte letztlich zu einer Mehrheit für das Ratsbegehren.

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

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

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

Nr.	Firma	orts-ansäs-sig	Flächenbe-darf in m ²	Branche
1	██████████	ja	3.000	Erneuerbare Energien
2	██████████	nein	2.500	Erneuerbare Energien; Elekt-ro
3	██████████████████	nein	4.000	Maschinenbau
4	██████████	nein	6.000	Autohaus
5	██████	nein	3.000	Handel Dienstleistung Elektro
6	██████████	ja	2.000	Elektroanlagen
7	██████████	nein	3.000	Kfz Werkstatt Restauration
8	██████	nein	1.200	Waschstraße
9	██████████	ja	1.600	Gastronomie
10	██████	nein	2.000	Autohaus
11	██████████████████	nein	2.000	Haustechnik
12	██████████████████	nein	3.000	Energieberaterfirma
13	██████████	ja	8.000	Bauprojektierung
14	██████████	ja	2.000	Gartenbau
15	██████████	nein	8.000	Galvanisierung
16	██████████████████	nein	5.000	Gründerzentrum
17	██████████	nein	3.000	Gebäudetrocknung
18	██████████	nein	1.500	Verpackung von Lebensmit-teln
19	██████████████████	nein	1.000	Finanzwesen; Boardinghouse
20	██████████	nein	4.000	Klima- und Kältetechnik

Tabelle: Konkrete Ansiedlungsgesuche für Gewerbeflächen in der Gemeinde. Quelle Gemeinde Aschau am Inn, Stand August 2024.

Gemäß vorstehender Auflistung ist somit in der Summe für das „Gewerbegebiet Thann Süd“ gegenwärtig ein Flächenbedarf von ca. 6,5 ha zu prognostizieren und damit bereits jetzt ein Nachfrageüberschuss gegenüber der vorhandenen Netto-Baufläche von ca. 4,5 ha festzustellen.

Somit lässt sich für den Teilbereich Süd der gewerblichen Entwicklungsfläche ein ausreichender Bedarf nachweisen.

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

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

Tabelle: Unbebaute Grundstücke in der Gemeinde. Quelle: Gemeinde Aschau am Inn.

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

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

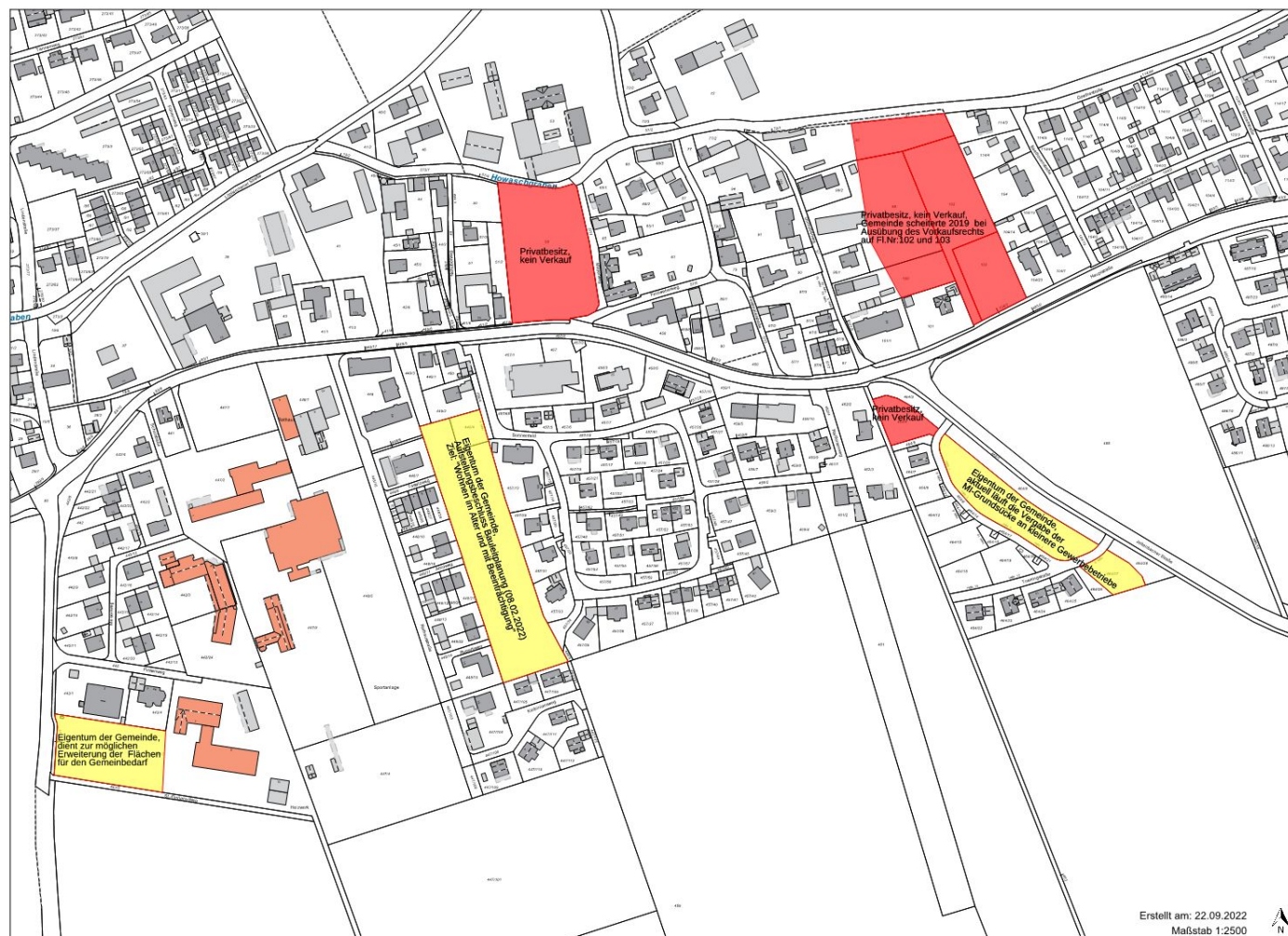


Abbildung: Darstellung unbebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage Aschau.

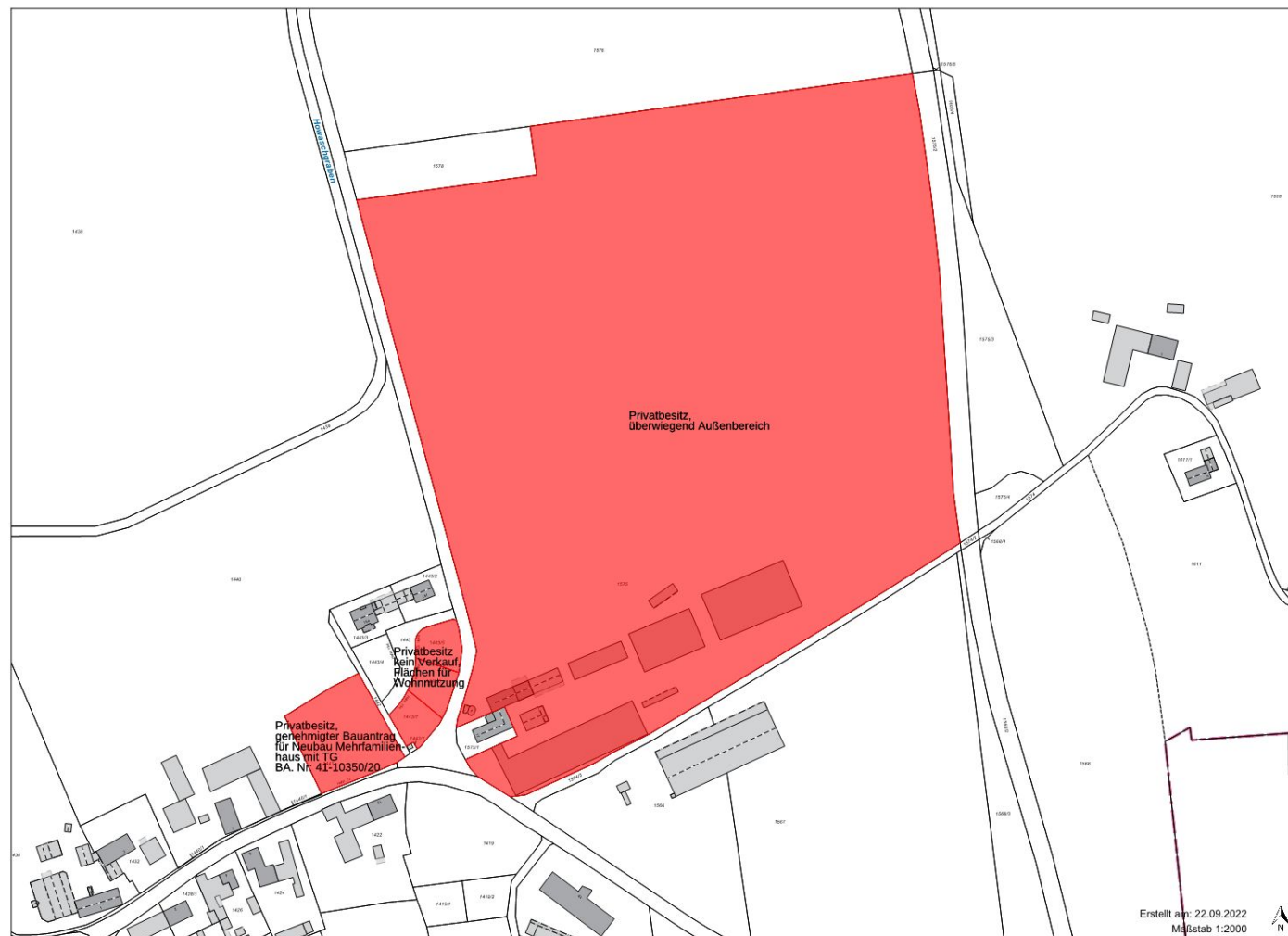


Abbildung: Darstellung unbebauter Grundstücke innerhalb der Ortslage Aschau.

3.2 Bestand

Das Gelände wird zum Großteil landwirtschaftlich genutzt und schließt noch das Grundstück der Firma Schäftlmaier mit ein. Es liegt im Winkel zwischen der *Hauptstraße* und der Industriestraße, die es im Norden bzw. Osten begrenzen. Gen Süden und Westen schließen sich weitläufige Ackerflächen an. Der Ortsteil Thann bildet sich entlang der Hauptstraße im Nordwesten.



Links zu sehen der Betrieb Schäftlmaier. Das Planungsgebiet schließt sich links des Wirtschaftsweges (Thanner Neubruchweg).



Blick vom Thanner Neubruchweg über das Planungsgebiet nach Osten. Im Hintergrund die Hochspannungsfreileitung.



Blick über das Planungsgebiet von Osten auf den Ortsteil Thann. Rechts die Firma Schäftlmaier.



Mittig ein Blühstreifen entlang der Staatsstraße. Im Hintergrund zu sehen die Firma Schäftlmaier.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme sollen ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen für maximal mittelständische Betriebe in Randlage des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Thann geschaffen und damit der Bedarf für die kommenden ungefähr 10 Jahre gedeckt werden. Zielgerichtet werden in der Bauleitplanung Festsetzungen verankert, die kleine bis mittlere Handwerksbetriebe/ Gewerbebetriebe mit einem breit gefächerten Spektrum zulassen.

Das Gewerbe entwickelt sich vom Ort weg, entsprechend lässt sich steuern, dass leise Betriebe mit Betriebsleiterwohnungen nahe am Ort, laute Betriebe hingegen weiter weg, zum Kreisel hin, entstehen. 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 im Anhang 3 der vorliegenden Begründung wird zusätzlich verwiesen.

Der Gemeinde Aschau am Inn ist daran gelegen, nicht zuletzt auch aufgrund der kritischen Beurteilung durch die Bürgerschaft, höhere ökologische Standards und Anforderungen des Klimaschutzes festzuschreiben, um eine nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung, in bewusster Abweichung zu klassischen Gewerbegebieten mit einer hohen Versiegelung und im Verhältnis untergeordneter Grünstrukturen, herbeizuführen.

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.

Wie das Verkehrsgutachten im Anhang 2 der Begründung aufzeigt, ist mit einem um 20% erhöhten Verkehrsaufkommen durch Neuverkehre Richtung Aschau zu rechnen. Hierbei wird auch in Spitzenstunden eine mindestens gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreicht.

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 die Oberflächenwasserbeseitigung, die über Mulden innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung gebracht wird. Das Wasser kann somit wieder an Ort und Stelle dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Zudem bildet das Graben-/ Muldensystem wiederum einen temporären Lebensraum für Amphibien und eine Trinkwasserstelle für Vögel. Eine erhöhte Überschwemmungsgefahr bei sich häufenden Starkregenereignissen kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, des nur geringfügig geneigten Geländes und der umfassenden Wasserrückhaltemaßnahmen ausgeschlossen werden.

Den ansiedlungswilligen Unternehmen werden einerseits zwar entsprechende Vorgaben auferlegt, auf der anderen Seite können sie jedoch Nutzen im Hinblick auf ihre jeweilige Corporate Identity und Vermarktungsstrategien ziehen. Ein innovatives Standortprofil erhöht die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität des Standortes. Darüber hinaus sollen direkt angrenzende Wegeverbindungen mit Sitzgelegenheiten „im Grünen“, Joggingstrecken, Fitnessparcours, Ruheinseln der Erholung, Regeneration und des sozialen Austausches der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber auch Besuchern und der Bürger im Allgemeinen dienen. Durch die periphere Lage erfolgt eine ökologische Vernetzung mit Umfeld und Landschaft.

Neben der Entwicklung von gewerblich genutztem Bauland bietet sich im Rahmen des Vorhabens zusätzlich die Gelegenheit eine durchgehende Radwegeverbindung zwischen der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Aschau am Inn zu schaffen. Des Weiteren ist der Gemeinde wichtig, 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.

Die Anforderungen an eine integrierte Standortentwicklung entsprechend der Zielsetzungen der Landesplanung werden somit vollumfänglich erfüllt.

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 Süd“ wurde am 14.05.2019 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ 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 wurde ebenfalls in der Zeit vom 25.04.2022 bis 25.05.2022 durchgeführt.

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 vorgenommen.

Die Veröffentlichungsfrist für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ 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 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 Süd“ 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 Süd“ 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 und Vorgaben zur Dachbegrünung,
- Berücksichtigung von Vorgaben auf privaten und öffentlichen Flächen,
- Ortsrandeingrünung mit Puffer zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Verzicht auf Schädlings-/ Pflanzenschutzmittel.

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

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

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

In der vorliegenden Planung werden durch Dach-, Fassaden-, Zaun- und Straßenbegrünungen zur Reduzierung von Wärmeinseln und der Neubepflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten bereits umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen. Zudem wird das Niederschlagswasser am Standort über Mulden zur Versickerung gebracht.

Darüber hinaus hat die Gemeinde für den südlichen Teilbereich insgesamt den ökologischen Aspekten zur Umsetzung einer nachhaltigen und klimaschonenden Gewerbeentwicklung besondere Bedeutung beigemessen. Die gewerbliche Entwicklung ist dabei in der Form ausgerichtet, dass beiderseits einer mittig im Gebiet liegenden Verkehrserschließung, die jeweiligen Grundstücke zu liegen kommen und diese im Norden und im Süden an den Randbereichen unmittelbar an öffentliche Grünflächen angrenzen, in denen sowohl eine offene und naturnahe Entwässerung stattfindet und gleichzeitig auch Erholungsfunktionen mit Artenschutzmaßnahmen integriert sind. Auch dies trägt im Besonderen zu einer wesentlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen im gesamten Gewerbegebiet bei und schafft zu den Außenbereichen eine bestmögliche Integration in die Landschaft.

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.

Die gegenwärtig über den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mögliche Gesamtentwicklung von Gewerbenutzungen am Standort Gewerbegebiet „Thann-Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha Nettobauland. Dabei beinhaltet der aktuelle Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Thann-Süd“ eine Neuausweisung von ca. 4 ha Netto-Gewerbefläche. Im Bestand sind dabei ca. 0,5 ha zu verzeichnen. Dem gegenüber steht ein nachweislicher Bedarf von ca. 6,5 ha. Somit deckt das Angebot den Bedarf bereits nicht ab und ist daher auf eine flächensparende Entwicklung ausgerichtet. Eine Verfügbarkeit der Flächen ist bereits im Vorfeld geklärt und grundsätzlich gesichert. Die Gemeinde konnte für den südlichen Bereich bereits die gesamten Flächen erwerben.

Demgegenüber ist zu beurteilen, dass alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich von Thann oder dem Hauptort Aschau in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig dient der Bedarf einer ortsgebundenen Erweiterung und lässt sich somit nur am vorhandenen Standort in Thann verwirklichen.

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 die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung und die Festsetzungen im Grünordnungsplan 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. Ein vergleichbares Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. 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 Süd“ 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 öffentlichen 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. Dies entspricht im Ergebnis einer durchaus verträglichen Siedlungsentwicklung.

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.

Grundsätzlich ist es zur Einhaltung des Anbindegebotes auch für den südlichen Standort des Gewerbegebietes „Thann-Süd“ notwendig, entsprechende Voraussetzungen zu schaffen und diese abgestimmt aufeinander umzusetzen. Bei Einhaltung sowie Umsetzung dieser Vorgehensweise wurde mit der Regierung im Vorfeld des Verfahrens dann eine Anbindung in Aussicht gestellt, die im Detail folgendes beinhaltet:

- Die Gemeinde zeigt über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes die Gesamtentwicklung der zukünftigen Gewerbenutzungen auf.
- Die Erarbeitung der Bauleitplanung für den Standort des Gewerbegebietes „Thann-Nord“ hat zeitgleich mit der Entwicklung des Standortes Gewerbegebiet „Thann-Süd“ zu erfolgen.
- Eine Rechtskraft der beiden Gebietsentwicklungen hat aufeinander abgestimmt parallel zu erfolgen.
- Das erforderliche Anbindegebot für den Standort Gewerbegebietes „Thann-Süd“ kann dann über die bestehende Rechtskraft des nördlichen Teilbereiches sowie über den bestehenden Gewerbebetrieb auf Grundstück Fl.-Nr. 1565/1 sichergestellt werden. Ebenso stellen infrastrukturelle Einrichtungen, insbesondere im Hinblick einer gemeinsamen Verkehrserschließung mit der Anordnung eines neuen Kreuzungsbereiches auf der Staatsstraße 2352 erforderliche sowie aufeinander abgestimmte Anforderungen und Aufgaben dar, die eine zusammenhängende Entwicklung erfordern. Dabei ist in der Gesamtbetrachtung der beiden Gebietsentwicklungen festzuhalten, dass diese in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und im Ergebnis als einheitliche Entwicklung zu betrachten sind.

Unter Zugrundelegung dieser Vorgehensweise sowie den damit verbundenen Anforderungen, kann somit auch dem südlichen Teilbereich das Anbindegebot zugesprochen werden.

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. Die Intention der Planung ist es u. a. kleine und mittlere Handwerksbetriebe anzusiedeln. 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.

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

Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 3.1 Veranlassung der Begründung.

7.1.1 **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

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

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

5.3.3 Regionalplan

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

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

Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

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

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

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

Die Gemeinde Aschau ist gleichwohl unabhängig von der Rechtslage angesichts der eigenen Entwicklungsabsicht bereit, dem Belang der Regionalplanung Rechnung zu tragen und die verbleibende Freifläche zwischen der Gemeindegrenze und der Kreisstraße dauerhaft als 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.

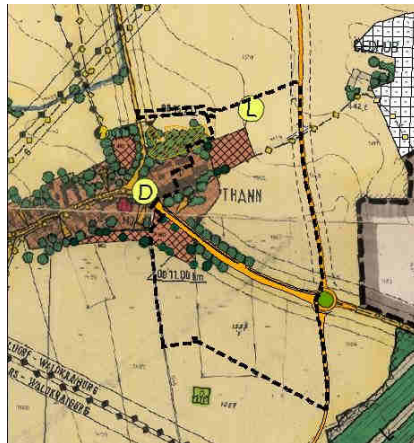
Im Gemeindegebiet ist ferner das Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand 302K2 ausgewiesen. In diesen kommt gemäß **6.2.2 Z Vorbehaltsgebiete** der Gewinnung von Kies, Lehm und Festgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu.

Energieversorgung

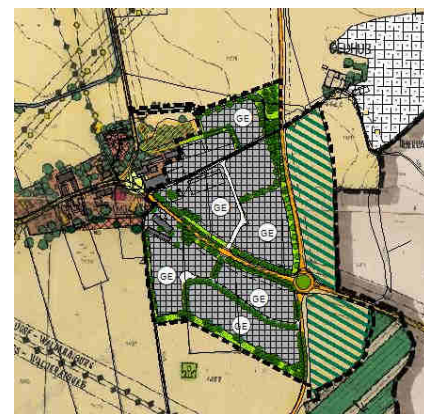
Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden nach **7.2.4 Z** Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Ausschlussgebiete dargestellt. Im Gemeindebereich ist das Vorranggebiet VRG 18 dargestellt. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie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

5.3.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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



FNP/LP – Bestand



FNP/LP – 15. Änderung

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

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

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

5.3.5 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 befinden sich im Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope. Die nächsten finden sich im nördlich benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“.

5.3.8 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Ein Fundpunkt wird im nördlich benachbarten 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(!).

5.3.9 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.10 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. Abschnittsweise verlaufen die Baugrenzen und die Begrenzung der Bauverbotszone hierbei deckungsgleich.

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 im Anhang 1 der vorliegenden Begründung befindliche Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham, wird im Detail verwiesen.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 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.

5.5.3 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 ungefähre Höhendifferenz von 2 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. Zwischen der Gewerbeflächen 4 und 6 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.

5.6 Altlasten

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist darauf hin, dass sich im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1575 der Gemarkung Aschau a. Inn in der geplanten Ausgleichsfläche zum Bauvorhaben „Hallenneubau“ der Fa. Stadlhuber und der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Thannenbach“ eine Verdachtsfläche für Altablagerung befindet. Diese liegen jedoch im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Thann Nord“.

Weitere Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Mühldorf am Inn zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

5.8 Denkmalschutz

5.8.1 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.

5.8.2 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

Die exponierte Lage des beabsichtigten Gewerbegebietes am Ortsrand des Ortsteils Thann stellt besondere Herausforderungen an das städtebauliche Konzept, vor allem im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild. Auch der im Baurecht verankerte Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen für bauliche Zwecke erfordert zusätzliche Anstrengungen. Die Gemeinde Aschau am Inn möchte daher mit der vorliegenden Planung widerstreitende Ansprüche der Ökonomie (Gewerbe) und der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Landschaftsbild – Naherholung – Artenschutz – Klimaschutz) in einen verträglichen Konsens bringen und damit festgetretene Pfade bei der Planung von Gewerbegebieten verlassen.

Ausgangspunkt der städtebaulichen Überlegungen ist zunächst die Sicherstellung der Erschließung. Diese 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 Nord. Zunächst erfolgt die innere Erschließung über einen kurzen Stich nach Südosten. Zu- und Abfahrten in die angrenzenden Gewerbeflächen sind hier nicht vorgesehen, um etwaige Rückstauungen in die *St 2352* von vornherein auszuschließen. Ein weiterer Anschlusspunkt ist im Osten an der Industriestraße beabsichtigt. Somit ergibt sich eine von Osten nach Westen verlaufende Erschließungsstraße, die das Baugebiet in mehr oder weniger zwei Hälften teilt. Im Westen mündet die Straße in einen Kreislauf der an der Stelle eine Wendemöglichkeit bietet. Von diesem verläuft zudem ein kurzer Stich nach Süden, über den rückwärtige Gewerbeflächen angebunden werden.

An der *St 2352* werden in beide Fahrtrichtungen Bushaltebuchten eingerichtet, um sowohl das nördliche wie auch das südliche Baugebiet an den ÖPNV anzuschließen. Die Gemeinde möchte damit eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr anbieten. Zudem ergibt sich im Rahmen der Planung nun die Möglichkeit entlang der Staatsstraße einen Geh- und Radweg auszubilden und damit eine durchgehende Verbindung zwischen der Gemeinde Aschau am Inn und der benachbarten Stadt Waldkraiburg herzustellen. Beide Bushaltepunkte sind darüber direkt zu erreichen. Da dadurch in jedem Fall eine Querungshilfe in der Staatsstraße erforderlich wird, sieht die städtebauliche Konzeption vor, die Geh- und Radwegeverbindung in das Gewerbegebiet weiterzuführen. Im Ergebnis wird entlang der Erschließungsstraße ein einseitiger Geh- und Radweg ausgebildet, der das Baugebiet im Süden an einer Stelle verlässt und dort in einen Weg mündet der innerhalb einer Grünanlage verläuft und eine Verbindung zum *Thanner Neubruchweg* und ergänzend zum *Thanner Waldrundweg* herstellt. Somit ermöglicht das Geh- und Radwegenetz die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes, wie auch die Erfahrbarkeit der umgebenden Landschaft für z. B. Spaziergänger, Freizeitsportler, aber auch Besucher und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Mittagspause und dient somit gleichsam als Erholungs-, Sozial- und Kommunikationsraum.

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. So orientiert sich das neue Gewerbegebiet zunächst an der Bestandsbebauung der Fa. Schäftlmaier. Dies umfasst die Gewerbeflächen GE 1 bis GE 4. Die außen liegenden Gewerbeflächen GE 5 und GE 6 sehen geringere Wandhöhen 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 Gewerbebeparzellen 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.

In den zum Siedlungsgebiet orientierten Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 sollen Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden. Diese unterliegen besonderen Anforderungen an den Schallschutz, so dass damit auch der Schutzbedürftigkeit der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen Rechnung getragen wird. In entgegengesetzter Richtung, zum Kreisel hin, in den Gewerbeflächen 5 und 6 werden hingegen höhere Immissionskontingente eingeräumt.

Wie schon an anderer Stelle ausgeführt, bilden kleinere bis mittlere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unterschiedlicher Branchen die überwiegende Zielgruppe der Planung. Sie sind auch mit einem wohnbaulich geprägten Umfeld vereinbar. Die größte Gewerbefläche umfasst rund 12.000 m² und unterstreicht die beabsichtigte kleinteilige und dadurch auch flächensparende Gewerbeentwicklung. Zudem wird auch von einigen Interessenten der Bau von Tiefgaragen in Erwägung gezogen. Die zulässigen Wandhöhen ermöglichen mehrgeschossige Gebäude und unterstützen damit flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen. Zudem können Anlagen für den ruhenden Verkehr mit aufgeständerten Modulen für die Erzeugung alternativer Energieformen kombiniert werden.

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, den Klimaschutz 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.

Nördlich und südlich des Baugebietes werden innerhalb der Grünflächen Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers geschaffen. Das Wasser innerhalb der Gewerbearealen ist dort zur Versickerung zu bringen. Mit den erwähnten Maßnahmen verbleibt das Niederschlagswasser somit im natürlichen Wasserkreislauf.



Abbildung: 3D-Darstellung einer potentiellen Bebauung in den Gewerbegebieten Süd und Nord. Blickrichtung aus Südosten. KomPlan.

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.

Der Ausschluss nachfolgender Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern, Vollsortimentsbetrieben u. ä.,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

unterstreicht das städtebauliche Konzept der Gemeinde im Gewerbegebiet ausschließlich kleinere Betriebe anzusiedeln, um dadurch auch einen breiten Branchenmix zu erzielen. Entsprechend sind die zulässigen Nutzungen darauf ausgerichtet. Zudem wird aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern, Vollsortimentsbetrieben u. ä. ausgeschlossen, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

Die angeführten unzulässigen Nutzungen stellen nach Ansicht der Gemeinde keine geeigneten Entwicklungen am Standort dar, die ein verträgliches und aufeinander abgestimmtes Nutzungskonzept zulassen würden und werden deshalb aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind diese nicht mit dem angestrebten Nutzungskonzept vereinbar. Die immissionssträchtigen Betriebe sind daher im Werk Aschau angesiedelt.

Wohnen für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Innerhalb des Gewerbegebietes ist je Betrieb ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Arbeiterunterkünfte

Unterkünfte zur kurzfristigen Unterbringung von z. B. Montagearbeitern, Handwerkern etc. sind ausnahmsweise zulässig. Diese sind nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung erlaubt und müssen der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sein. Zulässig ist eine Gesamtfläche von 150 m² je Gewerbebetrieb. Die Größe der einzelnen Unterkunft darf 25 m² nicht überschreiten.

Um dem Anspruch gerecht zu werden, insbesondere kleineren Gewerbebetrieben die Ansiedlung zu ermöglichen und dem heutigen Arbeitsmarkt zu entsprechen, wird auch im Hinblick auf Mitarbeiter, die Wochenendheimfahrer darstellen oder nur zeitlich befristet am Ort sind, eine entsprechende Regelung getroffen.

So werden im Gewerbegebiet zur kurzfristigen Unterbringung sogenannte Mitarbeiterunterkünfte ermöglicht. Voraussetzungen hierfür sind, dass die Unterkünfte im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen und der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind. Zu berücksichtigen ist jedoch jeweils folgende Auflage, die gesetzlich bereits als Anforderung vorgegeben ist:

Sämtliche Wohnnutzungen sowie Mitarbeiterunterkünfte sind nur ausnahmsweise zulässig.

Wenn diese Nutzungsarten beantragt werden, ist hierfür das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.

Zudem ist hierfür eine gesonderte Begründung im Zuge der Beantragung vorzulegen. Mitarbeiterunterkünfte dienen in diesem Zusammenhang dem kurzfristigen oder vorübergehenden Aufenthalt von z. B. Montagearbeitern, Handwerkern etc. Demzufolge ist hier eine tatsächliche Wohnnutzung ausgeschlossen. Ein entsprechender planlicher Nachweis ist im Zusammenhang mit der Beantragung vorzulegen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in den Gewerbeflächen eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,2 bzw. max. 1,8. 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 bis GE 4 bis zu 11,50 m und im GE 5 bis 6 von max. 8,00 m zugelassen. Damit erfolgt eine höhengestaffelte Zonierung des Planungsgebietes.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Baustruktur

Das gewählte Baukonzept ist durch die vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

9.3 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 Hauptnutzungszwecke definieren sich hierbei nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

9.4 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 Gewerbebeteilflächen 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. An zwei Standorten ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig. Die Grundfläche beträgt jeweils max. 2,00 x 2,00 m. Zudem ist eine Höhenbegrenzung von 14,00 m festgelegt. 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.

9.5 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 Erschließungsstraße eine Ausbaubreite von 7,00 m besitzt. Zudem wird sie innenliegend, zum Geh- und Radweg hin, von einer einseitigen 2,00 m breiten Entwässerungsmulde begleitet.

Der Geh- und Radweg umfasst eine Ausbaubreite von 2,50 m.

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

9.6 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen finden sich einerseits in Form von Straßenbegleitgrün und andererseits umschließen sie das Gewerbegebiet an der westlichen und südlichen Flanke des Baugebietes. Die Grünflächen beinhalten Pflanzgebote sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Im Süden werden zusätzlich Maßnahmen für den Artenschutz und der Naherholung umgesetzt. Die dortige Wegeführung und Lage der Artenschutzmaßnahmen ist variabel und auch abhängig von der Lage und Dimension der Entwässerungsmulden.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

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

Die öffentlichen und privaten Grünflächen haben 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 im Norden über die Staatsstraße *St 2352* und im Osten über die *Industriestraße* erreicht. Damit ist das künftige Gewerbegebiet optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Im Bereich des Einmündungsstutzens in die Staatsstraße sind keine Zu- und Ausfahrten in und aus den beidseits angrenzenden Parzellen möglich, um einen Rückstau bzw. eine Verkehrsbehinderung auf der Staatsstraße zu vermeiden. Die Ein- und Ausfahrten zu und von den Parzellen erfolgen somit ausschließlich innerhalb des Gewerbegebietes.

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

10.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld nur abschnittsweise ausgewiesen 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 herbeizuföhren. Im Ergebnis kann ein durchgehender Geh- und Radweg zwischen dem Gewerbegebiet Thann und der Stadt Waldkraiburg verwirklicht werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet Thann Nord“ kann dies auch in die entgegengesetzte Richtung nach Aschau umgesetzt werden, so dass im Ergebnis 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 öffentliche 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 schließlich der Kläranlage am Innwerkanal in Waldkraiburg zugeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Auftreten von Starkregenereignissen ist zunehmend zu rechnen und die Kanalisation entsprechend auszurichten und zu dimensionieren. Dies ist im vorliegenden Entwässerungskonzept berücksichtigt. Es erfolgt hierbei eine klare Trennung zwischen öffentlicher und privater Niederschlagswasserbeseitigung.

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

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Das Entwässerungskonzept erfolgt in enger Absprache mit dem Ing.-Büro Behringer, Mühldorf am Inn. Auf die nachgeordnete Entwässerungsplanung wird verwiesen.

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.

10.5 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet. Hierzu wird eine Fläche unmittelbar an der Erschließungsstraße zwischen den Gewerbeteilflächen 4 und 6 sowie zwischen den Gewerbeteilflächen 2 und 3 jeweils für die Errichtung einer Transformatorenstation bereitgestellt.

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.

In rund 150 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die Trasse einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung.

Gasversorgung

Nördlich der Hauptstraße führt an dieser entlang eine Gashochdruckleitung der Energienetze Bayern. Die Trasse verläuft dabei Stand jetzt mal außerhalb, mal innerhalb des geplanten Geh- und Radweges. Eine Verlegung wird daher im Zuge des Ausbaus notwendig werden. Die Neutrassierung ist in diesem Zuge auf die beabsichtigten Gehölzpflanzungen abzustimmen.

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

Südlich des Planungsgebietes, in einem Abstand von ca. 150 m, verläuft die Erdgasfernleitung MONACO mit einer Nennweite von DN 1200. Sie führt durch die Landkreise Altötting, Mühldorf am Inn und Erding und wird von der Bayernets GmbH betrieben. Die MONACO-Pipeline verbindet die Netzknoten Haiming/ Burghausen und Finsing/ Markt Schwaben. Das Planungsgebiet selbst ist von der Gasleitung somit nicht berührt.

10.6 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 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.

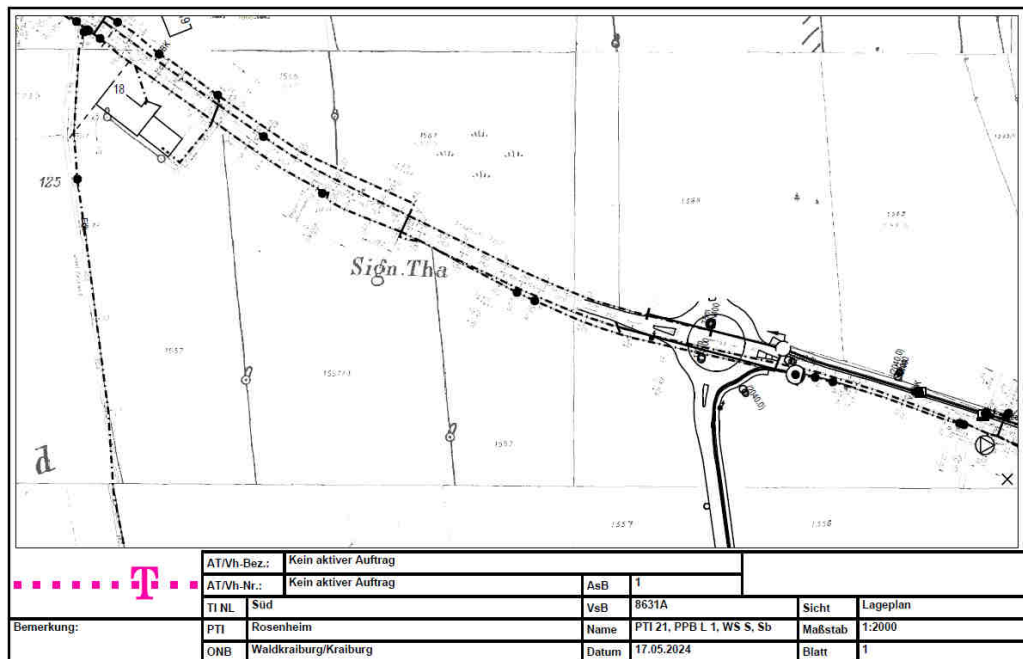


Abbildung: Bestandsplan der Deutsche Telekom.

Vodafone GmbH

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

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

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

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



Abbildung: Bestandsplan der Vodafone - Kabel Deutschland 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.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Der umseitige Bestandsplan ist daher entsprechend zu beachten.

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. AII-MBI 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 „Hooock & 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	68.914
abzgl. öffentliche Grünflächen	10,3	7.121
abzgl. Flächen für Trafostationen	0,1	60
abzgl. Verkehrsflächen	19,4	13.341
Bruttobaufläche (GE 1 bis GE 6)	70,2	48.392
abzgl. private Grünflächen (GE 1 und GE 2)	1,3	928
abzgl. Wasserrückhaltmaßnahmen in privater Grünfläche (GE 6)	0,3	213
Nettobaufläche (GE 1 bis GE 6)	68,6	47.251

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.

Energienetze Bayern

- Gasversorgung

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 wird das Gebiet im Wesentlichen durch eine strukturarme, weitläufige Ackerfläche geprägt. Lediglich an den Nahtstellen der Ackerparzellen und entlang des *Thanner Neubruchwegs* finden sich Altgrasstrukturen. Ein paar Gehölze sind dem Anwesen der Firma Schäftlmeier zugeordnet. Entlang der Staatsstraße stockt eine kleine Baumreihe aus Feld-Ahornen. Zum Kreisel hin ist noch ein schmaler Blühstreifen ausgebildet.

16.4 Biotopausstattung

Es sind keine, im Sinne des Naturschutzes, wertigen Flächen vorhanden.

16.5 Boden

Die Spannweite der Ackerzahlen liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen 58 und 43. Hierbei ist festzustellen, dass die Wertigkeit zu den östlichen und südlichen 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 landwirtschaftlicher Nutzung dominiert. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe 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 Kaltluft sammelfunktion 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 *Industriestraße* und der Staatsstraße *St 2352* sowie der Nachbarschaft zur Firma Stadlhuber mit ihren teilweise hoch aufragenden und langgestreckten baulichen Anlagen und der südlich kreuzenden Hochspannungsfreileitung 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 nicht geeignet. Jedoch bietet der Landschaftsraum jenseits der Industriestraße, der über den *Thanner Neubruchweg* 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

Zur westlichen, nördlichen und südlichen Seite 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. Nach innen soll sich dieser Charakter fortsetzen. Zwischen den künftigen Parzellen sind ebenfalls derlei Grüngestaltungen vorzunehmen. 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.

Es soll aber nicht dabei bleiben allein Wiesen und Gehölzstrukturen anzubieten, um dann mal zu schauen, welche Arten sich dort vielleicht in der Zukunft einstellen werden. Auch im Hinblick auf den Artenschutz werden im südlichen Grünstreifen gezielt Kiesflächen, Sandlinsen und Steinhäufen angelegt. Verstreut werden noch Totholzhaufen und Wurzelstücker ausgelegt und einzelne dornentragende Sträucher gepflanzt. Damit sollen Reptilien und auch Vögel gefördert werden. Die Strukturelemente werden von Bäumen und Sträuchern umsäumt, um Schutz und Ruhe bzw. letztlich störungsfreie Zonen zu bieten. Überschüssiger Boden soll punktuell zu Erdhäufen aufgeschüttet werden, um auch Wildbienen anzusiedeln. Nicht zuletzt runden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sowie Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag und der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung die Artenschutzmaßnahmen ab.

Mit den beabsichtigten diversen Maßnahmen wird ein Mosaik aus Wiesen, Baum-/ Strauchgruppen und Strukturelementen 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 einer Baumallee an der Staatsstraße mit Integration der vorhandenen Baumreihe.
- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen.
- Anlage von Lebensraumkomplexen aus Sandlinsen, Wurzelstöcken/ Totholzhaufen und Stein-/Erdhäufen zur Förderung des Artenschutzes.
- Umfassende Pflanzgebote in Form von Einzelgehölzen, Baum-/ Strauchgruppen, Dach-, Fassaden- und Zaunbegrünungen für vielerlei Tierarten, aber auch zur visuellen Integration in die umgebende Landschaft.
- Die Anlage naturnah gestalteter Gräben und Mulden ermöglichen die Versickerung des Niederschlagswassers am Standort und damit seinen Verbleib im natürlichen Wasserkreislauf.

18 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDERISCHEN 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.

— **Grünflächen zur Randeingrünung**

Die geplanten Blumenwiesen am westlichen und 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.

— **Entwicklung eines Schotterrasens**

Mehrere Inseln dieser dauerhaften und sehr pflegeleichten Pflanzengesellschaft sind innerhalb der vorstehend beschriebenen Blumenwiesen beabsichtigt und sollen mit der Integration und Benachbarung von Sandlinsen, Steinhaufen und Wurzelstöcken die Ansiedlung von Reptilien fördern.

18.3.2 Private Grünflächen

— **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Lediglich Flächen für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen sind davon ausgenommen. Die Ausbildungen als reine Schotterflächen sind nicht zulässig. Sie heizen sich im Sommer stark auf und sorgen für ein ungünstiges Kleinklima. Noch dazu leisten sie keinen Beitrag für den Artenschutz.

18.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und 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.

18.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Um den Artenschutz, hierbei insbesondere Reptilien, zu fördern, werden an mehreren Stellen innerhalb der öffentlichen Grünflächen **Sandlinsen**, **Steinhaufen** und **Wurzelstöcke**, alternativ auch **Totholzhaufen**, angelegt. Auf eine Besonnung ist dabei zu achten. Auch sind die Elemente von aufkommendem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Der Standort ist variabel, das heißt, es kann von der Plandarstellung abgewichen werden, es sind aber so viele Komponenten zu schaffen, wie dargestellt.

Anfallender und überschüssiger Bodenaushub der im Rahmen der Geländemodellierung bzw. beim Aushub der Mulden und Gräben anfällt, soll im Bereich der nach Süden ausgerichteten öffentlichen Grünfläche punktuell zu **Erdhaufen** aufgeschüttet werden. Die sonnenexponierten Steilwände sollen zur Ansiedlung von Wildbienen dienen. Diese Seiten sind von Vegetation grundsätzlich freizuhalten. Die sonstigen Flanken bleiben der Sukzession überlassen und sind lediglich vor Gehölzaufwuchs zu bewahren.

Niststeine in Dämmschichten sowie **Nisthilfen** in den Bäumen für Fledermäuse und Vögel innerhalb der nördlichen und südlichen öffentlichen Grünflächen sollen das Vorkommen dieser Arten fördern.

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 Biotop flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotop 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 Zufahrtbereich zur Firma Stadlhuber sowie das Grundstück der Firma Schäftlmeier bleiben unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

Ein Teil des Zufahrtbereiches zur Firma Stadlhuber wird aufgrund der vorliegenden Planung entsiegelt. Diese Fläche umfasst ca. 45 m².

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: Ausgangszustand; verändert 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.

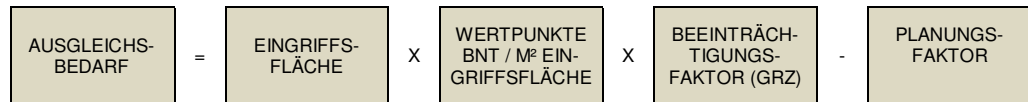
19.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

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.

Der verbleibende Streifen zwischen dem Geltungsbereich und der Staatsstraße liegt außerhalb des Baugebietes zu dem keine GRZ vorliegt. Hier sind im Bereich von Ackerflächen künftig Verkehrsflächen in Gestalt eines Geh- und Radweges und des Zufahrtsbereiches zum Gewerbegebiet Thann Teil Nord vorgesehen. Bestehende Bäume müssen zum Teil entnommen werden. Jedoch können abschnittsweise über den Verlust hinausgehende Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Da die Anlage des Geh- und Radweges sowie des Zufahrtsbereiches umfassende Eingriffe in den Boden erfordern und auch für das Teilgebiet Nord eine GRZ von 0,8 zugrunde liegt, wird der Streifen bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wie das Baugebiet selbst behandelt.

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.

Der Abschlag von einem Planungsfaktor von vollumfänglich 20% wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Ein- und Begrünung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung, des Landschaftsbildes sowie des Natur- und Artenschutzes.
- Pflanzung heimischer Baumarten je 200 m² angefangener Grundstücksfläche.
- Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Glatthaferwiesen.
- Extensive Dachbegrünung sowie Fassaden- und Zaunbegrünung.
- Anlage von Strukturelementen zur Förderung des Artenschutzes.
- Anbringung von Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.
- Einfriedungen ohne Sockel und Bodenabstand von mind. 15 cm.
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel.
- Vogelsichere Glasflächen.
- Weitestgehend Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende, effiziente Verkehrserschließungen.
- Naturnahe Behandlung des Oberflächenwassers. Dieses verbleibt im Wasserkreislauf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt.

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)		GRZ
Bestehende Versiegelung: — Staatsstraße; — Fa. Schäftlmeier; — Zufahrtbereich Fa. Stadlhuber.	0	x	7.628	x	0,8
Acker	3	x	61.286	x	0,8

AUSGLEICHSBEDARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
0		20		0
147.086		20		117.669

19.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Der vorstehend berechnete Ausgleich in Höhe von 117.669 WP wird auf nachstehenden Ökokonto-Flächen durchgeführt. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. Auf die Anlagen 4 (Öko-Konto Bergfeld), 5 (Öko-Konto Steinbach) sowie 6 (Öko-Konto Lochheim) wird im Detail verwiesen.

- **Ökokonto Bergfeld**, Flurstücke 256/0 und 257/1 von insgesamt 5.913 m², Gemarkung Aschau am Inn. Die Kompensation umfasst **18.598 WP**. Die WP sind damit vollständig abgebucht.

Entwicklungsziel

- Erhalt, Förderung und Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214*),
- Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K122*),
- Artenreiche Säume und Staudenfluren (K132*),
- Entwicklung Waldmantel (W12*).

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Im Bereich der bereits gut ausgebildeten Extensivwiese auch extensive Beweidung möglich. Ansonsten Mahdregime wie nachstehend durchführen.

Zur Entwicklung der Extensivwiese ist eine Streifensaat vorzunehmen. Hierzu ist die Saatgutmischung „Blühendes Inntal“ zu verwenden im Verhältnis 50% Kräuter / 50% Gräser. Nach ca. 10 Wochen ist ein Schröpfschnitt durchzuführen. Im Weiteren

- Zweischürige Mahd: Erster Schnitt Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte August. Auch Kombination aus extensiver Beweidung und einmaliger Herbstmahd möglich.
- Die zwischen den angepflanzten Strauchinseln gelegenen Bereiche sollen sich durch natürliche Sukzession entwickeln und sind von der Mahd auszusparen.
- Der dem Waldrand vorgelagerte krautige Saum ist im jährlichen Wechsel jeweils nur zur Hälfte zu mähen.
- Pflanzung von 2-3 reihigen Gehölzgruppen aus 15-18 Sträuchern mit jeweils 3-4 Arten. Pflanzabstand 1,5 m, zwischen den Reihen 1 m. Pflanzqualität: vStr. nach FFL-Richtlinie: 2 x v., mind. 3 Tr., 60-100 cm (Empfehlung: Weißdorn und Schlehe). Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“. Vorhandene Nadelbäume sind zu entfernen.

- **Öko-Konto Steinbach**, Flurstück 347 mit 11.930 m², Gemarkung Aschau am Inn. Die Kompensation umfasst hier **67.028 WP**. Die WP sind damit vollständig abgebucht.

Entwicklungsziele

- Entwicklung artenreiches Extensivgrünland (G212*),
- Entwicklung Waldmantel (W12*).

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

Zur Entwicklung der Extensivwiese ist eine Streifensaat durchzuführen. Hierzu ist die Saatgutmischung „Blühendes Inntal“ zu verwenden im Verhältnis 50% Kräuter / 50% Gräser. Nach ca. 10 Wochen ist ein Schröpfschnitt durchzuführen. Im Weiteren zweischürige Mahd. Die 1. Mahd ist im Juni, die 2. Mahd ab Mitte August durchzuführen. Die Bereiche um die Zauneidechsenhabitate sind erst bei der zweiten Mahd zu mähen.

Pflanzung von Gehölzgruppen aus 6-8 Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“.

Pflanzqualität: vStr nach FFL-richtlinie, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, 60-100 cm. Die dazwischen liegenden Bereiche sollen der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

- **Öko-Konto Lochheim**, Flurstück 353/4, Gemeinde Mettenheim, Gemarkung Gumattenkirchen. Kompensiert werden in diesem Bereich **32.043 WP**. Nach deren Abzug verbleiben noch 10.091 WP für weitere Kompensationsmaßnahmen.

Entwicklungsziel

- Entwicklung, Förderung bzw. Erhalt von artenreichen, seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (G222*),
- Anlage bzw. Entwicklung flacher Gewässer im Moorbereich (S111*),
- Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116*).

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

- Artanreicherung über Streifenansaat und Mähgutübertragung.
- Um Störzeigerarten wie Rohrglanzgras, Brennessel und Rossmintze sowie Neophyten wie das Springkraut zurückzudrängen, ist in den ersten Jahren eine dreimalige Mahd durchzuführen. Schnittzeitpunkte sind Anfang Juni, August und September/Oktober. Die Schnitthäufigkeit soll dann in Abhängigkeit des Entwicklungsstands in den folgenden 5 bis 10 Jahren auf eine zweimalige Mahd reduziert werden, mit Schnittzeitpunkten im Juni und September. Im Zielzustand ist die Fläche mit einer zweimaligen Mahd ab Juli und September bzw. einer Frühmahd und einer Herbstmahd mit Belassen von 10% Brachebereichen zu pflegen.
- Das Mahdregime ist stets an die örtlichen Gegebenheiten sowie den Entwicklungsstand der Wiese in Abstimmung mit der UNB anzupassen.

* = 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.

Sicherung der Kompensationsflächen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Mühldorf, an erster Rangstelle zu sichern. Die dauerhafte Pflege ist mit einer Reallast gem. § 1105 BGB zu sichern. Es wird um Übermittlung des Antrags auf Eintragungsbewilligung sowie eines Abdrucks der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Sicherung der Ausgleichsfläche zugunsten des Freistaates Bayern) an die UNB gebeten.

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/>