

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

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



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit durch die Gemeinde Aschau am Inn beschlossen.

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 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.

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.

VERFAHRENSABLAUF

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 erfolgte am 12.11.2024.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Mühldorf am Inn,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Altlastenkataster Landkreis Mühldorf am Inn,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region 18 – Südostoberbayern,
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan.
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurms- ham, Stand: September 2021
- Verkehrsuntersuchung, gevas humberg & partner, München, Stand: 22.03.2022
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 08.04.2024

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

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

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Boden/Fläche. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral bis bedingt negativ dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

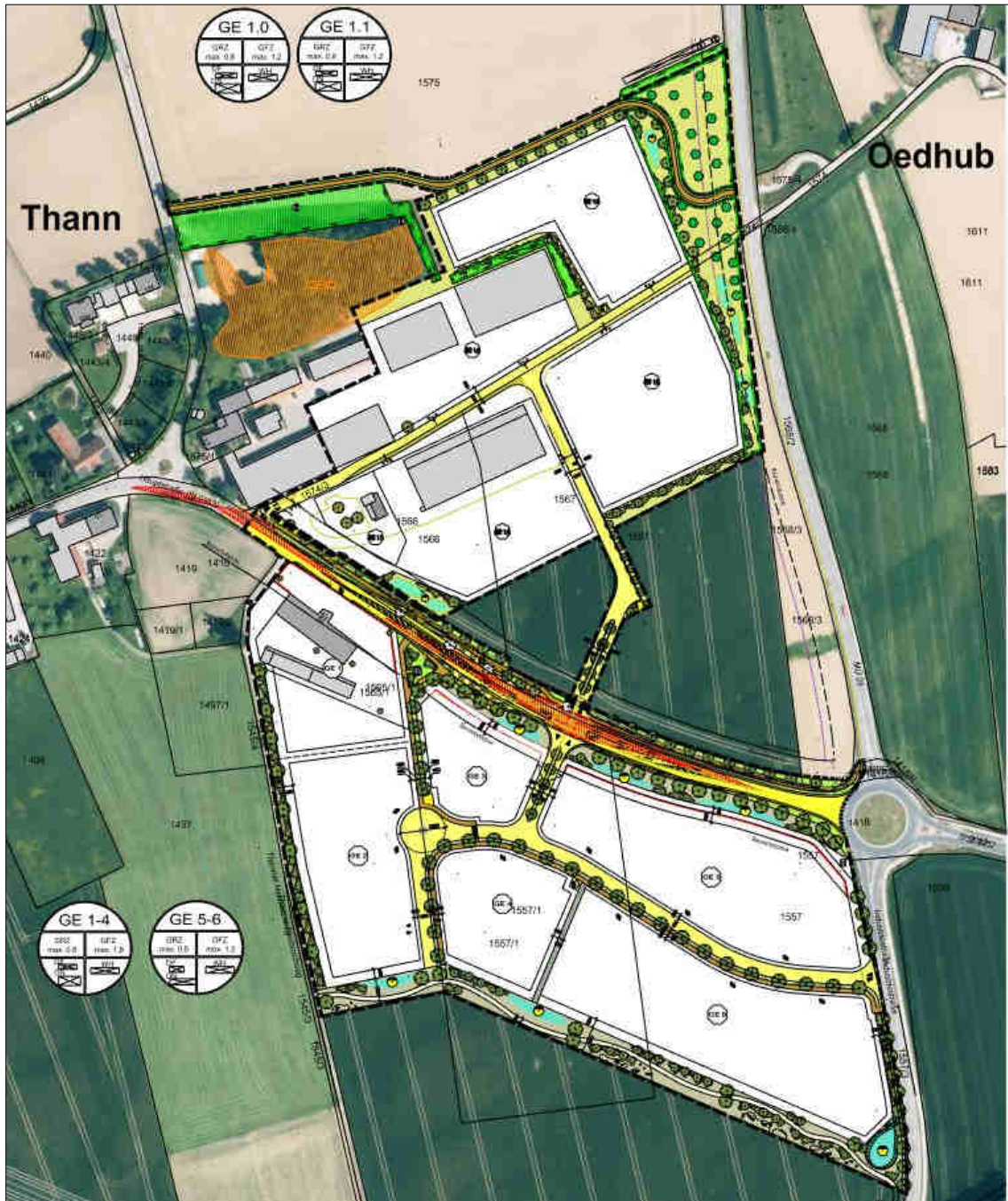
Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.



Abbildung: Ausschnitt Gesamtkonzept, Stand Mai 2019, Quelle: KomPlan.

Die vorliegende Planung wurde dabei aus dem oben dargestellten Konzept entwickelt und wurde im Planungsprozess durch eine umfangreichere Ein- und Durchgrünung sowie Integration von Flächen für die Wasserrückhaltung fortgeschrieben.

Die Gesamtentwicklung stellt sich in der Zusammenschau der beiden Gewerbegebiete Thann Nord und Thann Süd nun wie folgt dar:



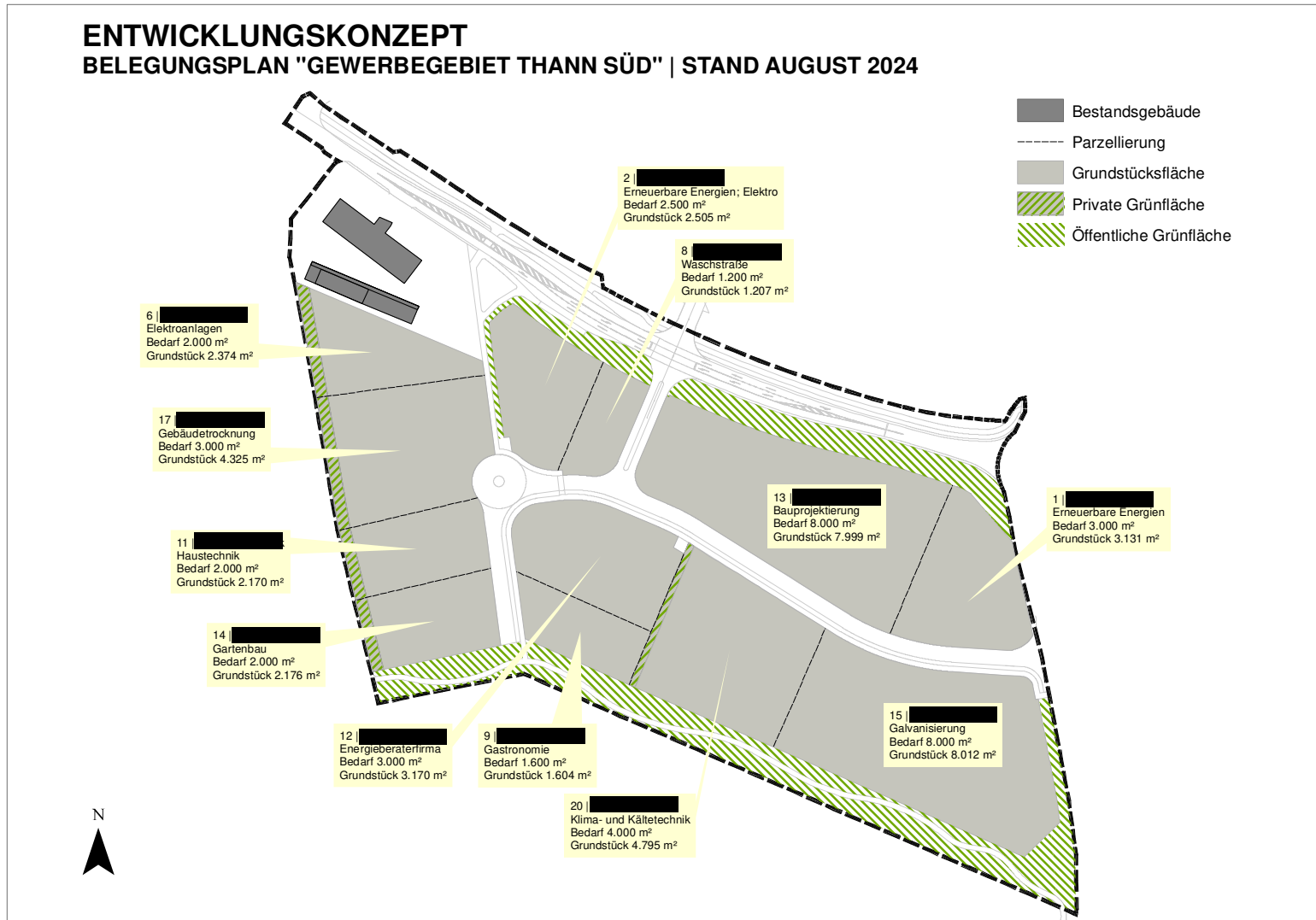


Abbildung: „Aktueller Belegungsplan für das „Gewerbegebiet Thann Süd“.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

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

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

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Bund Naturschutz Bayern e.V. – Ortsgruppe Aschau vom 12.05.2022

Stellungnahme:

Der BN bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren. Der BN bedauert sehr, dass zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem von Waldkraiburg geplanten Wohngebiet ein „Siedlungsbrei“ ohne scharfe Trennung entsteht. Aschau und Waldkraiburg verschmelzen ohne klare Grenze. Dieser Punkt wird von den Planern nicht diskutiert obwohl die Pläne Waldkraiburgs ja schon lange bekannt sind. Aus unserer Sicht sollten die Pläne Waldkraiburgs und Aschau aufeinander abgestimmt werden, mit dem Ziel durch entsprechende Gestaltung bzw. Grünplanung die Ortsränder zu betonen. Ein Abstand von mindestens 200 Metern zwischen den Siedlungsgebieten wäre einzufordern. Von Seiten des Bund Naturschutz werden weiterhin folgende Punkte vorgeschlagen:

- Anlage einer Baumallee an der Staatsstraße mit Integration vorhandener Baumreihen
- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen innerhalb öffentlicher und auch privater Grünflächen. Es wird angeregt, die Grünflächen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischungen anzulegen und extensiv zu pflegen.
- Pflanzung standortheimischer Baum- und Strauchgruppen. Es liegt eine Pflanzliste im Anhang bei. In der Pflanzliste sind fruchttragende Sträucher zu berücksichtigen, die für fruchtfressende Vögel und Säugetiere nützlich sind.
- Wünschenswert wäre die Integration von Wasserflächen (flache pflanzenreiche Gewässer ohne Fischbesatz) in die Grünanlagen des „ökologischen“ Gewerbegebietes. Flache Gewässer fördern die Insektenfauna ganz besonders. Stechmücken sind bei Dauergewässern nicht zu befürchten.
- Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Bei Gebäuden ab 4 m Wandhöhe sind je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Eine jährliche Wartung ist erforderlich.
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß und Festlegung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahren.
- Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2700 K) verwendet werden.
- Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

- Zu Werbeanlagen: Blinklichter und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage vorzusehen.
- Der BN fordert verpflichtend Solaranlagen auf den Dächern. Auch Warmwasserkollektoren sind vorzusehen.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Ortsgruppe Aschau des BUND Naturschutz Bayern vom 12.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung des „GE Thann Nord“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Ortsgruppe fordert eine Trennung von mindestens 200 m zwischen den Siedlungsrandern Thann und Waldkraiburg, um ein Verschmelzen zu verhindern und zugleich eine grünordnerische Gestaltung, um den jeweiligen Ortsrand zu betonen und klar abzugrenzen.

Hierzu ist anzumerken, dass die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung der Stadt Waldkraiburg bis an die tatsächliche Gemeindegrenze heranreicht. Die geforderte Trennung würde damit allein zu Lasten der Gemeinde Aschau gehen und die geplante gewerbliche Entwicklung maßgeblich beeinträchtigen und eine sinnvolle - ökonomische wie städtebauliche - Entwicklung nicht mehr zulassen. Die Gemeinde Aschau wird daher an ihrer Planung wie vorliegend festhalten und ist ungeachtet dessen bereit, auf ihrem Gemeindegebiet ein Trenngrün zwischen der Kreisstraße und der Gemeindegebietsgrenze zu belassen und im Hinblick auf einen Biotopverbund und Wanderkorridor ökologisch aufzuwerten und damit auch eine eindeutige Abgrenzung der beiden Siedlungseinheiten visuell herbeizuführen. Auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 15 wird verwiesen.

Die Anlage einer Baumallee mit der Integration der bestehenden Gehölze entlang der Staatsstraße ist ein Bestandteil der zugrunde liegenden Planung. Jedoch prallen verschiedene fachliche Erfordernisse, wie die Beachtung des neuen Geh- und Radweges, der Bushaldebuchten und der entlang der Staatsstraße verlaufenden Erdgashochdruckleitung aufeinander. Unter der Berücksichtigung der jeweiligen Ansprüche wird der Zielsetzung der Anlage einer Baumallee soweit als möglich entsprochen.

Die Anregungen der Ortsgruppe im Hinblick auf die Anlage und Pflege extensiv genutzter Blühwiesen ist in der Planung bereits berücksichtigt. Auf die entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text wird verwiesen.

Es ist bereits vorgesehen, nur standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden. Die Artenlisten sind entsprechend definiert. Nichtsdestotrotz werden sie mit den Vorschlägen der Ortsgruppe abgeglichen und ggf. ergänzt.

Der anstehende Boden ist zur Versickerung geeignet. Die Anlage von dauerhaft wasserführenden Kleingewässern würde die Verwendung künstlicher Materialien zur Abdichtung erfordern, oder ein entsprechend tiefer Bodenaushub, um Grundwasser zu erreichen. Beides entspricht nicht dem der Planung zugrundeliegenden ökologischen Grundsätzen. Dauerergewässer werden daher nicht umgesetzt, auch wenn der Ortsgruppe in der Sache Recht gegeben wird.

Im Hinblick auf Nistkästen und Nistplätze für Gebäudebrüter wird auf die Artenschutzmaßnahmen in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 9.5 verwiesen, die bereits entsprechende Formulierungen enthält. Weitergehende bzw. abweichende Festsetzungen werden nicht für notwendig erachtet.

Die Ortsgruppe merkt die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß und die Festlegung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten an. Dies ist bereits in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 7 beinhaltet. Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht vorzunehmen.

Die Ausführungen zu Insektenunschädlichen Leuchtmitteln werden in die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 9.5 Artenschutzmaßnahmen übernommen.

Ebenso werden die Aussagen zu den Werbeanlagen wie ausgeführt in die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 6.5 übertragen.

Die Ortsgruppe verweist auf eine verpflichtende Festsetzung von Solaranlagen auf Dächern und Verwendung von Warmwasserkollektoren. Die Verwendung von Solaranlagen ist gemäß den Festsetzungen durch Text zulässig. Generell möchte die Gemeinde in diesem Kontext keinen zu engen Rahmen setzen, um auch sonstige alternative, regenerative

Energieformen nicht zu beeinträchtigen, da zum jetzigen Zeitpunkt auch die technische Ausrichtung der künftigen Betriebe noch nicht feststeht. Eine weitere Spezifikation regenerativer Energien ist daher im Rahmen eines Angebotsbaugebietes nicht sinnvoll.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 02.05.2022

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlege Zonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustechen.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung zweier neuer Transformatorstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, uns zwei entsprechende Flächen von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb zweier Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Standorte sollten im Bereich des Gewerbegebietes Nord und Süd eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Bayernwerk Netz GmbH vom 02.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung des „GE Thann Nord“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Bayernwerk Netz GmbH äußert gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen soweit ihre bestehenden Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren wird gemäß der Bayernwerk Netz GmbH zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung die Errichtung zweier neuer Transformatorstationen erforderlich. Dafür werden nun zwei entsprechende Flächen von je ca. 30 m² für den Bau und Betrieb zweier Transformatorstationen, jeweils eine im Süden und Norden, bereitgestellt.

Die sonstigen Aussagen in der Stellungnahme betreffen Belange der Umsetzung des Vorhabens und ergehen zur Kenntnis.

- Energienetze Bayern GmbH / Co.KG vom 03.06.2022

Der künftige Radweg sollte nicht auf dem Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung (insg. 4 m) befinden.

Künftige Bäume dürfen nicht im Schutzstreifenbereich gepflanzt werden.

Abstimmung mit der Gesamtmaßnahme mit der Betriebsstelle Waldkraiburg.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH / Co.KG vom 03.06.2022 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Gemäß der Energienetze Bayernwerk GmbH & Co.KG sollte der geplante Geh- und Radweg nicht innerhalb des 4 m breiten Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitung verlaufen. Des Weiteren dürfen in diesem Bereich keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die beabsichtigten Baumpflanzungen werden daher außerhalb des Schutzstreifens umgesetzt. Hinsichtlich des vorgesehenen Geh- und Radweges ist anzumerken, dass auf Grund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen keine Verlegung der Trasse möglich ist. In Anbetracht der Aufbauhöhe des Geh- und Radweges und der im frostfreien Bereich wesentlich tiefer liegenden Erdgashochdruckleitung wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen. Die Gemeinde wird diesbezüglich Abstimmungen mit dem Leitungsträger im Zuge der Umsetzung treffen. In vielen vergleichbaren Fällen wurden Leitungsbestände mit Erschließungsmaßnahmen überdeckt ohne negative Auswirkungen.

- Staatliches Bauamt Rosenheim vom 20.05.2022

Stellungnahme:

- Aus unserer Stellungnahme vom 05.04.2022:

Da Sie der Empfehlung zur Einrichtung einer Linksabbiegespur folgen, sehen wir die Sicherheit und Leichtigkeit an der neu geplanten Kreuzung als gewährleistet an. Eine Lichtsignalanlage wird derzeit nicht notwendig, wir empfehlen jedoch, die Kreuzung so anzulegen, dass eine Nachrüstung jederzeit möglich ist. Weiter ist die Kreuzung mit den Linksabbiegespuren richtlinienkonform zu planen und vorab mit uns abzustimmen. Vor Baubeginn ist eine Vereinbarung zur Regelung der Baulast, der Kostentragung, etc. beim Staatlichen Bauamt zu stellen. Die Straßenverkehrsrechtlichen Aspekte sind ebenfalls vorab mit der Unteren Verkehrsbehörde abzustimmen.

- Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG für sämtliche bauliche Anlagen (auch Parkplätze) bis 20 m Abstand, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.
- Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist mit der geplanten Eingrünung ein Abstand von mind. 4,5 m (bei 70 km/h) gemessen vom Rand der Fahrbahn der Staatsstraße einzuhalten.
- In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: ‚Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.‘
- Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).
- Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß Art. 33 Abs. 3 BayStrWG trägt die Kommune.
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (bei 70 km/h: 3 / 110 m; auf den Geh und Radweg 3 / 30m) dürfen außer Zäunen (max. Höhe 80 cm) neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaum Pflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Rechtsgrundlagen

- Bayer. Straßen- und Wegegesetz
- Bundesfernstraßengesetz
- Bay. Naturschutzgesetz

Hinweis:

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Wir weisen darauf hin, dass die untere Straßenverkehrsbehörde beim zuständigen Landratsamt für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Werbeanlage, welche auf den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften wirken kann, zuständig bzw. zu hören ist (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO).

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 20.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplans“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Das staatliche Bauamt erkennt die Sicherheit und Leichtigkeit an der neu geplanten Kreuzung als gewährleistet an. Es wird empfohlen, die Kreuzung so anzulegen, dass eine Nachrüstung für eine Lichtsignalanlage jederzeit möglich ist. Weiter ist die Kreuzung mit den Linksabbiegespuren richtlinienkonform zu planen und mit der Fachbehörde abzustimmen. Für die Erschließungsplanung wurde das Ingenieurbüro Behringer & Partner mbB aus Mühlendorf am Inn beauftragt. Die vorliegende Erschließung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Ingenieurbüro. Entsprechende erforderliche Ausführungen der Erschließung werden durch das Ingenieurbüro berücksichtigt und mit der Fachbehörde abgestimmt.

Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der Staatsstraße wird in die Plandarstellung übernommen. Der notwendige Abstand der Gehölzpflanzungen von mindestens 4,5 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße wird in der Planung eingehalten.

Der Text, dass unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße nicht zulässig sind, ist bereits in den Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 4.2.1 enthalten.

Der vorhandene Inhalt in den Hinweisen durch Text unter der Ziffer 14 wird durch folgenden von der Fachbehörde formulierten Text ersetzt: „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (bei 70 km/h: 3 / 110 m; auf den Geh und Radweg 3 / 30m) dürfen außer Zäunen (max. Höhe 80 cm) neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaum Pflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Die von der Fachbehörde im Weiteren geäußerten Punkte zur Erschließung, der Straßenentwässerung und Fragen der Kostenübernahme und Haftung ergehen zur Kenntnis und werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt und geregelt.

Die untere Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt ist hinsichtlich der fachlichen Beurteilung von Werbeanlagen am Verfahren beteiligt.

- Vodafone – Kabel Deutschland GmbH vom 23.05.2022

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.04.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Vodafone – Kabel Deutschland GmbH vom 23.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung des „GE Thann Nord“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Vodafone – Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens innerhalb des Planbereiches befinden. Die beigefügten Bestandspläne werden daher nachrichtlich in die Begründung unter der Ziffer 9.4 übernommen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Dieser Hinweis ergeht zur Kenntnis und wird bei der Umsetzung beachtet.

Ebenso werden die weiteren Aussagen im Kontext der Gigabitoffensive zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

- Wasserwirtschaftsamt – Rosenheim vom 11.05.2022

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzungen der tieferliegenden

Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

1.2 Überschwemmungsgebiet

In einem Mindestabstand von rund 200 m nördlich des Plangebietes Thann Nord verläuft mit einem 90-Grad-Knick der Howaschgraben. Das Einzugsgebiet beträgt bis zum o.g. Plangebiet rund 8 km² bei einem Höhenunterschied von etwa 130 m. Das Gelände in diesem Bereich steigt vom Howaschgraben zum Ortsteil Thann um etwa 0,20 % an und fällt zur gegenüberliegenden Seite in gleicher Weise ab. Bei großen Niederschlagsereignissen eine Überflutung zumindest des nördlichen Plangebietes nicht auszuschließen.

1.3 Altlasten

Gewerbegebiet Thann Nord:

Im westlichen Bereich des Grundstücks FI.Nr. 1575 der Gemarkung Aschau a. Inn befindet sich in der geplanten Ausgleichsfläche zum Bauvorhaben „Hallenneubau“ der Fa. Stadlhuber und der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Thannenbach“ eine Verdachtsfläche für Altablagerung. Etwa an gleicher Stelle wurde eine Bodenverunreinigung durch eine Altmülldeponie registriert das auch in einem biotopkartierten Bereich (Biotophaupt-Nr. 7740-0155) liegt. Darüber hinaus liegt das gesamte Grundstück im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

Gewerbegebiet Thann Süd:

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf dem Grundstück FI.Nr. 1565/1 der Gemarkung Aschau a. Inn befindet sich an der ehemaligen Agip-Tankstelle eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX).

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren und Altlasten und damit verbundenen Reduktion von Risiken kann die Gemeinde Aschau a. Inn im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhalten Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregen-

ereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen

2.2 Altlasten

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.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung.bayern.de) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de) Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne der A 102 zu achten.

3.2 Überschwemmungsgebiet

Der Hochwaschgraben wird im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes mit untersucht. Erkenntnisse daraus zur hydraulischen Leistungsfähigkeit und zu ggf. überschwemmten Bereichen und evtl. erforderlichen Schutzmaßnahmen sollten, sofern relevant, in die Planung mit einfließen. Mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB können hier außerdem Flächen festgesetzt werden, die für den Abfluss bei Starkregen, Hochwasser oder für den Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten sind.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 11.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung des „GE Thann Nord“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Starkniederschläge

Die Fachbehörde weist auf Gefahren hin, die durch Starkregenereignisse auftreten können und entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen sind. Ferner soll Niederschlagswasser ortsnah versickert und alle Möglichkeiten der Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Vom Wasserwirtschaftsamt wird daher empfohlen nachstehende Festsetzungen zu treffen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.“ Entsprechend der im Bebauungsplan aufgezeigten Planung sowie der in der Begründung formulierten Aussagen hat sich die Gemeinde der Thematik der Einwirkung von Niederschlagswasser ausführlich beschäftigt und ist sich der Situation des Risikomanagements voll und ganz bewusst. Das Niederschlagswasser wird über ein offenes Graben-/ Rückhaltesystem in Grünflächen am Rande des Baugebietes zur Versickerung gebracht. Auf den Parzellen selbst ist es zurückzuhalten und dem Graben-/ Muldensystem

zuzuführen. Weitere zwingende Festsetzungen wie von der Fachstelle gefordert, werden daher nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird der vorstehende Text in die Hinweise durch Text unter der Ziffer 12 aufgenommen, so dass alle Bauwerber entsprechend informiert sind.

Die Fachbehörde empfiehlt weiterhin im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Ebenso sollen freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festgesetzt werden.

Hierzu ist seitens der Gemeinde anzumerken, dass die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 6 bereits Formulierungen beinhalten, die eine Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern von mindestens 50% der Dachfläche vorsehen. Dies wird von der Gemeinde als ausreichend angesehen, da ggf. auch technische Aufbauten erforderlich werden. Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Parzellen wird auf die vorstehenden Ausführungen und die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 5 verwiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt merkt ferner an, dass auch für die künftige Siedlungsentwicklung bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden sollte, da die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies ist der Gemeinde bewusst. Daher ist die Niederschlagswasserbeseitigung darauf ausgelegt im Gebiet zu versickern. Details sind der nachgeordneten Entwässerungsplanung zu entnehmen. Ein entsprechendes Baugrundgutachten wird im Zuge der Entwässerungsplanung bereitgestellt. Die Ausführungen in der Begründung sind gemäß den vorstehenden Aussagen redaktionell anzupassen.

Überschwemmungsgebiet

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf den nordwestlich verlaufenden Howaschgraben hin und dass durch diesen eine Überflutung zumindest des nördlichen Plangebietes nicht auszuschließen ist. Erkenntnisse aus dem integralen Hochwasserschutzkonzept zum Howaschgraben liegen derzeit noch nicht vor, diese werden im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Aufgrund des Abstandes der geplanten Bebauung zum Howaschgraben von ca. 200 m im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Thann wird von keinen negativen Beeinträchtigungen für diesen Bereich ausgegangen, zumal auch Offenland in Gestalt landwirtschaftlicher Flächen dazwischenliegt. Auch für das Baugebiet Thannenbach, mit einem Abstand von 100 m wesentlich näher zu diesem Fließgewässer liegt, wird von keinen Hochwassergefahren ausgegangen. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Thannenbach, Ziffer 2.2 Schutzgut Wasser, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Eine Betroffenheit des Gewerbegebietes Teil Süd ist aufgrund der noch entfernteren Lage vom Howaschgraben auszuschließen.

Altlasten

Die Fachbehörde merkt an, dass sich im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1575 - Gewerbegebiet Thann Nord - sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - Gewerbegebiet Thann Süd - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1565/1 registrierte Bodenverunreinigungen bzw. Verdacht auf Altlasten bestehen.

Daher wird der folgende Text in die Hinweise durch Text unter einer neuen Ziffer 13 mit der Bezeichnung „Altlasten“ übernommen: „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.“. Des Weiteren wird der Sachverhalt gemäß den Aussagen in der Stellungnahme in der jeweiligen Begründung zum Bebauungsplan unter der Ziffer 5.6 aufgenommen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Ortsplanung vom 25.05.2022

Stellungnahme:

- 1) Die Festsetzungen unter Punkt 1.1 zu Arbeiterunterkünften sind ersatzlos zu streichen, da eine solche Nutzung der Eigenart von Gewerbegebieten widerspricht und deshalb auch ausnahmsweise von der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen werden kann!
- 2) Bei der Festsetzung 2.2.2 ist zu ergänzen, dass eine Höhendifferenz von bis zu 50 cm zulässig ist (analog der Erläuterung zum Planzeichen).
- 3) Der letzte Satz der Festsetzung 2.2.4, dass die Anordnung der Gebäude parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen ist, wird aufgrund der festgesetzten Bauflächen und der Straßenverläufe als entbehrlich erachtet.
- 4) Gemäß der Festsetzung 4.2.2 sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig! Es wird empfohlen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.
- 5) Es sollte geprüft werden, ob die allgemeine Begrenzung der Dachüberstände bei Gebäuden und Nebenanlagen auf maximal 1 Meter im Gewerbegebiet praktikabel und auch durchsetzbar ist (Festsetzung 6.1.1 bis 6.1.3).
- 6) Laut der Festsetzung 6.5 sind u.a. Fahnenmasten nicht zulässig, entspricht dies dem Planungswillen der Gemeinde? Der letzte Satz der Festsetzung könnte wie folgt ergänzt werden: "Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten."
- 7) Das Planzeichen für Baugrenzen wird wie folgt erläutert:
"Die Hauptnutzzwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt." Gemäß der § 23 Abs. 3 BauNVO können durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und Gebäudeteile festgesetzt werden, eine Beschränkung auf nicht eindeutig definierte Nutzungszwecke ist nicht vorgesehen. Beziehungsweise sollte geklärt werden, was sind Neben- oder nicht Hauptnutzzwecke und wo können diese errichtet werden?

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abteilung Ortsplanung des Landratsamtes Mühldorf vom 25.05.2022 wird zur Kenntnis genommen wie folgt gewürdigt:

Punkt 1:

Die Festsetzung durch Text unter der Ziffer 1.1 zu den Arbeiterunterkünften wird wie von der Fachbehörde gefordert ersatzlos gestrichen.

Punkt 2:

Die Angabe zur Höhendifferenz ist bereits unter der Ziffer 2.2.2 der Festsetzungen durch Text enthalten.

Punkt 3:

Die Angabe unter der Ziffer 2.2.4 der Festsetzungen durch Text, dass die Anordnung der Gebäude nur parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen ist, wird entfernt.

Punkt 4:

Stellplätze sind gemäß der Ziffer 4.2.2 der Festsetzungen durch Text nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese stellen die überbaubaren Grundstücksflächen dar. Die Festsetzung entspricht somit der Empfehlung der Fachbehörde und wird wie bisher beibehalten.

Punkt 5:

Die Festsetzungen zu den Dachüberständen unter den Ziffern 6.1.1 bis 6.1.3 werden gemäß der Empfehlung der Fachbehörde herausgenommen.

Punkt 6:

Freistehende Werbeanlagen sind am Standort für jeden einzelnen Betrieb unzulässig, um in der Summe kein unruhiges Erscheinungsbild zu erlangen. Dafür werden an zwei Standorten Werbepylone errichtet, womit die Werbung zentral gehalten wird und ein ansehnliches Ortsbild entsteht.

Punkt 7:

Die Hauptnutzungszwecke definieren sich nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Dies wird in der Begründung unter der Ziffer 8.3 noch aufgeführt.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Untere Naturschutzbehörde vom 25.05.2022

Stellungnahme:

Die Gemeinde Aschau am Inn plant die Erweiterung des Gewerbegebiets Thann in Richtung Süden. Das Plangebiet wurde bislang weitgehend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Parallel soll ein weiteres Gewerbegebiet im nördlichen Anschluss ausgewiesen werden.

Allgemeine Raumordnung, Regionalplan Südostoberbayern:

Im Pkt. II 3.1. - Siedlungswesen, Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung - ist folgendes Ziel (verbindliche Vorgabe) festgesetzt: "Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden." In der Begründung zum Regionalplan heißt es "Um in Entwicklungsachsen eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, sind zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten". Im Pkt. I 2.1 – Natur und Landschaft, Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft, Siedlungsgebiete – ist folgendes Ziel (verbindliche Vorgabe) festgelegt: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden.“ [...] Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden." Aktuell liegen zwischen Thann und Waldkraiburg noch etwa 415 m Freifläche. Bei der Umsetzung des Gewerbegebiets verbleibt lediglich noch eine Distanz von etwa 300 m und bei Umsetzung der ebenfalls in Planung befindlichen Siedlungserweiterung "Waldkraiburg West" würden lediglich noch 140 m unbebaute Freifläche zwischen den Orten bestehen bleiben, welche zusätzlich durch die Kreisstraße MÜ 25 vorbelastet ist. Das geplante bauliche Zusammenrücken der beiden Gemeinden muss sowohl im Sinne der Raumordnung als auch naturschutzfachlich dahingehend kritisch betrachtet werden, da die Erweiterung der Siedlungs- und Gewerbeflächen eine fortschreitende Zerschneidung der Landschaft hervorruft. Auf einer Länge von ca. 7 km (von Waldwinkel bis Waldkraiburg Ost) würde sich dann ein nahezu geschlossenes Siedlungs- und Gewerbekonstrukt erstrecken. Dies würde eine massive Wanderbarriere für die heimische Fauna darstellen, was Austauschbeziehungen zukünftig weiter erschwert. Den Restflächen zwischen den Siedlungs- und Gewerbeflächen kommt daher eine zunehmende Bedeutung zu, weshalb eine ökologische Aufwertung der Restflächen (konkret Fl.-Nr. 1568 & 1556 Aschau a. Inn) unbedingt angestrebt werden sollte. Demnach sollten diese Restflächen auch im Flächennutzungsplan mit dem Ziel "Biotopverbundachse" o. ä. ausgewiesen und in die aktuelle Änderung übernommen werden. Es wird angeregt diese Aufwertung der Restfläche interkommunal mit der Stadt Waldkraiburg zu thematisieren und eine gemeinsame Lösung zu erarbeiten. Über diese Biotopverbund-Funktion hinaus betrachtet ist festzustellen, dass keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen auf besonders geschützte Arten oder Lebensräume hervorgerufen werden.

Eingriffsregelung:

- Die Ausgleichsfläche(n) ist/sind zwingend verbindlich in den Bebauungsplan sowie Umweltbericht/Begründung aufzunehmen (Lage, Sicherung, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen).
- Ansonsten werden die zahlreichen Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie die hochwertige grünordnerische Gestaltung begrüßt, weshalb auch der Planungsfaktor von 20 % legitim erscheint.

Sonstiges:

- Die Vorgabe zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollte um folgende Aspekte ergänzt werden: keine Strahler & Bodenleuchten, nur nach unten gerichtetem Licht mit entsprechendem Gehäuse, zeitliche Begrenzung).
- Es sollte eine Mindestanzahl gebietsheimischer Baumpflanzungen z.B. pro 200 nicht überbaute Fläche oder 500 m² Grundstücksfläche festgelegt werden.
- Die Notwendigkeit des südwestlichen Straßenstichs (zw. GE 2 und GE 4) hin zum Geh- und Radweg sollte überprüft werden. Ggf. genügt hier die Errichtung einer Geh- und Radwegverbindung.
- Es wird darum gebeten die Farbgebung der Verkehrsfläche und der privaten Grünflächen deutlicher zu unterscheiden, da dies nur sehr schwierig möglich ist.

Für mögliche Rückfragen und Abstimmungsgespräche steht

zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.05.2022 wird zur Kenntnis genommen wie folgt gewürdigt:

Allgemeine Raumordnung, Regionalplan Südostoberbayern:

Die Fachbehörde weist darauf hin, dass eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden und zwischen den einzelnen Siedlungskörpern ein Trenngrün vorgesehen werden soll. Der Regionalplan Südostoberbayern sieht eine Freifläche von mindestens 500 m vor. Diese umfasst zwischen dem Ortsteil Thann und der benachbarten Stadt Waldkraiburg aktuell ca. 415 m und nach der Umsetzung der jeweiligen Planungsvorhaben auf beiden Seiten verringert sie sich auf ca. 140 m. Der Gemeinde Aschau ist diese Problematik bewusst. Wie die Standortalternativenprüfung im Zuge des Umweltberichtes zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt 15 aber aufgezeigt hat, bietet allein der Ortsteil Thann günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung. Vergleichbare Potentiale stehen im gesamten Gemeindegebiet nicht zur Verfügung! Die Gemeinde unterstützt daher die Forderung der UNB die verbleibenden Restflächen (Fl.-Nrn. 1568 und 1556 der Gemarkung Aschau a. Inn) dauerhaft freizuhalten und in Abstimmung mit der UNB ökologisch aufzuwerten. Diese werden daher in der im Parallelverfahren stattfindenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche mit dem Ziel "Biotopverbundachse" ausgewiesen. Auf diese Bauleitplanung wird verwiesen.

Eingriffsregelung:

Die UNB merkt an, dass die Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan sowie den Umweltbericht und der Begründung hinsichtlich ihrer Lage, Sicherung, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen aufzunehmen sind. Diese werden nun entsprechend in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

Es ist festzustellen, dass die Fachbehörde die zahlreichen Festsetzungen der Grünordnung und den angesetzten Planungsfaktor im Rahmen der Eingriffsbilanzierung anerkennt.

Sonstiges:

Bezüglich der Insektenfreundlichen Beleuchtung werden die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 9.5 um eine zeitliche Begrenzung und dem Verbot von Strahlern und Bodenleuchten ergänzt.

„Pro 200 m² nicht überbauter Fläche sind zwei Bäume der Artenliste 10.1 und/ oder 10.2 zu pflanzen.“. Die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 9.6 werden dahingehend erweitert.

Der Straßenstich zwischen den Gewerbeflächen 2 und 4 soll wie vorgesehen verbleiben, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden kann, wie die spätere Parzellierung sein wird. Eine Zufahrtsmöglichkeit muss ggf. vorhanden sein, zudem soll die Zugänglichkeit zu den Entwässerungsmulden gewährleistet werden. Jedoch wird der darüberhinausgehende Straßenstich in der Plandarstellung zurückgenommen. Der Geh- und Radweg wird bis zum querenden Verbindungsweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche fortgeführt.

Die Farbgebung der Verkehrsfläche und der privaten Grünflächen wird angepasst, um diese deutlicher voneinander unterscheiden zu können.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Bodenschutz vom 25.05.2022

Stellungnahme:

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Abteilung Bodenschutz des Landratsamtes Mühldorf a. Inn wurden bereits in der Beschlussfassung des „GE Thann Nord“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Hinweise durch Text Ziffer 3 im Wortlaut übernommen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Verkehrswesen vom 25.05.2022

Stellungnahme:

Der entstehende Knotenpunkt (Kreuzung) an der Staatsstraße 2352 mit den zwei gegenüberliegenden Einmündungen der beiden Gewerbegebiete birgt ein gewisses Gefahrenpotential. Aus unserer Sicht sollte beidseitig eine Linksabbiegespur errichtet werden. Entscheidungsträger für die Linksabbiegespuren und die neuen Zufahrten ist das Straßenbauamt Rosenheim als Straßenbaulastträger.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Abteilung Verkehrswesen des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 25.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplans“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Abteilung Verkehrswesen des Landratsamtes Mühldorf macht darauf aufmerksam, dass die geplante Kreuzung zwischen den beiden Gewerbegebieten Nord und Süd ein Gefahrenpotential birgt und daher beidseitig eine Linksabbiegespur errichtet werden sollte. Dies ist in der Planung bereits entsprechend berücksichtigt und der Plandarstellung des Bebauungsplanes auch so zu entnehmen.

Auf die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Behringer wird im Detail verwiesen. An der Planung sind im Ergebnis keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Abfallwirtschaft vom 25.05.2022

Stellungnahme:

Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage nach RaSt06 plus 1 m überfahrbarer Rand für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend § 16 Nr. 1 der UW so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden. Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft gibt es keine Bedenken.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Abteilung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – Abt. Abfallwirtschaft vom 25.05.2022 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamtes Mühldorf weist darauf hin, dass am Ende von Stichstraßen Wendevorrichtungen für Müllfahrzeuge vorhanden sein müssen. Die Müllcontainer aus dem GE 2 werden im Bereich des Kreisels bereitgestellt. Dies wird im Zuge der späteren Grundstückszuschnitte, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden können, beachtet und erforderlichenfalls eine Müllsammelstelle eingerichtet. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen. Eine weitere Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist somit entbehrlich. Die Erschließungsstraße besitzt im Begegnungsverkehr eine Breite von 6,00 m bzw. 6,50 m mit begleitender Entwässerungsrinne und erfüllt damit das erforderliche Mindestmaß von 4,75 m. Im Bereich des einbahnigen Verkehrs besitzen die Fahrbahnen lediglich eine Breite von 3,25 m. Diese werden nun entsprechend der StVZO auf das Mindestmaß von 3,55 m verbreitert. Die Kurvenradien sind auf der Grundlage von Schleppkurven für den Schwerlastverkehr bemessen und schließen damit auch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ein. Im Detail wird auf die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Behringer verwiesen.

Die Bemerkung, dass Bäume und Sträucher nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrthöhe von 4,0 m gewährleisten muss, wird in die Hinweise durch Text unter der neuen Ziffer 15 *Gehölzpflanzungen im Straßenraum* übernommen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Wasserwirtschaft vom 25.05.2022

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass sowohl für die Erschließungsstraßen als auch für die einzelnen Baugrundstücke gemäß den geltenden techn. Regeln eine Flächen- bzw. Muldenversickerung zur Ableitung des anfallenden Regenwassers zu wählen ist. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn eine schlüssige Begründung dafür vorgelegt werden kann. Werden pro Sickeranlage mehr als 1.000 qm Fläche angeschlossen, so ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und möglichst zeitnah zum Bauantrag zu beantragen.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Abteilung Wasserwirtschaft des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 25.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung des „GE Thann Nord“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Fachbehörde weist daraufhin, dass für die Grundstücks- und Straßenentwässerung eine Flächen- bzw. Muldenversickerung zur Ableitung des anfallenden Regenwassers zu wählen ist. Dieses Entwässerungskonzept ist in der vorliegenden Planung in dieser Form beabsichtigt und in der Begründung entsprechend dargelegt. Die Herstellung der Mulden erfolgt gemäß den geltenden technischen Regeln. Die Formulierung wird in der Begründung dahingehend unter der Ziffer 9.3.2 redaktionell angepasst. Auf die Entwässerungsplanung wird hierzu zusätzlich im Detail verwiesen. Das Erfordernis einer etwaigen wasserrechtlichen Erlaubnis ergeht zur Kenntnis und wird im Bedarfsfall beantragt.

- Regierung von Oberbayern vom 22.06.2022

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt nach der Besprechung mit der Gemeinde Aschau a. Inn am 08.06.2022 folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Aschau a. Inn plant, mit o. g. Planung die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Thann zu schaffen. In diesem Zuge sollen Bauflächen für gewerbliche Zwecke im Umfang von ca. 10 - 12 ha neu ausgewiesen werden. Die Planfläche liegt zwischen dem östlichen Ortsrand von Thann und der Kreisstraße MÜ 25 in unmittelbarer Nähe zur Gebietsgrenze der Stadt Waldkraiburg. Die Staatsstraße 2352 führt durch das Plangebiet und teilt dieses in einen nördlichen (Neu-

ausweisung FNP ca. 5,5 ha davon BP ca. 3 ha) und südlichen (Neuausweisung FNP und BP ca. 6,5 ha) Bereich. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und Teilflächen als Mischbauflächen (ca. 2,5 ha) dargestellt. Letztere sind bereits bebaut und sollen künftig als Gewerbeflächen dargestellt werden. Begründet wird die Flächenausweisung ist erster Linie mit einer hohen Nachfrage an Ansiedlungsgesuchen und Erweiterungsbestrebungen von ortsansässigen Betrieben unter Verweis auf die Besprechung zwischen der Gemeinde Aschau a. Inn, dem Landrats Mühlendorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern vom 04.10.2018. Gegenstand dieser Besprechung waren laut Vermerk vom 17.10.2018 die Überlegungen der Gemeinde Aschau a. Inn zur Ausweisung von ca. 8 ha Gewerbefläche im Ortsteil Thann. Im Ergebnis wurde mit Blick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung seitens der Regierung von Oberbayern festgestellt, dass sich der Ortsteil Thann zwar grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung eignet, aber der geplante Umfang an Gewerbeflächen zu begründen sei. Zum Zeitpunkt der Besprechung konnte lediglich der konkrete Flächenbedarf von zwei örtlichen Betrieben und einer Anfrage zur Ansiedlung eines weiteren Betriebs (ca. 3 ha) aus landesplanerischer Sicht nachvollzogen werden. Der weitere Flächenbedarf (ca. 5 ha) war zu diesem Zeitpunkt nicht begründet. Die nun vorgelegten Bauleitpläne (Stand: 22.03.2022) unterscheiden sich zum damaligen Diskussionsstand in ihrem Gesamtumfang wesentlich. Die Änderungen der Planungen führen zu einer neuen räumlichen Situation im Ortsteil Thann. Eine Übertragung der Einschätzung der höheren Landesplanung aus dem Jahr 2018 auf die o. g. Planung ist folglich nicht ohne weiteres möglich.

Bewertung

Siedlungsstruktur

- Bandartige Siedlungsentwicklung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Das Zusammenwachsen der Siedlungskörper der Gemeinde Aschau a. Inn und der Stadt Waldkraiburg würde den Korridor an der schmalsten Stelle zwischen den geplanten Bebauungen westlich und östlich der Kreisstraße MÜ 25 auf unter 100 m verengen. Damit wären insbesondere nachteilige Einflüsse auf den Naturhaushalt (insb. Barrierewirkung für Arten), das Landschaftsbild (insb. Verlust klarer Ortsränder) und auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes (insb. Schwächung Naherholung, Durchlüftung) verbunden. Wir bitten daher, die Planungen in diesem Bereich interkommunal abzustimmen und in Absprache mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde die Planung so ausgestalten, dass die genannten nachteiligen Auswirkungen eines durchgehenden Siedlungsbands in diesem Bereich möglichst vermieden werden.

- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme deutlich und dauerhaft reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen seitens der Gemeinden zu begründen und durch die höheren Landesplanungsbehörden zu prüfen. Bei Neuausweisungen ist insbesondere das LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zu beachten und der Grundsatz 3.1, die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, zu berücksichtigen. Den zur Bewertung vorgelegten Planunterlagen kann keine hinreichende Begründung für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen entnommen werden. Der Verweis auf die Besprechung aus dem Jahr 2018 ist aus den o. g. Gründen hierfür nicht ausreichend. Auf dieser Grundlage kann eine landesplanerische Bewertung der o. g. Planung nicht erfolgen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Aschau a. Inn besteht weiterhin der bereits 2018 angeführte Flächenbedarf für die Erweiterung von zwei örtlichen Betrieben. Für alle weiteren Flächen muss die Begründung konkretisiert werden. Daher sind die Planunterlagen insbesondere zu folgenden Punkten zu ergänzen:

- Flächenbedarf konkreter Ansiedlungsgesuche

Die fehlenden Angaben zur Begründung der Gewerbeflächenausweisung sind in einem ersten Schritt auf konkrete Ansiedlungsgesuche in der Gemeinde Aschau a. Inn zu begrenzen. Zu diesen sind die notwendigen Flächenbedarfe der Gewerbetreibenden samt ihrer Branchenzugehörigkeit in nachvollziehbarer und übersichtlicher Weise aufzuführen.

- Potenziale der Innenentwicklung

Nach unserem Kenntnisstand sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau a. Inn als gemischte Bauflächen dargestellte, aber noch unbebaute Flächen am Hauptort der Gemeinde (insb. Fl.-Nr. 58; 96; 98; 100; 102; 103; 443/2; 464/4, 10, 27;) und im Ortsteil Thann (insb. Fl.-Nr. 1441; 1443/5, 6, 7; 1575) vorhanden, die gemäß dem Vorrang der Innenentwicklung in LEP 3.2 Z vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen zunächst sämtlich zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn insbesondere Angaben zu Umfang und Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale in den Planunterlagen vorliegen. Für die geplante Nutzung geeignete Potenziale sind in einem zweiten Schritt von den konkreten Flächenbedarfen abzuziehen. Eine vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen für nicht störendes Gewerbe trägt zudem zur Belebung des Ortszentrums bei und steigert dadurch dessen Attraktivität

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß LEP 3.1 G durch die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erzielt werden. Demnach ist der nachvollziehbare Flächenbedarf, der nicht durch Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann, in einem dritten Schritt auf die unbedingt notwendige Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise, überbetriebliche Bündelung von Infrastrukturen bzw. durch mehrere Betriebe genutzte Gebäude (z.B. in Handwerkerhöfen) und/oder eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr. Hier bestünden z. B. Möglichkeiten, im Rahmen der Neuausweisung Stellplatzflächen mehrerer Gewerbebetriebe in Parkdecks oder Tiefgaragen zu bündeln und damit eine intensivere Flächenausnutzung zu ermöglichen.

- Ermittlung des verbleibenden Flächenbedarfs für neue Siedlungsflächen

Ausgehend von dem konkret begründeten Flächenbedarf durch Ansiedlungsgesuche (Schritt 1), vom dem die geeigneten Potenzialflächen in Abzug zu bringen sind (Schritt 2) ist schließlich unter Berücksichtigung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (Schritt 3) der verbleibende Bedarf für die Neuausweisung zu ermitteln

- Anbindegebot

Gemäß LEP-Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Der Ortsteil Thann ist aufgrund seiner baulichen Struktur und Prägung für eine weitere Gewerbeansiedlung in gewissem Maße grundsätzlich geeignet. Mit Blick auf die Größe der geplanten Neuausweisung im Vergleich zur bestehenden Bebauung würde sich die bestehende Siedlungsfläche des Ortsteils mehr als verdoppeln. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich auf mögliche Konflikte der o. g. Planung mit dem Anbindegebot neuer Siedlungsflächen hin. Eine abschließende Beurteilung dieses Sachverhalts kann erst nach Überarbeitung der Planung hinsichtlich der Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Land- und Forstwirtschaft

Gemäß RP 18 B III 2.1 G soll sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf den notwendigen Umfang beschränken (vgl. auch LEP 5.4.1 G). Da durch die Planung einschließlich der notwendigen Ausgleichsflächen landwirtschaftliche Flächen in einem größeren Umfang verloren gingen, sollte die Gemeinde auch diesen Belang in ihren Planungsüberlegungen entsprechend gewichten.

Natur und Landschaft

Aufgrund der Ortsrandlage des geplanten Gewerbegebiets und die Nähe zum Gebiet der Stadt Waldkraiburg ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen. Mit Blick auf die Anforderungen des Klimaschutzes ist hierbei u. a. auch auf den Erhalt und die Schaffung von natürlichen Kohlenstoffsinken zu achten (vgl. LEP 1.3.1 G).

Klimawandel

Klimaschutz

Gemäß LEP 1.3.1 G soll den Anforderungen des Klimaschutzes in erster Linie durch die Minimierung von Treibhausgasemissionen Rechnung getragen werden. Spätestens bis 2050 soll Bayern klimaneutral sein. Die geplanten Maßnahmen, die dem Klimaschutz grundsätzlich Rechnung tragen (Anschluss des geplanten Gewerbegebiets an den öffentlichen Personennahverkehr, Ertüchtigung der Fahrradinfrastruktur und die Zulässigkeit von Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien), sind im Sinne des LEP-Grundsatzes 1.3.1 zu begrüßen. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine verstärkte Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien hinzuwirken (s. a. LEP 6.2.1 Z); daher bitten wir integrierte Lösungen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere in Kombination mit Anlagen für den ruhenden Verkehr, zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Klimawandelanpassung

Gemäß LEP 1.3.2 G sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Die geplanten Maßnahmen, die der Klimaanpassung grundsätzlich Rechnung tragen (Vorgaben zur Vermeidung der Flächenversiegelung, Vorgaben zur Dachbegrünung und die Anlage von naturnahen Versickerungsflächen), sind im Sinne des LEP-Grundsatzes 1.3.2 insbesondere im Kontext von Extremwetterereignissen wie Hitze und Starkregen zu begrüßen.

Ergebnis

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Thann Nord" und "Gewerbegebiet Thann Süd" unterscheiden sich von den Überlegungen der Gemeinde Aschau a. Inn zur Gewerbeentwicklung im OT Thann aus dem Jahr 2018 wesentlich. Daher können diese erst nach Vorlage überarbeiteter Planunterlagen abschließend landesplanerisch bewertet werden. Inwiefern eine Vereinbarkeit dieser Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung vorliegt, kann erst nach Berücksichtigung der Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung festgestellt werden. Ferner ist den Belangen einer bandartigen Siedlungsentwicklung ist besonders Gewicht beizumessen, da eine raumstrukturelle Engstelle überplant werden soll. Auf einen möglichen Konflikt der o. g. Planung dem Anbindegebot neuer Siedlungsflächen wird vorsorglich hingewiesen.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erhält dieses Schreiben in Kopie.

Beschluss:

Die Einwände der der Regierung von Oberbayern vom 22.06.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplans“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Planung

Die Regierung von Oberbayern verweist auf einen Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde Aschau a. Inn, dem Landrats Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern vom 04.10.2018. Mit Blick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung wird seitens der Regierung von Oberbayern festgestellt, dass sich der Ortsteil Thann zwar grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung eignet, aber der geplante Umfang an Gewerbeflächen zu begründen sei. Zum Zeitpunkt der damaligen Besprechung konnte lediglich der konkrete Flächenbedarf von zwei örtlichen Betrieben und einer Anfrage zur Ansiedlung eines weiteren Betriebs (ca. 3 ha) aus landesplanerischer Sicht nachvollzogen werden. Der weitere Flächenbedarf (ca. 5 ha) war zu diesem Zeitpunkt nicht begründet. Die nun vorgelegten Bauleitpläne (Stand: 22.03.2022) unterscheiden sich zum damaligen Diskussionsstand nach Einschätzung der Fachbehörde nun in ihrem Gesamtumfang wesentlich. Die Änderungen der Planungen führen zu einer neuen räumlichen Situation im Ortsteil Thann. Eine Übertragung der Einschätzung der höheren Landesplanung aus dem Jahr 2018 auf die o. g. Planung ist folglich nicht ohne weiteres möglich.

Die Gemeinde möchte daher zu vorstehendem Sachverhalt folgendes ausführen:

Die Gemeinde Aschau stellt eine prosperierende und vitale Gemeinde dar und sieht sich einem hohen Siedlungsdruck - sowohl in wohnbaulicher, als auch in gewerblicher Hinsicht - ausgesetzt. Auch die aktuelle Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms sieht die Gemeinde in einem Entwicklungsgürtel und damit verbundenen besonderen Entwicklungserfordernissen in gewerblicher Hinsicht. Die Gemeinde Aschau verfügt bislang über ein Industriegebiet, welches noch unbebaute Flächen aufweist. Verständlicherweise sollen dessen Charakter und Funktionalität aber nicht durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen gefährdet werden. Diese Flächen sollen daher tatsächlich für emissionsträchtige Industrienutzungen vorgehalten werden.

Die Gemeinde Aschau besitzt hingegen noch kein Gewerbegebiet, sieht sich aber einer hohen Nachfrage von Gewerbetreibenden aus der Gemeinde, welche sich vergrößern möchten und dies am bisherigen Standort nicht können. Ebenso liegen umfangreiche Nachfragen von Betrieben außerhalb des Gemeindegebietes vor. Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde entsprechend zum Handeln veranlasst und beabsichtigt sich nun langfristig in dieser Hinsicht an einem geeigneten Standort zu entwickeln. Die Standortalternativenprüfung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch das Deckblatt 15 hat schlüssig nachgewiesen, dass sich innerhalb des Gemeindegebietes keine Alternative zum Standort im Ortsteil Thann ergibt. Für den gewählten Standort sprechen

- seine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage an der Staatsstraße und der Kreisstraße, die zudem eine schnelle Anbindung an die A94 darstellt,
- der Verkehr kann weitestgehend aus Siedlungsbereichen herausgehalten werden,
- generell sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen,
- die gemeindeübergreifende Bedeutung für den Raum und die Nachbargemeinden,
- die Verträglichkeit des Vorhabens mit benachbarten Wohnbebauungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht,
- es stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Mittlerweile fand eine weitere Abstimmung in Form einer Videokonferenz am 08.06.2022 zwischen der Gemeinde Aschau, der Regierung von Oberbayern (ROB), dem Landratsamt Mühldorf sowie dem Ingenieurbüro KomPlan statt. Im Ergebnis beurteilt die ROB den Ortsteil Thann für eine Gewerbeentwicklung als grundsätzlich geeignet. Für den BBP Thann Nord wird festgestellt, dass die geplanten Erweiterungsflächen nachvollziehbar sind. Insgesamt wären für beide Gewerbetellflächen die konkreten Ansiedlungsgesuche bzgl. ihres Flächenbedarfes und der Gewerbebranche zu benennen. Ferner sind Ausführungen in der Begründung zu treffen, warum bestehende Potentialflächen am Hauptort der Gemeinde und im Ortsteil Thann für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage kommen. Der erforderliche Nachweis wird von der Gemeinde Aschau nun erbracht und in den Entwurfsunterlagen ausführlich dargelegt.

Siedlungsstruktur - bandartige Siedlungsentwicklung

Die Fachbehörde verweist auf das sich abzeichnende Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche der Gemeinde Aschau und der benachbarten Stadt Waldkraiburg durch die jeweils im Bauleitplanverfahren befindlichen Entwicklungsabsichten und der sich dadurch ergebenden bandartigen Siedlungsentwicklung, bei der die Freifläche letztlich nunmehr ca. 100 m in der Breite umfasst, hin.

Hierzu ist zunächst anzumerken, dass erst durch die Rodung des umrahmenden und hinsichtlich der Waldfunktionen Klimaschutz und Immissionsschutz bedeutsamen Gehölzbestandes durch die Stadt Waldkraiburg, die Strecke von Aschau-Waldwinkel bis Waldkraiburg-Ost als geschlossenes Siedlungs- und Gewerbekonstrukt wahrgenommen wird! Ferner ist festzustellen, dass die Stadt Waldkraiburg mit ihrer Planungsabsicht bis auf einen schmalen verbleibenden Saum an die gemeinsame Grenze heranrückt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Aschau allein dafür Sorge tragen muss, den von der Raumordnung geforderten Freiraum zu schultern und zu gewährleisten! Damit erfährt die Gemeinde Aschau eine erhebliche einseitige Beschränkung ihrer kommunalen Entwicklung! Wie unter dem vorstehenden Punkt ausgeführt, kann die Gemeinde Aschau jedoch nur im Ortsteil Thann eine sinnvolle und nachhaltige gewerbliche Entwicklung umsetzen und ist daher auf diesen Standort angewiesen.

Gleichzeitig erkennt die Gemeinde jedoch die vorliegende Problematik an, die mit dieser gewerblichen Entwicklung einhergeht und ist daher bereit auf der verbleibenden Freifläche

zwischen der Kreisstraße und der Gemeindegrenze zur Stadt Waldkraiburg einen Korridor mit einer ökologischen Aufwertung und die Durchlässigkeit für Arten dauerhaft festzuschreiben. Damit übernimmt die Gemeinde allein für die sich aus der Raumordnung ergebenden Erfordernisse die Verantwortung. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplan durch Deckblatt 15 wird nun an den betreffenden Stellen eine Biotopverbundachse ausgewiesen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen werden mit der UNB im Weiteren entsprechend abgestimmt.

Siedlungsstruktur - Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die Regierung von Oberbayern verweist auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wonach die Flächeninanspruchnahme deutlich und dauerhaft reduziert werden soll. Bei Neuausweisungen sind danach insbesondere das LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, zu beachten und der Grundsatz 3.1, die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, zu berücksichtigen. Nach Aussage der ROB kann aus den zur Bewertung vorgelegten Planunterlagen keine hinreichende Begründung für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen entnommen werden. Der Verweis auf die Besprechung aus dem Jahr 2018 ist aus den o. g. Gründen hierfür nicht ausreichend. Auf dieser Grundlage kann eine landesplanerische Bewertung der o. g. Planung nicht erfolgen. Die Planunterlagen sind daher insbesondere zu folgenden Punkten zu ergänzen:

Siedlungsstruktur - Flächenbedarf konkreter Ansiedlungsgesuche

Wie eingangs geschildert weist die Fachbehörde darauf hin, dass der Flächenbedarf entsprechend zu begründen ist. Die bislang dazu getätigten Aussagen seitens der Gemeinde werden gleichzeitig für unzureichend gehalten.

Die Gemeinde Aschau wird daher wie von der Regierung von Oberbayern gefordert, im Zuge des Weiteren Verfahrens den Bedarfsnachweis für die angestrebte gewerbliche Entwicklung erbringen, der sich aus nachstehenden konkreten Anfragen ergibt:

Flächenbedarf GE Thann-Nord

Flächenbedarf in m ²	Branche	
10.000	Agrarhandel	
5.000	Handel Dienstleistung Handwerk	
15.000		Gesamtsumme

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

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

Flächenbedarf GE Thann-Süd

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

In der Summe ergibt sich somit für das Gewerbegebiet Thann-Süd ein Flächenbedarf von ca. 5,3 ha.

Die vorliegende Planung weist demgegenüber ca. 4 ha. Nettobaufläche für neue Gewerbeentwicklungsflächen auf. Somit lässt sich für den Teilbereich-Süd der gemeindlichen Entwicklungsfläche ein ausreichender Bedarf nachweisen.

In der Summe umfasst die Flächenausweisung hier einen Gesamtumfang von ca. 4,5 ha Nettobaufläche. Ein Anteil von ca. 0,5 ha ist dabei als Bestand bereits vorhanden.

Ergebnis

In der Summe handelt es sich somit bei beiden Standorten um folgende Flächenentwicklungen:

Gebiet	Entwicklungsfläche-Brutto	Entwicklungsfläche-Netto
GE Thann-Nord	4,5 ha	3,5 ha
GE Thann-Süd	5,0 ha	4,5 ha
Summe	9,5 ha	8,0 ha

Siedlungsstruktur - Potentiale der Innenentwicklung

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 oben 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 aufbereitet und ebenfalls den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Siedlungsstruktur - Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Um diesem Aspekt zu entsprechen führt die Regierung von Oberbayern mögliche Ansatzpunkte wie eine mehrgeschossige Bauweise, überbetriebliche Bündelung von Infrastrukturen bzw. durch mehrere Betriebe genutzte Gebäude (z. B. in Handwerkerhöfen) und/oder eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr an. Bei letzterem bestünden z. B. Möglichkeiten, im Rahmen der Neuausweisung Stellplatzflächen mehrerer Gewerbebetriebe in Parkdecks oder Tiefgaragen zu bündeln und damit eine intensivere Flächenausnutzung zu ermöglichen.

Zielgruppe der Planung bilden ganz überwiegend kleinere bis mittlere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unterschiedlicher Branchen. Diese Betriebsarten sind auch nach Aussage der ROB mit einem wohnbaulich geprägten Umfeld in Mischgebieten vereinbar. Diese eignen sich z. B. für mehrgeschossige Bürogebäude, die auch die festgesetzte zulässige Wandhöhe von 11,0 m ermöglichen würde. Zudem wird auch von einigen Interessenten der Bau von Tiefgaragen in Erwägung gezogen. Dies wird noch in den Entwurfsunterlagen konkretisiert. Die größte Gewerbetrefffläche umfasst ca. 10.000 m², was ein weiterer Beleg dafür ist, dass eine kleinteilige und dadurch auch flächensparende Gewerbeentwicklung ihren Niederschlag finden soll.

Im Ergebnis ist die Gemeinde bestrebt, einen verträglichen Mix auch unterschiedlichen Branchen am Standort zu ermöglichen, die langfristig einen entsprechenden Bedarf abdecken.

Siedlungsstruktur - Ermittlung des verbleibenden Flächenbedarfs für neue Siedlungsflächen

Ausgehend von dem konkret begründeten Flächenbedarf durch Ansiedlungsgesuche (Schritt 1), vom dem die geeigneten Potenzialflächen in Abzug zu bringen sind (Schritt 2) ist schließlich unter Berücksichtigung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen (Schritt 3) der verbleibende Bedarf für die Neuausweisung zu ermitteln.

Siedlungsstruktur - Anbindegebot

Gemäß LEP-Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Fachbehörde bestätigt, dass der Ortsteil Thann aufgrund seiner baulichen Struktur und Prägung für eine weitere Gewerbeansiedlung in gewissem Maße grundsätzlich geeignet sei. Jedoch wird eine Unverhältnismäßigkeit im Ausmaß der beabsichtigten Entwicklung gegenüber der bestehenden Ortschaft wahrgenommen. Ein möglicher Konflikt mit dem Anbindegebot kann nach der Fachbehörde erst nach einer Überarbeitung der Planung hinsichtlich der Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

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

Land- und Forstwirtschaft

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 für eine derartige Entwicklung entschieden.

Im Ergebnis hat die Gemeinde hier 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.

In der Abwägung spricht sich die Gemeinde somit für die gewerbliche Entwicklung aus.

Natur und Landschaft

Die Fachbehörde weist auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Natur und Landschaft hin. Zudem sind die Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB abzustimmen.

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 UNB verwiesen, die ausdrücklich die Vielzahl der Festsetzungen der Grünordnung und auch deren hochwertige Gestaltung hervorhebt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der UNB abgestimmt.

Klimawandel - Klimaschutz

Die Fachbehörde weist auf die Notwendigkeit hin, den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und begrüßt ausdrücklich die vorgesehenen Maßnahmen in der vorliegenden Planung. Ungeachtet dessen soll auf eine verstärkte Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien hingewirkt werden, indem integrierte Lösungen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere in Kombination mit Anlagen für den ruhenden Verkehr, geprüft und ggf. entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden.

Zur Aussage der Fachbehörde ist auszuführen, dass bereits umfangreiche Festsetzungen in Bezug auf den Klimaschutz getroffen wurden. Die Gemeinde teilt das Ansinnen der ROB und hat sich daher bereits im Vorfeld intensiv mit der Thematik beschäftigt. Im Ergebnis trägt auch die ökologische Ausrichtung des geplanten Gewerbegebietes zum Klimaschutz bei:

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

Klimawandel - Klimawandelanpassung

Die Fachbehörde begrüßt die geplanten Maßnahmen, die der Klimaanpassung grundsätzlich Rechnung tragen, wie die Vorgaben zur Vermeidung der Flächenversiegelung, Vorga-

ben zur Dachbegrünung und die Anlage von naturnahen Versickerungsflächen und konstatiert, dass diese im Einklang mit dem LEP-Grundsatz 1.3.2 stehen.

Im Ergebnis werden in der vorliegenden Planung 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.

- Stadt Waldkraiburg vom 25.05.2022

Stellungnahme:

Die Stadt Waldkraiburg bedankt sich für die Beteiligung an den Bauleitplanverfahren. Die Stadt Waldkraiburg lehnt die vorgelegte Planung (15. FNP-Änderung sowie die Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Thann Nord“ und „Gewerbegebiet Thann Süd“) ab, da sie nicht auf die laufende Planung der Stadt Waldkraiburg abgestimmt ist (§ 2 Abs. 2 BauGB), verbindliche Ziele der Regionalplanung und immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche der Bebauung auf unserer Gemarkung nicht bzw. nicht zureichend berücksichtigt. In der Folge sehen wir unsere Planungshoheit durch die vorgelegte Planung der Gemeinde Aschau am Inn eingeschränkt und befürchten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für unsere Bevölkerung. Nachfolgende Ausführungen begründen unsere Einwände:

1. Unzureichende Abstimmung mit Planungen in der Stadt Waldkraiburg

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt: Im Westen unseres Stadtgebietes beabsichtigen wir die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA gemäß § 4 BauNVO), welches mit der zugehörigen Eingrünung mit der westlichen Gemarkungsgrenze abschließt. Zu diesem Zweck wird der Flächennutzungsplan geändert (46. Änderung) und im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 82 aufgestellt. Die frühzeitige Trägerbeteiligung (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) zu den genannten Bauleitplanverfahren hat bereits (28.08.2020 bis 06.10.2020) stattgefunden. Die Gemeinde Aschau am Inn wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung an dem Verfahren beteiligt. Die Planungen sind seit diesem Zeitpunkt weiter vorangeschritten (Bodenordnung, städtebauliche Verträge). Die großflächige Neuausweisung der Gewerbegebiete durch die Gemeinde Aschau am Inn in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung in Waldkraiburg West gefährdet die genannte Planung, da sie verbindliche Ziele der Regionalplanung (vgl. dazu auch Ausführungen unter Position 2) unberücksichtigt lässt. Insofern sind die Planungen nicht, wie in § 2 Abs. 2 BauGB gefordert, aufeinander abgestimmt. Zudem wird angezweifelt, dass eine Neuausweisung von deutlich über 10 Hektar Gewerbegebietsfläche 1 dem § 1a Abs. 2 BauGB, in dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angemahnt wird, entspricht. So dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur dann als Bauland genutzt werden, wenn alle Alternativen nachweislich ausgeschöpft sind. Um den vom Baugesetzbuch geforderten Vorrang der Innenentwicklung ebenso wie die städtebauliche Erforderlichkeit einer Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gerecht zu werden, ist bei der Neuausweisung von Bauland der konkrete Bedarf nachzuweisen.

2. Die vorgelegte Planung widerspricht den Zielen der Regionalplanung

Die Gemeinde Aschau am Inn plant im Anschluss an die Ortslage Thann die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen, die im Osten bis an die dort verlaufenden Straßen „MÜ 25“ und „Industriestraße“ heranreichen. Im Bereich des Kreisverkehrs zwischen den genannten Straßen würde die geplante gewerbliche Bebauung der Gemeinde Aschau a. Inn bis ca. 80 Meter an die Gemarkungsgrenze und das in Planung befindliche Baugebiet „Waldkraiburg West“ heranreichen. Die Stadt Waldkraiburg als Oberzentrum sieht sich durch die vorgelegte Planung der Gemeinde Aschau am Inn in der Ausübung ihrer Planungshoheit eingeschränkt, da die vorgelegte Planung zu einem zusammenwachsen der Siedlungsgebiete führt, was den Zielen der Regionalplanung widerspricht. Im Regionalplan 18 (Südbayern), S. 73 heißt es: „Um in Entwicklungsachsen eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, ist zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten.“ Damit ist es raumordnerisches Ziel, nicht zusammenhängende Siedlungseinheiten durch ausreichend dazwischenliegende Freiflächen dauerhaft voneinander zu trennen. Die vorgelegte Planung der Gemeinde Aschau am Inn ist dazu geeignet, den zwischen den Kommunen aktu-

ell noch bestehenden Freiraum deutlich unter den im Regionalplan genannten Wert zu verringern. In der Konsequenz fürchten wir negative Folgen für die bereits laufende Planung für das Baugebiet „Waldkraiburg West“, indem zur Einhaltung des genannten regionalplanerischen Zieles Forderungen der Fachbehörden nach einer Verkleinerung bzw. nach einem Zurückweichen der eigenen Planung „Waldkraiburg West“ ausgelöst werden.

„Die gesamte Flächeninanspruchnahme beträgt 14,2434 ha“ (aus dem Umweltbericht zur 15. FNP-Änderung, Seite 19).

3. Gewerbegeräusche / Immissionsschutz

3.1 Fehlerhafte Festsetzung von Emissionskontingenten in den Bebauungsplänen:

Basierend auf einer Geräuschkontingentierung des Büros Hook & Partner wurden für die Teilflächen der Gewerbegebiete Thann Nord und Thann Süd Emissionskontingente nach der DIN 45691 in den jeweiligen Satzungen festgesetzt. Die Prüfung der Festsetzungen zeigt folgendes:

BPL Thann Nord

Die Festsetzungen unter Punkt 12 zur Geräuschkontingentierung beziehen sich auf das Gewerbegebiet Thann Süd und sind damit komplett unwirksam (offensichtlich liegt hier ein Übertragungsfehler aus der schalltechnischen Untersuchung vor).

BPL Thann Süd

Da die Bemessung der Emissionskontingente für beide Gewerbegebiete Thann Nord und Süd in dem zugrundeliegenden Gutachten des Büros Hook & Partner aufgrund falscher Annahmen nicht sachgerecht vorgenommen wurde (vgl. nachfolgende Ausführungen unter Punkt 3.2), ist eine Überarbeitung notwendig. Die Festsetzung der pauschalen Anwendbarkeit des Relevanzkriteriums der DIN 45691 ist im vorliegenden Fall abzulehnen (vgl. auch nachfolgende Ausführungen unter Punkt 3.2).

3.2 Ermittlung von Emissionskontingenten

In dem Gutachten des Büros Hook & Partner wurde die Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 für die beiden Gewerbegebiete Thann Nord und Thann Süd vorgenommen. Die Prüfung des Gutachtens zeigt hinsichtlich der Belange der Stadt Waldkraiburg folgende wesentliche Mängel der Kontingentierung der Gewerbeflächen:

Auswahl der Immissionsorte und Schutzanspruch

Gemäß den Ausführungen des Gutachtens unter Punkt 1.4 (Bauplanungsrechtliche Situation) und Punkt 3.3 (Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit) wird an der südwestlichsten Baugrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ der Immissionsort IO 5 zur Bemessung der Emissionskontingente gewählt.

Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplanentwurf wird hier der Schutzanspruch eines WA-Gebietes mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) angesetzt. Für den übrigen südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Waldkraiburg wird basierend auf den Angaben des Flächennutzungsplanes ebenfalls von WA-Gebieten und erst in größerer Entfernung von in höherem Maße schützenswerten WR-Gebieten ausgegangen.

Die Prüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich zeigt jedoch, dass der Bebauungsplan Nr. 37 bereits für den Bereich westlich der Stettiner Straße ein WR-Gebiet ausweist (vgl. Abbildung in der Anlage unserer Stellungnahme). Nachberechnungen unter Zugrundlegung der Emissionskontingente aus dem Gutachten (Kontingente GE Thann Nord und Süd sowie Vorhalteflächen GE A u. GE B zur Erweiterung des GE Thann Nord) ergeben am maßgeblichen Bauraum der Fl.Nr. 1584/21, Gemarkung Waldkraiburg, Immissionskontingente in Höhe von ca. 51 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WR-Gebiete (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) werden hier somit tags um 1 dB(A) überschritten und nachts nur knapp unterschritten. Aufgrund der geplanten Emissionskontingente der Gewerbegebiete Thann Nord und Süd wird somit der Schutzanspruch des WR-Gebietes westlich der Stettiner Straße verletzt. Daher ist eine Reduzierung der Emissionskontingente erforderlich.

Planwerte zur Bemessung der Emissionskontingente

Gemäß Punkt 3.4 des Gutachtens wird bei der Festlegung der sog. Planwerte zur Bemessung der Emissionskontingente davon ausgegangen, dass durch die beiden geplanten Gewerbegebiete einschließlich der Vorhalteflächen zur Erweiterung des GE Thann Nord die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete im Bereich des Bebauungsplanes

Nr. 82 „Waldkraiburg West“ voll ausgeschöpft werden dürfen. Diesem Ansatz liegt die Annahme zugrunde, dass in diesem Bereich von keiner weiteren gewerblichen Geräuschbelastung auszugehen ist. Dem ist entgegenzuhalten, dass gemäß § 4 BauNVO auch in WA-Gebieten gewerbliche Nutzungen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Im Sinne der Lärmvorsorge ist daher bei der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen, dass gewerbliche Nutzungen im WA-Gebiet weiterhin möglich sein müssen und diesbezüglich auch keine planerischen Einschränkungen für die Stadt Waldkraiburg entstehen. Auch in dem WR-Gebiet westlich der Stettiner Straße können bzw. sollten zukünftige Geräuschbelastungen durch die genannten möglichen gewerblichen Nutzungen im angrenzenden WA-Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Somit ist auch im WR-Gebiet eine Ausschöpfung der zulässigen Lärmwerte allein durch das geplante Gewerbegebiet der Gemeinde Aschau am Inn abzulehnen. Daher ist eine Anpassung der Geräuschkontingentierung in der Form zu fordern, dass im Bereich der o.g. betroffenen WA- und WR-Gebiete unserer Stadt die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB(A) tags und nachts unterschritten werden.

Die Planwerte zur Bemessung der Emissionskontingente gemäß Punkt 3.4 des Gutachtens sind somit im WA-Gebiet höchstens auf 52 dB(A) tags/ 37 dB(A) nachts und im WR-Gebiet höchstens auf 47 dB(A) tags/ 32 dB(A) nachts festzulegen. Dies macht eine zusätzliche Reduzierung der geplanten Emissionskontingente erforderlich.

Anwendung des Relevanzkriteriums

In dem Gutachten und im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung zur Anwendung des Relevanzkriteriums der DIN 45691 getroffen:

„Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.“

Das Erlauben der pauschalen Anwendbarkeit des Relevanzkriteriums kann im vorliegenden Fall aufgrund der Vielzahl an Gewerbeflächen (insges. 13 Teilflächen im GE Thann Nord und Süd inkl. Vorhalteflächen) zu einer Aushebelung des durch die Emissionskontingente festgelegten Emissionsniveaus führen. Dies gilt umso mehr, da das Relevanzkriterium durch jeden Betrieb/Vorhaben in Anspruch genommen werden kann und auf jeder Teilfläche des Gewerbegebietes prinzipiell mehrere Betriebe ansiedeln können. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der o.g. betroffenen WA- und WR-Gebiete der Stadt Waldkraiburg kann somit nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt gerade dann, wenn wie im Gutachten davon ausgegangen wird (vgl. obige Ausführungen zu den Planwerten), dass durch die Emissionskontingente des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohngebiete ausgeschöpft werden dürfen. Die Festsetzung der pauschalen Anwendbarkeit der Relevanzgrenze der DIN 45691 durch Einzelbetriebe im Genehmigungsverfahren ist daher abzulehnen.

4. Zunahme der Verkehrsgeräuschbelastung

Zu den verkehrlichen Auswirkungen des gesamten Gewerbegebietes Thann Nord und Süd liegt die Verkehrsuntersuchung des Büros gevas Humberg & Partner vor. Seitens der Gemeinde Aschau am Inn wurde keine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, in welcher die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes basierend auf o.g. Daten der Verkehrsuntersuchung betrachtet werden. Somit liegt derzeit auch keine Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Waldkraiburg West“ vor. Eine entsprechende Untersuchung der planinduzierten Verkehrsgeräusche ist vorzulegen.

Zusammenfassung Gewerbegeräusche und Verkehrsgeräuschbelastung:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen in Bezug auf die Belange der Stadt Waldkraiburg erhebliche Bedenken gegen die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 in den beiden vorgelegten Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete Thann Nord und Thann Süd. Zu den Gründen:

- Die Festsetzungen unter Punkt 12 zur Geräuschkontingentierung im GE Thann Nord beziehen sich auf das Gewerbegebiet Thann Süd und sind damit komplett unwirksam.
- Das WR-Gebiet westlich der Stettiner Straße (Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Waldkraiburg) als maßgeblicher Immissionsort für die Bemessung der Emissionskontingente wurde nicht berücksichtigt. Die vorgelegte Geräuschkontingentierung führt hier zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und ist damit fehlerhaft. Die Emissionskontingente müssen reduziert werden.
- Bei der Geräuschkontingentierung wurde davon ausgegangen, dass durch das Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der westlichen Wohnbauflächen der Stadt Waldkraiburg voll ausgeschöpft werden dürfen, da in diesem Bereich von keiner weiteren gewerblichen Geräuschbelastung auszugehen sei. Diese Vorgehensweise ist nicht sachgerecht. Im Sinne der Lärmvorsorge ist bei der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen, dass nach § 4 BauNVO auch in WA-Gebieten zulässige gewerbliche Nutzungen weiterhin möglich sein müssen und diesbezüglich auch keine planerischen Einschränkungen für die Stadt Waldkraiburg entstehen. Die Emissionskontingente müssen daher reduziert werden.
- Das Erlauben der pauschalen Anwendbarkeit des Relevanzkriteriums gemäß Bebauungsplan GE Thann Nord und Süd kann im vorliegenden Fall aufgrund der Vielzahl an Gewerbeflächen zu einer Aushebelung des durch die Emissionskontingente festgelegten Emissionsniveaus führen. Dies gilt umso mehr, da das Relevanzkriterium durch jeden Betrieb/Vorhaben in Anspruch genommen werden kann und auf jeder Teilfläche des Gewerbegebietes prinzipiell mehrere Betriebe ansiedeln können. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der betroffenen WA- und WR- Gebiete der Stadt Waldkraiburg kann somit nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der pauschalen Anwendbarkeit der Relevanzgrenze der DIN 45691 durch Einzelbetriebe im Genehmigungsverfahren ist daher abzulehnen.
- Zu den verkehrlichen Auswirkungen des gesamten Gewerbegebietes Thann Nord und Süd liegt die Verkehrsuntersuchung des Büros gevas Humberg & Partner vor. Seitens der Gemeinde Aschau am Inn wurde jedoch keine schalltechnische Untersuchung vorgelegt, in welcher die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes basierend auf o.g. Daten der Verkehrsuntersuchung betrachtet werden. Eine entsprechende Untersuchung der planinduzierten Verkehrsgeräusche wird gefordert. Aus den oben dargelegten Gründen fordern wir Sie auf, von den Planungszielen Abstand zu nehmen und die Bauleitplanverfahren einzustellen.

Anlage zur Stellungnahme der Stadt Waldkraiburg:



Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände Stadt Waldkraiburg vom 25.05.2022 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplans“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Stadt Waldkraiburg sieht durch die Planung der Gemeinde Aschau am Inn verbindliche Ziele der Regionalplanung und immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche der Bebauung auf ihrer Gemarkung nicht bzw. nicht zureichend berücksichtigt und sieht sich dadurch in ihrer eigenen Planungshoheit beschränkt.

Die Gemeinde Aschau am Inn nimmt diese Einwände zur Kenntnis, gibt jedoch in diesem Zusammenhang gleichzeitig zu bedenken, dass Entwicklungsabsichten auch gleichermaßen für alle aneinandergrenzende Kommunen gelten.

Im Einzelnen würdigt die Gemeinde Aschau am Inn die Stellungnahme nachstehend entsprechend ihrer Gliederung.

1. Unzureichende Abstimmung mit Planungen in der Stadt Waldkraiburg

Die Stadt Waldkraiburg weist darauf hin, dass Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen sind und dies im vorliegenden Fall nicht erfolgt sei.

Zunächst ist aus Sicht der Gemeinde anzumerken, dass sich die vorliegenden Planunterlagen im frühzeitigen Planungsprozess auf Ebene des Vorentwurfes befinden. Dieser Verfahrensschritt dient dazu, alle notwendigen Erkenntnisse und Anforderungen, auch gegenüber anderweitiger Entwicklungsabsichten in Erfahrung zu bringen und bei Bedarf weitere notwendige Abstimmungen in die Wege zu leiten.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde Aschau am Inn gegenüber der benachbarten Stadt Waldkraiburg klar zum Ausdruck zu bringen, dass eigene Entwicklungsabsichten in gleichem Umfang zu würdigen und zu berücksichtigen sind.

Die Stadt zweifelt ferner an, dass eine Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen in der vorliegenden Größenordnung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genügt. Ferner weist sie darauf hin, dass bei der Neuausweisung von Bauland sonstige Möglichkeiten ausgeschöpft sind und auch der konkrete Bedarf nachzuweisen sei. Hierzu ist anzumerken, dass auch im Hinblick der Aussagen des Regionalplanes der Gemeinde ein entsprechender Bedarf zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft zugesprochen wird.

In der Summe kann die Gemeinde nachweislich gegenwärtig einen Flächenbedarf von über 50.000 m² vorweisen. Dieser setzt sich aus ansässigen Betrieben mit Erweiterungsbedarf sowie angefragten Neuansiedlungen gleichermaßen zusammen und veranlasst die Gemeinde daher entsprechend zum Handeln. Ein ausreichender Bedarfsnachweis lässt sich demzufolge ableiten und wird auch ergänzend im Zuge des weiteren Verfahrens in die Unterlagen integriert.

Siedlungsstruktur - Potentiale der Innenentwicklung

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 oben 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 aufbereitet und ebenfalls den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Siedlungsstruktur - Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Zielgruppe der Entwicklungsplanung bilden ganz überwiegend kleinere bis mittlere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe unterschiedlicher Branchen. Diese Betriebsarten sind auch nach Aussage der ROB mit einem wohnbaulich geprägten Umfeld in Mischgebieten vereinbar. Diese eignen sich z. B. für mehrgeschossige Bürogebäude, die auch die festgesetzte zulässige Wandhöhe von 11,0 m ermöglichen würde. Zudem wird auch von einigen Interessenten der Bau von Tiefgaragen in Erwägung gezogen. Dies wird noch in den Entwurfsunterlagen konkretisiert. Die größte Gewerbefläche umfasst ca. 10.000 m², was ein weiterer Beleg dafür ist, dass eine kleinteilige und dadurch auch flächensparende Gewerbeentwicklung ihren Niederschlag finden soll.

Im Ergebnis ist die Gemeinde bestrebt, einen verträglichen Mix auch unterschiedlichen Branchen am Standort zu ermöglichen, die langfristig einen entsprechenden Bedarf abdecken.

2. Die vorgelegte Planung widerspricht den Zielen der Regionalplanung

Nach der Raumplanung sind zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten. Bei Realisierung der gewerblichen Entwicklung auf Seiten der Gemeinde Aschau und der wohnbaulichen Entwicklung auf Seiten der Stadt Waldkraiburg verbleibt zwischen den Siedlungseinheiten nur noch ein schmaler Korridor von ca. 100 m. Die vorgelegte Planung der Gemeinde Aschau am Inn ist nach Aussage der Stadt Waldkraiburg dazu geeignet, den zwischen den Kommunen aktuell noch bestehenden Freiraum deutlich unter den im Regionalplan genannten Wert zu verringern.

Zunächst ist festzustellen, dass der Richtwert von 500 m bereits jetzt deutlich unterschritten ist. Die Stadt Waldkraiburg unterschlägt, dass sie mit ihrer Bauleitplanung bis nahe an die eigene Grenze zur Gemeinde Aschau heranrückt und damit das Erfordernis der Raumplanung, auf eine ausreichende Freifläche zwischen den Siedlungskörpern zu achten, gänzlich überträgt und dabei zwangsläufig der Gemeinde Aschau die Lösung der raumordnerischen Vorgaben überlässt bzw. auferlegt. Dies kann natürlich von Seiten der Gemeinde in dieser Form nicht akzeptiert werden.

Die Gemeinde Aschau kann, wie vorgenannt beschrieben, den Bedarf für ihre geplante Gewerbegebietsausweisung darlegen und wird wie vorgelegt auch daran festhalten.

Die Gemeinde Aschau ist sich aber darüber hinaus bewusst, dem Belang der Regionalplanung für die eigene Entwicklung entsprechend Rechnung tragen und ist unabhängig der Rechtslage bereit, die verbleibende Freifläche zwischen der Gemeindegrenze und der Kreisstraße dauerhaft als Biotopverbundachse ausweisen und in Abstimmung mit der UNB entsprechend ökologisch aufwerten. Die Ausweisung erfolgt im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 15.

Somit übernimmt die Gemeinde Aschau am Inn mehr oder weniger allein auf den eigenen Gemeindeflächen noch verbleibende Maßnahmen zur Einhaltung regionalplanerischer Anforderungen. Maßnahmen darüber hinaus ist die Gemeinde jedoch in keinster Weise gewillt zu tragen.

3. Gewerbegeräusche / Immissionsschutz

3.1 Fehlerhafte Festsetzung von Emissionskontingenten in den Bebauungsplänen

Wie die Stadt Waldkraiburg richtigerweise feststellt, wurden im Bebauungsplan Gewerbegebiet Teil Nord versehentlich die Festsetzungen zum Immissionsschutz für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Thann Süd" aufgenommen. Dies wird zum Entwurfsverfahren berichtigt.

3.2 Ermittlung von Emissionskontingenten

Nach Aussage der Stadt Waldkraiburg wurde das WR-Gebiet westlich der Stettiner Straße (Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Waldkraiburg) als maßgeblicher Immissionsort für die Bemessung der Emissionskontingente nicht berücksichtigt. Die vorgelegte Geräuschkontingentierung führt hier zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und ist damit fehlerhaft. Die Emissionskontingente müssen reduziert werden.

Ferner wird konstatiert, dass bei der Geräuschkontingentierung davon ausgegangen wurde, dass durch das Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der westlichen Wohnbauflächen der Stadt Waldkraiburg voll ausgeschöpft werden dürfen, da in diesem Bereich von keiner weiteren gewerblichen Geräuschbelastung auszugehen sei. Diese Vorgehensweise ist nach Darstellung der Stadt nicht sachgerecht. Im Sinne der Lärmvorsorge ist nach Aussage der Stadt bei der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen, dass nach § 4 BauNVO auch in WA-Gebieten zulässige gewerbliche Nutzungen weiterhin möglich sein müssen und diesbezüglich auch keine planerischen Einschränkungen für die Stadt Waldkraiburg entstehen. Die Emissionskontingente müssen daher reduziert werden. Das Erlauben der pauschalen Anwendbarkeit des Relevanzkriteriums gemäß der Bebauungspläne Gewerbegebiet Thann Nord und Gewerbegebiet Thann Süd kann im vorliegenden Fall aufgrund der Vielzahl an Gewerbeflächen nach Meinung der Stadt zu einer Ausbebelung des durch die Emissionskontingente festgelegten Emissionsniveaus führen. Dies gilt umso mehr, da das Relevanzkriterium durch jeden Betrieb/Vorhaben in Anspruch genommen werden kann und auf jeder Teilfläche des Gewerbegebietes prinzipiell

mehrere Betriebe ansiedeln können. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der betroffenen WA- und WR- Gebiete der Stadt Waldkraiburg kann somit nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der pauschalen Anwendbarkeit der Relevanzgrenze der DIN 45691 durch Einzelbetriebe im Genehmigungsverfahren ist daher abzulehnen.

Die vorstehenden Ausführungen der Stadt Waldkraiburg werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist anzumerken, dass die Gemeinde Aschau die begleitende schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklungen der Stadt Waldkraiburg erarbeiten ließ. Ob und in welchem Umfang die Befürchtungen der Stadt tatsächlich relevant erscheinen bzw. immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen sind, wird von der Gemeinde im Zuge der weiteren Planung geprüft und bei Bedarf werden die schalltechnische Untersuchung sowie die damit verbundenen Aussagen in der Planung entsprechend angepasst.

4. Zunahme der Verkehrsgeräuschbelastung

Die Stadt Waldkraiburg führt in ihrer Stellungnahme aus, dass keine schalltechnische Untersuchung vorgelegt wurde, in welcher die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche in der Umgebung des geplanten Gewerbegebietes basierend auf den Daten der Verkehrsuntersuchung betrachtet werden. Die Stadt fordert im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Waldkraiburg West“ eine entsprechende Untersuchung der planinduzierten Verkehrsgeräusche vorzulegen.

Die Forderung der Stadt Waldkraiburg hierzu ergeht zur Kenntnis.

Zunächst ist festzuhalten, dass von Seiten der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Mühldorf am Inn, Abt. Immissionsschutz, im Zuge des bisherigen Verfahrens keine Forderungen im Hinblick einer Untersuchung des Verkehrslärms für erforderlich erachtet wurde.

Ungeachtet dessen ist jedoch im Zuge der begleitend erarbeiteten Verkehrsuntersuchung festzustellen, dass auf den betreffenden überregionalen Straßentrassen der Kreisstraße sowie der Staatsstraße mit einer Zunahme der Verkehrsfrequenz zu rechnen ist.

Aufgrund dieser Situation erklärt sich die Gemeinde Aschau dazu bereit, die schalltechnische Untersuchung um die betreffende Verkehrslärmuntersuchung zu ergänzen.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Hoch- Tiefbau vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Aus der Planung ist keine direkte Zufahrtsanbindung an die Kreisstraße MÜ25 erkenntlich. Es wird jedoch auf die von der Kreisstraße MÜ25 ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

Die Anbauverbotszone, 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße MÜ25 gemessen, sollte beachtet werden.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände des LRA Mühldorf a. Inn - Fachbereich Hoch- Tiefbau vom 23.05.2024 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Die Mitglieder des Gemeinderates Aschau a. Inn nehmen die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigen die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Aus dem Planungsgebiet ist keine direkte Anbindung an die Kreisstraße beabsichtigt. Die Fachbehörde weist in diesem Zusammenhang auf Emissionen hin, die von dieser Straße ausgehen und dass etwaige Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger übernommen werden. Dies ergeht zur Kenntnis.

Die Anbauverbotszone ist in der Plandarstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Teil Nord“ enthalten.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Untere Naturschutzbehörde vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf die raumordnerischen Belange wurde bereits in der vorangegangenen Stellungnahme vom 13.05.2022 verwiesen.

Einige Punkte (z.T. zugunsten der Gemeinde Aschau) sind anzupassen:

Verzinsung Ökokonten: Für das Ökokonto Bergfeld können 2 % (365 WP), für das Ökokonto Steinbach 4 % (2578 WP) Verzinsung angerechnet werden. Entsprechend verringert sich der abzubuchende Wert für das Ökokonto Lochheim.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist die endgültige Wertpunkte-Bilanzierung zum Ökokonto Steinbach vom LPV vorzulegen.

Dem Ökokonto Lochheim ist eine konkrete Flächenzuweisung zuzuordnen, da nicht die Gesamtläche abgebucht werden soll.

Alle drei Ökokonten sind planerisch in den Unterlagen darzustellen (z.B. in der Begründung) und es ist im B-Plan mindestens darauf zu verweisen.

Alle grünordnerischen Maßnahmen sollten mit einer Umsetzungsfrist "spätestens in der erstfolgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme" versehen werden.

Vogelschlagsicheres Glas soll auf allen Gebäudeseiten verbindlich festgelegt werden. Eine Beschränkung auf die straßenzugewandte Seite ist nicht nachvollziehbar.

Von einer erneuten Auslegung kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde abgesehen werden, wenn obenstehende Punkte zuverlässig klargestellt/korrigiert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Mühldorf a. Inn - Fachbereich Naturschutz vom 23.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die UNB weist jedoch

auf notwendige Anpassungen bei den für die Eingriffskompensation herangezogenen Ökokennten hin.

Dem Landschaftspflegeverband Mühldorf a. Inn e.V. obliegt die Betreuung der genannten Ökokenntflächen und wird die Anpassungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden gemäß diesem Ergebnis redaktionell ergänzt.

Der letzte Satz unter der Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text wird durch folgenden Wortlaut redaktionell ergänzt: "und spätestens in der erstfolgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme umzusetzen."

Unter der Ziffer 9.7 Artenschutzmaßnahmen/ Schutz vor Vogelschlag wird der Textteil „auf der straßenzugewandten Seite“ entfernt.

Die UNB bestätigt, dass unter Berücksichtigung ihrer Hinweise gemäß vorstehender Punkte keine erneute Auslegung erforderlich ist.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Wasserrecht vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Beim Punkt 9, Niederschlagswasserbeseitigung sollte noch ergänzt werden: „Die Niederschlagswasserableitung und -versickerung ist im Bauantrag mit darzustellen.“

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Mühldorf a. Inn - Fachbereich Wasserrecht vom 23.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Gemäß der Empfehlung des Landratsamtes Mühldorf am Inn, Abt. Wasserrecht wird die Ziffer 9 „Niederschlagswasserbeseitigung“ der Hinweise durch Text durch den Satz „Die Niederschlagswasserableitung und -versickerung ist im Bauantrag mit darzustellen.“ ergänzt.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Bodenschutz vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Es wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme, die Teil der LRA-Gesamtstellungnahme vom 23.05.2022 war, verwiesen.

Vom 23.05.2022

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht über belastete Bereiche versickert.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände des LRA Mühldorf a. Inn - Fachbereich Bodenschutz vom 23.05.2024 wurden bereits in der Beschlussfassung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Thann Nord“ gewürdigt. Die Mitglieder des Gemeinderates Aschau a. Inn nehmen die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigen die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Fachbehörde weist auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf hin und führt den Inhalt nochmals an. Dieser ist bereits in den Hinweisen durch Text, Ziffer 3 „Bodenschutz -

Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ berücksichtigt. An der Planung sind somit keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abfallwirtschaft vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Es wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme, die Teil der LRA- Gesamtstellungnahme vom 23.05.2022 war, verwiesen.

Vom 23.05.2022

Grundsätzlich gilt, Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage nach RaSt06 plus 1 m überfahrbarer Rand für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorhanden sein muss. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen. Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend § 16 Nr. 1 der UW so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Bäume und Sträucher dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten. Dies sollte bei der Bepflanzung direkt an den Fahrbahnen berücksichtigt werden. Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft gibt es keine Bedenken.

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Mühldorf a. Inn - Fachbereich Abfallwirtschaft vom 23.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamtes Mühldorf weist darauf hin, dass am Ende von Stichstraßen Wendevorrichtungen für Müllfahrzeuge vorhanden sein müssen. Die Müllcontainer aus dem GE 2 werden im Bereich des Kreisels bereitgestellt. Dies wird im Zuge der späteren Grundstückszuschnitte, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden können, beachtet und erforderlichenfalls eine Müllsammelstelle eingerichtet. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen. Eine weitere Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist somit entbehrlich.

Die Erschließungsstraße besitzt im Begegnungsverkehr eine Breite von 7,00 m und erfüllt damit das erforderliche Mindestmaß von 4,75 m. Im Bereich des einbahnigen Verkehrs besitzen die Fahrbahnen nun eine Breite von jeweils 3,50 m. Die Kurvenradien sind auf der Grundlage von Schleppkurven für den Schwerlastverkehr bemessen und schließen damit auch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ein. Im Detail wird auf die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Behringer verwiesen.

Die Bemerkung, dass Bäume und Sträucher nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten muss, ist bereits in den Hinweisen durch Text unter der Ziffer 15 „Gehölzpflanzungen im Straßenraum“ enthalten.

Im Ergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen an der Planung zu veranlassen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Es wird gebeten die kürzlich bereitgestellten, neuen Präambel-Muster zu verwenden.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände des LRA Mühldorf a. Inn zur Präambel vom 23.05.2024 wurden bereits in der Beschlussfassung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ gewürdigt. Die Mitglieder des Gemeinderates Aschau a. Inn nehmen die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigen die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Es werden die neuen Präambel-Muster verwendet.

- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung (Raumordnung) vom 27.05.2024

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planung bereits im Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2022 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin stellten wir u.a. fest, dass die Planung erst nach Vorlage überarbeiteter Planunterlagen abschließend landesplanerisch bewertet werden könne. Inwiefern eine Vereinbarkeit der Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung vorliege, könne erst nach Berücksichtigung der Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung festgestellt werden. Ferner sei den Belangen einer bandartigen Siedlungsentwicklung besonderes Gewicht beizumessen, da eine raumstrukturelle Engstelle überplant werden soll. Zusätzlich wurde vorsorglich auf einen möglichen Konflikt der Planung mit dem Anbindegebot neuer Siedlungsflächen hingewiesen.

Vor Auslauf der Stellungnahme, am 08.06.2022, erfolgte ein Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt Mühldorf, dem beauftragten Planungsbüro und der höheren Landesplanungsbehörde, in dem die wesentlichen oben beschriebenen Fragestellungen der anschließend schriftlich ergangenen landesplanerischen Bewertung erläutert wurden.

Die Gemeinde Aschau a. Inn legt nunmehr Planunterlagen i. d. F. vom 16.04.2024 vor. Diese unterscheiden sich nicht wesentlich von den Unterlagen im vorhergehenden Verfahrensschritt.

Die Planung wurde grundsätzlich beibehalten. Ergänzt wurden u.a. Angaben zum Bedarf der Planung, zu den Innenentwicklungspotenzialen sowie eine Biotopverbundachse östlich des Plangebietes. Eine vorherige Abstimmung der Planunterlagen mit der höheren Landesplanungsbehörde ist nicht erfolgt.

Bewertung im aktuellen Verfahrensschritt**Gewerbegebiet Thann Nord**

Siedlungsstruktur- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Mit Blick auf die geplanten Flächenausweisungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ (ca. 1,75 ha Neuausweisung) kann festgestellt werden, dass der Bedarf für die Erweiterungsflächen vor dem Hintergrund der konkreten Erweiterungswünsche der ansässigen Unternehmen an diesem Standort nachvollziehbar ist.

Hinsichtlich der Belange der flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen der Bauflächen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2022.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Planung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ bei Berücksichtigung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen mit den Erfordernissen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden kann.

Weitere Berührte Belange

Hinsichtlich der Belange der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung, der Land- und Forstwirtschaft und des Klimawandels verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2022.

In unserer Stellungnahme vom 22.06.2022 baten wir außerdem darum, die Belange von Natur und Landschaft mit der zuständigen unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die von uns vorgebrachten Hinweise wurden behandelt - laut dem übermittelten Beschlussbuchauszug erfolgte eine Abstimmung. Sofern die Planung „Gewerbegebiet Thann Nord“ mit den Ausführungen in den Fachstellungen in Einklang gebracht werden kann, steht diese den Erfordernissen der Raumordnung bezogen auf die Belange von Natur und Landschaft nicht entgegen.

Gewerbegebiet Thann Süd & zusätzliche Neudarstellungen von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan

Siedlungsstruktur - Flächensparende Siedlungsentwicklung/ Anbindegebot/ Bandartige Siedlungsentwicklung

Flächensparende Siedlungsentwicklung

Flächenbedarf konkreter Ansiedlungsgesuche

Die Gemeinde Aschau a.Inn legt eine Liste mit Bauwerbern aus dem gewerblichen Bereich vor, die Einträge aufgeschlüsselt nach Branche und Flächenbedarf enthält. Dieser Bedarfsnachweis erscheint wenig belastbar. Die Unterlagen sind zum Teil widersprüchlich und unklar. So fehlen beispielsweise Angaben darüber, ob es sich um ortsansässige oder auswärtige Unternehmen handelt, zur Aktualität der Anfragen sowie zur konkreten vorgesehenen Tätigkeit am Standort (z.B. Lebensmittel -> Produktion oder Verkauf?).

Potenziale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Aschau a.Inn betreibt nach eigenen Angaben ein Grundstücksmanagement und hat die entsprechenden Angaben zu gewerblichen Innenentwicklungspotenzialen daraus in den Planunterlagen ergänzt. Neben den Flächen finden sich in den Unterlagen auch plausible Angaben zur Verfügbarkeit der Flächen. Offen bleibt jedoch, wie die freiwerdenden innerörtlichen Flächen, die durch die Umsiedlung von ortsansässigen Betrieben in das potenzielle neue Gewerbegebiet entstehen würden, in die Gesamtüberlegungen eingeflossen sind. Wir bitten dies in den Planunterlagen zu ergänzen.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Hinsichtlich der Belange von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen der Bauflächen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2022. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen nicht erkennen, dass diesem Belang in der Planung Rechnung getragen wird. So sind beispielsweise auf den überplanten Grundstücken äußerst weiträumige Baufelder festgesetzt, die gegenüber dem Vorentwurf sogar noch weniger Parzellen enthalten. Ebenfalls sind keine Festsetzungen zu Mindestbauhöhen getroffen, welche eine mehrgeschossige Bauweise fördern können.

Zusammenfassend trägt die Planung aus unserer Sicht starke Züge einer Angebotsplanung an einem nicht zentralen Ort, die unter Umständen auch zu Lasten der benachbarten Kommunen gehen kann. Es kann somit festgestellt werden, dass die Planungen für den Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Thann Süd“ und die zusätzlichen Neudarstellungen von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan den Erfordernissen der Raumordnung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entgegenstehen. Wir empfehlen eine entsprechende Reduzierung der Planung.

Eine entsprechende Reduzierung der Planung würde außerdem dazu beitragen, dass die Planung mit dem Anbindegebot neuer Siedlungsflächen in Einklang gebracht werden kann (vgl. LEP 3.3 Z und unsere Stellungnahme vom 22.06.2022). Gleiches gilt für den Belang der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Die Planung „Gewerbegebiet Thann Süd“ leistet einer bandartigen Siedlungsentwicklung im besonderen Maße Vorschub. Eine entsprechende Reduzierung der Planung würde auch diesem Belang Rechnung tragen (vgl. LEP

G, RP 18 B II 3.1 Z und unsere Stellungnahme vom 22.06.2022).

Einzelhandel

Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bei Weiterverfolgung einer reduzierten Planung auch für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ ausgeschlossen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art.6 Abs. 2 Nr. 4). Damit würde auch die – zwingend zu vermeidende – Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden (Vgl. LEP 5.3.1 Z). Der in den textlichen Festsetzungen (Ziff. A 1.1) vorgesehene Ausschluss von großflächigem Einzelhandel läuft weitgehend ins Leere, da diese Nutzung ohnehin unter dem besonderen gemeindlichen Steuerungsvorbehalt von § 11 Abs. 3 BauNVO steht.

Weitere Berührte Belange

Bei einer Weiterverfolgung einer reduzierten Planung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ und die zusätzlichen Neudarstellungen von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan wären außerdem die Belange der **Land- und Forstwirtschaft**, von

Natur und Landschaft sowie des **Klimawandels** zu berücksichtigen (vgl. unsere Stellungnahme vom 22.06.2024).

Ergebnis

Die Planung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ kann bei Berücksichtigung der genannten Belange der Siedlungsstruktur (Flächensparende Siedlungsentwicklung/ Bandartige Siedlungsentwicklung), der Land- und Forstwirtschaft, von Natur- und Landschaft und des Klimawandels mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Die Planungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Süd“ und die zusätzlichen Neudarstellungen von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan stehen in der vorgelegten Fassung den Erfordernissen der Raumordnung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entgegen. Sie könnten nur bei einer entsprechenden Reduzierung des Umgriffs mit den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden. Dieses Vorgehen würde auch den weiteren Belangen der Siedlungsstruktur (Anbindegebot/Bandartige Siedlungsentwicklung) Rechnung tragen. Bei Weiterverfolgung einer reduzierten Planung wären zu- dem die Belange des Einzelhandels, der Land- und Forstwirtschaft, von Natur und Landschaft und des Klimawandels zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erhält dieses Schreiben in Kopie.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 27.05.2024 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Die Mitglieder des Gemeinderates Aschau a. Inn nehmen die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigen die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Regierung von Oberbayern verweist in der nun vorliegenden Stellungnahme zunächst auf ihre Äußerungen zum ersten Verfahrensschritt und sieht in der aktuellen Form die gesamte Entwicklung der Gemeinde nicht in allen Belangen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Es werden in diesem Zusammenhang weitere Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung erhoben. Ferner ist die Siedlungsstruktur zu berücksichtigen und es ist einer bandartigen Entwicklung vorzubeugen. Zudem wird auf einen möglichen Konflikt der Planung mit dem Anbindegebot hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die vorangegangenen Abstimmungstermine mit der Fachbehörde im Zuge des bisherigen Planungsprozesses hingewiesen.

Auf Grundlage der nun vorliegenden Stellungnahme zum Entwurf des Verfahrens hat sich die Gemeinde im bereits fortgeschrittenen Planungsstadium jedoch dazu veranlasst gesehen, diese Belange mit der Fachbehörde nochmals im Detail zu klären und final abzustimmen. Aus diesem Grund hat am 30.09.2024 ein gemeinsamer Besprechungstermin als Online-Termin mit den relevanten Vertretern der Regierung von Oberbayern, dem Landratsamt Mühldorf, der Gemeindeverwaltung sowie dem beauftragten Planungsbüro stattgefunden.

Dessen Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Gemeinde Aschau hat allen Beteiligten nochmals die Dringlichkeit sowie die Notwendigkeit der betreffenden Gebietsentwicklung zum wirtschaftlichen Ausbau der Gewerbestruktur im Gemeindegebiet verdeutlicht. In diesem Zusammenhang wurde eine aktuelle Bedarfsliste an Unternehmen aufgezeigt, die auch weiterhin ein anhaltendes Interesse an einer Ansiedlung in Thann bekundet haben. Dieser Bedarf umfasst einen Gesamtumfang von 20 Interessenten mit einer daraus resultierenden Fläche von ca. 6,5 ha. Dieser Bedarf überschreitet das gemeindliche Angebot am Standort des GE Thann-Süd von insgesamt ca. 4 ha deutlich und zeigt somit nachweislich einen entsprechenden Bedarf auf.

Zusätzlich wurde allen Beteiligten anhand einer Graphik aufgezeigt, dass aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Werk-Aschau“ ein zusätzlicher Flächenbedarf vorhandener Industrieunternehmen zu verzeichnen ist, die einen Verdrängungseffekt auslösen, da umfangreiche Sicherheitsvorschriften mit großflächigen und notwendigen Abständen in Zukunft einzuhalten sein werden. Tatsächlich steht ein Unternehmen bereits in konkreten Verhandlungen mit der Gemeinde. Hierbei handelt es sich um einen Flächenbedarf von ca. 36.000 m². Dieser lässt sich im bestehenden Industriegebiet nur über die Aussied-

lung anderer Firmen erfüllen, da innerhalb der gegebenen und einzuhaltenden Schutzkreise nur Lagerflächen, Logistik etc., jedoch keine Büros zu realisieren sind. So wurden bereits entsprechende Mietverträge gekündigt. Diese suchen nun schnellstmöglich nach einem Ersatzstandort. Im Ergebnis führt dies wiederum zu einem zusätzlichen Flächenbedarf an ansässigen Gewerbeunternehmen im Hinblick einer Ansiedlung in der Gebietsentwicklung des GE Thann. Sollte die Gemeinde weder in die eine noch in die andere Richtung Angebote machen können, werden die betreffende Firmen den Standort Aschau aufgeben. Die Gemeinde ist aber auch den Arbeitnehmern und ihren Bürgern gegenüber für eine nachhaltige und zukunftsweisende Wirtschaftspolitik und sichere Perspektiven in der Pflicht. Aus diesen Gründen es von zwingender Notwendigkeit auch diesen Gewerbebetrieben eine Ansiedlung im neuen Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Dies führt im Ergebnis auch zu einem zusätzlichen Flächenbedarf an ansässigen Gewerbeunternehmen im Hinblick einer Ansiedlung in der Gebietsentwicklung des GE Thann.

Im Ergebnis ist es daher unabdingbar, die gesamte Entwicklung der geplanten Gewerbeutzungen am Standort Thann in der aufgezeigten Form aufrechtzuerhalten.

Um diese gesamten Entwicklungen jedoch so effizient und flächensparend wie möglich umsetzen zu können, wird die Gemeinde die Verfahrensunterlagen zusätzlich um einen Grundstücksaufteilungsplan ergänzen. Dieser soll ein geplantes und mögliches Entwicklungskonzept im Zuge der Vermarktung dokumentieren und in Ergänzung zur Plandarstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige Entwicklung sicherstellen. Daran soll sich die Gemeinde dann soweit als möglich bei der Umsetzung orientieren.

Zusätzlich werden in die Verfahrensunterlagen folgende Empfehlungen im Hinblick einer ökologischen und flächensparenden Gebietsentwicklung aufgenommen:

- 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 abschnittswisen Umsetzung sollen dabei vorrangig über eine Erhöhung der Geschossebenen erwirkt werden.

- Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen

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

- Gebietsverträgliche Nutzungsstruktur

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

Ergebnis

Nach intensivem Austausch sowie eingehender Diskussion im Zuge des Abstimmungstermines kommen alle Beteiligten unter Berücksichtigung der vorgenannten Belange zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich die Gebietsentwicklung im aufgezeigten Umfang aufrechterhalten bleiben kann. Dieses erfordert jedoch eine Ergänzung und Aktualisierung der Verfahrensunterlagen, um die Grundzüge und Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung auch nachzukommen und zu erfüllen. Dies wird die Gemeinde wie beschrieben in die Unterlagen entsprechend aufnehmen.

Würdigung der Stellungnahme vom 27.05.2024

Im Weiteren nimmt die Gemeinde in Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen zur vorliegenden Stellungnahme der Höheren Landesplanung ausführlich wie folgt Stellung:

Zur Bewertung im aktuellen Verfahrensschritt

GE Thann-Nord

Die Fachbehörde stellt für den nördlichen Teilbereich fest, dass diese Entwicklung in Einklang mit den betreffenden Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden kann, jedoch zu den nachfolgenden Grundsätzen und Zielen noch Ergänzungen in die Planung aufzunehmen sind.

Zum Anbindegebot

Das Anbindegebot wird durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie dem direkten Anschluss von gewerblichen Erweiterungsflächen erfüllt und ist somit sichergestellt.

Zur Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Aschau ist grundlegend der Auffassung und stellt dies im Zuge der vorliegenden Würdigung nochmals klar, dass durch diese Weiterentwicklung 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 somit eine bauliche Entwicklung über den gegenwärtig aufgezeigten Umfang hinaus unterbindet. Somit ist einer ungegliederten, bandartigen Weiterentwicklung der Ortsentwicklung vorgebeugt und ein Zusammenwachsen der Ortschaften von Aschau zu Waldkraiburg wird durch diese Maßnahmen der Gemeinde verhindert. Dies entspricht im Ergebnis einer durchaus verträglichen Siedlungsentwicklung.

Zu den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung

Die gegenwärtig über den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mögliche Gesamtentwicklung von Gewerbenutzungen am Standort GE Thann-Nord umfasst eine Fläche von ca. 3,75 ha Nettobauland.

Dabei beinhaltet der aktuelle Bebauungs- und Grünordnungsplan GE Thann-Nord eine Neuausweisung von ca. 1,75 ha Netto-Gewerbefläche. Im Bestand sind dabei ebenso ca. 1,75 ha zu verzeichnen. Dem gegenüber steht ein nachweislicher Bedarf von ca. 1,5 ha. Somit deckt das Angebot den Bedarf entsprechend ab und ist daher auf eine flächensparende Entwicklung ausgerichtet.

Die verbleibenden ca. 2 ha Nettobaufläche dienen als potentiell mögliche Gebietserweiterungen und können dann bei Bedarf entsprechend akquiriert werden. Eine Verfügbarkeit der Flächen ist bereits im Vorfeld geklärt und grundsätzlich gesichert.

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.

Im Ergebnis ist daher die Entwicklung für den Standort GE Thann-Nord im Hinblick der Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung als nachvollziehbar und somit positiv zu beurteilen.

Zu den Belangen der Natur und Landschaft

Die hier betreffenden Anforderungen sind von der Gemeinde mit der zuständigen Fachbehörde der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf intensiv ausgetauscht und abgestimmt. Mit den bereits vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sowie der Schaffung einer Biotopverbundfläche als Freihaltezone zur Stadt Waldkraiburg, kommt die Gemeinde im Ergebnis diesen Anforderungen nach und somit können diese Belange als erfüllt betrachtet werden.

Zur Land- und Forstwirtschaft

Den Belangen der Raumplanung-RP B III 2.1 G zur Land- und Forstwirtschaft kann dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Gemeinde einen dringenden Bedarf zum Ausbau der wirtschaftlichen Entwicklung vorweisen kann und diese Anforderungen nicht auf alternativen Flächen oder in Innenbereichslagen abgedeckt werden können, da hier keine Alternativen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde auf die Inanspruchnahme von Außenbereichslagen angewiesen. Demzufolge ist der Grundsatz in dieser Hinsicht entsprechend berücksichtigt.

Zum Klimaschutz

Die Gemeinde Aschau kommt im Ergebnis den grundsätzlichen Anforderungen des Klimaschutzes, LEP-Grundsatz 1.3.1 zum Klimawandel 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. Somit können diese landesplanerischen Grundsätze vollständig berücksichtigt werden.

Ebenso gilt es den Grundsatz des LEP 1.3.2 zur Klimawandelanpassung anzuwenden. Diese Anforderungen kommt die Gemeinde dahingehend nach, dass die bauliche Entwicklung auch Dachbegrünungen ermöglichen. Ebenso ist die Verkehrserschließung mit Grün- und Versickerungsflächen sowie Pflanzmaßnahmen versehen und trägt somit wirksam zu einer örtlichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Daher kann im Ergebnis auch dieser Grundsatz als erfüllt beurteilt werden.

GE Thann-Süd

Die Fachbehörde sieht für den südlichen Bereich des gesamten Gewerbebestandes „Thann“ noch Ergänzungs- und Nachbesserungsbedarf im Hinblick verschiedener Anforderungen, zu denen die Gemeinde im Einzelnen Stellung nimmt und grundsätzlich auch die Unterlagen noch aussagekräftig nachbessert wie folgt.

Zum Anbindegebot

Grundsätzlich ist es zur Einhaltung des Anbindegebotes auch für den südlichen Standort des GE 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes die Gesamtentwicklung der zukünftigen Gewerbenutzungen auf.
- Die Erarbeitung der Bauleitplanung für den Standort des GE Thann-Nord hat zeitgleich mit der Entwicklung des Standortes GE Thann-Süd zu erfolgen.
- Eine Rechtskraft der beiden Gebietsentwicklungen hat abgestimmt zueinander parallel zu erfolgen.
- Das erforderliche Anbindegebot für den Standort GE 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.

Zur Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Aschau ist grundlegend der Auffassung und stellt dies im Zuge der vorliegenden Würdigung nochmals klar, dass durch diese Weiterentwicklung 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 Gewerbenut-

zungen. 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 somit eine bauliche Entwicklung über den gegenwärtig aufgezeigten Umfang hinaus unterbindet. Somit ist einer ungegliederten, bandartigen Weiterentwicklung der Ortsentwicklung vorgebeugt und ein Zusammenwachsen der Ortschaften von Aschau zu Waldkraiburg wird durch diese Maßnahmen der Gemeinde verhindert. Dies entspricht im Ergebnis einer durchaus verträglichen Siedlungsentwicklung.

Zu den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung

Die gegenwärtig über den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mögliche Gesamtentwicklung von Gewerbenutzungen am Standort GE Thann-Süd umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha Nettobauland.

Dabei beinhaltet der aktuelle Bebauungs- und Grünordnungsplan GE 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.

Im Ergebnis ist daher die Entwicklung für den Standort GE Thann-Süd im Hinblick der Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung als nachvollziehbar und somit positiv zu beurteilen.

Zu den Belangen der Natur und Landschaft

Die hier betreffenden Anforderungen sind von der Gemeinde mit der zuständigen Fachbehörde der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf intensiv ausgetauscht und abgestimmt. Mit den bereits vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sowie der Schaffung einer Biotopverbundfläche als Freihaltezone zur Stadt Waldkraiburg, kommt die Gemeinde im Ergebnis diesen Anforderungen nach und somit können diese Belange als erfüllt betrachtet werden.

Zur Land- und Forstwirtschaft

Den Belangen der Raumplanung-RP B III 2.1 G zur Land- und Forstwirtschaft kann dahingehend Rechnung getragen werden, dass die Gemeinde einen dringenden Bedarf zum Ausbau der wirtschaftlichen Entwicklung vorweisen kann und diese Anforderungen nicht auf alternativen Flächen oder in Innenbereichslagen abgedeckt werden können, da hier keine Alternativen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde auf die Inanspruchnahme von Außenbereichslagen angewiesen. Demzufolge ist der Grundsatz in dieser Hinsicht entsprechend berücksichtigt.

Zum Klimaschutz

Die Gemeinde Aschau kommt im Ergebnis den grundsätzlichen Anforderungen des Klimaschutzes, LEP-Grundsatz 1.3.1 zum Klimawandel 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. Somit können diese landesplanerischen Grundsätze vollständig berücksichtigt werden.

Ebenso gilt es den Grundsatz des LEP 1.3.2 zur Klimawandelanpassung anzuwenden. Diese Anforderungen kommt die Gemeinde dahingehend nach, dass die bauliche Entwicklung auch Dachbegrünungen ermöglichen. Ebenso ist die Verkehrserschließung mit Grün- und Versickerungsflächen sowie Pflanzmaßnahmen versehen und trägt somit wirksam zu einer örtlichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Darüber hinaus hat die Gemeinde für den südlichen Teilbereich insgesamt den ökologischen Aspekten zur Umsetzung einer nachhaltigen und klimaschonenden Gewerbeent-

wicklung 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.

Daher kann im Ergebnis auch dieser Grundsatz als erfüllt beurteilt werden.

Zur Einzelhandelsnutzung

Im Hinblick betreffender Einzelhandelsnutzungen, insbesondere zur örtlichen Nahversorgung für Lebensmittel und Getränke wird angemerkt, dass diese Nutzungen an beiden Standorten bereits als nicht zulässig definiert sind.

Zusammenfassung und Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Belange und Anforderungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung, wird die Gemeinde wie ausführlich dargelegt und erläutert, an der Planung in vorliegender Form uneingeschränkt festhalten.

Dabei werden die gesamten Verfahrensunterlagen um die jeweilig genannten Punkte ergänzt und nachgebessert, damit im Ergebnis dem Landesentwicklungsprogramm in der aktuell gültigen Fassung vom 01.06.2023 entsprochen werden kann und die Gemeinde im Zusammenhang dieser Entwicklungen die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Insbesondere die Anforderungen im LEP zu Ziffer 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung können von der Gemeinde in der vorliegenden Situation nicht erfüllt und umgesetzt werden. Hierauf wird nochmals ausdrücklich hingewiesen. Der Ausbau der Wirtschaftsstruktur mit den damit verbundenen Anforderungen lässt im Ergebnis eine Umsetzung im innerörtlichen Bereich nicht zu. Dies ist bei gewerblichen Nutzungen aus Gründen der Flächengröße, des Immissionsschutzes sowie der Verkehrsinfrastruktur nicht umsetzbar und scheidet daher kategorisch aus.

Festzuhalten ist zudem, dass die Gemeinde mit der nun vorliegenden und abschließenden Planfassung zur Genehmigung, die nicht ab wägbaren Zielsetzungen des LEP nicht verletzt und im Ergebnis einhält. Betroffen sind von der Planung jedoch entsprechende Grundsätze, denen auf dem Wege der Würdigung und Abwägung entsprechend begegnet wird.

Dies hat die Gemeinde nun in vorliegender Situation umfangreich abgearbeitet und dargelegt mit dem Ergebnis, dass insbesondere aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Planung am betreffenden Standort im aufgezeigten Umfang als alternativlos zu beurteilen ist.

Dabei wird auch abschließend nochmals aus Sicht der Gemeinde festgehalten und klargestellt, dass diese Gewerbeentwicklung eine Angebotsplanung darstellt und dies auch so beabsichtigt ist. Hier bewegt sich die Gemeinde auch tatsächlich im rechtlichen Rahmen. Zur Wahrung der landesplanerischen Anforderungen werden die Unterlagen jedoch in Bezug auf die relevanten Belange zur Siedlungsstruktur ergänzt.

Im Ergebnis stellt diese Entwicklung einen wichtigen und unumgänglichen Beitrag zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung von Aschau dar. Dabei kann dieser zukünftige Gewerbebestandort als wirtschaftliche Ergänzung zum Industriegebiet „Werk Aschau“ beurteilt werden, der hinsichtlich räumlicher Lage sowie Verkehrsinfrastruktur in einem funktionalen Zusammenhang liegt und somit in der Gesamtstruktur der gewerblichen und industriellen Entwicklung von Aschau städtebaulich als nachvollziehbar einzustufen ist.

- Bayerischer Bauernverband – Altötting/Mühldorf vom 24.05.2024

Stellungnahme:

Der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessenvertreter der bayerischen Landwirte zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Thann Nord“ und Gewerbegebiet „Thann Süd“ folgende Stellungnahme ab.

Die Ausweisung der neuen Gewerbegebiete „Thann Süd und Nord“ führt zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. Gerade die Ausweisung von Ausgleichsflächen aufgrund unangemessener Ausgleichsfaktoren trägt stark zur Flächenverknappung des Produktionsfaktors Boden bei. Ausgleichsflächen sind deshalb möglichst flächensparend und insbesondere an geeigneten Standorten anzulegen.

Im Bebauungsplan wird bereits auf möglichen landwirtschaftlichen Emissionen verwiesen. Eine etwas detaillierte Ausformulierung wäre hier aus unserer Sicht erstrebenswert. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Um die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen sollte im Bebauungsplan schriftlich festgehalten werden, dass bei Einfriedungen wie Zäunen, Mauern, Hecken, etc. an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss. Nur so können landwirtschaftliche Flächen bis zur Grenze bearbeitet werden, ohne Beschädigungen an den Einfriedungen in Kauf nehmen zu müssen. Das für notwendige Dorfentwicklungen landwirtschaftliche Flächen benötigt werden ist eine zu akzeptierende Notwendigkeit. Aber dann sollten angrenzende Landwirtschaftsflächen nicht zusätzlich durch Grenzbebauung bei Einfriedungen in der Bewirtschaftungsfähigkeit eingeschränkt werden. Wir bitten Sie daher, dies im Bebauungsplan schriftlich festzuhalten.

Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Weitere Bedenken gegen o.g. Planung bestehen nicht.

Beschluss:

Die vorgebrachten Einwände des Bayerischen Bauernverbandes vom 24.05.2024 wurden bereits in der Beschlussfassung der „15. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Die Mitglieder des Gemeinderates Aschau a. Inn nehmen die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigen die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Der Bayerische Bauernverband verweist darauf, dass auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und insbesondere Ausgleichsflächen verstärkt zu achten sei.

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs war in der Planung und Entwicklung der Gewerbebetriebsflächen Nord und Süd stets ein besonderes Anliegen der Gemeinde, so soll auch der „grüne“ Charakter des Gewerbegebietes zum Ausdruck kommen. Dass dies gelungen ist, zeigt auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf, welche die Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan lobend herausstellt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Versiegelungsbeschränkung dem Anliegen gerecht.

Hinsichtlich der Ausgleichsflächen ist anzumerken, dass die Kompensation für den nördlichen Teil überwiegend zwischen der Gewerbefläche und der bestehenden Kreisstraße stattfindet, also auf sogenannten Restflächen und zudem durch die Straße vorbelasteten Bereichen. Diese stellen auch für die Landwirtschaft keine besonders geeigneten Flächen dar.

Für den Teilbereich Süd erfolgt die Kompensation über bestehende Ökokontoflächen der Gemeinde. Es werden folglich keine „neuen“ Ausgleichsflächen herangezogen.

Hinsichtlich der Äußerungen zur Bewirtschaftung werden die Ausführungen in den Hinweisen durch Text des Bebauungsplanes, Ziffer 7 „Immissionen durch die Landwirtschaft“ (Teil Nord) bzw. 8 (Teil Süd) abgeglichen und entsprechend redaktionell ergänzt. Aufmerksam gemacht wird auf die Ziffer 4 „Nachbarschaftsrecht“, die bereits Aussagen zu erforderlichen Grenzabständen bei Gehölzpflanzungen enthält.

- Bayernwerk vom 16.05.2024

Stellungnahme:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Schreiben vom [Tag, Monat Jahr, Abteilung - Zeichen], haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich s. angehängte Dateien eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayernwerkes vom 16.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Bayernwerk Netz GmbH am Vorentwurfsverfahren mit Schreiben vom 02.05.2022 beteiligt hat.

Zum Entwurfsverfahren werden keine grundsätzlichen Einwendungen getätigt, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Dies wird im Zuge der Umsetzung gewährleistet. Auch die nachfolgenden Hinweise in der Stellungnahme werden im Zuge der Umsetzung beachtet.

Hinsichtlich der erforderlichen Transformatorstationen wurde in der nördlichen, als auch in der südlichen Teilfläche bereits ein Standort dafür im jeweiligen Bebauungsplan gemäß vorangegangener Stellungnahme ausgewiesen. Auf die beiden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Nun empfiehlt die Bayernwerk Netz GmbH gemäß beigefügter Bilddateien jeweils einen weiteren Transformatorstandort vorzusehen. Dieser wird im GE Thann Süd im Bereich der Teilfläche GE 3 bereitgestellt. Die Plandarstellung sowie die Begründung, Ziffer 9.4 „Energieversorgung“, werden entsprechend redaktionell ergänzt.

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 23.05.2024

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Übernahme im Punkt Niederschlagswasserbeseitigung zur Höhe der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss aus unserer Stellungnahme vom 11.05.2022 in die Hinweise der beiden o.g. Bebauungspläne begrüßen wir sehr.

Wir raten jedoch dringend, den vorletzten Absatz dieses Punktes in die Festsetzungen zu übertragen.

2. Altlasten

Auch den Punkt Altlasten in den Hinweisen der beiden o.g. Bebauungspläne bitten wir, wie bereits in unserer o.g. ersten Stellungnahme erwähnt, komplett in die Festsetzungen zu übernehmen.

3. Überschwemmungsgebiet

In einem Mindestabstand von rund 200 m nördlich des Plangebietes Thann Nord verläuft mit einem 90-Grad-Knick der Howaschgraben. Das Einzugsgebiet beträgt bis zum o.g. Plangebiet rund 8 km² bei einem Höhenunterschied von etwa 130 m. Das Gelände in diesem Bereich steigt von diesem Gewässer zum Ortsteil Thann um etwa 0,20 % an und fällt zur gegenüberliegenden Seite in gleicher Weise ab. Bei großen Niederschlagsereignissen ist eine Überflutung zumindest des nördlichen Plangebietes nicht auszuschließen.

Der Hochwaschgraben wird im Rahmen des Integralen Hochwasserschutzkonzeptes mit untersucht. Erkenntnisse bzw. Zwischenergebnisse daraus zur hydraulischen Leistungsfähigkeit und zu ggf. überschwemmten Bereichen und evtl. erforderlichen Schutzmaßnahmen sollten, sofern relevant, bereits in die Planung mit einfließen (Überschwemmungsbereichsgrenze HQ100).

Mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB können hier außerdem Flächen festgesetzt werden, die für den

Abfluss bei Starkregen, Hochwasser oder für den Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten sind.

4. Begrünung von Flachdächer

Wir begrüßen die Festsetzung der Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern als Beitrag zur Anpassung an Klimafolgen sowie zur Verbesserung des dezentralen Regenrückhalts.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 23.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Übernahme der Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß der Stellungnahme zum Vorentwurf in die Hinweise durch Text wird begrüßt, jedoch wird dringend geraten, den vorletzten Absatz dieses Punktes in die Festsetzungen zu übertragen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein abschließendes Entwässerungskonzept vor. Dieses stellt eine eigene Planungsebene dar (Wasserrechtliche Genehmigung). Deshalb behält sich die Gemeinde in dieser Hinsicht einen Spielraum vor und regelt dies im nachgeordneten Verfahren. Alle relevanten Belange sind in den Unterlagen abgearbeitet und berücksichtigt und gewährleisten eine geordnete und sichere Niederschlagswasserbeseitigung. Aktuell ist noch kein Baugrundgutachten vorliegend, daher ist diesbezüglich keine gesicherte Festsetzung möglich.

Überschwemmungsgebiet

Das Wasserwirtschaftsamt weist auf den nordwestlich verlaufenden Howaschgraben hin und dass durch diesen eine Überflutung zumindest des nördlichen Plangebietes nicht auszuschließen ist. Erkenntnisse aus dem integralen Hochwasserschutzkonzept zum Howaschgraben liegen derzeit noch nicht vor, diese werden im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Aufgrund des Abstandes der geplanten Bebauung zum Howaschgraben von ca. 200 m im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Thann wird von keinen negativen Beeinträchtigungen für diesen Bereich ausgegangen, zumal auch Offenland in Gestalt landwirtschaftlicher Flächen dazwischenliegt. Auch für das Baugebiet Thannenbach, mit einem Abstand von 100 m wesentlich näher zu diesem Fließgewässer liegt, wird von keinen Hochwassergefahren ausgegangen. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Thannenbach, Ziffer 2.2 Schutzgut Wasser, wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Eine Betroffenheit des Gewerbegebietes Teil Süd ist aufgrund der noch entfernteren Lage vom Howaschgraben auszuschließen. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird daher nicht für notwendig erachtet.

Altlasten

Die Fachbehörde merkte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf an, dass sich im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1575 - Gewerbegebiet Thann Nord - sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes - Gewerbegebiet Thann Süd - auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1565/1 registrierte Bodenverunreinigungen bzw. Verdacht auf Altlasten bestehen.

Entsprechend ihrer Empfehlung wurden Hinweise dazu unter der Ziffer 11 der Hinweise durch Text in den Bebauungsplan übernommen. Diese sollen nun gemäß Fachbehörde in die Festsetzungen durch Text verschoben werden. Dazu sieht die Gemeinde keine Veranlassung, da das Altlastenrecht eine eigene Rechtsebene darstellt. Die Klärung, ob es sich um Altlasten oder eine Altlastenverdachtsfläche handelt ist im Zusammenhang mit der Umsetzung zu prüfen. Die Gemeinde sieht sich daher nicht veranlasst, dies auf der Ebene der Bebauungsplanung zu klären.

Im Ergebnis sind keine Änderungen oder Ergänzungen an der Planung vorzunehmen.

- Energienetze Bayern GmbH & Co.KG vom 22.05.2024

Stellungnahme:

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Die bestehende Erdgashochdruckleitung, wie im Bebauungsplan bereits dargestellt, darf nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 4,0m, in diesem Bereich dürfen keine Bäume bzw. Sträucher gepflanzt werden.

Hinweis: Eine Erdgasversorgung für das Gewerbegebiet „Thann Nord“ wäre möglich.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern vom 22.05.2024 wurde bereits in der Beschlussfassung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thann Nord“ gewürdigt. Die Mitglieder des Gemeinderates Aschau a. Inn nehmen die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigen die vorgebrachten Punkte analog wie folgt:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG äußert keine grundsätzlichen Einwände. Die bestehende Erdgashochdruckleitung ist mit der erforderlichen Schutzstreifenbreite von 4,0 m im Bebauungsplan dargestellt. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Dieser Hinweis wird noch redaktionell in die Begründung unter der Ziffer 10.4 „Energieversorgung“ übernommen.

Der Hinweis zur möglichen Erdgasversorgung des Planungsgebietes Thann Nord ergeht zur Kenntnis.

- Deutsche Telekom Technik GmbH – PTI 21 vom 17.05.2024

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass 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.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 17.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Telekom verweist auf bestehende Telekommunikationslinien innerhalb des Geltungsbereiches. Der beigefügte Lageplan wird nachrichtlich in die Begründung unter der Ziffer 9.5 „Telekommunikation“ übernommen. Die sonstigen Hinweise werden mit den Ausführungen in der Begründung abgeglichen und diese ggf. redaktionell ergänzt.

- Vodafone – Kabel Deutschland GmbH vom 24.05.2024

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr.

Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Beschluss:

Die Stellungnahme von Vodafone vom 24.05.2024 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist auf Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens im Planbereich hin. Die Ziffer 9.5 „Telekommunikation“ enthält bereits entsprechende Informationen. Zudem ist der Stellungnahme beigefügte Bestandsplan bereits in den Unterlagen enthalten, wird aber nun durch den aktuelleren ersetzt.

Die weiteren Aussagen zur späteren Umsetzung ergehen zur Kenntnis und werden im Bedarfsfall beachtet.