

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-WERK SÜD

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

VORHABENTRÄGER:

Nitrochemie Aschau GmbH
Liebigstraße 17
84544 Aschau am Inn

PLANUNG:

K o m P l a n

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



Stand: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25-1729_BBP

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	8
3.1	Veranlassung	8
3.2	Bestand	9
3.3	Entwicklung	10
4	RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	Rechtsverhältnisse	11
4.2	Umweltprüfung	12
4.3	Planungsvorgaben	12
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
4.3.2	Regionalplan	14
4.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	16
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	16
4.3.5	Biotopkartierung	16
4.3.6	Artenschutzkartierung	17
4.3.7	Schutzgebiete	17
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben	17
4.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz	17
4.5	Wasserhaushalt	17
4.5.1	Grundwasser	17
4.5.2	Hochwasser	18
4.6	Altlasten	19
4.7	Denkmalschutz	20
4.7.1	Bodendenkmäler	20
4.7.2	Baudenkmäler	20

A) BEBAUUNGSPLAN

5	KLIMASCHUTZ	21
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	22
7	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN	23
7.1	Vorbemerkung	23
7.2	Nutzungskonzept	23
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
7.4	Bauverbotszone	23
7.5	Örtliche Bauvorschriften	24
7.6	Innere Verkehrserschließung	24
7.7	Grünflächen	24
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	25
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	25
8.1	Verkehr	25
8.1.1	Bahnanlagen	25
8.1.2	Straßenverkehr	25
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	25
8.1.4	Geh- und Radwege	25
8.2	Abfallentsorgung	26
8.3	Wasserwirtschaft	26
8.3.1	Wasserversorgung	26
8.3.2	Abwasserbeseitigung	26
8.4	Energieversorgung	27
8.5	Telekommunikation	28
9	BRANDSCHUTZ	29
10	IMMISSIONSSCHUTZ	30
10.1	Verkehrslärm	30
10.2	Sport- und Freizeitlärm	30
10.3	Gewerbelärm	30
10.4	Landwirtschaftliche Immissionen	31

11	SICHERHEITS- UND SCHUTZABSTÄNDE GEMÄSS DGUV I. V. M. 2. SPRENGV.....	31
12	FLÄCHENBILANZ.....	32
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN UND BEITRÄGE.....	32

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	33
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES	33
15.1	Naturräumliche Lage.....	33
15.2	Potentielle natürliche Vegetation	33
15.3	Reale Vegetation	33
15.4	Biotopausstattung.....	34
15.5	Boden	34
15.6	Wasser.....	34
15.7	Klima/ Luft	34
15.8	Landschaftsbild/ Erholungseignung	35
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	35
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	36
17.1	Verkehrsflächen.....	36
17.2	Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung	36
17.3	Private Grünflächen	36
17.4	Dachbegrünung	37
17.5	Gehölzpflanzungen.....	37
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	38
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	38
18.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	38
18.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter	40
18.1.3	Ermittlung der Eingriffsschwere	40
18.1.4	Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.....	41
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen	42
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	44

VERWENDETE UNTERLAGEN

19	QUELLEN.....	45
----	--------------	----

ANLAGEN

ANLAGE 1

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, ISR GmbH, Haan, Stand: 27.01.2026

ANLAGE 2

BESTANDSPLAN, KomPlan, Stand: 09.05.2025

ANLAGE 3

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 27.01.2026

ANLAGE 4

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (saP), Naturgutachter, Freising, Stand: 19.01.2026

ANLAGE 5

GEOTECHNISCHER BERICHT, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, Stand: 17.12.2025

ANLAGE 6

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT, bPLAN Ingenieurgesellschaft, Essen, Stand: 12.01.2026

ANLAGE 7

GRABUNGSERLAUBNIS, Landratsamt Mühldorf am Inn, Stand: 24.02.2026

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

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

Der Planungsbereich ist im Süden des Hauptortes, direkt anschließend an das Industriegebiet Werk Aschau, angesiedelt.

Übersichtskarte



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

Ausschnitt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“



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

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern 83/3 und 84 (Teilfläche) sowie 136/5 (Teilfläche) der Gemarkung Fraham.



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

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Aschau-Werk“ ergibt sich durch die Erhöhung der Produktion ein zusätzlicher Flächenbedarf vorhandener Industrieunternehmen, vorrangig im Hinblick zur Erweiterung der Lagerkapazitäten.

Eine Bebauung innerhalb „Aschau-Werk“ ist in Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben (Bayern-Chemie Ges. für flugchemische Antriebe mbH, Nitrochemie Aschau GmbH und TRW Airbag Systems GmbH) schwierig bzw. ist die Nutzung eingeschränkt, da es sich bei den genannten Betrieben um immissionsträchtige Industrieunternehmen handelt und spezielle Schutzkreise einzuhalten sind.

Vorhandene, noch unbebaute Grundstücke im „Aschau-Werk“ sind zum Teil verkauft bzw. sollen für größere Unternehmen mit besonderen Ansprüchen an die Umwelt, vor allem hinsichtlich des Immissionsschutzes, vorgehalten werden. Die Erhaltung des Gebietscharakters „Industriegebiet“ möchte die Gemeinde daher unbedingt wahren, da diese Art der baulichen Nutzung an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden kann.

Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten ist nicht möglich, da hier Altlastenflächen liegen, die nicht überbaubar sind. Eine Ausdehnung nach Norden ist ebenfalls auszuschließen, da sich dort ein Vorranggebiet für Kies sowie die Erdgashochdruckleitung MONACO befinden. Letztere stellt für die Gemeinde die nördliche Grenze des bestehenden Industriegebietes dar.

Lediglich nach Süden eröffnet sich auf landwirtschaftlich genutztem Grund eine entsprechende Flächenverfügbarkeit, so dass das Planungsgebiet unmittelbar an vorhandene industriell genutzte Bereiche anschließt.

Für den Standort spricht ferner, dass das Immissionsschutztechnische Gutachten, die Einhaltung der rechtlich zulässigen Grenzwerte durch die Neuausweisung belegt. Ein Ergebnis, das für die in der näheren Umgebung gelegenen Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham von Bedeutung ist.

Zudem führen das Baugrundgutachten und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung den Nachweis, dass auf das Grundwasser und den Artenschutz keine Beeinträchtigungen ausgehen!

Im Ergebnis sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch angemessene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ohne negative Folgen.

Trotz eines Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtes aus dem Jahr 1988, welches eine Erweiterung des Industriegebietes am selben Standort ablehnte, hält die Gemeinde an ihrem Vorhaben fest. In den nun vergangenen bald 40 Jahren fand eine Innenentwicklung und Nachverdichtung statt, die keine weiteren Flächenpotentiale aufweisen, welche eine Umsetzung des Planungsvorhabens im bestehenden Aschau-Werk im notwendigen Umfang zulassen würden. Dass der Zeitgeist mittlerweile auch ein anderer ist, zeigt der politisch gewünschte nachhaltige Ausbau der Alternativen Energieerzeugung, die auch vor dem Talraum des Inn nicht Halt macht. So wurde bereits die Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn errichtet. Die Fortschreibung des Regionalplanes Südostoberbayern sah darüber hinaus die Ausweisung eines Vorranggebietes für Windkraft vor. Die Absicht wurde zwar inzwischen zurückgenommen, sie macht aber deutlich, dass der Landschaftsausschnitt, ungeachtet des Planungsvorhabens, schon jetzt einem Wandel bzw. einem Nutzungsdruck unterliegt, der geänderten Sachzwängen geschuldet ist und Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild und letztlich auch auf die Bewohner hat.

Aus genannten Gründen hat sich die Gemeinde entschlossen, den vorliegenden nun projektbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorgelegten Verfahrensart eines Angebotsbebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich in der Folge weitere Entwicklungen und Umstrukturierungen im Aschau-Werk ergeben. War man zum Vorentwurfsverfahren seitens des Vorhabenträgers noch von einem weitaus höheren Bedarf und einer Maximallösung bei einer schrittweisen Realisierung ausgegangen, konnte der Bedarf

zwischenzeitlich konkretisiert werden und es werden tatsächlich nurmehr 15 Bunkeranlagen notwendig sein. Weiterer Bedarf wird an der Stelle nach Aussage des Vorhabenträgers auch künftig nicht erwachsen. Daher ist die Planung nun auf eine einzige betriebliche Nutzung ausgerichtet und hierbei ausschließlich auf eine Lagernutzung beschränkt.

3.2 Bestand

Das Gelände befindet sich an der Nahtstelle zum bestehenden Industriegebiet Aschau-Werk und wird zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Der Waldstreifen zwischen Aschau-Werk und Planungsgebiet bleibt weitestgehend erhalten.

Auch die verbleibenden angrenzenden Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Lediglich im Westen erstreckt sich die Freiflächenphotovoltaikanlage Urfahrn.



Links zu sehen die Freiflächenphotovoltaikanlage Urfahrn. Das Planungsgebiet schließt sich rechtsseitig davon an.



Blick vom Planungsgebiet nach Süden Richtung Fraham. Vom Ort ist lediglich der Kirchturm in der Ferne zu sehen.



Standpunkt in Höhe des solitär stehenden Baumes mit Blickrichtung nach Westen entlang des bestehenden Waldes. Vordergrund mit Saum und Staudenflur, dahinter aufragend der Waldstreifen. Links schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Das Planungsgebiet vom Ende des Grünweges aus gesehen mit Blick auf Acker- und Grünlandflächen. Im Hintergrund abschließend der bestehende Wald.



Blick von Fraham nach Norden in Richtung Planungsgebiet. Von diesem ist aufgrund der mittig im Bild zu sehenden markanten Böschungskante nichts wahrzunehmen.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme sollen ausschließlich an den Bedarf angepasste Erweiterungsflächen in Randlage des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk geschaffen werden. Zielgerichtet werden in der Bauleitplanung Festsetzungen verankert, die Lagermöglichkeiten für den Vorhabenträger erlauben.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das bestehende Industriegebiet „Aschau-Werk“, so dass für die umliegenden Weiler und Ortsteile keine Verkehrsbelastungen erfolgen.

Zur Gewährleistung der landschaftlichen Einbindung wird das Gelände mit einem Erdwall und dichter Gehölzbepflanzung sowie aus Sicherheitsgründen mit einer umlaufenden Einzäunung versehen.

Gegenüber dem Vorentwurf zeigt der gegenständliche Entwurf folgende wesentlichen Änderungen auf:

- **Reduzierung des Geltungsbereiches. Das Regenrückhaltebecken im Südosten fällt weg.**
- **Verkleinerung der maximal zulässigen Grundfläche von 54.600 m² auf 29.255 m². Die Zahl der Bunkeranlagen wird auf 15 verkleinert.**
- **Beschränkung auf eine Zufahrtsmöglichkeit (Im Vorentwurf Zufahrt 1 im Nordwesten; Zufahrt 2 entfällt).**
- **Ausweisung von Entwässerungsmulden zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers auch bei Starkregenereignissen.**
- **Erdwall wird in der Linienführung „organischer“ zur besseren Integration in das Landschaftsbild.**
- **Zaunanlage einreihig; im Vorentwurf noch zweireihig.**
- **Inanspruchnahme des bestehenden Waldes wird minimiert.**
- **Zunahme der Blühwiesen und Erhöhung der Biodiversität.**
- **Kompensation des Eingriffs vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.**

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Rechtsverhältnisse

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

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

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Aufgrund der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan ist dessen Anpassung auf die aktuellen Planungsabsichten erforderlich. Im Parallelverfahren wird daher die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchgeführt. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

Mit der vorgelegten Verfahrensart eines Angebotsbebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich weitere Entwicklungen und Umstrukturierungen im Aschau-Werk ergeben. War man zum Vorentwurfsverfahren seitens des Vorhabenträgers noch von einem weitaus höheren Bedarf und einer Maximallösung bei einer schrittweisen Realisierung ausgegangen, konnte der Bedarf zwischenzeitlich konkretisiert werden und es werden tatsächlich nurmehr 15 Bunkieranlagen notwendig sein. Weiterer Bedarf wird an der Stelle nach Aussage des Vorhabenträgers auch künftig nicht erwachsen. Daher ist die Planung nun auf eine einzige betriebliche Nutzung ausgerichtet und hierbei ausschließlich auf eine Lagernutzung beschränkt. Aufgrund dessen ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Weiteren die richtige Verfahrensart.

Hierzu wurde in der Gemeinderatssitzung am 27.01.2026 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das bisherige frühzeitige Beteiligungsverfahren kann als erste Offenlage gewertet werden. Die dabei geäußerten Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit und Fachstellen sind in der vorliegenden Entwurfsplanung vollständig berücksichtigt.

Im Entwurfsverfahren wird die vorliegende Planung als Vorhabenbezogene Bebauungsplanung fortgeführt.

4.2 Umweltprüfung

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“. Der Umweltbericht dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

4.3 Planungsvorgaben

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

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Das LEP ordnet das Planungsgebiet nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu, wobei die Kreisregion als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* eingestuft wird.

Konkret ist Folgendes zielbezogen anzumerken:

1.3.1

Klimaschutz

G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit der Thematik beschäftigt. Im Ergebnis trägt auch die Ausrichtung des geplanten Industriegebietes mit nachstehenden Festsetzungen zum Klimaschutz bei:

- Anlage von Blühwiesen und Vorgaben zur Dachbegrünung,
- Randeingrünung mit Puffer zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Verzicht auf Düngung, Schädlings-/ Pflanzenschutzmittel,
- Nutzung alternativer Energien in Form von Photovoltaikmodulen wird ermöglicht.

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

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

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

In der vorliegenden Planung werden durch Dachbegrünungen und Blühwiesen zur Reduzierung von Wärmeinseln und der Neubepflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten bereits umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung und die Festsetzungen im Grünordnungsplan wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Industriegebietsflächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein vergleichbares Potential der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* wird hingewiesen. Zudem erfolgt eine kartografische und textliche Erläuterung im Zuge der Standortalternativenprüfung, die bei der parallel erfolgten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt wird.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Norden eine bestehende Bebauung anschließt und über diese die Verkehrserschließung erfolgt. Auch wenn die Bunkeranlagen unter Wahrung der erforderlichen Schutzabstände an den südlichen Rand des Planungsgebietes rücken und sich eine kompakte Struktur dadurch nicht ermöglichen lässt, ist das Anbindegebot in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung – weiterhin gewahrt.

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

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

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

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

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte sowie besonderer Anforderungen an den Immissionsschutz, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

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

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Die Gemeinde Aschau unterstreicht mit der vorliegenden Planung ihren ernsthaften Willen den angeführten Belangen bestmöglich Rechnung zu tragen. Zusätzlich ist eine Vorbelastung durch eine bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage gegeben, die eine Entwicklung an der Stelle rechtfertigt.

Die Gemeinde ist dabei bemüht, die angestrebte gewerbliche Entwicklung so gut es geht mit der umgebenden ländlichen Prägung in Einklang zu bringen. Dies wird u. a. in Form umfangreicher Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen und der Anlage extensiv genutzter Wiesen zum Ausdruck gebracht.

4.3.2 Regionalplan

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

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

BI 3 Sicherung der Landschaft**3.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Entlang des Inns ist das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 „Inntal von Gars a. Inn bis zur Landesgrenze“ ausgewiesen. Die Ausdehnung reicht jedoch nur bis zur bereits genannten markanten Böschungskante zwischen dem Planungsgebiet und dem Ortsteil Fraham und ist somit für das Planungsvorhaben ohne Bedeutung. Eine Beeinträchtigung durch das gegenständliche Planungsvorhaben ist nicht gegeben.

BII 3 *Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung***3.1**

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

Dazu ist zu bemerken, dass sich das Planungsgebiet unmittelbar an ein vorhandenes Industriegebiet und eine bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage anschließt. Das Anbindegebot ist nach Prüfung durch die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung – gewährt. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird durch den Standort nicht initiiert.

BIII 2 *Landwirtschaft***2.1**

(G) *Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.*

Durch das Planungsvorhaben werden Böden mittlerer Bonität in Anspruch genommen. Die Planung beschränkt sich aber auf den erforderlichen Umfang. Alternative Standorte im Innenbereich von Aschau-Werk stehen nicht zur Verfügung. Auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in diesem Kontext verwiesen.

BIII 3 *Wald und Waldfunktionen***3.1**

(Z) *Die Waldflächen, insbesondere die Bannwälder, in der Region sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu bewirtschaften, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können.*

Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße und der dort verlaufenden Einfriedung werden bestehende Waldflächen in Anspruch genommen. Ersatzflächen werden nördlich der Verladestation entlang des bestehenden Waldes geschaffen. Im Weiteren wird auf die Ziffer 17.1.4 der vorliegenden Begründung verwiesen.

BV 7 *Energieversorgung – Windenergie***7.2.4**

(Z) *Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Ausschlussgebiete dargestellt.*

Die 16. Fortschreibung des Regionalplanes sah die Ausweisung eines Vorranggebietes für die Errichtung von Windenergieanlagen zwischen Aschau-Werk und dem Ortsteil Fraham vor.

Der Beschluss zur Fortschreibung wurde vom Planungsverband in seiner Sitzung am 11.10.2022 beschlossen. Das Beteiligungsverfahren mit Gelegenheit zur Äußerung wurde im Juni 2025 abgeschlossen. Die Fortschreibung hat demzufolge noch keine Rechtskraft erlangt.

Mit Beschluss des Gemeinderates wurde seitens der Gemeinde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine ablehnende Stellungnahme abgegeben. Mittlerweile wurde die Ausweisung des Vorranggebietes zurückgenommen. Auf das Planungsvorhaben hat dieser Belang somit keine Auswirkungen.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Aschau am Inn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) von 1993. Darin ist der vorliegende Planungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Bereich des Deckblattes ist durch die 16. Änderung des FNP als Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage dargestellt. Dieser soll nun aber hinsichtlich einer potentiellen Erweiterungsfläche des beabsichtigten Industriegebietes umgenutzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist diese Entwicklungsabsicht noch unkonkret, der Standort soll aber auf der Ebene des FNP gesichert werden.



FNP/LP – Bestand

Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP mit Darstellung der 16. Änderung (Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage) der Gemeinde Aschau am Inn.

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



FNP/LP – 18. Änderung

Abbildung: Fortschreibung des rechtskräftigen FNP/LP hin zu einem Industriegebiet.

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

Die Fortschreibung durch die 18. Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet wird dem Naturraum 054 „Unteres Inntal“ zugerechnet.

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

4.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope. Die nächsten finden sich ca. 200 m südlich an der Terrassenstufe zum Inn.

Das Planungsvorhaben hat auf sie keine Auswirkungen.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Eine spezielle Artenschutzrechtlich Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten wurde durchgeführt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.4 verwiesen.

4.3.7 Schutzgebiete

Entlang des Inn ist das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ ausgewiesen. Vom Planungsgebiet liegt es ca. 500 m Luftlinie entfernt. Durch das Planungsgebiet erfolgt daher keine Beeinträchtigung.

4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

4.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Einschätzung des Lebensraumpotentials im Wirkungsbereich des Vorhabens

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

Fazit

Im Rahmen der Kartierungen europarechtlich geschützter Arten wurden im Zuge der saP keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, jedoch acht europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen, die vorhabensspezifisch hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren. Angesichts der Überplanung von Offenland-Flächen wurde darüber hinaus auch die Gilde der Bodenbrüter auf ein Vorkommen hin untersucht.

Die saP kommt hinsichtlich der untersuchten Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen Arten nicht berührt werden.

Dazu sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie auch Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in den Festsetzungen durch Text unter B) 12 getroffen.

Das Gutachten ist als Anlage 4 der vorliegenden Begründung beigelegt.

4.5 Wasserhaushalt

4.5.1 Grundwasser

Es wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser festgestellt. Es ist von einem Flurabstand von mehr als 10 m auszugehen. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch die vorgesehene Lagerhaltung in Gestalt oberirdischer Bunkeranlagen nicht. Im Detail wird auf den Geotechnischen Bericht in der Anlage zur vorliegenden Begründung verwiesen.

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

4.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

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

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Planungsgebiet und benachbarten Umfeld keine wassersensiblen Bereiche vorhanden.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Das nächste von einem Wassersensiblen Bereich betroffene Gewässer stellt der Inn dar. Auf das Planungsgebiet hat er keinen Einfluss.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Das Planungsgebiet zeigt sich nahezu eben. Lediglich im rückwärtigen Bereich, jenseits des Waldstreifens, steigt das Gelände ca. 10 m zum bestehenden Aschau-Werk an. Der Höhengsprung befindet sich jedoch außerhalb des Planungsgebietes. Oberirdische Gewässer fehlen im Gebiet.

Von den topografischen Verhältnissen ausgehend, kann für das Planungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/Schneesmelze nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurde im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, unterhalb der Hangkante, eine Geländesenke identifiziert, in der sich zufließender Oberflächenabfluss sammeln kann.

Angeichts dieser Ausgangssituation sieht das Entwässerungskonzept im Bereich der erwähnten Senke, die Anlage einer großflächigen Mulde vor, die das abfließende Oberflächenwasser aufnehmen und versickern wird.

Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2 *Abwasserbeseitigung* hingewiesen.

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

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund der Geländeverhältnisse wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der geplanten und vorstehend skizzierten Entwässerungsmaßnahmen im Planungsgebiet wird von keiner Gefährdung durch Außengebietswasser ausgegangen. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Diese Gefahr besteht jedoch für den Planungsraum nicht.

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

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der gegenständlichen Planung nicht ergeben.

Sonstiges

Innerhalb des Baugebietes befindet sich aktuell keine kritische Infrastruktur. Künftig wird zumindest innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Trafo-Station ermöglicht. In Anbetracht der getroffenen Maßnahmen ist auch hier eine Gefahr auszuschließen.

Wie in den vorstehenden Punkten beschrieben ist keine Hochwassergefahr für den Standort zu erwarten.

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

4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf am 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 am Inn und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Bodendenkmäler

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

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannten Bodendenkmale. In unmittelbarer Nähe – ca. 200 m Entfernung – ist jedoch nachstehendes Bodendenkmal dokumentiert:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-1-7840-0040	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Im Umfeld des Grabhügels ist eine zugehörige Siedlung zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Das festgestellte Bodendenkmal wird aufgrund dessen nachrichtlich in die Plandarstellung des Bebauungsplanes übernommen.

Hinweise:

Aufgrund der topographisch günstigen, hochwassersicheren und verkehrsgünstigen Lage des Planungsgebietes auf der Hochterrasse über dem Inn, sowie aufgrund der Lesefunde im Umfeld im Bereich der Baumaßnahme weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Es ist deshalb ausdrücklich auf die nachfolgenden Bestimmungen des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG hinzuweisen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gemäß den vorstehenden Ausführungen wurde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag für Grabungsarbeiten gestellt. Mit Bescheid vom 24.02.2026 wurde danach vom Landratsamt Mühldorf am Inn eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Grabungsarbeiten erteilt. Der Bescheid ist der gegenständlichen Begründung als Anlage 7 beigelegt.

4.7.2 Baudenkmäler

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet ca. 200 m südlich in Gestalt eines Bildstockes. Es bestehen Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

DENKMALNUMMER	ADRESSE	BESCHREIBUNG
D-1-83-113-18	Obere Holzäcker	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule

Angesichts der Distanz zum Planungsgebiet und den geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird das Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

5 KLIMASCHUTZ

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

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

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

Aktiver Klimaschutz spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider. Durch Bestimmungen zur Dachbegrünung sowie zur Randeingrünung wird die Entstehung von Wärmeinseln vermieden und umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

Solar- und Photovoltaikmodule sind als aufgeständerte Modulkonstruktionen bei Gebäuden mit Flachdach in Kombination mit einer Dachbegrünung möglich.

TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ausgangspunkt der städtebaulichen Überlegungen ist zunächst die Sicherstellung der Erschließung. Diese geschieht über die Gestaltung eines neuen Knotenpunktes innerhalb des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk in das künftige Baugebiet. Die innere Erschließung bildet einen Ringschluss um die überbaubare Grundstücksfläche. Dies ermöglicht eine flexible Aufteilung der potentiellen Baufläche und auch der Anordnung baulicher Anlagen. Die Verkehrserschließung wird somit nur innerhalb des Planungsgebietes und eines bestehenden Industriegebietes abgewickelt. Umgebende Weiler und Ortsteile werden nicht belastet. Im Ergebnis kann in dieser Weise eine flächensparende Erschließungsform umgesetzt werden.

Die bestehende Waldfläche wird durch die Zufahrtsstraße durchschnitten. Betroffen sind hier Nadelbaumbestände und in geringerem Umfang auch Laubbäume. Ansonsten bleibt der Wald bestehen, da er sich eh zum weit überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Der Zufahrtsbereich ist unter dem natur- und artenschutzfachlichen Aspekt noch insgesamt als vertretbar anzusehen.

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

Angeichts der erwähnten, ortsansässigen Störfallbetriebe sind des Weiteren umfangreiche Sicherheitsvorschriften zu beachten. Für das Planungsgebiet bedeutet dies besondere Anforderungen im Hinblick auf die Gestaltung der Einfriedung.

Das Gelände darf von außen nicht zugänglich sein, weshalb die Einfriedung nicht übersteigbar ist. Zudem schließt sich dahinter eine 4,5 m hohe Wallanlage an. Die Abfolge ist dem Schemaschnitt auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Um das Planungsgebiet so gut es geht in das Landschaftsbild einzufügen, ist beabsichtigt, die zur Offen-Landschaft orientierte Böschung des Erdwalls mit einer dichten Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen zu versehen. Von der späteren, dahinterliegenden Bebauung ist dadurch für einen außenstehenden Betrachter nichts wahrzunehmen.

Dazu trägt auch bei, dass Gebäude nur in einer zurückhaltenden Dimension errichtet werden können, da nur eine Wandhöhe von max. 7,0 m zulässig ist. Bei Nebenanlagen, wie Lagerräume, ist eine max. Wandhöhe von 4,5 m vorgegeben. Eine wesentliche Rolle nimmt die Dachbegrünung ein. Nebenanlagen und Hauptgebäude mit Flachdach sind entsprechend auszubilden.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Vorbemerkung

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

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

7.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO ausgerichtet.

Zulässige Nutzungen sind ausschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen.

Diese unterstreichen den notwendigen Bedarf am vorliegenden Standort und sind im Kontext mit den vorhandenen Betrieben zu sehen, die nun entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Im Ergebnis haben die immissionsträchtigen Betriebe im Werk Aschau eine Expansionsperspektive.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich allein durch die Definition einer Grundfläche (GR) von max. 29.385 m² geregelt. Die Festsetzung einer Geschossfläche ist angesichts der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht notwendig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude bis zu 7,00 m und für Lagerräume bis max. 4,50 m zugelassen.

Baustruktur

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In vorliegender Situation wurde zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten eine detaillierte Baugrenze vorgegeben. Eine spezielle Bauweise wurde nicht für erforderlich erachtet.

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

Die Hauptnutzungszwecke definieren sich hierbei nach § 9 Abs. 2 BauNVO, die der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

7.4 Bauverbotszone

Damit ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche und eine bauliche Entwicklung darüber hinaus dauerhaft vermieden wird, wird an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzend eine Bauverbotszone im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Sie ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wiesenfläche zu unterhalten.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzutreffenden Ausbildungen und den im Gewerbebau üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von 30° bei Satteldächern und max. 7° bei Pultdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet.

Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen vorgenommen werden. Bei Flachdächern und Pultdächern – hier optional – ist eine extensive Dachbegrünung aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes vorzunehmen.

Alternative Energien

Aufgeständerte Module sind bei Gebäuden mit Flachdächern zulässig.

Einfriedungen

Angesichts des Gebietscharakters und notwendiger Sicherheitsaspekte sind Einfriedungen in Form von Industriezäunen oder Metallzäunen zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten und müssen, gerade an der Siedlungsperipherie, am Übergang zur freien Landschaft, für Kleinsäuger durchgängig sein und kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Die Höhe der jeweiligen Einfriedung darf höchstens 2,50 m über fertigem Gelände betragen.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen sind bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis 4,50 m zulässig. Ein direktes Angrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht gestattet. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese nur in Anlieferungs- und Zufahrtsbereichen zulässig sind. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich generell unzulässig.

7.6 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt ausschließlich aus Norden über das bestehende Aschau-Werk. Das heißt, dass sowohl die Einfahrt ins Planungsgebiet, wie auch die Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur über die bezeichnete Zufahrt im Nordwesten erfolgt.

Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die innere Erschließungsstraße eine Ausbaubreite von 6,00 m besitzt.

Ein Durchkommen für Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet.

7.7 Grünflächen

Es sind keine Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

Die privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote und Maßnahmen für den Artenschutz.

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

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

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Aschau am Inn selbst besitzt keinen Bahnanschluss. Jedoch ist das Industrie- und Gewerbegebiet Aschau-Werk über ein eigenes Gleis, ausgehend vom Bahnhofpunkt Waldkraiburg, an das Bahnnetz angebunden.

8.1.2 Straßenverkehr

Das bestehende Aschau-Werk ist aus Nordosten über die Jettenbacher Straße und Industriestraße erreichbar. Dies gilt letztlich auch für das Planungsgebiet, das wie schon geschildert, über Aschau-Werk erschlossen wird.

8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Hierzu gehören die Buslinie 30 mit der Strecke Aschau-Waldkraiburg-Mühldorf und die Linie 31 Aschau-Gars-Haag, die beide einen Haltepunkt am Haupttor Aschau-Werk haben.

8.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind innerhalb von Aschau-Werk nicht ausgewiesen.

Angesichts des geplanten Gebietscharakters und einer fehlenden Anschlussmöglichkeit an ein vorhandenes Radwegenetz wird auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine entsprechende Entwicklung angestrebt.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Mühldorf am Inn geregelt. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

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

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

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

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

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser fällt aufgrund der Nutzungsart keines an.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer soll über flächenhafte Muldenversickerungsanlagen mit belebter Oberbodenzone erfolgen. Hierbei übernimmt die belebte Oberbodenzone die Funktion der Reinigungs- und Schutzschicht.

Unterhalb der belebten Oberbodenzone wird der anstehende Boden bis zu den im Gutachten (siehe Anhang 6 zur vorliegenden Begründung) beschriebenen Kiesen mit sickerfähigem Material ausgetauscht. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Bereich des Plangebietes mehr als 10 m. Der geforderte Mindestabstand der Sickerzone zum höchsten Grundwasserstand wird somit deutlich überschritten und ist in diesem Zusammenhang unproblematisch.

Das punktuelle Durchdringen der natürlichen Deckschichten wird durch die vorgeschaltete belebte Oberbodenzone und die definierte Filterstrecke hydrogeologisch kompensiert. Eine Gefährdung des Grundwassers ist bei dieser Auslegung nicht zu erwarten.

Die betreffenden Bereiche sind als Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung abgegrenzt und festgesetzt.

Hinweise:

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen. Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

8.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Industriegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Standort für eine Trafo-Station ermöglicht, um einen eventuellen künftigen Leistungsbedarf abdecken zu können. Der genaue Standort ist zwischen Energieträger und Vorhabenträger abzustimmen.

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

Hinweise:

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

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

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

8.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

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

Vodafone GmbH

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

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

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

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

Hinweise:

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

9 BRANDSCHUTZ

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

Hinweise:

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

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Untersuchungsgegenstand sind die angestrebten baulichen Nutzungen und etwaige durch sie verursachte Emissionen und deren Auswirkungen auf die umgebenden Immissionsorte. Maßgebend für städtebauliche Planungen ist die DIN 18005, die Orientierungswerte festlegt. Das Immissionsschutztechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte sowohl tagsüber wie auch nachts deutlich unterschritten werden. Emissionen, die Auswirkungen auf Mastrinder und Mutterkühe haben könnten, kommen nicht in Betracht. Staub oder Luftverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Die Gefahr von Lichtimmissionen und Erschütterungen wurden untersucht und abgewogen. Erhebliche Auswirkungen auf Nutzviehbestände sind entsprechend nicht zu erwarten.

10.1 Verkehrslärm

Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind bei vorliegender Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches fernab einschlägiger Verkehrsstrassen nicht zu erwarten.

Die Verkehrserschließung bzw. Zu- und Ausfahrt erfolgen ausschließlich über das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk. Beim Vorhaben handelt es sich um werksinterne Lagernutzungen. Der Verkehr von und zu den Lagerstätten ist Werksverkehr, der keine beachtlichen zusätzlichen Lärmimmissionen außerhalb des Werkes verursachen wird. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für die benachbarten Ortslagen ist auszuschließen.

10.2 Sport- und Freizeitlärm

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

10.3 Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" durch die Gemeinde Aschau am Inn wurde durch das Ingenieurbüro "Hooock & Partner Sachverständige", Am alten Viehmarkt 5, 84028 mit Datum vom 27.01.2026 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die exemplarisch durch den Betrieb eines industriellen Lagerplatzes mit intensiver Nachtnutzung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten respektive den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz konservativer Annahmen in den Ansätzen der zu erwartenden Schallquellen sowie trotz der vorsorglichen Nichtberücksichtigung des nicht nur aus Gründen des Schallimmissionsschutzes geplanten Walls um die Anlage die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der umliegenden Nachbarschaft sowohl zur Tagzeit als auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden können. Mit einer Unterschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte von mindestens 10 dB(A) können die Schallschutzziele im Städtebau bereits ohne weiterführende Maßnahmen zum Schallschutz auch ohne explizite Berücksichtigung der an den Immissionsorten tatsächlich vorherrschenden oder rechtlich zulässigen anlagenbedingten Lärmvorbelastungen (z. B. durch den bestehenden Be-

trieb der Nitrochemie Aschau GmbH im Norden des Geltungsbereichs) als erfüllt angesehen werden. Ebenso wird durch das Gutachten nachgewiesen, dass nicht nur der exemplarisch untersuchte Betrieb, sondern auch ähnliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht realisiert werden können. Dabei ist mit verhältnismäßigen und üblichen Schallschutzmaßnahmen eine solche Realisierung anderer Vorhaben möglich. Eine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren ist nicht zu befürchten.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die geplante Ausweisung des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans in keinem Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen steht.

10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

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

11 SICHERHEITS- UND SCHUTZABSTÄNDE GEMÄSS DGUV I. V. M. 2. SPRENGV

Das Planvorhaben löst Sicherheits- bzw. Schutzabstände gemäß der gesetzlichen Regelung in der SprengV aus, die für die Lagerung der hier zu lagernden Stoffe spezifische Vorschriften zu den Abständen enthält. Die Abstände sind gesetzlich vorgegeben und mathematisch anhand der Einlagerungsmenge und in Abhängigkeit von den einzulagernden Stoffen festgelegt. Mit dem Vorhabenträger, der am Standort bereits seit langen Jahren ein entsprechendes Werk betreibt, wurde abgestimmt, dass mit einem Abstand von 376 m zu angrenzenden Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. mit einem Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 zum Werksgelände hin die erforderlichen Lagerkapazitäten geschaffen werden können. Im Durchführungsvertrag ist ergänzend geregelt, dass innerhalb des Plangebiets keine baulichen Anlagen gebaut werden dürfen, die größere Schutz- bzw. Sicherheitsabstände erfordern. Die Gemeinde hat ermittelt, dass innerhalb dieser Abstände keine baulichen Anlagen vorhanden sind, die im Widerspruch zu der gesetzlichen Regelung stehen. Ein Nutzungskonflikt entsteht also nicht, bzw. ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften gelöst. Entsprechend gibt es auch keine Verlagerung auf die Ebene der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird konkret festzulegen sein, welche Menge an Stoffen welcher Stoffgruppen gelagert werden dürfen, damit die genannten Schutzabstände nicht überschritten werden. Da die 2. SprengV die Abstände nach Maßgabe der gelagerten Mengen und Stoffgruppen bestimmt, ist gewährleistet, dass dies auch auf Ebene der Genehmigungsplanung möglich ist, etwa durch eine Begrenzung der Lagermengen; die Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das gegenständliche Bauleitplanverfahren.

Die Schutzabstände gemäß 2. SprengV stehen der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke innerhalb der Schutzkreise nicht entgegen, wie sich aus der Sprengverordnung und auch aus der DGUV ergibt. Die benachbarten Ortslagen Urfahrn, Fraham und Bergham liegen weit außerhalb der gesetzlichen Sicherheits- und Schutzabstände. Eine wohnbauliche Entwicklung ist dort weiterhin möglich.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE ca. in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	88.905
abzgl. Wald- und Saumflächen, Waldersatzfläche	8,8	7.802
abzgl. Wiesenflächen	42,6	37.836
abzgl. Ausgleichsfläche	14,4	12.780
Bruttobaufläche	34,2	30.487
abzgl. Verkehrsflächen	1,2	1.102
Nettobaufläche [überbaubare Grundstücksfläche]	33,0	29.385

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN UND BEITRÄGE

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

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Gemeinde Aschau am Inn

— Wasserversorgung.

Nitrochemie Aschau GmbH

— Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser.

Bayernwerk Netz GmbH

— Stromversorgung.

Deutsche Telekom AG | Vodafone

— Telekommunikation.

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

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

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

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

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

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

15.2 Potentielle natürliche Vegetation

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

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

Im südwestlichen und überwiegenden Teil würde sich ein *Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald* und *Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald*; örtlich mit *Silberweiden-Auenwald* einstellen. In diesem Bereich kommt die Talaue des Inn zum Ausdruck.

15.3 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Mai 2025 statt.

Im Norden, entlang der Grenze zum bestehenden Industriegebiet Aschau-Werk, zieht sich die Traufe des Inn, die von einem Waldgürtel bedeckt wird. Dieser ragt noch zu einem geringen Teil in das Planungsgebiet. Entlang des Gürtels breitet sich ein, mal mehr, mal weniger breiter Saum bzw. eine Staudenflur aus. Das vorgelagerte Offenland zeigt sich als eine weitläufige Ebene, die wiederum landwirtschaftlich genutzt ist und keine Gehölzstrukturen aufweist.

15.4 Biotopausstattung

Es sind mit Ausnahme der Waldflächen im Norden, die weitestgehend erhalten werden, keine, im Sinne des Naturschutzes, wertigen Flächen vorhanden.

15.5 Boden

Das Planungsgebiet liegt gemäß Geotechnischer Bericht innerhalb einer altholozänen Flussschotterterrasse des Inns. Demzufolge ist mit Kiesen und Kies-Sand-Gemischen unter einer wechselnd mächtigen Decklage aus feinkörnigen Schwemmböden zu rechnen.

Die Spannbreite der Ackerzahlen liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen 48 und 57, wobei der Großteil der Fläche den Wert 54 aufweist. Im Vergleich dazu: Die Ackerzahlen im Landkreis Mühldorf am Inn liegen im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:200.000 sind im Gebiet „vorherrschend Braunerden und Parabraunerden aus flachem bis mittleren Hochflutlehm über schluffig- bis sandig-kiesigem Terrassen- und Schmelzwasserschotter ausgebildet“.

15.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind weder überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet, noch sind wassersensible Bereiche festgestellt.

Da sich das Planungsgebiet an eine Hangsituation anschließt, ist aufgrund dessen wild abfließendes Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen nicht auszuschließen.

Zu Details im Umgang mit Starkregenereignissen wird auf die Ziffer 4.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Nutzung dominiert. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Frischlufttransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nur andeutungsweise gegeben. Die beabsichtigte Bebauung ist in diesem Zusammenhang daher auch kaum als kaltluftstauende Barriere zu betrachten.

Kaltlufttransportwege sind zudem durch die westlich angrenzende bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage bereits unterbrochen.

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

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Landschaftsausschnitt ist von sich mit einander ablösenden Feldern und Wiesen überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Unterbrochen wird dieses Bild lediglich von der Freiflächenphotovoltaikanlage Urfahrn. Zum bestehenden Aschau-Werk wird der Landschaftsraum von einem Waldgürtel begrenzt. Grundsätzlich bietet er Potential zur Naherholung, jedoch fehlt es an einem entsprechenden Wegenetz, um ihn erlebbar zu machen.

Die Naherholung in Form von Spaziergängen, Sport treibenden etc. erfolgt stattdessen im unterhalb gelegenen Talraum des Inns.

Dort befindet sich auch das gleichnamige Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 – „Inntal von Gars a. Inn bis zur Landesgrenze“, welches sich weitläufig entlang des Flusses erstreckt. Nach Norden reicht es über die Ortslagen Urfahrn und Fraham. Eine Sichtbeziehung zum Planungsgebiet und damit eine Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben besteht aber nicht. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 37 – „Hügelland zwischen Heldenstein und Gars a. Inn“ dehnt sich jenseits der Gemeindegrenze über das Hügelland aus. Aus höherer Warte besteht eine Blickbeziehung zum Planungsgebiet. Durch die vorgesehene dichte Randeingrünung ist vom inneren des Planungsgebietes kaum etwas wahrzunehmen. Eine Beeinträchtigung geht vom Planungsgebiet nicht aus, zumal diesem vorgelagert sich die Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn befindet.

Das LSG "Am Stampflberg" im Gebiet des Marktes Gars am Inn beginnt in Höhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn am südlichen Inn-Ufer und erstreckt sich weiter gen Westen noch über den Stampflberg hinaus. Die vorstehenden Ausführungen zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 37 treffen auch auf das LSG zu. Eine Beeinträchtigung ist auch hier nicht festzustellen.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Zur westlichen, nördlichen und südlichen Seite hin wird das künftige Industriegebiet von Grünflächen gesäumt. Diese sollen extensiv gepflegt werden, so dass der entstehende Wiesencharakter, im Einklang mit einer geschlossenen Hecke im Bereich des Walls das Gelände visuell in den Landschaftsausschnitt integriert.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Blühwiesen.
- Umfassende Pflanzgebote in Form von Einzelgehölzen, Baum-/ Strauchgruppen, Dachbegrünungen für vielerlei Tierarten, aber auch zur visuellen Integration in die umgebende Landschaft.
- Die Anlage naturnah gestalteter Mulden ermöglicht die Versickerung des Niederschlagswassers am Standort und damit seinen Verbleib im natürlichen Wasserkreislauf.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

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

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

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

17.2 Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die Flächen sind als Erdmulde auszubilden. Sie nehmen das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem Hangbereich auf und bringen es an Ort und Stelle zur Versickerung. Der Übergang bzw. die Böschungsneigung ist so auszuführen, dass eine Mahd der Mulde und der angrenzenden weiteren Wiesenflächen nach Ziffer 8.1 der Festsetzungen durch Text problemlos möglich ist. Im Übrigen wird auf das Entwässerungskonzept in der Anlage zur gegenständlichen Begründung verwiesen.

17.3 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen ist eine artenreiche Blumenweise zu entwickeln. Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser, die Ansaatstärke 4 g/m². Der Boden ist durch grubbern vorzubereiten.

In Abhängigkeit der Aufwuchsmenge ist in den ersten drei Jahren eine zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd durchzuführen. Schnittzeitpunkte sind

- erster Schnitt Anfang Juni,
- zweiter Schnitt Anfang August,
- dritter Schnitt Ende September.

Im Weiteren erfolgt je nach Aufwuchsmenge eine Reduzierung der Schnitthäufigkeit:

- erster Schnitt im Juni,
- zweiter Schnitt im September.

17.4 Dachbegrünung

Die Bunkeranlage wird begrünt. Es ist eine Intensivbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 0,45 m vorzusehen:

- Intensivsubstrat und mineralisches Unterbodensubstrat von ca. 35 cm mit zwischenliegender Filterschicht/-matte.
- Drainschicht ca. 10 cm.
- Schutzlage.

Die Aufbauhöhen der jeweiligen Schichten sind hierbei aber variabel und nur als Empfehlung anzusehen. Die Entwicklungs- / Pflegemaßnahmen orientieren sich an den unter der vorstehenden Ziffer 16.3 getätigten Ausführungen.

17.5 Gehölzpflanzungen

Die nach außen weisenden Seiten der Wallanlage sind entsprechend der Plandarstellung mit Bäumen und Sträuchern im Verhältnis 20:80, wie unter der Ziffer 8.3 der Festsetzungen durch Text ausgeführt, zu bepflanzen. Die Zwischenräume sind soweit möglich zu mähen, um die Gehölze in ihrer Entwicklung zu fördern.

Des Weiteren ist gemäß der Plandarstellung am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes eine Baumreihe aus 13 großkronigen Bäumen der Artenliste Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text zu pflanzen. Sie dient der Gliederung des Gebietes und markiert dabei auch den Übergang zum Bereich der auch der Niederschlagswasserbeseitigung dient.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

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

18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

18.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

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

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem UMWELTBERICHT unter den Ziffern 2.4.2.1 und 2.4.3.1 zu entnehmen. Zudem wird auf die umseitige Abbildung verwiesen, welche die Eingriffsbereiche anschaulich aufzeigt.



Abbildung: Darstellung der zu kompensierenden Eingriffsflächen; KomPlan.

18.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

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

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

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

18.1.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

Im vorliegenden Fall wurde statt einer GRZ eine Grundfläche (GR) festgesetzt. In Betracht dessen wird die zulässige GR ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes gesetzt. Die GR beträgt ca. 29.255 m² und entspricht hierbei der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Dieser wird noch die außerhalb der Baugrenze befindliche Verkehrsfläche von ca. 1.102 m² zugeschlagen, so dass sich eine Summe von ca. 30.357 m² ergibt.

Die anzusetzende Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 76.125 m² (Geltungsbereich von 88.905 m² abzüglich der internen Ausgleichsfläche von 12.780 m²).

Beide ermittelten Werte (30.357 m² und 76.125 m²) ins Verhältnis gesetzt ergeben im Ergebnis nun einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,4.

Da es sich jedoch um keine gleichmäßige Überbauung handelt, wird der Beeinträchtigungsfaktor auch nicht einheitlich angesetzt. Waldflächen sind anders zu betrachten, als die des Offen-Landes, um den unterschiedlichen Ausgangsqualitäten und Baudichten gerecht zu werden. Für die in Anspruch genommenen Waldflächen wird somit ein Faktor von 1,0 angesetzt.

18.1.4 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Im vorliegenden Fall wird mit der geplanten Zufahrt und der notwendigen Einfriedung ein Waldstück überplant bzw. durchschnitten. Dieses ist zudem als Ausgleichsfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 3286) erfasst.

Infolgedessen ist der betroffene Bereich wie folgt zu kompensieren:

- A] Flächengleiche Waldersatzfläche gemäß Regionalplan,
- B] Ausgleich für die in Anspruch genommene Ausgleichsfläche,
- C] Naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß BayKomV.

A] Flächengleiche Waldersatzfläche gemäß Regionalplan

Die in Anspruch genommene Fläche umfasst ca. 1.025 m². Die Ersatzpflanzung findet im entsprechenden Flächenumfang am südlichen Rand der bestehenden Waldfläche statt. Die Lage ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Beabsichtigt sind der Aufbau eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte – ca. 1.150 m² – sowie ein vorgelagerter Saum (Biotoptyp *W12* bzw. *K11* gemäß BayKompV).

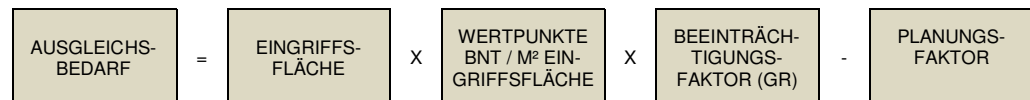
B] Ausgleich für die in Anspruch genommene Ausgleichsfläche

Die überlagerte Fläche beläuft sich auf ca. 850 m². Gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist der betroffene Bereich mit dem Faktor 1,2 gleichwertig zu kompensieren. Der höhere Faktor begründet sich mit der wieder bei quasi Null beginnenden Aufforstung.

Im Ergebnis bedeutet dies einen erforderlichen Ausgleich von 1.020 m² (850*1,2).

Die Kompensation von A] und B] beinhaltet dieselben Ausgleichsmaßnahmen und können – wie von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt – gegenseitig angerechnet werden.

C] Naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß BayKomV



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

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

Der Abschlag mit einem voll ausgeschöpften Planungsfaktor von 20 % wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Kombination aus extensiver und intensiver Begrünung der Bunker >> 5,0
- Wallanlage mit dichter Baum-/Strauchbepflanzung nach außen >> 10,0
- Anlage von Totholzhaufen >> 1,0
- Einfriedungen mit Durchlässigkeit für Kleinsäuger >> 1,0
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel >> 1,0
- Pflanzliste aus gebietsheimischen Gehölzen >> 1,0
- Naturnahe Behandlung des Oberflächenwassers. Dieses verbleibt im Wasserkreislauf >> 1,0

Die Ermittlung des Planungsfaktors wurde im Vorfeld bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT		EINGRIFFS-FLÄCHE (m²)		BEEINTRÄCHTIGUNGSFAKTOR
Acker A11	2	x	20.222	x	0,4
Grünland G11	3	x	7.455	x	0,4
Grünland G212	8	x	2.049	x	0,4
Grünweg V332	3	x	309	x	0,4
Laub(misch)wald L62	10	x	866	x	1,0
Nadelwald N712	4	x	159	x	1,0
Saum und Staudenflur K11	4	x	29	x	0,4

	AUSGLEICHSBEDARF I (WP)		PLANUNGSFAKTOR (ABSCHLAG 20 %)		AUSGLEICHSBEDARF II (WP)
=	16.178	x	0,80	=	12.942
=	8.946	x	0,80	=	7.157
=	6.558	x	0,80	=	5.247
=	371	x	0,80	=	297
=	8.660	x	0,80	=	6.928
=	636	x	0,80	=	509
=	46	x	0,80	=	37

Gemäß vorstehender Berechnung ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 33.117 WP.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Ausgleichsflächen zur Kompensation des vorstehend berechneten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 33.117 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt.

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.

Erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Anlage 3, Tab. 5 des Leitfadens, so ist bei der Berechnung des Ausgleichsumfangs Anlage 3, Tab. 6 maßgebend, wonach für die Einstufung des Ausgangs- und Prognosezustandes nun keine Pauschalierung erfolgt, sondern die BNT-Liste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden ist.

Die nachstehende Tabelle zeigt auf der 12.780 m² großen Fläche als Ausgangszustand eine ackerbauliche Nutzung, die mit zwei Wertpunkten (Spalte WP 1) eingestuft wird. Als Entwicklungsziel wird die Ausbildung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212 / LR6510)* angestrebt, das 8 WP erreicht (Spalte WP 2). Somit ergibt sich hier eine Aufwertung von 6 Wertpunkten.

* Biotoptyp gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung | Lebensraumtyp nach der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern.

BNT Ausgangs- zustand	WP1	BNT Prognosezustand	WP 2	AUFWER- TUNG (WP)	Fläche in m ²	KOMPENSATION (WP)
A11	2	G212	8	6	12.780	76.680

Dem ermittelten Ausgleichsumfang von 76.680 WP steht ein Ausgleichsbedarf von 33.117 WP aus Ziffer 17.1.4 gegenüber. Im Ergebnis kann die Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches vollständig erbracht werden.

Die bislang ackerbaulich genutzte Teilfläche ist für die spätere Ansaat durch grubbern vorzubereiten. Für die Ansaat ist standortheimisches Saatgut der Herkunftsregion „Unterbayerisches Hügelland Hu 16“ zu verwenden, mit mindestens 50% Kräuteranteil und mindestens 40 Arten.

Die Pflegemaßnahmen sehen auf ganzer Fläche in den ersten drei Jahren eine zweischürige bis dreischürige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge im Bereich der neu angelegten Teilfläche vor. Schnittzeitpunkte sind Anfang Juni, Anfang August und Ende September.

Im Weiteren wird diese auf eine zweischürige Mahd reduziert: erster Schnitt im Juni und zweiter Schnitt im September.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

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

Sicherung der Kompensationsflächen

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

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Mühldorf am Inn. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 27.01.2026

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (saP), Naturgutachter, Freising, Stand: 19.01.2026

GEOTECHNISCHER BERICHT, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, Stand: 17.12.2025

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLANUNG REGION 18: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-WERK SÜD

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

VORHABENTRÄGER:

Nitrochemie Aschau GmbH
Liebigstraße 17
84544 Aschau am Inn

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25-1729_BBP



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	EINLEITUNG..... 5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes..... 5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange 6
1.2.1	Fachgesetze..... 6
1.2.2	Planungsvorgaben..... 6
1.2.2.1	Landesentwicklungsprogramm 7
1.2.2.2	Regionalplan..... 7
1.2.2.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan..... 7
1.2.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm..... 7
1.2.2.5	Biotopkartierung..... 7
1.2.2.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz 7
1.2.2.7	Schutzgebiete 7
1.2.2.8	Sonstige Planungsvorgaben..... 7
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS..... 7
2.1	Angaben zum Standort 8
2.2	Angaben zum Untersuchungsrahmen..... 9
2.3	Wirkfaktoren 10
2.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 10
2.4.1	Schutzgut Mensch 11
2.4.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 11
2.4.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 11
2.4.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 11
2.4.2	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna 12
2.4.2.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 12
2.4.2.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 12
2.4.2.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 12
2.4.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora..... 13
2.4.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 13
2.4.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 13
2.4.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 13
2.4.4	Schutzgut Boden/ Fläche 14
2.4.4.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 14
2.4.4.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 14
2.4.4.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 14
2.4.5	Schutzgut Wasser..... 15
2.4.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 15
2.4.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 16
2.4.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 16
2.4.6	Schutzgut Klima und Luft 17
2.4.6.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 17
2.4.6.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 17
2.4.6.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 17
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung 18
2.4.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 18
2.4.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 18
2.4.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 18
2.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 19
2.4.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 19
2.4.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 19
2.4.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 19
2.5	Wechselwirkungen..... 20
2.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 20
2.7	Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 20
2.8	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 20
2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe 20
2.10	Nutzung regenerativer Energien..... 20
2.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..... 20
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich..... 21

	SEITE
2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	21
2.12.2 Kompensationsmaßnahmen	21
2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten	21
3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	22
4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	23
4.1 Zusätzliche Angaben	23
4.1.1 Methodik	23
4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren.....	23
4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse	23
4.2 Monitoring	23
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
4.3.1 Beschreibung des Vorhabens	24
4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens	25
4.3.3 Fazit.....	27
5 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	28

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“:



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

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO im Süden des Hauptortes Aschau.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst eine Fläche von 88.905 m². Den Kern der Planung bilden die Industriegebietsflächen mit einer überbaubaren Grundfläche von max. 29.255 m². Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude bis zu 7,00 m und für Lagerräume von max. 4,50 m zugelassen.

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

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

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

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

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

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

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

1.2.2 Planungsvorgaben

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

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

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

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Siehe Ziffer 4.3.1 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 4.3.2 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Siehe Ziffer 4.3.3 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Siehe Ziffer 4.3.4 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.5 Biotopkartierung

Siehe Ziffer 4.3.5 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

Siehe Ziffer 4.3.6 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.7 Schutzgebiete

Siehe Ziffer 4.3.7 Begründung zum Bebauungsplan

1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Siehe Ziffer 4.3.8 Begründung zum Bebauungsplan

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

2.1 Angaben zum Standort

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

Der Planungsbereich selbst ist im Süden des Hauptortes Aschau am Inn angesiedelt.

Übersichtskarte



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

2.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

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

Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2025 durch eine Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

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

2.3 Wirkfaktoren

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

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

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

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

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

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

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes entsprechend folgender Kriterien bewertet:

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

2.4.1 Schutzgut Mensch

2.4.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Der Geltungsbereich grenzt nicht an vorhandene Wohnbereiche an.

Gesundheit und Wohlbefinden

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ in der Gemeinde Aschau am Inn (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut, 2026) wird der vorgesehene Betrieb der Lagerfläche Beurteilungspegel bewirken, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm – und damit auch die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 – (vgl. Kapitel 3.2) an den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.3) tagsüber um mindestens 16 dB(A) und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Eine Grundwasserbeeinträchtigung geht von der Lagernutzung nicht aus, da es sich generell um Feststoffe und hierbei um keine grundwassergefährdenden Stoffe handelt. Zudem erfolgt die Lagerung oberirdisch. Im bestehenden Industriegebiet kann hinsichtlich des Umgangs mit lagerndem Material und der damit verbundenen sicherheitstechnischen Anforderungen auf eine mittlerweile jahrzehntelange Erfahrung zurückgegriffen werden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Eingriffsbereich besitzt aufgrund seiner überwiegenden aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen keine besondere Erholungsfunktion.

Die im Umland vorhandenen Feld- und Grünwege stellen für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer wohnortnahe Erholungswege dar. Eine Vorbelastung ist im direkten Umfeld bereits durch die westlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn gegeben.

2.4.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinsichtlich Lärm, Wohlbefinden und Wohnqualität sind gemäß o. g. Gutachten keine Maßnahmen erforderlich.
- Hinsichtlich des Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 9 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Die notwendigen Schutzabstände gemäß DGUV Regel 113-017 sind eingehalten.
- Im Westen, Süden und Osten umlaufender Erdwall mit Bepflanzung zur freien Landschaft hin.
- Eingrünung im Nordosten mit Baumreihe.

2.4.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagebedingt	-
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt anlagebedingt	-
Bereitstellung von dringend benötigten Industriegebiets-Flächen	anlagebedingt	+ +
Bereitstellung von Arbeitsplätzen	anlagebedingt	+
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+

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

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **positiv**

2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

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

2.4.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Aktuell stellt sich das Areal innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. In die Waldflächen im Norden wird nur kleinflächig eingegriffen.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, die mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen stellen grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind im Waldstreifen vorhanden.

Im Rahmen der Kartierungen europarechtlich geschützter Arten wurden im Zuge der saP keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, jedoch acht europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen, die vorhabensspezifisch hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren.

Die saP kommt hinsichtlich der untersuchten Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass das Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden.

Das Gutachten ist als Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ beigefügt.

2.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln und Gewährleistung der Durchlässigkeit,
- Festsetzung von insektenunschädlichen Leuchtmitteln,
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung,
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Blühwiesen.

2.4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald)	anlagenbedingt	- -
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Blühwiesen	anlagenbedingt	+ +

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

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

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.4.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Im Norden, entlang der Grenze zum bestehenden Industriegebiet Aschau-Werk, zieht sich die Traufe des Inn, die von einem Waldgürtel bedeckt wird. Dieser ragt noch zu einem geringen Teil in das Planungsgebiet. Entlang des Gürtels breitet sich ein, mal mehr, mal weniger breiter Saum bzw. eine Staudenflur aus. Das vorgelagerte Offen-Land zeigt sich als eine weitläufige Ebene, die wiederum landwirtschaftlich genutzt ist und keine Gehölzstrukturen aufweist.

Innerhalb des Eingriffsbereiches sind für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze weder schützenswerte Biotope noch sonstige lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten vorhanden.

2.4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Blühwiesen,
- Verwendung von standortgerechtem und standortheimischem Pflanzenmaterial.

2.4.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald)	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	anlagenbedingt	+ +

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

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **neutral**

2.4.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.4.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:500.000 zählt das Planungsgebiet zur geologischen Einheit Schotter, alt- bis mittelholozän. Das Planungsgebiet ist überwiegend eben bzw. fällt leicht von Nordwesten nach Südosten. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 470 m eine ungefähre Höhendifferenz von 1 m, wobei das Gelände leicht wellig ist.

Boden

Die Spannweite der Ackerzahlen liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen 48 und 60, wobei der Großteil der Fläche den Wert 57 aufweist. Hierbei ist festzustellen, dass die Wertigkeit zu den nördlichen zu den südlichen Rändern stetig zunimmt. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Mühldorf am Inn liegen im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)* ausgebildet.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 88.905 m², wobei die Nettobaufläche 29.255 m² beinhaltet und die Waldfläche im Norden zum Großteil erhalten bleibt. Die restlichen Flächen werden weitestgehend für grünordnerische Maßnahmen in Anspruch genommen, so dass die letztlich tatsächlich versiegelte Fläche untergeordnet ist. Durch die Erschließung über das bestehende Werk wird eine bereits vorhandene Infrastruktur genutzt.

Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

2.4.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

2.4.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	- -
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	- -
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	- -
Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	+

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

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **negativ**

2.4.5 Schutzgut Wasser

2.4.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

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

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Planungsgebiet und benachbarten Umfeld keine wassersensiblen Bereiche vorhanden.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist von Nordwesten nach Südosten ein leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 470 m eine ungefährte Höhendifferenz von 1 m, wobei das Gelände leicht wellig ist. Oberirdische Gewässer fehlen vollständig.

Von den topografischen Verhältnissen ausgehend, kann für das Planungsgebiet eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurde im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, unterhalb der Hangkante, eine Geländesenke identifiziert, in der sich zufließender Oberflächenabfluss sammeln kann.

Angeichts dieser Ausgangssituation sieht das Entwässerungskonzept im Bereich der erwähnten Senke, die Anlage einer Mulde vor, die das abfließende Oberflächenwasser aufnehmen kann.

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

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Es wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Deckschicht aus Oberboden und Verwitterungslehm besitzt eine Mächtigkeit von bis zu 2,0 m und ist schwach bzw. sehr schwach durchlässig.

Mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist nicht zu rechnen.

Grund- bzw. Schichtenwasser konnte nicht festgestellt werden. Im Bereich der Erschließung ist von einem Flurabstand von mehr als 10 m auszugehen. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch die vorgesehene Art der industriellen Nutzung nicht.

Der Geotechnische Bericht ist der Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ beigelegt.

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

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.
- Das Oberflächenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches über Mulden zur Versickerung gebracht.

2.4.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung	anlagenbedingt	++

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

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

2.4.6 Schutzgut Klima und Luft

2.4.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Der Geltungsbereich hat zwar in den unbebauten Bereichen grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

2.4.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzbestände.

2.4.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

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

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

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.4.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Inntal zeigt sich mit einander ablösenden Feldern und Wiesen und somit einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung. Das Landschaftsbild ist unbestritten attraktiv und stellt ein beliebtes Naherholungsgebiet dar.

Am Inn befindet sich auch das gleichnamige Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 39 – „Inntal von Gars a. Inn bis zur Landesgrenze“, welches sich weitläufig entlang des Flusses erstreckt. Nach Norden reicht es über die Ortslagen Urfahrn und Fraham. Eine Naherholung findet vor allem in diesem Bereich statt. Eine Sichtbeziehung zum Planungsgebiet und damit eine Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben besteht aber nicht.

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 37 – „Hügelland zwischen Heldenstein und Gars a. Inn“ dehnt sich jenseits der Gemeindegrenze über das Hügelland aus. Aus höherer Warte besteht eine Blickbeziehung zum Planungsgebiet. Durch die vorgesehene dichte Randeingrünung ist vom inneren des Planungsgebietes kaum etwas wahrzunehmen. Eine Beeinträchtigung geht vom Planungsgebiet nicht aus, zumal eine Vorbelastung durch die vorgelagerte Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn besteht.

2.4.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper.
- Anlage eines umschließenden hohen Erdwalls.
- Eingrünung mit geschlossenen Gehölzstrukturen und Anlage weitläufiger Blühwiesen.

2.4.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper	anlagenbedingt	-
Visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche	anlagenbedingt	+

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

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

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.4.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmale

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale. In unmittelbarer Nähe jedoch ist nachstehendes Bodendenkmal dokumentiert:

DENKMALNUMMER	BESCHREIBUNG
D-1-7840-0040	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Im Umfeld des Grabhügels ist eine zugehörige Siedlung zu vermuten.

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet ca. 200 m südlich. Es bestehen Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

DENKMALNUMMER	ADRESSE	BESCHREIBUNG
D-1-83-113-18	Obere Holz- äcker	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule

2.4.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde.
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde.
- Eingrünung des Industriegebietes mit Bepflanzung auf Erdwall.

2.4.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch bepflanzte Wälle im Westen, Süden und Osten	anlagenbedingt	o

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

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

2.5 Wechselwirkungen

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

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

2.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

2.7 Auswirkungen der Planung auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Entlang des Inn ist das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ ausgewiesen. Vom Planungsgebiet liegt es ca. 500 m Luftlinie entfernt. Durch das Planungsgebiet erfolgt daher keine Beeinträchtigung.

2.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Brandschutz

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

Starkregenereignisse

Die Baugrenzen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ein Katastrophenrisiko ist daher nicht zu erwarten.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im vorliegenden Plangebiet werden nur Techniken und Stoffe eingesetzt, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik sowie relevanten Sicherheitsanforderungen entsprechen.

2.10 Nutzung regenerativer Energien

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

Die Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) wird in der vorliegenden Planung ermöglicht.

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.4.1 – 2.4.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ unter Ziffer 18 *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* zum Entwurfsverfahren dargestellt.

2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

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

Der Vorentwurf sah noch eine zweite Zufahrtsmöglichkeit im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes vor. Des Weiteren war im Südosten die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Aufnahme des Oberflächenwassers und zur Bereitstellung der Löschwasserversorgung beabsichtigt.

Die umlaufende Wallanlage besaß noch eine relativ statische Linienführung.

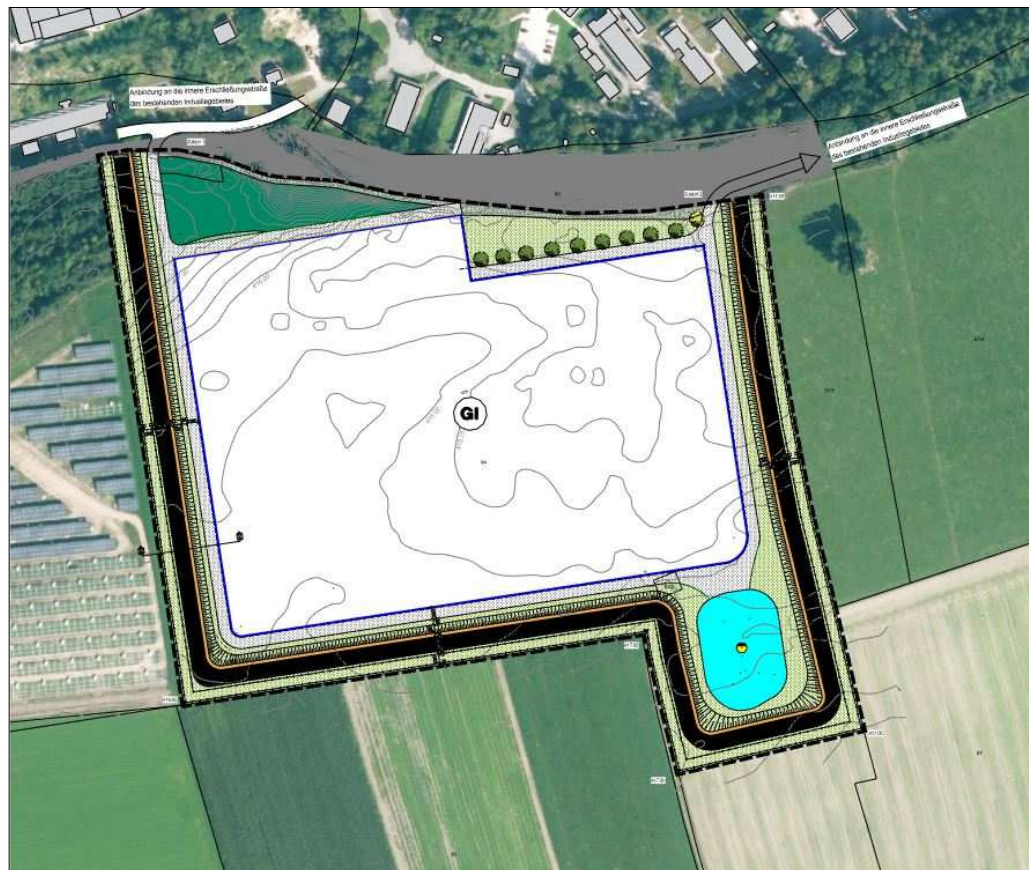


Abbildung: Ausschnitt des Bebauungsplanvorentwurfes. Darstellung KomPlan. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Zum Entwurf wurden die Nutzungsmöglichkeiten überarbeitet. Durch den Wegfall der zweiten Zufahrtsstraße kann der Hangwald in diesem Bereich nunmehr erhalten bleiben und dem Aspekt des Flächensparens kommt eine größere Bedeutung zu. Die Löschwasserversorgung wird über die Installation von Hydranten gelöst und die Versickerung des Grundwassers kann in kleinen dezentralen Mulden erfolgen. Die Fläche des Löschwasserteiches wird nun zu einer internen Kompensationsfläche mit einer Blühwiese entwickelt. Durch die zudem organisch umgesetzte Linienführung des Erdwalls wird dem Aspekt des Landschaftsbildes ein noch höheres Gewicht beigemessen.

Eine Verschiebung der Bunkeranlagen nach Norden scheidet aus, da zum bestehenden Aschau-Werk ebenfalls Schutzkreise – hier 137 m – einzuhalten sind. Die vorliegende Planung stellt somit die maximal mögliche Lage Richtung Norden dar. Dieser Schutzabstand ist auch nach Westen einzuhalten. Zudem sind unterhalb der Hangkante Wasserrückhaltungsmaßnahmen vorzusehen, um wild abfließendes Oberflächenwasser an der Stelle sicher und geordnet versickern zu können. Daher ist eine alternative Positionierung der Bunkeranlage innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

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

Als Nutzungsart wird die derzeitige landwirtschaftliche, wohnbauliche und gewerbliche Nutzung bei der Bewertung zugrunde gelegt:

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

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

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

1. Schritt – Relevanzanalyse

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

2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Ein Immissionsschutzgutachten und eine Vermessung liegen vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen weitere Verfahren zur Beurteilung der Umweltauswirkungen nicht notwendig.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

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

4.2 Monitoring

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

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

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

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

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEIT- RAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	alle 5 Jahre bis Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ ist die Ausweisung von Industriegebietsflächen nach § 9 BauNVO im Süden Hauptortes Aschau am Inn beabsichtigt.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird ein integrierter Grünordnungsplan erstellt sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung untersucht. Letztere bildet bereits im Vorfeld der Planung für diese einen wichtigen Bestandteil.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Mensch (positiv)	— Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Geltungsbereich — Wege des Umfeldes mit Bedeutung für wohnortnahe Erholung	— 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 — Bereitstellung von dringend benötigten Industriegebiets-Flächen — Bereitstellung von Arbeitsplätzen — Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	— Hinsichtlich Lärm, Wohlbefinden und Wohnqualität sind gemäß o. g. Gutachten keine Maßnahmen erforderlich. — Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 9 der Begründung zum Bebauungsplan) zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind nicht bekannt. — Im Westen, Süden und Osten umlaufender Wall mit Bepflanzung zur freien Landschaft hin — Eingrünung im Nordosten mit Baumreihe
Fauna (bedingt negativ)	— Derzeit finden Untersuchungen statt	— Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald) — Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	— Festsetzung der Unzulässigkeit von Sockeln — Festsetzung von insektenunschädlichen Leuchtmitteln — Festsetzung von Gehölzpflanzungen
Flora (neutral)	— keine lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten vorhanden.	— Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung — Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald) — Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen	— Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Grünflächen — Verwendung von standortgerechtem und standortheimischen Pflanzenmaterial
Boden/ Fläche (negativ)	— Geologischer Untergrund Schotter, alt- bis mittelholozän — Gebiet Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) — keine Altlasten bekannt	— Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung — Veränderung der Untergrundverhältnisse — Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung — Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen — Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	— Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß — Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten — Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Wasser (bedingt negativ)	— kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet — kein wassersensibler Bereich — kein Wasserschutzgebiet	— Gebietsabflussbeschleunigung — Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung — Entstehung von Abwasser — eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen — Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser — Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
Klima und Luft (bedingt negativ)	— durch Lage im Außenbereich Wärmeausgleichsfunktion vorhanden — keine Bedeutung als Kaltlufttransport- und Kaltluft-sammelbahn.	— Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades — Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand — Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen	— Beschränkung der Versiegelung der Zufahrt nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten — Anlage kleinklimatisch wirksamer Grünflächen und Gehölzbestände
Landschaftsbild / Erholungseignung (bedingt negativ)	— Lage neben einer bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage — Bestand überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich — kaum Bedeutung für Erholungseignung	— Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper — visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen — Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche	— Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper — Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzstrukturen und Grünbereichen
Kultur- und Sachgüter (neutral)	— Kein Bodendenkmal im Eingriffsbereich vorhanden — Baudenkmal südlich in ca. 200 m Entfernung	— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege — keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalen durch die Baukörper des Gebietes	— Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde — Eingrünung des Industriegebietes mit Bepflanzung auf Wällen

4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Gemeinde Aschau am Inn als **umweltverträglich** einzustufen.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 84) m.W.v. 02.04.2026

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN, SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 27.01.2026

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (saP), Naturgutachter, Freising, Stand: 19.01.2026

GEOTECHNISCHER BERICHT, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, Stand: 17.12.2025

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLANUNG REGION 18: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-WERK SÜD

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

VORHABENTRÄGER:

Nitrochemie Aschau GmbH
Liebigstraße 17
84544 Aschau am Inn

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: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25-1729_BBP



ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Aschau-Werk“ ergibt sich durch die Erhöhung der Produktion ein zusätzlicher Flächenbedarf vorhandener Industrieunternehmen, vorrangig im Hinblick zur Erweiterung der Lagerkapazitäten.

Eine Bebauung innerhalb „Aschau-Werk“ ist in Nachbarschaft zu den bestehenden Störfallbetrieben (Bayern-Chemie Ges. für flugchemische Antriebe mbH, Nitrochemie Aschau GmbH und TRW Airbag Systems GmbH) schwierig bzw. ist die Nutzung eingeschränkt, da es sich bei den genannten Betrieben um immissionsträchtige Industrieunternehmen handelt und spezielle Schutzkreise einzuhalten sind.

Vorhandene, noch unbebaute Grundstücke im „Aschau-Werk“ stehen nicht zur Verfügung. Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten ist nicht möglich, da hier Altlastenflächen liegen, die nicht überbaubar sind. Eine Ausdehnung nach Norden ist ebenfalls auszuschließen, da sich dort ein Vorranggebiet für Kies sowie die Erdgashochdruckleitung MONACO befinden. Letztere stellt für die Gemeinde die nördliche Grenze des bestehenden Industriegebietes dar. Lediglich nach Süden eröffnet sich auf landwirtschaftlich genutztem Grund eine entsprechende Flächenverfügbarkeit, so dass das Planungsgebiet unmittelbar an vorhandene industriell genutzte Bereiche anschließt. Für den Standort spricht ferner, dass das Immissionschutztechnische Gutachten, die Einhaltung der rechtlich zulässigen Grenzwerte durch die Neuausweisung belegt. Ein Ergebnis, das für die in der näheren Umgebung gelegenen Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham von Bedeutung ist. Zudem führen das Baugrundgutachten und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung den Nachweis, dass auf das Grundwasser und den Artenschutz keine Beeinträchtigungen ausgehen!

Im Ergebnis sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch angemessene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ohne negative Folgen.

Aus genannten Gründen hat sich die Gemeinde entschlossen, einen projektbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorgelegten Verfahrensart eines Angebotsbebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich in der Folge weitere Entwicklungen und Umstrukturierungen im Aschau-Werk ergeben. War man zum Vorentwurfsverfahren seitens des Vorhabenträgers noch von einem weitaus höheren Bedarf und einer Maximallösung bei einer schrittweisen Realisierung ausgegangen, konnte der Bedarf in der Folge konkretisiert werden, mit dem Ergebnis, dass tatsächlich nurmehr 15 Bunkieranlagen notwendig sein werden. Weiterer Bedarf wird an der Stelle nach Aussage des Vorhabenträgers auch künftig nicht erwachsen. Daher ist die Planung nun auf eine einzige betriebliche Nutzung ausgerichtet und hierbei ausschließlich auf eine Lagernutzung beschränkt.

Aufgrund dessen ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Weiteren die richtige Verfahrensart.

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ wurde am 01.07.2025 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 fand in der Zeit vom 24.07.2025 bis 01.09.2025 statt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Gemeinde Aschau am Inn in der Sitzung am 27.01.2026 vorgenommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau am Inn hat in der Sitzung vom 27.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Bauamt, Gemeinde Aschau am Inn, Hauptstraße 4, öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.04.2026.

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,
- Kartierungen und Erhebungen durch KomPlan.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Bestandsplan mit Biotop- und Nutzungskartierung,
- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Naturgutachter, Freising, Stand: 19.01.2026,
- Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand: 27.01.2026,
- Geotechnischer Bericht, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, Stand: 17.12.2025,
- Entwässerungskonzept, bPLAN Ingenieurgesellschaft, Essen, Stand: 12.01.2026.

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.
- Bereitstellung von Industriegebietsflächen und Arbeitsplätzen.
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen.
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald).
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Blühwiesen.

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, kleinflächig Wald).
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung.
- Veränderung der Untergrundverhältnisse.
- Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung.
- Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen.
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Auswirkungen werden gemittelt als negativ beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gebietsabflussbeschleunigung.
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung.
- Entstehung von Abwasser.
- Eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen.
- Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landbewirtschaftung ins Grundwasser.
- Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung.

Die Auswirkungen werden gemittelt als bedingt negativ beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades.
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr.
- 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.
- Visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen.
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch 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 Baudenkmälern durch bepflanzten Wall im Westen, Süden und Osten.

Die Auswirkungen werden gemittelt als neutral beurteilt.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf das Schutzgut 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.

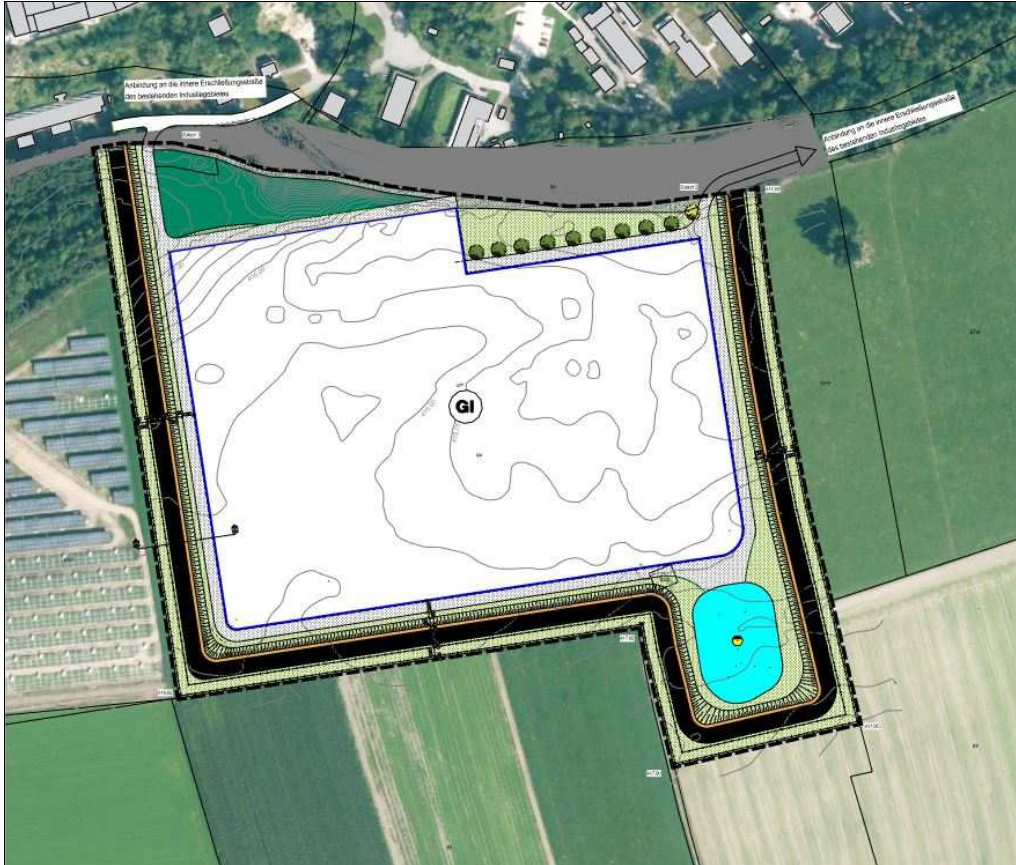


Abbildung: Ausschnitt des Bebauungsplanvorentwurfes. Darstellung: KomPlan.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die vorliegende Planung wurde dabei aus dem oben dargestellten Konzept entwickelt und wurde im Planungsprozess fortgeschrieben.

Der Vorentwurf sah noch eine zweite Zufahrtsmöglichkeit im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes vor. Des Weiteren war im Südosten die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Aufnahme des Oberflächenwassers und zur Bereitstellung der Löschwasserversorgung beabsichtigt.

Die umlaufende Wallanlage besaß noch eine relativ statische Linienführung.

Zum Entwurf wurden die Nutzungsmöglichkeiten überarbeitet. Durch den Wegfall der zweiten Zufahrtsstraße kann der Hangwald in diesem Bereich nunmehr erhalten bleiben und dem Aspekt des Flächensparens kommt eine größere Bedeutung zu. Die Löschwasserversorgung wird über die Installation von Hydranten gelöst und die Versickerung des Grundwassers kann in kleinen dezentralen Mulden erfolgen. Die Fläche des Löschwasserteiches wird nun zu einer internen Kompensationsfläche mit einer Blühwiese entwickelt. Durch die zudem organisch umgesetzte Linienführung des Erdwalls wird dem Aspekt des Landschaftsbildes ein noch höheres Gewicht beigemessen.

Eine Verschiebung der Bunkeranlagen nach Norden scheidet aus, da zum bestehenden Aschau-Werk ebenfalls Schutzkreise – hier 137 m – einzuhalten sind. Die vorliegende Planung stellt somit die maximal mögliche Lage Richtung Norden dar. Dieser Schutzabstand ist auch nach Westen einzuhalten. Zudem sind unterhalb der Hangkante Wasserrückhaltungsmaßnahmen vorzusehen, um wild abfließendes Oberflächenwasser an der Stelle sicher und geordnet versickern zu können. Daher ist eine alternative Positionierung der Bunkeranlage innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanter Erhebungen und Betrachtungen unter der Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit insgesamt **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu rechnen ist.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und der definierten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben der Gemeinde Aschau am Inn 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:

- Bürger 1 vom 05.08.2025

Stellungnahme:

Ich wende mich mit diesem Schreiben an Sie, um meine ernsthaften Bedenken und meine Ablehnung gegenüber dem aktuellen Bauvorhaben der Nitrochemie bzw. Bayernchemie, beide Tochtergesellschaften der Rheinmetall, auf den Flurnummern 84 und 84/1 der Gemarkung Fraham zum Ausdruck zu bringen.

Das geplante Vorhaben sieht vor, die Betriebsflächen in südlicher Richtung zu erweitern. Dabei sollen die Flächen so vergrößert werden, dass das Unternehmen ohne Rücksicht auf die Bewohner, Natur, Grundwasser und Landwirtschaft der Talschneise expandieren kann. Der bauliche Eingriff in unsere ohnehin schon begrenzte Tallage bringt massive Beeinträchtigungen mit sich. Alle Anwohner, mit denen ich bis dato sprechen konnte, lehnen dieses Bauvorhaben ebenfalls ab und unterstützen dieses Schreiben ausdrücklich.

Besorgniserregend ist insbesondere die geplante Umwidmung von bislang genutztem landwirtschaftlichem Ackerland in Industriefläche. Auch die Fläche der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage (4,5 Hektar), die im vergangenen Jahr errichtet wurde, soll nach den aktuellen Planungen ebenfalls in Industriefläche umgewidmet werden, um diese bei Bedarf zurückzubauen und auf dieser Fläche weitere Industriegebäude zu errichten - insgesamt sprechen wir von rund 14, 1 Hektar. Laut aktuellen Veröffentlichungen im Mitteilungsblatt der Gemeinde von August 2025 könnten sogar bis zu 15,8 Hektar bebaut werden. Dabei handelt es sich um hochwertiges, voll bewirtschaftetes Acker- und Grünland, welches für die lokale Landwirtschaft und die Biodiversität von großer Bedeutung ist.

Meine Bedenken beziehen sich vor allem auf die erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Natur. Die Erweiterung des Industriegebiets würde nicht nur den Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen bedeuten, sondern auch negative Folgen für die Umwelt, die lokale Tierwelt und die Lebensqualität der Anwohner nach sich ziehen. Immerhin sprechen wir von Flächen mit einer Bodenzahl von 65 Punkten in der Bodenschätzung. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die Erweiterung erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen entstehen, die die Gesundheit der Bewohner gefährden würden. Auch das 500 Meter in süd-westlicher Richtung liegende Naturschutzgebiet würde bei einem erfolgreichen Beschluss zum Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Der landwirtschaftliche Nutzgrund ist heute mehr denn je von entscheidender Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln. Der zunehmende Verlust an landwirtschaftlicher Fläche durch Versiegelung und Bebauung stellt eine ernsthafte Bedrohung für die zukünftige Selbstversorgung unseres Landes dar. Ein hoher Selbstversorgungsgrad, insbesondere im Bereich der Grundnahrungsmittel, wird zunehmend wichtiger, um in Krisenzeiten (Corona, Ukraine Krise) auf die lokale Produktion zurückgreifen zu können und nicht von internationalen Lieferketten abhängig zu sein. Durch unsere Landwirtschaft im Tal, können wir einen sehr breiten Selbstversorgungsgrad sicherstellen, da diese Flächen in der Vergangenheit flexibel für die Erzeugung von Getreide, Fleisch, Milch, Gemüse bis hin zu Strom und Wärme genutzt werden konnten. Diese Flexibilität hat sich über die Jahre bewährt, sodass bedarfsgerecht produziert werden konnte.

Durch das geplante Bauvorhaben findet ein grundsätzlicher Terrassenwechsel statt, da der unterirdische Einbau der geplanten Bunkeranlagen deutlich unterhalb des heutigen Werk Aschau erfolgt. Dadurch rückt die Bebauung um etwa 25 - 30 Meter näher an das Grund- bzw. Tiefengrundwasser heran. Im Falle einer Beeinträchtigung des Grundwassers könnte dies auch Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität der Gemeinde Aschau haben.

Die Erschließung des komplett identischen Industriegebiets wurde bereits im Jahr 1988 vom Bayerischen Verwaltungsgericht abgewiesen. Die damaligen Gegebenheiten, wie die geopolitische Lage, der Bedarf an Aufrüstung, eine geplante Werkserweiterung in südlicher Richtung und die Interessen der Anwohner, unterscheiden sich aus meiner Sicht kaum von den heutigen. Hierzu möchte ich nochmals auf den Zeitungsartikel, erschienen am Freitag den 02.12.1988 in der OVB Heimatzeitung, verweisen und einen Auszug aus dem Artikel anfügen:

So musste die Genehmigung für die südwestlich liegende Teilfläche des Industriegebietes nördlich von Urfahrn versagt werden, weil sie mit den gesetzlichen Vorschriften in Widerspruch stehen würde. Dabei hat die Regierung von Oberbayern weder das Interesse der Gemeinde, die Arbeitsplätze zu sichern, noch das Recht der Planungshoheit der Gemeinde verkannt, doch ließen die Ziele der Regional- und Landesplanung sowie die gesetzlichen Schranken des Baurechts keine positive Entscheidung zu. Die abgelehnte Industrie- fläche würde zu einer Zersiedelung führen und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Der Eingriff in besonders schützenswerten und intakten Naturraum kann auch nicht durch einen Eingrünungstreifen oder durch abschirmende Sicherheitswälle, die nicht vertretbar sind, gemindert oder verhindert werden. Doch muss deshalb die geplante Erweiterung des Industriegebietes nicht scheitern: Die Regierung von Oberbayern hat die Gemeinde auf die günstigeren Möglichkeiten im Norden des Industriegebietes und auf die Nutzung der Kiesgrube hingewiesen. Bei dieser Sachlage war deshalb die Gemeinde nach Auffassung der Regierung von Oberbayern verpflichtet, die Freihaltung der Innterrasse höher als die mögliche Bebaubarkeit zu gewichten. Die Regierung von Oberbayern empfiehlt der Gemeinde, das abgelehnte Gelände als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan auszuweisen.

In Bezug auf die geopolitische Situation ist jedoch ein bemerkenswerter Unterschied zu verzeichnen: Im Jahr 1988 befand sich Deutschland noch mitten im Kalten Krieg. Die Berliner Mauer trennte West- und Ostdeutschland, und russische Soldaten waren in der DDR stationiert. Die militärische Aufrüstung in diesem Kontext war eng mit der Bedrohung durch den Ost-West-Konflikt verbunden, der das gesamte politische und militärische Gleichgewicht in Europa beeinflusste. Diese Spannungen waren nicht nur zwischen Deutschland und der damaligen Sowjetunion, sondern auch zwischen den beiden Supermächten USA und UdSSR, die weltweit rivalisierten und jederzeit das Potenzial hatten, in einen offenen Krieg zu geraten.

Ein Vergleich mit der aktuellen Situation zeigt, dass die Spannungen zwischen Deutschland und Russland heute eine andere Dimension aufweisen. 2024 gab Deutschland etwa 1,9 % seines BIP für Verteidigung aus. Zum Vergleich: 1988 betrugen die Verteidigungsausgaben Westdeutschlands etwa 2,64 % des BIP, was rund 9,8 % des gesamtstaatlichen Haushalts ausmachte.

Damals war die Gefahr eines direkten militärischen Konflikts zwischen den beiden Supermächten durch die stationierten Truppen und das atomare Wettrüsten sehr real, was die geopolitische Lage deutlich instabiler machte als die heutigen Spannungen zwischen Deutschland und Russland. Die politische Unberechenbarkeit und das Potenzial für einen totalen Krieg waren wesentlich größer, da der Kalte Krieg die Welt in zwei gegensätzliche Blöcke spaltete. Heute ist die Gefahr eines offenen militärischen Konflikts, auch wenn sie durch den Ukrainekrieg und die russische Annexion von Gebieten gestiegen ist, doch anders gelagert - vor allem durch die Institutionen wie die NATO, die als Sicherheitsgarant wirken.

Bereits 1988 wurde ein ähnliches Bauprojekt verfolgt, jedoch drohte schon 1990 die Insolvenz. Auch heute ist nicht absehbar, wie lange und in welchem Umfang ein Bedarf an Aufrüstung besteht, sodass eine dauerhafte Nutzung durch den heutigen Bauherrn nicht sicher ist und die Gebäude im Falle eines Rüstungsrückgangs auf der Industrie- fläche zwar anderweitig genutzt werden können, allerdings ohne absehen zu können, welche Unternehmen sich dort ansiedeln würden und welche Auswirkungen dies auf Mensch und Natur hätte.

Sämtliche mir aus dem Jahr 1988 vorliegenden Unterlagen, wie Anwaltsschreiben und Zeitungsartikel, übersende ich Ihnen mit diesem Schreiben. Ich appelliere daher an Sie, dieses Vorhaben kritisch zu prüfen und die Interessen der Bevölkerung sowie den Schutz unserer natürlichen Ressourcen stärker in den Fokus zu rücken. Es ist essenziell, nachhaltige Lösungen zu fördern, die die Umwelt schonen und die Lebensqualität der Menschen in der Region sichern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 1 vom 05.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Gerügt wird die mangelnde Rücksicht auf Bewohner, Natur, Grundwasser und Landwirtschaft. Insbesondere die Inanspruchnahme von hochwertigem Acker- und Grünland wird kritisch gesehen. Negative Folgen auf Mensch und Natur sowie auf das in 500-Meter Entfernung liegende Naturschutzgebiet werden befürchtet. Hingewiesen wird ferner auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen für die Lebensmittelproduktion. Festgestellt wird die räumliche Lage unterhalb des bestehenden Industriegebietes in der Inn-Aue und einem dadurch verminderten Abstand zum Grundwasser. In diesem Kontext wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers und der Trinkwasserqualität beargwöhnt. Schließlich wird auf ein ähnliches Planungsvorhaben an gleicher Stelle in den 80er Jahren hingewiesen und die damaligen politischen Verhältnisse skizziert. Ein beigelegter Zeitungsartikel beschreibt die damals ablehnende Haltung der Regierung von Oberbayern unter dem Hinweis stattdessen alternative Standorte in Betracht zu ziehen.

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor.

Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst. Bereits im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Deren Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und belegen, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände ausgelöst werden. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage beigelegt. Der Geotechnische Bericht wiederum zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Natürlich wird es gegenüber der Ist-Situation ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben, dies wird jedoch nur innerhalb des Planungsgebietes der Fall sein. Die Erschließung, das heißt die Ein- und Ausfahrt, erfolgt allein über das bestehende Aschau-Werk. Eine Verkehrsbelastung für die umliegenden Ortsteile ist dadurch nicht verbunden. Das Schallschutzgutachten belegt, dass die erwartbaren Immissionen weit unter den gesetzlich zulässigen Grenzwerten bleiben werden.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und zu keiner abschlägigen Bewertung kommt. Auch auf das entfernt liegende Naturschutzgebiet wird das Planungsvorhaben keinerlei Einfluss haben.

Trotz eines Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtes aus dem Jahr 1988, welches eine Erweiterung des Industriegebietes am selben Standort ablehnte und der damals ebenfalls abschlägigen Haltung der Regierung von Oberbayern, hält die Gemeinde an ihrem Vorhaben fest. In den nun vergangenen bald 40 Jahren fand eine Innenentwicklung und Nachverdichtung statt, die – wie schon obenstehend ausgeführt – keine weiteren Flächenpotentiale aufweisen, welche eine Umsetzung des Planungsvorhabens im bestehenden Aschau-Werk im notwendigen Umfang zulassen würden. Dass der Zeitgeist mittlerweile auch ein anderer ist, zeigt der politisch gewünschte nachhaltige Ausbau der Alternativen Energieerzeugung, die auch vor dem Talraum des Inn nicht Halt macht. So wurde bereits die Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn errichtet. Der Landschaftsausschnitt unterliegt damit, ungeachtet des Planungsvorhabens, schon jetzt einem Wandel, der geänderten Sachzwängen geschuldet ist und Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild und letztlich auch auf die Bewohner hat.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 2 vom 21.08.2025

Stellungnahme:

- Mit der geplanten Maßnahme rückt die Nitro-/Bayerchemie gefährlich nah an das Grundwasser der Gemeinde Aschau a. Inn heran und Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität sind nicht vorhersehbar. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in der Gemeinde Aschau a. Inn ist nicht auszuschließen.
- Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Widmung der Fläche als Industriegebiet. Es ist nicht absehbar, wie sich der Bedarf an Rüstung weiterentwickelt. Sollte sich, wie bereits in der Vergangenheit geschehen, ein Rückgang der Rüstungsindustrie einstellen, kann die Nitro-/Bayerchemie die Flächen als „Industriefläche“ veräußern. Somit ist nicht gewährleistet, dass hier wirklich nur Lagerbunker errichtet werden (?) ein nicht kalkulierbares Risiko für Mensch und Natur.
- Zudem halte ich den Erhalt von fruchtbaren Ackerböden für unumgänglich, um die regionale Lebensmittelversorgung auch künftig nachhaltig gewährleisten zu können. Fast täglich wird diskutiert, welche erheblichen Folgen das Höfesterben für die unsere Lebensmittelversorgung hat. Mit der Umsetzung dieses Projekts würde zwei Vollerwerbslandwirten ein Teil ihrer Arbeitsgrundlage für die tägliche Lebensmittelproduktion entzogen. Aus diesen Gründen bitte ich Dich, das geplanten Projekt nochmals sorgfältig zu prüfen und gemeinsam mit der Nitro-/Bayerchemie alternative Lösungen zu erwägen, die den Schutz unseres Grundwassers und der Naturlandschaft stärker berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 2 vom 21.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Nach Meinung des Einwenders rückt das Planungsvorhaben gefährlich nahe an das Grundwasser, wodurch unvorhersehbare Folgen für das Trinkwasser beargwöhnt werden.

Die Weltlage und politische Situation könne sich ändern und die beplanten Flächen veräußert werden. In der Zukunft könne es daher auch zu anderen Nutzungen mit unkalkulierbaren Risiken für Mensch und Natur kommen.

Hingewiesen wird ferner auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen für die Lebensmittelproduktion. Zwei Vollerwerbslandwirten würde dadurch ein Teil ihrer Arbeitsgrundlage entzogen. Ein weiteres Höfesterben wird in diesem Kontext befürchtet.

Alternative Lösungen, die den Schutz des Grundwassers und der Naturlandschaft stärker berücksichtigen, sollen erwogen werden.

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht ak-

quiert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Innals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Bereits im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Deren Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und belegen, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage beigelegt. Der Geotechnische Bericht wiederum zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet. Im Ergebnis werden keine negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt prognostiziert.

Wie der Einwender richtigerweise ausführt, können sich politische Verhältnisse verändern und diverse Reaktionen und Auswirkungen hervorrufen. Dies sind abstrakte und spekulative Annahmen, die sich einer Bewertung und Behandlung im Sinne des Baugesetzbuches entziehen.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumfang erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 3 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

a. Unzureichende Lärmprognose (Worst-Case-Szenario fehlt): das vorliegende Lärmgutachten basiert die Prognose auf einem "exemplarischen Betrieb einer industriellen Lagerfläche mit intensiver Nachtnutzung". Dies wird der tatsächlichen Bandbreite eines Industriegebiets (GI) nach § 9 BauNVO nicht gerecht. Es können dort eine Vielzahl von Betrieben angesiedelt werden, die deutlich höhere Lärmemissionen verursachen als eine Lagerhalle. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sicherzustellen und Konflikte bereits im Planungsstadium zu lösen. Indem die detaillierte Lärmprüfung für "andere industrielle Nutzungen" auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren verschoben wird, kommt die Gemeinde ihrer Pflicht zur umfassenden Abwägung nicht nach. Ich fordere daher eine Lärmprognose, die ein realistisches Worst-Case-Szenario für ein Industriegebiet zugrunde legt, das alle potenziell lärmintensiven Nutzungen und ihre Betriebszeiten berücksichtigt.

b. Mangelnde Wirksamkeit des Schutzwalls: Obwohl ein vier Meter hoher Schutzwall geplant ist, räumt das Lärmgutachten selbst ein, dass dessen "Abschirmwirkung ... keinen erheblichen Einfluss auf das Prognoseergebnis hat". Dies lässt die Wirksamkeit als Lärmschutzmaßnahme in Frage stellen und untermauert die Notwendigkeit einer umfassenderen Lärmschutzstrategie.

c. Zunehmende Luftschadstoffe durch Verkehr: Die geplante Erweiterung wird unweigerlich zu einer Zunahme des Schwerlastverkehrs führen. Die Aussage in der Begründung, dass für die umliegenden Weiler und Ortsteile "keine Verkehrsbelastungen erfolgen", ist irreführend. Die Belastung wird lediglich auf die Anwohner der bestehenden Erschließungsstraßen verlagert, wodurch die Emissionen (Stickoxide, Feinstaub) zunehmen. Der Umweltbericht nennt die "Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand" explizit als negative Auswirkung. Die kumulativen Auswirkungen mit den bestehenden Betrieben fehlen und wurden unzureichend bewertet.

d. Risiko für das Grundwasser durch fehlende Daten: Es ist im Umweltbericht ausdrücklich vermerkt, dass "detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse derzeit nicht getroffen werden können, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen". Die geplante industrielle Nutzung birgt ein potenzielles Risiko für das Grundwasser, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe. Ohne eine fundierte hydrogeologische Bewertung kann die Gemeinde die Risiken nicht ordnungsgemäß abwägen und keine präventiven Schutzmaßnahmen planen.

e. Verschandelung der Landschaft: Wir als Zugezogene haben uns bewusst für das schöne Inntal entschieden. In 15 Jahren sind mittlerweile des Ortsteils Bergham Photovoltaik-Freiflächenanlagen entstanden. Wenn jetzt noch ein Industriegebiet kommt, kann man von einer Idylle nicht mehr sprechen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 3 vom 28.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

a) Das Lärmgutachten wäre unzureichend, da es nicht das gesamte Spektrum eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO betrachten würde. Die Ansiedlung immissionssträchtiger Betriebe sei nicht auszuschließen, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt werden könnten. Eine detaillierte Lärmprüfung würde auf das nachgeordnete Genehmigungsverfahren verlagert, wodurch die Gemeinde ihrer Pflicht einer umfassenden Abwägung nicht nachkomme. Der Einwender fordert ein realistisches Worst-Case-Szenario für ein Industriegebiet, das alle potenziell lärmintensiven Nutzungen und ihre Betriebszeiten berücksichtigt. Es handelt sich um eine Worst-Case-Prognose bei der die denkbar größte Schallentwicklung berücksichtigt wurde. Selbst bei dieser Worst-Case-Betrachtung sind die zu beachtenden Immissionswerte um zehn dB (A) unterschritten.

b) Die Wirksamkeit des Walls als Lärmschutzmaßnahme wird in Frage gestellt, da auch das Lärmschutzgutachten dessen Abschirmwirkung keinen erheblichen Einfluss auf das Prognoseergebnis habe. Dies bestärke die Notwendigkeit einer umfassenderen Lärmschutzstrategie.

Wie der Einwender richtigerweise anmerkt, hat der Wall keinen erheblichen Einfluss auf das Prognoseergebnis des Schallimmissionsschutzes. Die Errichtung des Erdwalls dient vor allem der landschaftlichen Einbindung. Ungeachtet dessen erbringt das Immissionsschutztechnische Gutachten den Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts wie auch tagsüber deutlich unterschritten werden.

c) Es wird eine Zunahme von Schwerlastverkehr befürchtet. Dass umliegende Weiler und Orte nicht betroffen wären sei irreführend. Die Belastung würde auf die die Anwohner der bestehenden Erschließungsstraßen verlagert, wodurch die Emissionen (Stickoxide, Feinstaub) zunehmen würden. Der Umweltbericht nennt die "Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand" explizit als negative Auswirkung. Die kumulativen Auswirkungen mit den bestehenden Betrieben fehlen und wurden unzureichend bewertet. Die kumulativen Auswirkungen der Emissionen mit denen bestehender Betriebe wurden im Umweltbericht nicht ausreichend bewertet bzw. fehlen.

Natürlich wird es gegenüber der Ist-Situation ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben, dies wird jedoch nur innerhalb des Planungsgebietes der Fall sein. Die Erschließung, das heißt die Ein- und Ausfahrt, erfolgt allein über das bestehende Werksgelände. Eine Ver-

kehrbelastung für die umliegenden Ortsteile ist dadurch nicht verbunden. Emissionen wie zum Beispiel Stickoxide oder Feinstaub werden angesichts der umfangreichen Maßnahmen der Grünordnung, wie Dachbegrünung und durchgehender, geschlossener Gehölzgürtel weitestgehend am Ort ihrer Entstehung relevant sein und keine Beeinträchtigung außerhalb und in einiger Entfernung liegender Wohnbereiche erfolgen.

Die industrielle Nutzung berge ein potentiell Risiko für das Grundwasser, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe. Eine fundierte hydrogeologische Bewertung ist daher erforderlich, um eine ordnungsgemäße Risikoabwägung durch die Gemeinde vornehmen und präventive Schutzmaßnahmen treffen zu können.

Die Gemeinde unterstreicht die Forderung nach einer Bodenuntersuchung und hat daher ein solches in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

d) Der Geotechnische Bericht wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage als Anlage beigelegt. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

e) Durch das anvisierte Industriegebiet würde die Landschaft vollends verschandelt werden.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumfang erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 4 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

Hiermit nehme ich Stellung zu dem Beschluss des Gemeinderates aus der Sitzung vom 01.07.2025. -Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flurnummern 83/3, 84 und 84/1, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden in ein Industriegebiet geändert. Dies führt zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Nitrochemie Aschau GmbH sowie der Bayern-Chemie GmbH.

Gegen diese Entscheidung hege ich, als Bürger der Gemeinde Aschau am Inn ernsthafte Bedenken. -Wie aus den Internetseiten der genannten Firmen und der Störfallbroschüre für Aschauer Bürger hervorgeht wird in diesen Firmen mit akut toxischen, umweltgefährdenden und explosionsgefährdenden Stoffen hantiert. Des Weiteren geht aus der firmeneigenen Broschüre hervor, dass Brände, Explosionen und die Freisetzung toxischer Stoffe nicht ausgeschlossen werden können. Durch die Expansionspläne dieser Firmen, die

durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Industriegebiet Aschau-Werk Süd durch die Gemeinde Aschau auf über 15 Hektar erst ermöglicht werden sehe ich meine Gesundheit, die Trinkwasserqualität, die Lebensqualität in der Gemeinde und die Attraktivität des Inntals gefährdet. Das starke Nebelaufkommen in dieser Region (bedingt durch den naheliegenden Inn) sorgt zusätzlich dafür, dass freigewordene giftige Gase und Dämpfe sich nicht leicht verflüchtigen, sondern auf unsere Böden nieder-gehen.

Ich bezweifle, dass diese Entscheidung dem Wohle der Gemeinde Aschau am Inn dient. Ich bitte Sie daher diese Entscheidung zu überdenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 4 vom 28.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender weist auf den Umgang mit gefährlichen Stoffen der vorhandenen Firmen in Aschau-Werk hin und dass Unfälle und das Freisetzen toxischer Stoffe dabei nicht ausgeschlossen werden könnten. Durch die geplante Erweiterung sieht er daher die eigene Gesundheit, die Trinkwasserqualität, die Lebensqualität sowie Attraktivität des Inntals als gefährdet an.

Die Nebelhäufigkeit in der Region bewirke ein bodennahes Ausbreiten und verhindere zudem ein schnelles Verflüchtigen dieser Stoffe. Die Entscheidung diene nicht dem Wohl der Gemeinde und sollte überdacht werden.

Die Gemeinde hat eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nun vorliegen.

Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten. Insofern spielen auch die Wetterverhältnisse keine Rolle. Eine Gefährdung für die Bürger ist nicht gegeben.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert und die Lebensqualität seiner Bürger dadurch nicht beeinträchtigt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 5 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

- Belastung des Grundwassers
- Schäden für Mensch und Natur durch Zerstörung von Fläche zur Lebensmittelerzeugung
- Zerstörung von bestem Ackerboden
- durch einen Chemieunfall könnten Gifte ins Grundwasser in den Inn kommen
- zusätzliche Belastung der Gesundheit durch Verkehr und Industrie
- Häuser und Grundstücke Fraham verlieren an Wert

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 5 vom 28.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

a) Durch das Planungsvorhaben wird eine Belastung des Grundwassers befürchtet.

Die Gemeinde hat eine Bodenuntersuchung veranlasst, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten. Eine Gefährdung für die Bürger ist nicht gegeben.

b) Durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Lebensmittelerzeugung folgen Schäden für Mensch und Natur.

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Schäden für Mensch und Natur lassen sich daraus aber nicht ableiten.

c) Angemerkt wird die Zerstörung besten Ackerbodens.

Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Zusätzlich wird auf die Ausführungen zum vorstehenden Punkt verwiesen.

d) Im Falle eines Chemieunfalles könnte es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen.

Der Einwender formuliert ein abstraktes Risiko durch einen Chemieunfall. Dieses Risiko ist in Nachbarschaft entsprechender Firmen immer gegeben. Durch das gegenständliche Vorhaben geht kein erhöhtes Gefahrenpotential aus. Auf die Ausführungen unter Punkt a) wird weiter verwiesen.

e) Es wird eine zusätzliche Belastung der Gesundheit durch Verkehr und Industrie erwartet.

Natürlich wird es gegenüber der Ist-Situation ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben, dies wird jedoch nur innerhalb des Planungsgebietes der Fall sein. Die Erschließung, das heißt die Ein- und Ausfahrt, erfolgt allein über das bestehende Aschau-Werk. Eine Verkehrsbelastung für die umliegenden Ortsteile ist dadurch nicht verbunden. Die industrielle Nutzung sieht zum Entwurfsverfahren lediglich Lagerplätze und Lagergebäude vor. Eine Produktion findet innerhalb des Planungsgebietes nicht statt.

Das Schallschutzgutachten belegt, dass die erwartbaren Immissionen weit unter den gesetzlich zulässigen Grenzwerten bleiben werden.

f) Häuser und Grundstücke würden an Wert verlieren.

Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren. Wie die Planübersicht zu den Schutzkreisen im Bebauungsplan darstellt, wird ein ausreichender Abstand zu den umgebenden Ortslagen gewahrt. Eine Fernbeziehung besteht zudem nicht. Von einer Beeinträchtigung der Wohnqualität ist daher nicht auszugehen, zumal auch die Immissionswerte weit unter den gesetzlich möglichen bleiben.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 6 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

- Zersiedelung des Inntals
- Zerstörung besten landwirtschaftlichen Bodens
- Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch die Versickerung des Regenwassers

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 6 vom 28.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

a) Das Inntal würde zersiedelt.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung – wird das Anbindegebot an bestehende Siedlungseinheiten gemäß landesplanerischer Zielvorgabe gewahrt. Das Planungsgebiet wird mit einem Erdwall und einer geschlossenen Hecke abgegrenzt. Nach Erreichen des Entwicklungszieles wird der Gehölzgürtel das Gelände landschaftlich einbinden, so dass keine visuelle Beeinträchtigung gegeben ist.

b) Bester landwirtschaftlicher Boden wird zerstört.

Tatsächlich handelt es sich um Böden mittlerer Güte.

Ungeachtet dessen ist sich die Gemeinde bewusst, für ihre Planungsabsicht landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor.

c) Durch das Planungsvorhaben wird eine Belastung des Grundwassers befürchtet.

Die Gemeinde hat eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nun vorliegen. Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschlie-

Bung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten. Der Geotechnische Bericht wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage als Anlage beigelegt. Eine Gefährdung für die Bürger ist nicht gegeben.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumfang erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 7 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

Die Nitro-Chemie birgt generell als Firma in sich schon ein Sicherheitsrisiko für die umliegende Gegend dar bezüglich etwaiger Störfälle. Und es stellt sich schon lange die Frage, welche Substanzen sich in den schwarzen Rauchwolken befinden, die von der Nitro-Chemie immer wieder abgelassen werden.

Eine nun geplante Erweiterung würde dieses generelle Sicherheitsrisiko durch die Produktionserweiterung schon massiv erhöhen und aufgrund der Tatsache, dass ein kriegstrunkener Kanzler Merz durch seine provokativen Reden Deutschland in diesen unsäglichen Ukrainekrieg ziehen will, erhöht das Sicherheitsrisiko der Nitro-Chemie immens, denn im Kriegsfall stellt die Firma ein kriegswichtiges Ziel dar und ein Bombenangriff fegt Aschau bis nach Waldkraiburg weg und mit ihm seine Bürger.

Es wäre angebracht, nicht nur die Gewerbesteuererinnahmen im Blick zu haben, sondern in erster Linie das Recht und den Anspruch auf Sicherheit der Bürger.

Die Bürger, deren Familien und Existenzen, kommen durch die geplante Erweiterung in eine äußerst bedrohliche Lage und daher ist es ein demokratischer Anspruch ein Mitspracherecht in Form einer Bürgerabstimmung zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 7 vom 29.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender befürchtet die Zunahme eines bereits vorhandenen generellen Sicherheitsrisikos für die Bürger und kritisiert in diesem Zusammenhang die deutsche Außenpolitik. Gefordert wird ein Mitspracherecht in Form einer Bürgerabstimmung.

Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung. Es gelten Schutzkreise und andere umfassende Vorsichtsmaßnahmen für den Katastrophenfall, um die Sicherheit zu gewährleisten, wie auch bereits für das bestehende Werk.

Die Einzelheiten sind im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln.

Die Gemeinde nimmt die politische Meinungsäußerung des Einwenders zur Kenntnis. Diese entzieht sich aber einer Abwägung und Behandlung im Sinne des Baugesetzbuches. Dem Einwender bleibt es unbenommen, seinen Protest in friedlicher und demokratischer Form zu äußern. Der Einwender hat im Zuge der zweiten Offenlage wiederholt die Gelegenheit davon Gebrauch zu machen.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 8 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

1. Verstoß gegen die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Punkt 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Unter dem oben genannten Punkt steht im LEP: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

In der ausliegenden Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans steht, unter Punkt 2, Veranlassung:

„Vorhandene, noch unbebaute Grundstücke im „Aschau-Werk“ sind zum Teil verkauft bzw. sollen für größere Unternehmen mit besonderen Ansprüchen an die Umwelt, vor allem hinsichtlich des Immissionsschutzes, vorgehalten werden. Die Erhaltung des Gebietscharakters „Industriegebiet“ möchte die Gemeinde daher unbedingt wahren, da diese Art der baulichen Nutzung an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet realisiert werden kann.

Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten ist nicht möglich, da hier Altlastenflächen liegen, die nicht überbaubar sind.“

Einwendung:

Es sollen Flächen, für nicht näher beschriebene, größere Unternehmen, mit besonderen Ansprüchen an die Umwelt, vorgehalten werden. Gemäß LEP entspräche aber die Nutzung dieser Flächen dem oben genannten Punkt 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies stellt ein Ziel der Landesplanung dar und unterliegt somit nicht der Abwägung.

Ebenso wird nicht weiter auf die Altlastenflächen eingegangen. Welcher Natur sind diese Flächen, und lassen sich diese eventuell bereinigen (z. B. durch Bodenaustausch)?

Gemäß Art. 6 Abs. 2 BayLPIG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf zentrale Orte, ausgerichtet werden. Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll begrenzt werden. Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Allgemein verweise ich auf die vom StMWI veröffentlichte Auslegungshilfe

„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, welche über folgenden Link eingesehen werden kann:

https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flachensp_aroffensive/downloads/Bedarfsbegr%C3%BCndung_Aktualisierung_Stand_05.12.2023.pdf

Hier sind insbesondere bei II. 2. erwähnte Flächen zu ermitteln, aufzuführen und entsprechend zu begründen. Z. B. ist bei diesem Punkt der Auslegungshilfe aufgeführt, dass eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie darzulegen ist.

Auch bei II. 3.2 (Bedarf gewerblich benutzter Flächen) der Auslegungshilfe wird u. a. auf diese Vorgehensweise bei gewerblich genutzten Flächen verwiesen.

Ich bitte Sie um Darlegung der Berücksichtigung der o. g. Auslegungshilfe bei der vorliegenden Bauleitplanung.

2. Verstoß gegen die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Punkt 3.3: Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot

Bewertung einfließen zu lassen, halte ich nicht für rechtens und befremdlich. Zumal diese landwirtschaftliche Fläche durch ein Industriegebiet ersetzt werden soll.

Im Umweltbericht, Punkt 2.4.2, Schutzgut Arten und Lebensräume-Fauna, wird unter 2.4.2.1 beschrieben, dass derzeit faunistische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Aufgrund der reichhaltigen Fauna, sowie der Schutzgebiete im näheren Umkreis, wäre das aus meiner Sicht, bereits im ersten Verfahrensschritt, zwingend erforderlich gewesen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im näheren Umkreis des Planungsbereiches:

FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ ID Code Bayern 7939-301

Ca. 300m südwestlich des Planungsbereiches

Biotop, Biotophauptnummer 7840-1056, der Biotopkartierung Bayern

Ca. 1 00m südlich des Planungsbereiches.

Bei einer Ortseinsicht können Kiebitz, Rohrweihe, Rotmilan, Wiesenweihe und Schwarzspecht beobachtet werden.

Beim Schutzgut Boden (Punkt 2.4.4), sei nochmals auf die überdurchschnittlich guten Böden hingewiesen, die durch die geplante Maßnahme, dauerhaft der Landwirtschaft entzogen werden.

Beim Schutzgut Wasser (Punkt 2.4.5), ist es aus meiner Sicht zwingend erforderlich die Grundwasserstände, bzw. das Vorkommen von Schichtenwasser, vor der Ausweisung der Fläche als Industriegebiet zu untersuchen.

Im Umweltbericht, Punkt 2.4.7, Schutzgut Landschaftsbild, wird, der geplante, 4m hohe Wall, positiv hervorgehoben. Tatsächlich wird das Landschaftsbild, mit seiner gewachsenen Struktur und Topographie auf Dauer negativ belastet.

In einem Abstand von ca. 350 m, südwestlich des Planungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Am Stampflberg“, ID LSG-00435.01. Dieses wird vom Verfasser nicht erwähnt.

Im Umweltbericht, Punkt 2.4.8, Schutzgut Kultur- und Sachgüter, wird darauf hingewiesen, es befänden sich keine Bodendenkmäler im Änderungsbereich. Tatsächlich befindet sich im Abstand von ca. 30m vom Änderungsbereich folgendes Bodendenkmal:

D-1-7840-0040, Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Auch hierzu halte ich Voruntersuchungen für unabdingbar.

Unter dem oben genannten Punkt steht: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Einwendung:

Zwar schließt die vorgesehene Fläche, zumindest aus der Vogelperspektive, im Norden an eine bestehende Bebauung an, jedoch kann, aufgrund der vorherrschenden Topographie, sowie des bestehenden, südlichen Grünstreifens, nicht von einer Anbindung gesprochen werden. Die bestehende Hangkante begrenzt das bestehende Werk klar in Richtung Süden.

3. Einwendungen gegen Angaben im Umweltbericht

In der, durch die Gemeinde Aschau am Inn veranlassten Bauleitplanung: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan: Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“, vom 16.01.2024, schaffte die Gemeinde Aschau am Inn Baurecht, für die zwischenzeitlich, bis auf die Ausgleichs-, und Eingrünungsmaßnahmen, fertiggestellte, Freiflächenphotovoltaikanlage. Im nun vorliegenden Umweltbericht erklärt der Verfasser unter Punkt 1.1 folgendes: „Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass über die Flächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes hinaus in der vorliegenden Änderung eine langfristige Um-

nutzung des bestehenden Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik in ein Industriegebiet angestrebt wird.“

In der nun vorliegenden, 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Fläche der Freiflächenphotovoltaikanlage bereits als Industriegebiet dargestellt. In der Abarbeitung der Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume-Fauna, Arten und Lebensräume-Flora, wird nun aber auf die negative Ausgangslage, verursacht durch die bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage, verwiesen. Ich halte dieses Vorgehen für fragwürdig und zumindest beanstandungswürdig.

Im Umweltbericht. Punkt 2.4.1. „Schutzgut Mensch, wird die „Bereitstellung von dringend benötigten Industriegebietsflächen“. „Bereitstellung von Arbeitsplätzen“, sowie der „Wegfall der Emissionen aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung“, positiv, bzw. bedingt positiv, dargestellt. Dies gilt keinesfalls für mich als Anwohner. Hierbei möchte ich nochmals auf meinen Punkt 1, und der nicht erfolgten Innenentwicklung verweisen. Den Wegfall von Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung, in einem Gebiet, dass ansonsten zu 100% landwirtschaftlich genutzt. bzw. geprägt ist, als bedingt positiv in die

4. Weitere Einwendungen:

Ich betreibe im direkten Anschluss an das geplante Industriegebiet eine Landwirtschaft mit Lebensmittelproduktion in Demeter-Qualität. Es werden hochwertigste Lebensmittel aus biologisch-dynamischer Landwirtschaft hergestellt. Ich bin zutiefst verunsichert bezüglich zukünftig eingetragener, Luftverschmutzung, Wasserverschmutzung und eine dauerhafte Verunreinigung meiner Böden.

Ich möchte außerdem darauf hinweisen, dass die nun betroffenen Flächen, in den 60er Jahren, an das Werk Aschau verkauft wurden, um nach einem Störfall, dringend benötigte Abstandsflächen ausweisen zu können. Dass diese Flächen nun bebaut werden sollen, und somit das Werk noch näher an Fraham rutschen soll, ist nicht hinnehmbar und wird, im weiteren Verfahren noch zu prüfen sein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 8 vom 28.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

1) Der Einwender moniert einen Verstoß gegen das Landesentwicklungsprogramm (LEP) da aufgrund der Planungsabsicht im Außenbereich gegen das raumordnerische Ziel der vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung verstoßen würde, welches keiner Abwägung unterliegen würde. In diesem Kontext wird auch auf eine potentielle Nutzung von Altlastenflächen hingewiesen. Eine Strategie zur Aktivierung innerörtlicher Potentialflächen sei aufzuzeigen. Ebenso wäre darzulegen, inwieweit die vom Einwender angeführten Leitfäden und Planungshilfen zur Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen und zur Flächensparoffensive Berücksichtigung fanden.

Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortanforderungen keine Ausweichmöglichkeit zum aufgezeigten Planungsgebiet besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung nachvollziehbar und umfänglich aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Es belegt, dass keine Flächen im erforderlichen Umfang innerhalb von Aschau-Werk zur Verfügung stehen und daher Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Auch die vom Einwender erwähnten Altlastenstandorte innerhalb von Aschau-Werk sind bereits verkauft und schon größtenteils bebaut.

2) Des Weiteren wird ein Verstoß gegen den landesplanerischen Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung sowie gegen das Ziel des Anbindegebotes gerügt. Eine Anbindung sei aufgrund der Hangkante und des Waldstreifens nicht gegeben. Im Folgenden werden Anmerkungen zum Umweltbericht gemacht:

Schutzgut Arten und Lebensräume Fauna

Die zum Entwurf angekündigten Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen wären bereits im Vorentwurf erforderlich gewesen.

Hingewiesen wird ferner auf das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ und auf ein 100m entfernt befindliches Biotop. Außerdem seien zahlreiche Vogelarten zu beobachten.

Schutzgut Boden

Angemerkt werden die überdurchschnittlich guten Ackerböden, die der Nutzung entzogen würden.

Schutzgut Wasser

Eine Untersuchung der Grundwasserstände und auf das Vorkommen von Schichtenwasser wird für notwendig erachtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Moniert wird außerdem die dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trotz der zur landschaftlichen Einbindung vorgesehenen Wallanlage. Es wird kritisiert, dass das LSG „Am Stampflberg“ keine Erwähnung findet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hingewiesen wird auf ein in der Nähe befindliches dokumentiertes Bodendenkmal. Der Einwender sieht daher entsprechende Voruntersuchungen für unabdingbar an.

Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung – wird das Anbindegebot an bestehende Siedlungseinheiten im Sinne der landesplanerischen Zielvorgabe gewahrt. Unerheblich ist dabei, dass das bestehende Aschau-Werk mit einer Hangkante und einem Waldstreifen begrenzt wird, die sich zudem noch innerhalb der betreffenden Flurstücke befinden. Das Planungsgebiet wiederum wird mit einem Erdwall und einer geschlossenen Hecke abgegrenzt, die sich am bestehenden Wald orientiert. Nach Erreichen des Entwicklungszieles wird der Gehölzgürtel das Gelände landschaftlich einbinden, so dass keine visuelle Beeinträchtigung gegeben ist und das Planungsgebiet auch nicht als eigenständiges und von Aschau-Werk losgelöstes Industriegebiet wahrgenommen wird. Das Planvorhaben führt nicht zu einer bandartigen Siedlungsstruktur, sondern gliedert den Planbereich an das bestehende Werk und an den benachbarten Solarpark an, was zu einer Arrondierung führt. Im Ergebnis wird durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht gegen das LEP-Ziel Innentwicklung vor Außenentwicklung verstoßen. Das LEP lässt ausdrücklich eine Ausnahme zu, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Diesem Nachweis kommt die Gemeinde im Rahmen der Standortalternativenprüfung nach, die Bestandteil der Verfahrensunterlagen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird und zur zweiten Offenlegung einsehbar ist.

Bereits im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Deren Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und belegen, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage beigelegt.

Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet. Im Ergebnis werden keine negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt prognostiziert.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass für ihre Planungsabsicht landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch genommen und der Nahrungsproduktion entzogen werden. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange auch das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Auf die Ausführungen zu Punkt 1 wird verwiesen.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet wie bereits ausgeführt mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Land-

schaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt. Insofern wird auch das vom Einwender zitierte Landschaftsschutzgebiet „Am Stampflberg“, welches sich jenseits der Gemeindegrenze befindet, keine Beeinträchtigung erfahren.

Der Hinweis zum Bodendenkmal ergeht zur Kenntnis. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und die dort getroffene Abwägung aufmerksam gemacht.

3) Bemängelt wird, dass im Umweltbericht zur 18. Änderung des FNP im Bereich der PV-Anlage Urfahrn für die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora nun eine negative Ausgangslage zugrunde gelegt wird. Dieses Vorgehen sei fragwürdig in Anbetracht der Ausweisung eines Industriegebietes.

Die positive bzw. bedingt positive Prognose einzelner Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird nicht geteilt. In diesem Kontext verweist der Einwender auf seine Ausführungen zur Innenentwicklung.

Grundlage der Bewertung bildet der jeweils aktuelle Ausgangszustand. Dies ist im westlichen Teil der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes die PV-Anlage Urfahrn. Dies gilt auch bei sonstigen Bebauungen. Auch in diesen Fällen wird nicht der vorherige, möglicherweise unbebaute Zustand bewertet. Der Umweltbericht spricht wertneutral von einer „Vorbelastung“ durch die westlich angrenzende und genehmigte Freiflächenphotovoltaikanlage. Die Darstellung im FNP stellt zutreffend auf dieses Faktum ab.

Der abschließende Satz zum Sachverhalt der Innenentwicklung ist unvollständig und entzieht sich damit einer Abwägung seitens der Gemeinde. Auf das Schutzgut Mensch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Auf die sonstigen Ausführungen zur Stellungnahme wird in diesem Kontext verwiesen.

4) Der Einwender bringt an, dass er selbst Lebensmittel in Demeter-Qualität erzeugen würde und daher hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen der Luft-, Wasser- und Bodenqualität zutiefst verunsichert sei. Abschließend weist er daraufhin, dass die betreffenden Flächen an das Werk Aschau verkauft wurden, um bei Störfällen die benötigten Schutzkreise einhalten zu können. Durch die nun beabsichtigte Bebauung rücken diese näher an den Ortsteil Fraham heran, was abzulehnen sei.

Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren. Vom Planungsgebiet werden keine Emissionen ausgehen, von denen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten wäre.

Die von dem künftigen Betrieb ausgehenden Emissionen wurden untersucht. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Landwirtschaft ist nicht zu erwarten. Das gilt umso mehr, als dass sich das bisherige Werk bereits seit Jahrzehnten in der Nachbarschaft befindet, dort die gleichen Stoffe gehandhabt werden und es zu keinen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft des Einwenders gekommen ist.

Auf die jeweiligen Gutachten, die in der zweiten Offenlage eingesehen werden können sowie die Ausführungen im Umweltbericht wird hingewiesen. Wie die Planübersicht zu den Schutzkreisen im Bebauungsplan darstellt, wird auch künftig ein ausreichender Abstand zu den umgebenden Ortslagen gewahrt.

Der Einwender weist darauf hin, dass das betroffene Grundstück in den 60er Jahren an das Werk Aschau verkauft worden sei, um nach einem Störfall dringend benötigte Abstandsflächen ausweisen zu können. Es sei nicht rechtmäßig, dass diese Flächen nun bebaut werden. Dieser Einwand ist unerheblich. Die für das Planvorhaben und für die Bestandsbetriebe geltenden Abstände werden eingehalten.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nut-

zungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 9 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

Wie bereits bei der Begehung am Dienstag den 19. August 2025 erwähnt, bringt der Unterzeichner in diesem Schreiben wiederholt seine GRÖSSTEN Bedenken zur geplanten Werkserweiterung der Nitro- und Bayernchemie in Richtung Fraham zum Ausdruck.

Zum einen soll hier auf Grund von wirtschaftlichen Interessen seitens beider Firmen ein für das Inntal -und somit auch der GEMEINDE ASCHAU AM INN betreffend - wunderschönes Stück Natur, welches in dieser Bodenqualität einzigartig in der Gemeinde ist, „zum Opfer fallen“. Hierdurch wird die Landwirtschaft in diesem Gebiet, welche als Aufgabe die Versorgung der Gemeindebürger mit Lebensmittel hat, massivst beeinträchtigt bzw. wirtschaftlich geschädigt.

Ganz zu schweigen von dem massiven Eingriff in den natürlichen Lebensraum von sämtlichen Tier- und Pflanzenarten in diesem größtenteils unberührten Fleck Natur.

Frage hierzu: Welche Präventivmaßnahmen hat die Gemeinde bezüglich der Versorgung der Gemeindebürger mit Lebensmittel im Krisenfall?

Des Weiteren möchte der Unterzeichner seine Bedenken in puncto SICHERHEIT für sich und seine Familie im höchsten Maße Ausdruck verleihen!!! Wenn hier die benannte Erweiterung durchgeführt wird, erhöht sich die Gefahr eines Präventiv-Schlags im Krisenfall für dieses Gebiet um ein Vielfaches!

Frage hierzu: Welche Aufgabe hat hier der Bürgermeister, wenn die Risiken einer solch offensichtlichen Bedrohung der Gemeindebevölkerung bekannt sind?

Hier der Appell an ALLE Beteiligten in der GEMEINDE ASCHAU AM INN:

Im Namen ALLER Vertreter der Menschheitsfamilie und

mit Unterstützung des EINEN ALLMÄCHTIGEN SCHÖPFERS - STOPPT JEDE AUFRÜSTUNG UND SOMIT DIE ERWEITERUNG DIESER BEIDEN FIRMEN IN RICHTUNG FRAHAM - BEWAHRT DEN FRIEDEN!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 9 vom 29.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender äußert Bedenken zur geplanten Werkserweiterung in Richtung Fraham. Kritisiert wird der Verlust bester Böden und die Beeinträchtigung der Landwirtschaft und Versorgung mit Lebensmitteln zugunsten wirtschaftlicher Interessen. Gerügt wird ein massiver Eingriff in einen natürlichen Lebensraum und größtenteils unberührter Natur.

Der Einwender stellt ferner die Frage nach Präventivmaßnahmen hinsichtlich der Lebensmittelversorgung der Bürger im Krisenfall.

Es wird weiter reklamiert, dass die beabsichtigte Werks-Erweiterung die Gefahr eines Angriffsziels massiv erhöhen würde. Der Unterzeichner macht daher entsprechende Sicherheitsbedenken geltend.

Weiterhin wird die Frage gestellt, welche Aufgabe der Bürgermeister angesichts des Risikos einer Bedrohung für die Bürger?

Schlussendlich ergeht ein allgemeiner Appell die Aufrüstung und die Erweiterung des Industriegebietes zu stoppen.

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglich-

keit besteht. Dies wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor.

Die Auswirkungen auf die Natur sowie auf die Flora und Fauna wurden untersucht und im Umweltbericht erörtert und abgewogen. Eingriffe in die Natur sind zudem Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen, die den entsprechenden Eingriff kompensieren.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Die geäußerten Sicherheitsbedenken und Apelle ergehen zur Kenntnis. Sie entziehen sich einer Bewertung und Behandlung im Sinne des Baugesetzbuches. Ein Handlungserfordernis ist daraus für die gegenständliche Bauleitplanung nicht abzuleiten.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 10 vom 31.08.2025

Stellungnahme:

Leider wurde eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Bürger bisher noch nicht durchgeführt, der für den 12.09.2025 geplante Termin wurde ohne Nennung eines Alternativtermins abgesagt. Somit ist eine umfassende Information und ausreichende Beteiligung der Bürger noch nicht erfolgt.

Die Firma Nitrochemie Aschau GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns Rheinmetall und der RUAG MRO Holding AG. Diese beiden Unternehmen sind überwiegend in den Bereichen Kriegstechnik und Waffen aktiv. Die Nitrochemie Gruppe hat als Hauptprodukte Ladungssysteme für verschiedene Waffensysteme und die entsprechenden Treibsätze. Der Standort im Werk Aschau wäre im Kriegsfall also ein legitimes Angriffsziel, da dort überwiegend militärische Produkte hergestellt werden.

Auch in Friedenszeiten hat die Nitrochemie Aschau GmbH eine höhere Gefahr, Opfer von terroristischen Anschlägen, Sabotage o. ä. zu werden als Unternehmen, die ausschließlich zivile Produkte herstellen.

Leidtragende von solchen „ungeplanten Betriebsunterbrechungen“ werden wohl auch die zivilen Anwohner sein und die Umwelt (z. B. durch austretende gesundheitsgefährdende Stoffe, die Luft und Boden/Grundwasser verseuchen).

Ein entsprechendes Sicherheitskonzept um dem entgegenzuwirken, wurde den Bürgern nicht vorgestellt.

Auch im normalen Routinebetrieb hat sich in den letzten 14 Jahren, die ich in Bergham wohne gezeigt, dass das Unternehmen die Sicherheit für Umwelt und Bevölkerung nicht durchweg garantieren konnte. Es kommt immer mal wieder zu lauten Explosionen und dem Austritt von Rauch. Teilweise gab es dunklen Staub auf Oberflächen. Die Feuerwehren waren mehrfach mit der Messung der Luftqualität beschäftigt. Durch eine Vergrößerung des Standorts und des Produktionsvolumens gehe ich davon aus, dass die Anzahl der Störfälle

eher noch zunehmen würde. Dadurch, dass das Gewerbegebiet dann noch näher an bewohnte Bebauung heranreichen würde, ist das Gefährdungspotential für die Zivilbevölkerung noch erheblich höher.

Ein tragfähiges Verkehrskonzept wurde bislang nicht vorgestellt, die Straßen durch Fraham und Bergham sind für einen dauerhaften LKW Betrieb oder größere Mengen an Mitarbeiterfahrzeugen nicht ausgelegt und überdies viel zu eng. Die Luftqualität würde sich durch zusätzliche Abgase, Feinstaub und CO₂ verschlechtern. Es wäre mit Belästigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Die Auswirkungen auf Natur und Artenschutz sind nicht oder nur unzureichend geklärt (intaktes Ökosystem aus Fröschen, Kröten, Vögeln, Fledermäusen, Insekten...) Adäquate Ausgleichsflächen scheinen nicht geplant zu sein.

Durch austretende Schadstoffe (geplant oder ungeplant) wird Luft, Boden und Grundwasser belastet. Es können dadurch gesundheitliche Folgen für Menschen und Lebewesen auftreten. Durch die Nähe zum Inn ist so auch eine weitreichende Gefährdung anderer Gebiete zu erwarten (insbesondere im Störfall). Ausreichend aussagekräftige wassertechnische Gutachten (auch zum Grundwasser) liegen nicht vor. Somit kann eine Verschlechterung der Grundwasserqualität (Trinkwasser) auch bei normalem Betrieb nicht ausgeschlossen werden.

Fruchtbare landwirtschaftliche Fläche geht dauerhaft verloren und wird versiegelt (ggf. auch mit Auswirkungen auf das örtliche Klima), der Freizeitwert als Naherholungsgebiet (viele Radfahrer und Fußgänger entlang des Inns) sinkt.

Durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau Werk Süd“ würde die Lebensqualität für die Einwohner der anliegenden Ortsteile wie Bergham, Urfahrn oder Fraham erheblich sinken, die Grundstücke würden entwertet und die Hauspreise sinken. Die Attraktivität der Gemeinde Aschau am Inn als Ort, wo man gerne wohnt oder seine Freizeit/seinen Urlaub verbringt würde ebenfalls als Ganzes zurückgehen.

Eine ähnliche Erweiterung des Industriegebiets wurde bereits 1988 abgelehnt. Im Zuge der Klimaziele Bayerns und der Erhaltung des natürlichen Lebensraums sollten die Hürden im Jahre 2025 noch erheblich höher liegen. Besser geeignete Alternativen zum Bebauungsplan wurden scheinbar nicht untersucht, die Bürger wurden nicht beteiligt.

Aufgrund der mangelnden Informationslage durch die Gemeinde Aschau und der Nitrochemie Aschau GmbH konnte ich bisher nur die Punkte aufführen, die mir bis heute bekannt sind. Sollten sich weitere Kritikpunkte nach der Infoveranstaltung herausstellen, würde ich diese noch ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 10 vom 31.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender bedauert, dass bis zur Abgabe seiner Stellungnahme noch keine Informationsveranstaltung der Bürger erfolgte. Mittlerweile wurde von der Firma Nitrochemie eine entsprechende Veranstaltung durchgeführt. Abgesehen davon erhalten die Bürger die Möglichkeit während der ersten und zweiten Offenlage die Gelegenheit sich vollumfänglich zu informieren. Zudem besteht die Möglichkeit sich direkt bei der Gemeinde zum Projekt zu informieren.

Die Erläuterungen des Einwenders zur Firma Nitrochemie nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Die Sicherheitsbedenken sind für die Gemeinde nachvollziehbar. Sie entziehen sich aber einer Behandlung und Bewertung im Sinne des Baugesetzbuches im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung.

Vom Einwender werden weiterhin Beeinträchtigungen der Anwohner und der Umwelt durch austretende gesundheitsgefährdende Stoffe befürchtet, die Luft und Boden/Grundwasser verseuchen.

Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Natur sowie auf die Flora und Fauna wurden untersucht und im Umweltbericht erörtert und abgewogen. Eingriffe in die Natur sind zudem Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen, die den entsprechenden Eingriff kompensieren.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet. Im Ergebnis werden keine negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt prognostiziert.

Die vom Einwender wahrgenommenen Explosionen und Rauchentwicklungen stehen mutmaßlich im Zusammenhang mit den Produktionsstätten innerhalb von Aschau-Werk. Die Überlegungen hierzu seitens des Einwenders nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Eine Behandlung und Bewertung im Sinne des Baugesetzbuches entzieht sich der gegenständlichen Bauleitplanung. Das Gefährdungspotential wird durch das Heranrücken des Industriegebietes an die Ortslagen nicht erhöht. Die erforderlichen Schutzkreise werden eingehalten und es verbleiben noch zusätzliche Abstandsflächen zur Wohnbebauung.

Der Einwender verweist auf ein fehlendes Verkehrskonzept und dass die Ortstraßen nicht auf ein dauerhaftes Befahren mit LKW ausgelegt seien. Die Luftqualität würde sich in diesem Zusammenhang zusätzlich verschlechtern und der Lärm zunehmen.

Wie in den Unterlagen bereits dargelegt, ist das Planungsgebiet ausschließlich über das bestehende Aschau-Werk erreichbar. Demnach wird sich am bisherigen Verkehrsaufkommen in den Ortslagen nichts verändern. Das Schallschutzgutachten führt zum Ergebnis, dass die rechtlich zulässigen Grenzwerte weit unterschritten werden.

Eine Beurteilung der Wertentwicklung von Immobilien kann im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung nicht vorgenommen werden. Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die durchgeführten Gutachten und in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren.

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht natürlich bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Das Planungsvorhaben wird in jedem Fall keine schädlichen Auswirkungen auf das Klima haben. Im Gegenteil werden durch die festgesetzten Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen in bislang ackerbaulich genutzten Bereichen einen eher positiven Effekt auslösen und auch die Biodiversität deutlich verbessern.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und zu keiner abschlägigen Bewertung kommt.

Zum Hinweis auf die zurückliegende Planungsabsicht ist anzumerken, dass in den nun vergangenen bald 40 Jahren eine Innenentwicklung und Nachverdichtung stattfand, die keine weiteren Flächenpotentiale aufweisen, welche eine Umsetzung des Planungsvorhabens im bestehenden Aschau-Werk im notwendigen Umfang zulassen würden. Dass der Zeitgeist mittlerweile auch ein anderer ist, zeigt der politisch gewünschte nachhaltige Ausbau der Alternativen Energieerzeugung, die auch vor dem Talraum des Inn nicht Halt macht. So wurde bereits die Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn errichtet. Der Landschaftsausschnitt unterliegt damit, ungeachtet des Planungsvorhabens, schon jetzt einem Wandel, der geänderten Sachzwängen geschuldet ist und Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild und letztlich auch auf die Bewohner hat. Es ist schlussendlich nicht zu erwarten, dass ein Status quo auf Dauer erhalten bleibt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 11 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

1. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Es bestehen erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt.

Eine Gefälligkeitsplanung liegt nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung und der einschlägigen Literatur (vgl. Eiding/Hofmann-Hoeppel, Verwaltungsrecht, § 21 Bauplanungsrecht Rn. 82, beck-online) dann vor, wenn die Bauleitplanung allein auf den Bauwunsch eines bestimmten Eigentümers oder Investors zugeschnitten ist, ohne dass zugleich eine legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird. In einem solchen Fall erschöpft sich die Planung unzulässigerweise in der Befriedigung privater Interessen.

Zwar ist nicht jede Planung, die im Wesentlichen im Interesse eines Einzelnen oder einer kleinen Gruppe von Eigentümern bzw. Investoren liegt -und möglicherweise durch diese initiiert oder sogar finanziert wird - per se rechtswidrig. Entscheidend ist vielmehr, ob die Planung zugleich auf die Verwirklichung eines eigenständigen städtebaulichen Konzepts im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerichtet ist. Fehlt es an einer solchen städtebaulichen Zielsetzung, ist die Planung als unzulässige Gefälligkeitsplanung zu qualifizieren.

Hiervon ist der sogenannte Angebotsbebauungsplan abzugrenzen, der ebenfalls privat initiiert sein kann, aber darauf abzielt, die Rahmenbedingungen für eine Bebauung zu schaffen, die grundsätzlich dem öffentlichen Interesse dient.

Im vorliegenden Fall sprechen die Umstände eindeutig für das Vorliegen einer Gefälligkeitsplanung:

Die Planungsinitiative dient erkennbar primär dazu, den Tochtergesellschaften der Rheinmetall die Möglichkeit zur Einrichtung von Lagerkapazitäten zu eröffnen. Weitere öffentliche Interessen werden lediglich am Rande erwähnt - etwa die Nutzung der Flächen für „andere öffentliche Dienstleistungen“ -, diese Begründung erscheint jedoch rein formal und vorgeschoben. Tatsächlich ist der vorgesehene Nutzungsraum ausschließlich für die Zwecke der Rheinmetall-Tochtergesellschaften vorgesehen.

Damit fehlt es an einer tragfähigen städtebaulichen Gesamtzielsetzung. Die Planung verfolgt kein erkennbares eigenständiges, von privaten Interessen losgelöstes städtebauliches Konzept, sondern dient ausschließlich der Befriedigung spezifischer Unternehmensinteressen. Dies erfüllt die Kriterien einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung und verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach Bauleitpläne nur aufgestellt werden dürfen, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

2. Fehlerhafte Ausübung des Planungsermessens / Abwägungsmangel

Die zuständige Behörde hat ihr Planungsermessens fehlerhaft ausgeübt. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausdrücklich ausgeführt, dass „allein die Ausweitung nach Süden denkbar“ sei. Diese Formulierung belegt, dass die Behörde alternative Entwicklungsrichtungen - insbesondere eine mögliche Ausweitung nach Norden – nicht ernsthaft und ergebnisoffen geprüft hat.

Damit liegt ein klassischer Fall des **Ermessensnichtgebrauchs** vor: Die Behörde hat ihr planerisches Ermessen nicht in der gebotenen Weise genutzt, sondern die planerische Entscheidung faktisch auf eine einzige Option verengt, ohne die gebotene umfassende Abwägung aller in Betracht kommenden Alternativen vorzunehmen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen **sämtliche öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehört insbesondere die Pflicht, auch **Alternativstandorte** oder -ausrichtungen in die Abwägung einzubeziehen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach klargestellt, dass eine sachgerechte Planung nur vorliegt, wenn die Gemeinde in einem ergebnisoffenen Verfahren prüft, ob andere städtebaulich geeignete Flächen oder Ausrichtungen zur Verfügung stehen (vgl. etwa BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66; BVerwG, Beschl. v. 22.3.1999-4 BN 7.99).

Indem die Behörde sich bereits zu Beginn der Planung gedanklich auf die Ausweitung nach Süden festgelegt hat, ohne die Möglichkeit einer Entwicklung in nördlicher Richtung mit gleicher planerischer Tiefe zu untersuchen, hat sie das **Abwägungsgebot** verletzt. Dieser Mangel ist nicht nur formaler Natur, sondern betrifft den **Kern der planerischen Entscheidungsfindung** und führt dazu, dass der Bebauungsplan bereits aus diesem Grund rechtswidrig ist.

3. Zersiedelungswirkung der vorgesehenen Bebauung

Die geplante Bebauung führt zu einer erheblichen Zersiedelung und stellt damit einen unzulässigen Eingriff in den Außenbereich dar. Zwar grenzt das Baugebiet auf einer Seite an eine bestehende geschlossene Bebauung an, auf den übrigen drei Seiten dringt es jedoch keilförmig in den bislang unbebauten Außenbereich vor. Dadurch wird der bestehende äußere Siedlungsrand deutlich und städtebaulich prägend durchbrochen.

Der neu entstehende Baukörper würde einen „Siedlungskeil“ in den Außenbereich treiben, der nicht nur das Landschaftsbild beeinträchtigt, sondern zugleich einen städtebaulich wirksamen Anknüpfungspunkt für eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den derzeit unbebauten Raum zwischen der bestehenden Ortslage und dem Fluss Inn schafft. Eine derartige Vorverlagerung der Begrenzung der Bebauung widerspricht dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz, die Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich zu konzentrieren.

Hinzu kommt, dass diese städtebauliche Vorwirkung faktisch eine „Baubrücke“ in Richtung des Flusslaufs schafft, die künftige Bebauungsvorhaben in diesem bislang unberührten Landschaftsraum erleichtert oder begünstigt. Dies birgt das erhebliche Risiko einer sukzessiven Siedlungsausdehnung („Salamitaktik“), die den Außenbereich zwischen Gemeinde und Inn schrittweise der freien Landschaft entzieht.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Baufläche nicht als maßvolle Abrundung der bestehenden Ortslage zu qualifizieren, sondern als unzulässige Vorwegnahme einer weitergehenden Siedlungserweiterung mit gravierenden städtebaulichen und landschaftsökologischen Folgewirkungen.

4. Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die geplante Inanspruchnahme der betroffenen Flächen stellt erneut einen Fall dar, in dem landwirtschaftliche Nutzflächen als vermeintliche „Reserveflächen“ herangezogen werden, weil dort der geringste Raumwiderstand zu erwarten ist. Dieses Vorgehen verkennt jedoch die hohe agrarstrukturelle und ökologische Bedeutung der betroffenen Grundstücke:

Landwirtschaftlicher Wert: Bei den Flächen handelt es sich um ertragreiche, ackerbaulich besonders wertvolle Böden, die für die regionale Nahrungsmittelproduktion und die Sicherung der landwirtschaftlichen Existenzgrundlagen von erheblicher Bedeutung sind.

Landschaftsprägende Funktion: Die Flächen prägen das Landschaftsbild in besonderem Maße und tragen wesentlich zur Offenhaltung und Identität des Landschaftsraums bei.

Ökologische Bedeutung: Sie erfüllen eine wichtige Funktion für die Erhaltung der Biodiversität, insbesondere als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten und andere an Offenland angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Darüber hinaus wird außer Acht gelassen, dass die betroffenen Landwirte den durch die geplante Nutzung zu erwartenden Immissionen nicht ausweichen können. Aufgrund der Lage zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Fluss Inn ist ein räumliches Ausweichen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht möglich. Dies führt zu einer erheblichen und dauerhaften Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und kann im Ergebnis die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe gefährden.

Insgesamt steht die Inanspruchnahme dieser Flächen im klaren Widerspruch zu den in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Ressource Boden.

5. Berücksichtigung meiner Landwirtschaft im immissionsschutzrechtlichen Verfahren

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde ich als betroffene Person anerkannt. Nach unserer Kenntnis wurden in den vorliegenden Gutachten sämtliche Wohnhäuser im südlichen Bereich des Industriegebiets berücksichtigt. Unser Wohnhaus wurde in die Betrachtung mit einbezogen.

Als relevante Emissionen wurden in dem Gutachten ausschließlich Schallemissionen untersucht. Ungeprüft ist, wie sich diese Immissionen auf die Nutztierhaltung auswirken.

Offen bleibt jedoch, ob darüberhinausgehende Emissionen wie Lichtimmissionen, Erschütterungen, Staub- oder Luftverunreinigungen durch das Vorhaben freigesetzt werden. Diese Punkte wurden bislang nicht geprüft und bedürfen einer gesonderten, umfassenden Untersuchung.

Darüber hinaus bleiben mögliche weitere Beeinträchtigungen durch Verunreinigungen von Wasser oder Boden im Gutachten vollständig unberücksichtigt, obwohl auch diese erheblichen Auswirkungen auf die Schutzinteressen der betroffenen Landwirte haben könnten.

Es ist daher erforderlich, dass diese Aspekte in einer ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung Berücksichtigung finden.

6. Grundwasser Veränderung in Qualität und Trinkwasser Nutzung

Durch den deutlichen Höhenunterschied und der damit verbundenen weiteren Annäherung an unser lebenswichtiges Grundwasser halte ich die Änderung des Flächennutzungsplanes für sehr problematisch. In der Vergangenheit sind fast alle Produktionsflächen der Rheinmetall als „belastet oder kontaminiert mit Gefahrenstoffen“ erkannt worden. Diese deutliche Annäherung an das Grund und Tiefengrundwasser würde eine umso schnellere Eintragung der Gefahrenstoffe mit sich bringen.

Ich hoffe Ihnen meine Bedenken und Einwände näher bringen zu können und würde es begrüßen die Änderung des Flächennutzungsplanes zu überdenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 11 vom 29.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

1. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Der Einwender sieht bei der vorliegenden Bauleitplanung Anhaltspunkte dafür, dass es sich um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt. Die Bauleitplanung allein auf den Bauwunsch eines bestimmten Eigentümers oder Investors zugeschnitten ist, ohne dass zugleich eine legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird sei nach ständiger Verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung und der einschlägigen Literatur unzulässig.

Der Bebauungsplan ist im öffentlichen Interesse erforderlich, namentlich im Interesse der Entwicklung des Industriestandorts und der Belange der Landesverteidigung.

2. Fehlerhafte Ausübung des Planungsermessens / Abwägungsmangel

Der Einwender unterstellt der Gemeinde einen Abwägungsmangel, indem sie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt hat, dass eine Ausweitung allein nach Süden denkbar sei und keine Alternativstandorte geprüft habe.

Die Gemeinde wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung schlüssig aufzeigen, dass eine tiefgründige Suche nach Potentialflächen stattgefunden hat, diese aber nicht in notwendiger Größe und räumlicher Zuordnung zur Verfügung stehen. Gründe hierfür sind fehlende Möglichkeiten des Flächenerwerbes von Waldflächen im Westen. Ferner ist eine Innenentwicklung angesichts entgegenstehender Planungen und unter Berücksichtigung der Schutzkreise nicht umsetzbar und schließlich ist eine Inanspruchnahme der Kiesgrube im Norden zum Scheitern verurteilt, weil sich diese teilweise noch in Betrieb befindet und zudem die herrschenden Höhenunterschiede und topografischen Verhältnisse die angestrebte Nutzung nicht realisierbar machen.

Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung umfassend aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

als Anlage beigelegt. Im Ergebnis ist kein Abwägungsmangel feststellbar und der erhobene Einwand entbehrt jeglicher Grundlage.

3. Zersiedelungswirkung der vorgesehenen Bebauung

Nach Meinung des Einwenders führt das Planungsvorhaben zu einer Zersiedelung der Landschaft und stellt einen unzulässigen Eingriff in den Außenbereich dar. Dies würde zudem einer weiteren Bebauung Richtung Inn Vorschub leisten.

Der Einwender zielt auf das raumplanerische Anbindegebot ab, welches bestimmt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Dass das Anbindegebot gewahrt ist, bestätigt die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme, auf die in diesem Kontext verwiesen wird.

Eine Zersiedelung begründet sich nicht allein aus dem jeweiligen Zuschnitt der betreffenden Planungsfläche. Allein maßgebend sind die festgelegten Kriterien des LEP, die zu erfüllen sind und in der vorliegenden Planung auch Anwendung finden.

Dass mit dem Vorhaben eine spätere Bebauung Richtung Inn initiiert würde fußt auf reiner Spekulation des Einwenders und ist fachlich nicht begründbar. Letztlich stehen u. a. die einzuhaltenden Schutzkreise dem entgegen.

4. Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht natürlich bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten wie bereits oben ausgeführt nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll die landwirtschaftlich genutzte Flächensubstanz erhalten werden und für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall werden Böden mittlerer Güte überplant und dies nur im notwendigen Umfang. Im Ergebnis kann das Planungsvorhaben mit dem landesplanerischen Grundsatz vereinbart werden. Der Einwender spricht ferner noch die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen für das Landschaftsbild und ihre Bedeutung für die Biodiversität an.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild unterliegt einer individuellen subjektiven Betrachtung. Der Landschaftsraum wird auch künftig durch seine agrarische Nutzung, dem Wechsel von Grünland und Ackerbauflächen, geprägt sein. Aber auch die bestehenden Waldflächen sind für diese Wahrnehmung von Bedeutung. Das Planungsgebiet wird mit einem dichten Gehölzriegel umgeben und wird keine Blicke ins Innere erlauben. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Dachbegrünung und weiteren Blühwiesenflächen wird die Biodiversität, anders als es der Einwender ausführt, gegenüber dem Ist-Zustand wesentlich erhöht und das Planungsgebiet in den Landschaftsausschnitt bestmöglich integriert.

5. Berücksichtigung meiner Landwirtschaft im immissionsschutzrechtlichen Verfahren

Untersuchungsgegenstand sind die angestrebten baulichen Nutzungen und etwaige durch sie verursachte Emissionen und deren Auswirkungen auf die umgebenden Immissionsorte. Maßgebend für städtebauliche Planungen ist die DIN 18005, die Orientierungswerte festlegt. Das Immissionsschutztechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte sowohl tagsüber wie auch nachts deutlich unterschritten werden. Die erwähnten Emissionen durch Licht, Erschütterungen, Staub- oder Luftverunreinigungen sind im Zusammenhang der zulässigen baulichen Nutzung als Lagerfläche, als unbedeutend anzusehen. Zusätzlich werden die umfassenden Maßnahmen der Grünordnung eine abschirmende und filternde Wirkung entfalten. Es wird im Ergebnis von keiner Beeinträchtigung für den Menschen und auch nicht für Tiere ausgegangen. Eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Bewertung ist nicht erforderlich.

6. Grundwasser Veränderung in Qualität und Trinkwasser Nutzung

Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst. Der Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen

Kiese nicht zu erwarten. Auf den Geotechnischen Bericht wird verwiesen. Dieser wird zur zweiten Offenlage den Verfahrensunterlagen zur Einsichtnahme beigelegt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 12 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

Ich halte die Nutzungsplanänderung zum Industriegebiet in unserem geschützten Inntal für nicht richtig. Bereits in der Vergangenheit hat sich durch die Erhöhung der Abschussquote unsere Lebensqualität deutlich verschlechtert. Durch eine Erweiterung des Werkes in Richtung Süden, wäre die Schall- und Rauchbelastung für mich und meine Familie mit zwei kleinen Kindern deutlich spürbar. Bei Kindergarten- oder Schulfahrten mit dem Auto oder Fahrrad, ist durch das laute Zischen oder Knallen für die Kinder eine starke Belastung gegeben. Mit der Erweiterung in unsere Richtung wäre auch das deutlich verstärkt und der Baulärm aufgrund der Baustelle wäre für die nächsten Jahre eine Belastung für unser Dorf und alle dort wohnenden Familien. Die aktuellen Bauarbeiten, die im Werksgelände stattfinden, sind auch jetzt schon eine deutliche akustische Beeinträchtigung.

Ich möchte auch auf die einmalige Lage des Inntals verweisen, die sehr stark von Radfahrern und Spaziergängern genutzt wird. Die bereits errichtete Freiflächenanlage der PV hat dieses idyllische Tal bereits stark auffallend negativ verändert. Ich würde Ihnen empfehlen, sich dieses Gesamtbild bei einer Wanderung am Winterberg oder dem Stampfl Schloss selbst zu machen. Ein Industriegebiet würde diese bayerische Landschaft mit einer Größe von 15 ha für immer verändern. Ich hoffe, Sie überdenken Ihre Abstimmung und entscheiden sich gegen die Ausweitung des Industriegebietes und für eine bessere Zukunft unserer Familien und Kinder.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 12 vom 29.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender befürchtet eine Zunahme der Schall- und Rauchbelastung für sich und seine Familie. Schon jetzt sei eine psychische Belastung der Kinder spürbar. Mit der Erweiterung würde auch dies weiter zunehmen. Kritisch beurteilt wird auch der zu erwartende Baulärm als weitere Belastung für die Bürger im Ort. Bereits aktuell laufende Bautätigkeiten innerhalb von Aschau-Werk werden als deutliche akustische Belastung wahrgenommen.

Hingewiesen wird ferner auf den hohen Erholungswert des Inntals. Schon jetzt würde die PV-Anlage Fraham das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die vorgesehene Werks-Erweiterung würde es dauerhaft verändern.

Bei der gegenständlichen Planung sollen ausschließlich Lagerflächen und keine Produktionsstätten realisiert werden. Das Schallschutzgutachten belegt, dass die erwartbaren Schallwerte weit unter den gesetzlich zulässigen Grenzwerten liegen. Es geht somit keine erhöhte Immissionsbelastung aus. Aufgrund der künftigen baulichen Nutzung sind auch

keinerlei Rauchbelastungen zu erwarten. Baulärm gehört zum Alltag und ist als temporäre akustische Beeinträchtigung hinzunehmen.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 13 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Ich habe große Bedenken, wie sich der Bau bzw. die Erweiterung des Industriegebietes auf den zukünftigen Wert meiner Immobilie bzw. meines Grundes auswirkt.

Ebenso mache ich mir Gedanken über die Kinder und zukünftigen Kinder aufgrund von erhöhten Verkehrsaufkommen durch mögliche Zulieferer.

Wie wirkt sich der Bau auf die Natur, das Grundwasser etc. aus?

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 13 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender äußert Bedenken im Hinblick auf die Wertentwicklung seines Grundbesitzes. Ebenso befürchtet er ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Unbeantwortet sieht er mögliche Auswirkungen auf die Natur und das Grundwasser.

Die Gemeinde Aschau am Inn bedankt sich für die Stellungnahme sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst. Bereits im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Deren Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und belegen, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände ausgelöst werden. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage beigelegt.

Der nun vorliegende Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und zu keiner abschlägigen Bewertung kommt.

Natürlich wird es gegenüber der Ist-Situation ein erhöhtes Verkehrsaufkommen geben, dies wird jedoch nur innerhalb des Planungsgebietes der Fall sein. Die Erschließung, das heißt die Ein- und Ausfahrt, erfolgt allein über das bestehende Aschau-Werk. Eine Verkehrsbelastung für die umliegenden Ortsteile ist dadurch nicht verbunden.

Eine Beurteilung der Wertentwicklung von Immobilien kann im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung nicht vorgenommen werden. Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 14 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

- Aufgrund der Erweiterung des Industriegebiets könnten die Immobilienpreise fallen
- Aufgrund eines erweiterten Schutzradius könnte es sein, dass kein Grund zum Bauen mehr erworben werden könnte, falls meine Kinder zuziehen wollen
- Ich habe Bedenken, dass Geräusch- und Geruchsbelästigungen zunehmen könnten
- Unser Landschaftsbild wird extrem gestört

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 14 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender äußert Bedenken im Hinblick auf die Wertentwicklung seines Grundbesitzes. Durch die Ausdehnung der Schutzkreise befürchtet er für die Zukunft einen Mangel an Baugrund. Ebenso befürchtet er eine Zunahme der Geräusch- und Geruchsbelästigungen. Letztlich würde das Landschaftsbild extrem gestört.

Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst.

Eine Beurteilung der Wertentwicklung von Immobilien kann aber im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung nicht vorgenommen werden. Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren.

Durch das Planungsgebiet geht auch eine Ausdehnung der vorhandenen Schutzkreise einher. Eine Planübersicht auf dem Bebauungsplan wird in der zweiten Offenlage anschaulich darstellen, dass zwischen den künftigen Schutzkreisen und den Ortslagen Urfahrn, Fraham und auch Bergham genug Raum verbleiben wird, um künftige Bauabsichten verwirklichen zu können.

Bei der gegenständlichen Planung sollen ausschließlich Lagerflächen und keine Produktionsstätten realisiert werden. Das Schallschutzgutachten belegt, dass die erwartbaren Schallwerte weit unter den gesetzlich zulässigen Grenzwerten liegen. Es geht somit keine erhöhte Immissionsbelastung aus. Aufgrund der künftigen baulichen Nutzung sind auch keinerlei Geruchsbelastungen zu erwarten.

Das schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 15 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Rheinmetall beschreibt Aschau als Region mit „naturnaher Lebensqualität und hohem Freizeitwert“. Die geplante Erweiterung der wesentlichen Änderung des Umlands steht dabei jedoch in direktem Konflikt: Mit der Bebauung von 15ha Acker und Grünflächen wird der Lebensraum von heimischen Tier- und Pflanzenarten zerstört. Nitrochemie macht sich somit mitschuldig für den Rückgang der lokalen Wildtierbestände. Durch den zusätzlichen Verkehr und Lärm- und Schadstoffbelastungen beschränkt sich diese auch auf das Umland. Projekte, wie blühendes Inntal oder das nahegelegene FFH-Gebiet werden komplett ignoriert. Aufgrund der hohen Wanderbereitschaft der geschützten Gelbbauchunke in der nachgelegenen Kiesgrube muss eine (erneute) Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Durch den tiefergelegten Standort ist die Gefahr der Verunreinigung des Wassers deutlich erhöht und betrifft somit auch die Grundwasserversorgung der umliegenden Population. Darüber hinaus widerspricht der Bau dem Politikziel des Ausbaus erneuerbarer Energien, indem die neu gebaute Photovoltaikanlage weichen soll.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 15 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender beanstandet die Zerstörung der landwirtschaftlichen Flächen und damit den Lebensraumverlust heimischer Tier- und Pflanzenarten.

Durch den zusätzlichen Verkehr werden zunehmende Lärm- und Schadstoffbelastungen kritisiert. Hingewiesen wird auf Projekte wie das blühende Inntal sowie das FFH-Gebiet würden komplett ignoriert. Hingewiesen wird auf das Vorkommen der Gelbbauchunke in einer nahegelegenen Kiesgrube. Deren Wanderbereitschaft würde eine Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß BNatSchG erfordern.

Befürchtet wird eine Verunreinigung des Grundwassers und damit die allgemeine Beeinträchtigung der Grundwasserversorgung.

Der Einwender erkennt ferner einen Konflikt mit dem politisch gewollten Ausbau erneuerbarer Energien, wenn die PV-Anlage Urfaßn einem Industriegebiet weichen soll.

Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst. Ihr ist der Verlust ackerbaulicher Flächen durch die beabsichtigte Maßnahme bewusst. Für die Gemeinde gilt es an der Stelle

Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen und gerecht gegeneinander abzuwägen. In diesem Kontext hat sie auch Entwicklungen außerhalb ihres eigenen Wirkungskreises zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird sie an der Planungsabsicht weiterhin festhalten.

Bereits im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Deren Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und belegen, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage beigelegt.

Der inzwischen vorliegende Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und zu keiner abschlägigen Bewertung kommt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumfang erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkieranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 16 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Die Landschaft am Innthal verändert sich massiv und würde durch die Bebauung unwiederbringlich beeinträchtigt werden. (Terrassensprung).

Leerstehende Gebäude und freie Flächen sollen im Industriegebiet ernsthaft geprüft werden, um dort die Bebauung zu verwirklichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 16 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender befürchtet eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eingefordert wird stattdessen eine Prüfung der Innenentwicklungspotentiale um eine Bebauung innerhalb des Aschau-Werks zu realisieren.

Das schöne Landschaftsbild und auch der damit verbundene hohe Erholungswert des Innthals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkieranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde hat das bestehende Aschau-Werk im Hinblick auf mögliche Potentialflächen geprüft, wie es auch das Landesentwicklungsprogramm als übergeordnete Raumplanung

verpflichtend vorsieht. Die Gemeinde hätte das Vorhaben ebenfalls gerne innerhalb des bestehenden Werkes realisiert. Die Erhebung ergab jedoch keine bzw. keine geeignete Flächenverfügbarkeit. Die Ermittlung wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und wird dem Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Die Standortalternativenprüfung ist im Zuge der zweiten Offenlage einzusehen.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 17 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Die Landschaft am Inntal verändert sich massiv und würde durch die Bebauung unwiederbringlich beeinträchtigt werden. (Terrassensprung). Schon 1988 wurde ein ähnlicher Ausbau in diesem Bereich aus guten Gründen abgelehnt. Leerstehende Gebäude und freie Flächen sollen im Industriegebiet ernsthaft geprüft werden, um dort die Bebauung zu verwirklichen. Die geplanten Flächen sind fruchtbarer Ackerboden der über Generationen bewirtschaftet wurde und nun für immer verloren geht.

Ein Chemieunfall könnte den Inn und das ganze Inntal belasten. Die Wohnqualität in Framham, Bergham und insgesamt Aschau sinkt deutlich, wenn das Industriegebiet im Ausmaß erweitert wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 17 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwander befürchtet eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und verweist auf die bereits in der Vergangenheit abgelehnte Gebietserweiterung des Werkes. Eingefordert wird stattdessen eine Prüfung der Innenentwicklungspotentiale um eine Bebauung innerhalb des Aschau-Werks zu realisieren. Bemängelt wird weiterhin der dauerhafte Verlust ackerbaulicher Flächen. Schließlich wird auf die Belastung des Landschaftsraumes bei einem etwaigen Chemieunfall und die sinkende Wohnqualität durch das Planungsvorhaben hingewiesen.

Das schöne Landschaftsbild und auch der damit verbundene hohe Erholungswert des Inntals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkieranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde hat das bestehende Aschau-Werk im Hinblick auf mögliche Potentialflächen geprüft, wie es auch das Landesentwicklungsprogramm als übergeordnete Raumplanung verpflichtend vorsieht. Die Gemeinde hätte das Vorhaben ebenfalls gerne innerhalb des bestehenden Werkes realisiert. Die Erhebung ergab jedoch keine bzw. keine geeignete Flächenverfügbarkeit. Die Ermittlung wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung auf-

gezeigt und wird dem Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Die Standortalternativenprüfung ist im Zuge der zweiten Offenlage einzusehen.

Der Gemeinde ist der Verlust ackerbaulicher Flächen durch die beabsichtigte Maßnahme bewusst. Für die Gemeinde gilt es an der Stelle Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen und gerecht gegeneinander abzuwägen. In diesem Kontext hat sie auch Entwicklungen außerhalb ihres eigenen Wirkungskreises zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird sie an der Planungsabsicht weiterhin festhalten.

Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren. Wie die Planübersicht zu den Schutzkreisen im Bebauungsplan darstellt, wird ein ausreichender Abstand zu den umgebenden Ortslagen gewahrt. Eine Fernbeziehung besteht zudem nicht. Von einer Beeinträchtigung der Wohnqualität ist daher nicht auszugehen, zumal auch die Immissionswerte weit unter den gesetzlich möglichen bleiben.

Der mittlerweile vorliegende Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Die abstrakte Gefahr eines Chemieunfalls wird durch die gegenständliche Planungsabsicht nicht erhöht. Verwiesen wird zusätzlich auf den Umweltbericht, der die potentiellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und zu keiner abschlägigen Bewertung kommt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumfang erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 18 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Seit Jahren ist eine fortschreitende Zerstörung ländlicher Räume und bäuerlicher Strukturen zu verfolgen.

Wertvolle Böden werden mit kurzer Frist Profitprojekten vernichtet, ja sogar für die Zukunft unbrauchbar gemacht.

Gebäude im Allgemeinen und Bunker im Speziellen zählen wohl zum Finalsten einer Unbrauchbarmachung.

Das Inntal ist bis dato im landwirtschaftlichen Vollerwerb und prägt das Landschaftsbild der Region.

Flüsse Felder, Wiesen, Hecken... einer der letzten unverfälschten, urigen bayrischen Landschaftscharakter würden zerstört.

Mir ist bekannt, dass das Gebiet als Schutzzone für den Prüfstand, wie auch für das Nitrier- und Walzwerk deklariert wurde. Beim Erwerb wurde auch bewusst damit argumentiert. Wenn das Werk an den Inn rückt, ist wohl auch keine Schutzzone mehr vorhanden! Ein Ausbau des Werkes in Richtung Inntal wurde schon vor geraumer Zeit abgelehnt.

Mittlerweile kann man vom Innthal, durch den stark ausgedünnten Wald, viele Gebäude erkennen. Eigentlich dürfte nichts an Gebäuden zu erkennen sein, da ein Gebot der Blickdichtheit durch Bewuchs besteht.

Wer kontrolliert das, wird überhaupt darauf geachtet!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 18 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Gerügt wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Zerstörung des Landschaftscharakters. Der Einwender verweist auf die bestehenden Schutzkreise ansässiger Unternehmen hin und dass diese durch die Planung näher an den Inn rücken. In Erinnerung gebracht wird die in der Vergangenheit bereits abgelehnte Gebietserweiterung des Werkes. Des Weiteren wird reklamiert, dass der bestehende Waldstreifen das bestehende Aschau-Werk visuell nicht mehr vollständig abschirmt.

Der Gemeinde ist der Verlust ackerbaulicher Flächen durch die beabsichtigte Maßnahme bewusst. Für die Gemeinde gilt es an der Stelle Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen und gerecht gegeneinander abzuwägen. In diesem Kontext hat sie auch Entwicklungen außerhalb ihres eigenen Wirkungskreises zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird sie an der Planungsabsicht weiterhin festhalten.

Das schöne Landschaftsbild und auch der damit verbundene hohe Erholungswert des Innthals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren. Wie die Planübersicht zu den Schutzkreisen im Bebauungsplan darstellt, wird auch künftig ein ausreichender Abstand zu den umgebenden Ortslagen gewahrt.

Der angesprochene Wald entlang der Hangkante unterliegt Klima- und Wettereinflüssen und Alterungsprozessen und somit einem stetigen Wandel. Dabei kann es naturgemäß zu Änderungen der Vitalität und dem Erscheinungsbild kommen. Natürlicher Aufwuchs wird über kurz oder lang vermeintlich aufgetretene Lücken wieder schließen.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 19 vom 29.08.2025 vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei PFGC München

Stellungnahme:

Für unseren Mandanten erheben wir folgende Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans:

1. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Es bestehen erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt.

Eine Gefälligkeitsplanung liegt nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung und der einschlägigen Literatur (vgl. Eiding/Hofmann-Hoepfel, Verwaltungsrecht, § 21 Bauplanungsrecht Rn. 82, beck-online) dann vor, wenn die Bauleitplanung allein auf den Bauwunsch eines bestimmten Eigentümers oder Investors zugeschnitten ist, ohne dass zugleich eine legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird. In einem solchen Fall erschöpft sich die Planung unzulässigerweise in der Befriedigung privater Interessen.

Zwar ist nicht jede Planung, die im Wesentlichen im Interesse eines Einzelnen oder einer kleinen Gruppe von Eigentümern bzw. Investoren liegt -und möglicherweise durch diese initiiert oder sogar finanziert wird - per se rechtswidrig. Entscheidend ist vielmehr, ob die Planung **zugleich** auf die Verwirklichung eines eigenständigen städtebaulichen Konzepts im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerichtet ist. Fehlt es an einer solchen städtebaulichen Zielsetzung, ist die Planung als unzulässige Gefälligkeitsplanung zu qualifizieren.

Hiervon ist der sogenannte Angebotsbebauungsplan abzugrenzen, der ebenfalls privat initiiert sein kann, aber darauf abzielt, die Rahmenbedingungen für eine Bebauung zu schaffen, die grundsätzlich dem öffentlichen Interesse dient.

Im vorliegenden Fall sprechen die Umstände eindeutig für das Vorliegen einer Gefälligkeitsplanung:

Die Planungsinitiative dient erkennbar primär dazu, den Tochtergesellschaften der Rheinmetall die Möglichkeit zur Einrichtung von Lagerkapazitäten zu eröffnen. Weitere öffentliche Interessen werden lediglich am Rande erwähnt - etwa die Nutzung der Flächen für „andere öffentliche Dienstleistungen“ -, diese Begründung erscheint jedoch rein formal und vorgeschoben. Tatsächlich ist der vorgesehene Nutzungsraum ausschließlich für die Zwecke der Rheinmetall-Tochtergesellschaften vorgesehen.

Damit fehlt es an einer tragfähigen städtebaulichen Gesamtzielsetzung. Die Planung verfolgt kein erkennbares eigenständiges, von privaten Interessen losgelöstes städtebauliches Konzept, sondern dient ausschließlich der Befriedigung spezifischer Unternehmensinteressen. Dies erfüllt die Kriterien einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung und verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach Bauleitpläne nur aufgestellt werden dürfen, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

2. Fehlerhafte Ausübung des Planungsermessens / Abwägungsmangel

Die zuständige Behörde hat ihr Planungsermessen fehlerhaft ausgeübt. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausdrücklich ausgeführt, dass „allein die Ausweitung nach Süden denkbar“ sei. Diese Formulierung belegt, dass die Behörde alternative Entwicklungsrichtungen - insbesondere eine mögliche Ausweitung nach Norden - nicht ernsthaft und ergebnisoffen geprüft hat.

Damit liegt ein klassischer Fall des **Ermessensnichtgebrauchs** vor: Die Behörde hat ihr planerisches Ermessen nicht in der gebotenen Weise genutzt, sondern die planerische Entscheidung faktisch auf eine einzige Option verengt, ohne die gebotene umfassende Abwägung aller in Betracht kommenden Alternativen vorzunehmen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen **sämtliche öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu gehört insbesondere die Pflicht, auch Alternativstandorte oder -ausrichtungen in die Abwägung einzubeziehen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach klargestellt, dass eine sachgerechte Planung nur vorliegt, wenn die Gemeinde in einem ergebnisoffenen Verfahren prüft, ob andere städtebaulich geeignete Flächen oder Ausrichtungen zur Verfügung stehen (vgl. etwa BVerwG, Urt. v. 12.12.1969-IV C 105.66; BVerwG, Beschl. v. 22.3.1999-4 BN 7.99).

Indem die Behörde sich bereits zu Beginn der Planung gedanklich auf die Ausweitung nach Süden festgelegt hat, ohne die Möglichkeit einer Entwicklung in nördlicher Richtung mit gleicher planerischer Tiefe zu untersuchen, hat sie das **Abwägungsgebot** verletzt. Dieser Mangel ist nicht nur formaler Natur, sondern betrifft den **Kern der planerischen Entscheidungsfindung** und führt dazu, dass der Bebauungsplan bereits aus diesem Grund rechtswidrig ist.

3. Zersiedelungswirkung der vorgesehenen Bebauung

Die geplante Bebauung führt zu einer erheblichen Zersiedelung und stellt damit einen unzulässigen Eingriff in den Außenbereich dar. Zwar grenzt das Baugebiet auf einer Seite an eine bestehende geschlossene Bebauung an, auf den übrigen drei Seiten dringt es jedoch keilförmig in den bislang unbebauten Außenbereich vor. Dadurch wird der bestehende äußere Siedlungsrand deutlich und städtebaulich prägend durchbrochen.

Der neu entstehende Baukörper würde einen „Siedlungskeil“ in den Außenbereich treiben, der nicht nur das Landschaftsbild beeinträchtigt, sondern zugleich einen städtebaulich wirksamen Anknüpfungspunkt für eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den derzeit unbebauten Raum zwischen der bestehenden Ortslage und dem Fluss Inn schafft. Eine derartige Vorverlagerung der Bauungsgrenze widerspricht dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz, die Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich zu konzentrieren.

Hinzu kommt, dass diese städtebauliche Vorwirkung faktisch eine „Baubrücke“ in Richtung des Flusslaufs schafft, die künftige Bauvorhaben in diesem bislang unberührten Landschaftsraum erleichtert oder begünstigt. Dies birgt das erhebliche Risiko einer sukzessiven Siedlungsausdehnung („Salamitaktik“), die den Außenbereich zwischen Gemeinde und Inn schrittweise der freien Landschaft entzieht.

Vor diesem Hintergrund ist die geplante Baufläche nicht als maßvolle Abrundung der bestehenden Ortslage zu qualifizieren, sondern als unzulässige Vorwegnahme einer weitergehenden Siedlungserweiterung mit gravierenden städtebaulichen und landschaftsökologischen Folgewirkungen.

4. Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die geplante Inanspruchnahme der betroffenen Flächen stellt erneut einen Fall dar, in dem landwirtschaftliche Nutzflächen als vermeintliche „Reserveflächen“ herangezogen werden, weil dort der geringste Raumwiderstand zu erwarten ist. Dieses Vorgehen verkennt jedoch die hohe agrarstrukturelle und ökologische Bedeutung der betroffenen Grundstücke:

Landwirtschaftlicher Wert: Bei den Flächen handelt es sich um ertragreiche, ackerbaulich besonders wertvolle Böden, die für die regionale Nahrungsmittelproduktion und die Sicherung der landwirtschaftlichen Existenzgrundlagen von erheblicher Bedeutung sind.

Landschaftsprägende Funktion: Die Flächen prägen das Landschaftsbild in besonderem Maße und tragen wesentlich zur Offenhaltung und Identität des Landschaftsraums bei.

Ökologische Bedeutung: Sie erfüllen eine wichtige Funktion für die Erhaltung der Biodiversität, insbesondere als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten und andere an Offenland angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Darüber hinaus wird außer Acht gelassen, dass die betroffenen Landwirte den durch die geplante Nutzung zu erwartenden Immissionen nicht ausweichen können. Aufgrund der Lage zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Fluss Inn ist ein räumliches Ausweichen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht möglich. Dies führt zu einer erheblichen und dauerhaften Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und kann im Ergebnis die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe gefährden.

Insgesamt steht die Inanspruchnahme dieser Flächen im klaren Widerspruch zu den in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Ressource Boden.

5. Berücksichtigung des Herrn Holzner im immissionsschutzrechtlichen Verfahren

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurden Sie als betroffene Person anerkannt. Nach unserer Kenntnis wurden in den vorliegenden Gutachten sämtliche Wohnhäuser im südlichen Bereich des Industriegebiets Thesz berücksichtigt. Das Wohnhaus unseres Mandanten wurde in die Betrachtung mit einbezogen.

Als relevante Emissionen wurden in dem Gutachten ausschließlich Schall-emissionen untersucht. Zu der fachlichen Qualität und Aussagekraft des Gutachtens kann ich keine abschließende Bewertung treffen. Im Ergebnis kommt das Gutachten jedoch zu dem Schluss, dass keine beeinträchtigenden Immissionen vorliegen, die einer Berücksichtigung zum Schutz des Herrn Holzner bedürfen.

Ungeprüft ist, wie sich diese Immissionen auf seine Tierhaltung, nämlich Mastrinder oder Mutterkühe auswirkt. Dieser Punkt bedarf einer umfassenden Untersuchung. Unser Mandant ist Haupterwerbslandwirt, die Tierhaltung ist eine seiner Haupteinnahmequellen.

Offen bleibt jedoch, ob darüberhinausgehende Emissionen wie Lichtimmissionen, Erschütterungen, Staub- oder Luftverunreinigungen durch das Vorhaben freigesetzt werden. Diese Punkte wurden bislang nicht geprüft und bedürfen einer gesonderten, umfassenden Untersuchung.

Darüber hinaus bleiben mögliche weitere Beeinträchtigungen durch Verunreinigungen von Wasser oder Boden im Gutachten vollständig unberücksichtigt, obwohl auch diese erheblichen Auswirkungen auf die Schutzinteressen der betroffenen Landwirte haben könnten.

Es ist daher erforderlich, dass diese Aspekte in einer ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung Berücksichtigung finden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 19 vertreten durch Kanzlei PFGC München vom 29.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

1. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

Der Einwender sieht bei der vorliegenden Bauleitplanung Anhaltspunkte dafür, dass es sich um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handelt. Die Bauleitplanung allein auf den Bauwunsch eines bestimmten Eigentümers oder Investors zugeschnitten ist, ohne dass zugleich eine legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird sei nach ständiger Verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung und der einschlägigen Literatur unzulässig.

Der Bebauungsplan ist im öffentlichen Interesse erforderlich, namentlich im Interesse der Entwicklung des Industriestandorts und der Belange der Landesverteidigung.

2. Fehlerhafte Ausübung des Planungsermessens / Abwägungsmangel

Der Einwender unterstellt der Gemeinde einen Abwägungsmangel, indem sie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt hat, dass eine Ausweitung allein nach Süden denkbar sei und keine Alternativstandorte geprüft habe.

Die Gemeinde wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung schlüssig aufzeigen, dass eine tiefgründige Suche nach Potentialflächen stattgefunden hat, diese aber nicht in notwendiger Größe und räumlicher Zuordnung zur Verfügung stehen. Gründe hierfür sind fehlende Möglichkeiten des Flächenerwerbes von Waldflächen im Westen. Ferner ist eine Innenentwicklung angesichts entgegenstehender Planungen und unter Berücksichtigung der Schutzkreise nicht umsetzbar und schließlich ist eine Inanspruchnahme der Kiesgrube im Norden zum Scheitern verurteilt, weil sich diese teilweise noch in Betrieb befindet und zudem die herrschenden Höhenunterschiede und topografischen Verhältnisse die angestrebte Nutzung nicht realisierbar machen.

Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung umfassend aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Im Ergebnis ist kein Abwägungsmangel feststellbar und der erhobene Einwand entbehrt jeglicher Grundlage.

3. Zersiedelungswirkung der vorgesehenen Bebauung

Nach Meinung des Einwenders führt das Planungsvorhaben zu einer Zersiedelung der Landschaft und stellt einen unzulässigen Eingriff in den Außenbereich dar. Dies würde zudem einer weiteren Bebauung Richtung Inn Vorschub leisten.

Der Einwender zielt auf das raumplanerische Anbindegebot ab, welches bestimmt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Dass das Anbindegebot gewahrt ist, bestätigt die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme, auf die in diesem Kontext verwiesen wird.

Eine Zersiedelung begründet sich nicht allein aus dem jeweiligen Zuschnitt der betreffenden Planungsfläche. Allein maßgebend sind die festgelegten Kriterien des LEP, die zu erfüllen sind und in der vorliegenden Planung auch Anwendung finden. Das Zersiedelungsverbot und das angegebene Gebot sind beachtet. Das Planvorhaben führt gerade nicht zu einer bandartigen Siedlungsstruktur, sondern gliedert den Planbereich an das bestehende Werk und an den benachbarten Solarpark an, was zu einer Arrondierung führt.

Dass mit dem Vorhaben eine spätere Bebauung Richtung Inn initiiert würde fußt auf reiner Spekulation des Einwenders und ist fachlich nicht begründbar. Letztlich stehen u. a. die einzuhaltenden Schutzkreise dem entgegen.

4. Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht natürlich bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten wie bereits oben ausgeführt nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll die landwirtschaftlich genutzte Flächensubstanz erhalten werden und für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall werden Böden mittlerer Güte überplant und dies nur im notwendigen Umfang. Im Ergebnis kann das Planungsvorhaben mit dem landesplanerischen Grundsatz vereinbart werden. Der Einwender spricht ferner noch die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen für das Landschaftsbild und ihre Bedeutung für die Biodiversität an.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild unterliegt einer individuellen subjektiven Betrachtung. Der Landschaftsraum wird auch künftig durch seine agrarische Nutzung, dem Wechsel von Grünland und Ackerbauflächen, geprägt sein. Aber auch die bestehenden Waldflächen sind für diese Wahrnehmung von Bedeutung. Das Planungsgebiet wird mit einem dichten Gehölzriegel umgeben und wird keine Blicke ins Innere erlauben. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Dachbegrünung und weiteren Blühwiesenflächen wird die Biodiversität, anders als es der Einwender ausführt, gegenüber dem Ist-Zustand wesentlich erhöht und das Planungsgebiet in den Landschaftsausschnitt bestmöglich integriert.

5. Berücksichtigung des Mandanten im immissionsschutzrechtlichen Verfahren

Untersuchungsgegenstand sind die angestrebten baulichen Nutzungen und etwaige durch sie verursachte Emissionen und deren Auswirkungen auf die umgebenden Immissionsorte. Maßgebend für städtebauliche Planungen ist die DIN 18005, die Orientierungswerte festlegt. Das Immissionsschutztechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte sowohl tagsüber wie auch nachts deutlich unterschritten werden. Emissionen, die Auswirkungen auf Mastriinder und Mutterkühe haben könnten, kommen nicht in Betracht. Staub oder Luftverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Die Gefahr von Lichtimmissionen und Erschütterungen wurden untersucht und abgewogen. Erhebliche Auswirkungen auf den Viehbestand des Einwenders sind entsprechend nicht zu erwarten. Eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Bewertung ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst. Eine veranlasste Bodenuntersuchung zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten. Auf den Geotechnischen Bericht wird verwiesen. Dieser wird zur zweiten Offenlage den Verfahrensunterlagen zur Einsichtnahme beigelegt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 20 vom 01.09.2025 vertreten durch Kanzlei PFGC München

Stellungnahme:

Die bereits erhobenen Einwände im Hinblick auf den geplanten Bebauungsplan bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans ergänzen wir wie folgt:

1. Weder aus dem Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan ist zu entnehmen, ob die Lagerstätten oberirdisch oder unterirdisch geplant sind. Daher ist eine unterirdische Lagerung nicht auszuschließen. Sollte die Umsetzung unterirdischer Lagerstätten geplant sein, müsste hierfür eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, die insbesondere die Auswirkungen der unterirdischen Lagerung auf das Grundwasser berücksichtigen. Eine Auswirkung dieser geplanten Bebauung, weder oberirdisch noch unterirdisch auf das Grundwasser ist derzeit nicht untersucht. Da unser Mandant und sein landwirtschaftlicher Betrieb vom selben Grundwasserkörper erfasst sind, ist dieser Belang für ihn relevant. Er rügt daher insbesondere die fehlende Untersuchung der Auswirkung solcher Lagerflächen auf das Grundwasser.

2. Unser Mandant wendet ein, dass der Vorrang der Innenentwicklung nicht ausreichend umgesetzt wurde. Ausweislich den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind Lagermöglichkeiten im Rahmen des bestehenden Gewerbegebiets vorhanden und werden nicht genutzt. Bevor weiteres Gelände im Außenbereich als Industriegebiet ausgewiesen werden kann, ist der Grundsatz der Innenentwicklung zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 20 vertreten durch Kanzlei PFGC München vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwander kritisiert, dass aus den Verfahrensunterlagen nicht ersichtlich sei, ob die Lagerstätten ober- oder unterirdisch errichtet werden sollen. Bei einer unterirdischen Lösung wäre nach seiner Aussage eine UVP erforderlich, die vor allem etwaige Auswirkungen auf das Grundwasser zum Inhalt hat. Eine diesbezügliche Untersuchung läge noch nicht vor. Seine Hofstelle und das Planungsgebiet wären vom gleichen Grundwasserkörper erfasst.

Ferner wird eingewendet, dass der Vorrang der Innenentwicklung nicht ausreichend umgesetzt wurde. Lagermöglichkeiten wären im Rahmen des bestehenden Gewerbegebiets vorhanden und werden nicht genutzt. Der Grundsatz der Innenentwicklung sei zu beachten.

Es handelt sich um oberirdische Lagerstätten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Gemeinde wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung schlüssig aufzeigen, dass eine tiefgründige Suche nach Potentialflächen stattgefunden hat, diese aber nicht in notwendiger Größe und räumlicher Zuordnung zur Verfügung stehen. Gründe hierfür sind fehlende Möglichkeiten des Flächenerwerbes von Waldflächen im Westen. Ferner ist eine Innenentwicklung angesichts entgegenstehender Planungen und unter Berücksichtigung der Schutzzirkreise nicht umsetzbar und schließlich ist eine Inanspruchnahme der Kiesgrube im Norden zum Scheitern verurteilt, weil sich diese teilweise noch in Betrieb befindet und zudem die herrschenden Höhenunterschiede und topografischen Verhältnisse die angestrebte Nutzung nicht realisierbar machen.

Das Landesentwicklungsprogramm gibt das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung vor. Es erlaubt aber gleichzeitig Ausnahmen, wenn Potentiale der Innentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde sieht den Ausnahmetatbestand als erfüllt an. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung umfassend aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwick-

lungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bürger 21 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Weil alles so bleiben soll, wie es ist!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 21 vom 01.09.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Der Einwender wünscht die Beibehaltung des Satus quo. Die Gemeinde kann diesen Wunsch nachvollziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- AELF – Abt. Ernährung und Landwirtschaft vom 27.08.2025

Stellungnahme:

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ wurde die rechtliche Grundlage zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage geschaffen. – „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage“.

In den „Textlichen Festsetzungen“ zu dieser Bauleitplanung heißt es unter Ziffer 1.2: „Die bauliche Nutzung des Sondergebietes wird beschränkt bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe des zulässigen Solarparks. Die Flächen des Sondergebietes werden ab dem Zeitpunkt der dauerhaften Nutzungsaufgabe des Solarparks als landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt“.

Mit der jetzt geplanten Bauleitplanung soll das „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage“ in ein „Industriegebiet (GI)“ umgewandelt werden.

Mit dieser Änderung wird die ursprüngliche Festsetzung der zeitlichen Befristung ausgehebelt. Dieses geplante Vorgehen widerspricht eindeutig den Zielen des Regionalplanes *Südostoberbayern*.

Hier heißt es unter III. Land- und Forstwirtschaft Ziffer 2.1 „Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.“

In der Begründung zur 18. Flächennutzungsänderung heißt es in Ziffer 2, Seite 6, dass eine „langfristige Umnutzung des bestehenden Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik in ein Industriegebiet angestrebt wird“.

Es handelt sich somit um eine reine „Vorratsfläche“ für einen, zu einem späteren Zeitpunkt eventuell gegebenen Bedarf.

Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans, nämlich die Ausweisung auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Durch die geplante Umnutzung des SO-Gebietes in ein GI-Gebiet wird aus einem befristeten Entzug der landwirtschaftlichen Nutzungen ein dauerhafter.

Neben der geplanten Umnutzung des SO-Gebietes in ein GI-Gebiet ist die weitere Ausweisung eines GI-Gebietes auf rund 9 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit überwiegend überdurchschnittlicher Bonität geplant.

Das bestehende Industriegebiet umfasst eine Fläche von gut 150 ha.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Bebauung innerhalb dieses Gebietes aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Unter Ziffer 2.13 des Umweltberichtes heißt es, dass spezielle Schutzkreise um immissträchtige Industrieanlagen einzuhalten sind.
- Weiterhin sollen vorhandene, noch unbebaute Grundstücke für größere Unternehmen mit besonderen Umweltansprüchen vorgehalten werden.

Zu diesen genannten Punkten ist folgendes anzumerken:

In den Unterlagen zur Bauleitplanung sind diese speziellen Schutzkreise nicht dargestellt. Es ist somit nicht ersichtlich, welche Flächen daher für eine Bebauung ausgeschlossen sind.

Das „Vorhalten“ von Flächen für einen eventuellen späteren Bedarf - welcher derzeit noch nicht absehbar ist - widerspricht dem formulierten Grundsatz des Regionalplans, nämlich die Inanspruchnahme von Flächen auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

In dem bestehenden, gut 150 ha großen Industriegebiet befinden sich mehrere größere, zusammenhängende Waldstücke. Diese sind, so wie es zumindest vom Luftbild her erkennbar ist, nicht bzw. nur sehr gering bebaut.

Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt sich die Frage, warum eine Bebauung dieser Waldflächen innerhalb des bestehenden Industriegebietes nicht erfolgt. Dadurch könnte der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität entfallen. Ersatzaufforstungen könnten auf Böden mit geringerer Bonität erfolgen. Zudem würde weniger Fläche verbraucht, weil innerhalb des bestehenden GI-Gebietes Erschließungsstraßen vorhanden sind, welche vermutlich teilweise nutzbar wären.

Laut dem „Rauminformationssystem Bayern“ (RisBy) befindet sich das Waldgrundstück, Flurnummer 136 innerhalb des bestehenden GI-Gebietes (siehe beigefügtes Luftbild). Durch eine Verlegung der Straße an den westlichen Grundstücksrand wäre diese Fläche

vollständig integriert und somit nutzbar. Laut Aussage des Eigentümers von Flurnummer 136 ist dieser zu Verkaufs- bzw. Tauschgesprächen bezüglich dieser GI-Fläche bereit. Auf den beigefügten Luftbildern sind die unbebauten Waldflächen innerhalb des bestehenden GI-Gebietes dargestellt.

Dies wären unserer Ansicht nach:

- Umgriff um Flurnummer 136, rund 7,80 ha
- Umgriff um Flurnummer 2233 (rund 5 ha).

Zusammenfassend wird folgendes festgestellt:

- Die Schutzkreise, wodurch eine Bebauung innerhalb dieser nicht möglich ist, sind nicht dargestellt.
- Keine Erläuterungen, warum nicht zuerst innerhalb des bestehenden GI-Gebietes die vorhandenen Waldflächen beansprucht werden (insgesamt knapp 13 ha).
- Prüfung, ob eine Nachverdichtung möglich wäre.
- Ausweisung von „Vorratsflächen“ durch Umnutzung SO- in GI-Gebiet, ist Widerspruch zu Regionalplan.

Aus Sicht der Landwirtschaftsverwaltung sollten diese Punkte in der nächsten Auslegung aufgegriffen und geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des AELF – Abt. Ernährung und Landwirtschaft vom 27.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Fachbehörde rügt, dass durch die geplante Ausweisung des GI die landwirtschaftliche Nutzung als nachfolgende Nutzung der PV-Anlage ausgehebelt würde. Zudem sollen gemäß Regionalplanung nur Böden im unbedingt notwendigen Umfang und solche mit geringer Bonität in Anspruch genommen werden. Es handele sich um eine Vorratsfläche und stelle damit einen Widerspruch zur Regionalplanung dar, die besagt, eine Ausweisung auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Des Weiteren wird angemerkt, dass aus den Unterlagen nicht hervorgehe, welche Bereiche nicht für eine Bebauung geeignet sind. Die erwähnten Schutzkreise wären nicht dargestellt. Zudem weist die Fachbehörde auf größere Waldflächen innerhalb von Aschau-Werk hin. Durch deren Nutzung könne der Verlust landwirtschaftlicher Flächen entfallen. Auch könne dadurch der Flächenverbrauch durch Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen verringert werden. Verwiesen wird außerdem auf das Flurstück 2233, bei dem es sich ebenfalls um eine unbebaute Waldfläche handelt. Eine Prüfung der Nachverdichtung wird angeregt.

Mit der Ausweisung einer GI-Fläche im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn legt die Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine perspektivische Entwicklungsabsicht fest. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Es handelt sich damit um keine Festsetzung, die auf Ebene des letztlich verbindlichen Bebauungsplanes erfolgt und demnach auch um keine Flächenbevorratung. Die aktuelle PV-Nutzung und festgelegte landwirtschaftliche Folgenutzung sind insofern keineswegs ausgehebelt. Gemäß der Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ handelt es sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. Nach dem LEP Bayern kommt insbesondere Flächen mit hoher Ertragsfunktion eine besondere Bedeutung für deren Erhalt für die Landwirtschaft zu. Gemäß Regionalplan sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Danach ist im vorliegenden Fall von geringwertigeren Böden auszugehen. Ein Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung kann insoweit nicht festgestellt werden.

Den Grundsatz des Flächensparens macht sich die Gemeinde zu eigen. Auch in der Darstellung der GI-Flächen ist beabsichtigt, diese aus dem bestehenden Aschau-Werk zu erschließen und damit eine bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen.

Zum Entwurfsverfahren wird die Gemeinde im Rahmen der Standortalternativenprüfung den Nachweis für eine fehlende Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb von Aschau-Werk erbringen. Dieser wird kartographisch mit textlichen Ausführungen erfolgen.

Die Aussage der Fachbehörde, das Fl.-St. 136 stünde grundsätzlich zur Verfügung kann die Gemeinde bestätigen. Tatsächlich wurden im Vorfeld der Planung erhebliche Anstrengungen unternommen, Alternativflächen zu akquirieren. Verhandlungen, die erwähnte Fläche zu erwerben, verliefen ergebnislos. Eine Einigung und damit ein Zugriff auf diesen Standort ist nicht zu erwarten.

Zur Richtigstellung wird noch angemerkt, dass sich das Grundstück nicht innerhalb des bestehenden Werkes befindet. Es handelt sich um einen Wald, der als Immissionsschutzwald im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt ist.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkieranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- AELF – Abt. Forsten vom 19.08.2025

Stellungnahme:

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich Wald im Sinne der Waldgesetze. Teilflächen davon sollen für die Anlage einer Erschließungsstraße, eines Erdwalls sowie von Grünflächen in Anspruch genommen werden. Die Größe der in Anspruch genommenen Waldflächen ist in den Planunterlagen nicht genannt. Sie kann grob mit ca. 0,3 ha abgeschätzt werden.

Auch außerhalb des Geltungsbereichs soll eine „Anbindung an die innere Erschließungsstraße des bestehenden Industriegebietes“ („Zufahrt 1“ und „Zufahrt 2“) über Waldflächen erfolgen. Auch hier ist die Größe der in Anspruch genommenen Waldfläche nicht genannt. Ersatzaufforstungen für die Waldflächeninanspruchnahmen sind im vorliegenden Entwurf nicht enthalten.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Bodennutzungen bedarf der Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Die Erlaubnis kann auch als Bestandteil eines Bebauungsplans erfolgen, wenn dabei die waldrechtlichen Vorgaben beachtet werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Nach dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern ist bei der Inanspruchnahme von Waldflächen gleichwertiger Ersatz zu leisten (Regionalplan Südostoberbayern B III Ziel 3.1). Ein solcher gleichwertiger Ersatz ist in der Entwurfsfassung nicht vorgesehen.

Von Seiten der Forstbehörde kann der Inanspruchnahme von Waldflächen durch die Bebauungsplanung im weiteren Aufstellungsverfahren erst zugestimmt werden, wenn als Ausgleich für die Waldflächenverluste im Geltungsbereich (ca. 0,3 ha) aber auch für die außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Anbindungen an die Erschließungsstraßen des bestehenden Industriegebietes („Zufahrt 1“ und „Zufahrt 2“) flächengleiche Ersatzaufforstungen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Die Ersatzaufforstung kann auch durch Abbuchung aus dem Aufforstungskonto der Gemeinde Aschau erfolgen, das zum 18.7.2024 einen Guthabenstand von 0,6059 ha aufwies. Um weitere Beteiligung der Forstbehörde am Bebauungsplanverfahren wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme AELF – Abt. Ernährung und Landwirtschaft vom 27.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Abteilung Forsten der Fachbehörde weist auf die Inanspruchnahme von Waldflächen durch Zufahrten und Grünflächen hin und dass diese gemäß Regionalplan gleichwertig zu ersetzen seien.

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanung wird die erforderliche Waldersatzfläche flächengleich im direkten Anschluss an den bestehenden Waldrand festgesetzt. Vorgesehen ist der Aufbau eines Waldmantels aus standortheimischen Gehölzen, da an der Stelle ein neuer Waldrand begründet wird.

Im Ergebnis wird dem regionalplanerischen Erfordernis entsprochen.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 28.07.2025

Stellungnahme:**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7840-0040 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Im Umfeld des Grabhügels ist eine zugehörige Siedlung zu vermuten. Zudem wurden 1976 ca. 150m südwestlich des Planungsgebietes Feuersteinartefakte des Neolithikums aufgefunden. Weiterhin erbrachten mehrere Begehungen in den letzten Jahrzehnten ca. 500m südlich im Bereich des Inn-Ufer Funde der Bronzezeit, Urnenfelderzeit und römischen Kaiserzeit. Nördlich des Planungsgebietes bestand das ehem. Rüstungswerk Aschau a. Inn (Fichte 1), Sprengstoffwerk der Dynamit-Nobel AG (1937-1945). Die genaue Ausdehnung des Komplexes nach Süden konnte bisher nicht vollständig erfasst werden.

Daher sind aufgrund der topographisch günstigen, hochwassersicheren und verkehrsgünstigen Lage des Planungsgebietes auf der Hochterrasse über dem Inn, sowie aufgrund der Lesefunde im Umfeld im Bereich der Baumaßnahme weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/vl/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abtellungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text In den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. In den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die In einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen Ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss Im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/Information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.07.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf ein in der Nähe befindliches Bodendenkmal in Gestalt eines Grabhügels hin und dass aufgrund dessen im Umfeld eine zugehörige Siedlung zu vermuten wäre. Zudem seien aufgrund der topographisch günstigen, hochwasser-sicheren und verkehrsgünstigen Lage des Planungsgebietes auf der Hochterrasse über dem Inn, sowie aufgrund der Lesefunde im Umfeld weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Es wird daher gemäß Stellungnahme der Fachbehörde dieser Text in die Hinweise des Bebauungsplanes unter der Ziffer 4 Denkmalschutz und den Umweltbericht zur 18. Änderung des FNP unter der Ziffer 2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter übernommen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die In einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen Ist.“

digen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“.

Die weiteren getätigten Hinweise ergehen zur Kenntnis. Ein Handlungserfordernis für die vorliegende Planung ist daraus nicht abzuleiten.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 31.07.2025

Stellungnahme:

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

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

- Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkelten 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.

- Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitreifen 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 so weit 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) 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.

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.

- Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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/planauskunfts-portal.html

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 31.07.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Bayernwerk Netz GmbH äußert keine grundsätzlichen Einwände, wenn ihre Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Zuge weist sie auf vorhandene Kabel hin und tätigt Hinweise zu Kabelplanungen. Die Aussagen sind im Zuge der Realisierung der GI-Flächen zu beachten und ergeben entsprechend zur Kenntnis.

Im Bereich der östlichen Teilfläche wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Standort für eine Trafo-Station ermöglicht.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumfang erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung der geplanten Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Wasserwirtschaftsamt - Rosenheim vom 27.08.2025

Stellungnahme:**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 geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung 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.

Gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe 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 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 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Grundsätzlich ist das Plangebiet relativ eben. An der nördlichen Grenze schließt jedoch eine Geländekante mit einer Neigung bis zu 33 % an, wodurch bei Starkniederschlägen das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen ist.

2. Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren, 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

Der Umweltbericht sowie die Begründung zum Bebauungsplan behandeln das Thema Starkregen unzureichend und gehen teils von falschen Annahmen aus.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist bei Starkregen mit starkem Abfluss in West-Ost-Richtung zu rechnen. Darüber hinaus ist, hervorgerufen durch die Geländetopographie, mit Aufstau des Niederschlagswassers in Geländesenken möglich. Wir verweisen hier auf die Hinweiskarten Starkregen und Oberflächenabfluss. Link.

Das nördliche Lagergebäude sowie die Lagerfläche (Lagerbunker) sind so zu errichten, dass auch bei Starkregen kein Wasser eindringen kann.

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

2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Niederschlagswasserbehandlung bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

2.3 Hangneigung und Außeneinzugsgebiete

Aufgrund der unmittelbar nördlich des Plangebietes angrenzenden Geländekante ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in die Anlagen eintreten kann.

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z. B. Waldgürtel bzw. Siedlung nördlich des Plangebietes) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

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:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 zu achten.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Wir bitten den Punkt 2 (Bodenschutz) der Hinweise des o.g. Bebauungsplans wie folgt zu ergänzen:

„Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e. V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes - Rosenheim vom 27.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Auf die einzelnen Punkte in der Stellungnahme wird wie folgt Bezug genommen:

1. Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

Es wird auf mögliche Gefahren durch Starkniederschläge und notwendige Schutzmaßnahmen hingewiesen. Das Niederschlagswasser soll unter Verweis auf das WHG ortsnah versickert werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist im Geltungsbereich nachzuweisen. Andernfalls wäre von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers aufzustellen. Insgesamt ist im Planungsgebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben.

Zwischenzeitlich wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese zeigt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist. Damit kann dieses im Wasserkreislauf verbleiben und den Anforderungen der Fachbehörde vollumfänglich entsprochen werden. Der Geotechnische Bericht wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer soll über flächenhafte Muldenversickerungsanlagen mit belebter Oberbodenzone erfolgen. Hierbei übernimmt die belebte Oberbodenzone die Funktion der Reinigungs- und Schutzschicht.

Unterhalb der belebten Oberbodenzone wird der anstehende Boden bis zu den im Gutachten beschriebenen Kiesen mit sickertfähigem Material ausgetauscht. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Bereich des Plangebietes mehr als 10 m. Der geforderte Mindest-

abstand der Sickerebene zum höchsten Grundwasserstand wird somit deutlich überschritten und ist in diesem Zusammenhang unproblematisch.

Das punktuelle Durchdringen der natürlichen Deckschichten wird durch die vorgeschaltete belebte Oberbodenzone und die definierte Filterstrecke hydrogeologisch kompensiert. Eine Gefährdung des Grundwassers ist bei dieser Auslegung nicht zu erwarten.

Der vorstehende Sachverhalt wird in die Begründung unter der Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung übernommen.

1.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiete

Das Wasserwirtschaftsamt weist daraufhin, dass bei Starkniederschlägen das Auftreten von wild abfließendem Wasser aufgrund der Geländekante entlang der nördlichen Grenze nicht auszuschließen ist. Hierzu wird auf den nachfolgenden Punkt 2.1 verwiesen.

2. Folgerungen für die Bauleitplanung

2.1 Starkniederschläge

Es wird bemängelt, dass der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan das Thema Starkregen unzureichend behandeln und teilweise falsche Annahmen zugrunde liegen.

Bei Starkregen ist zusätzlich mit einem Aufstau des Niederschlagswassers zu rechnen. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind daher so zu errichten, dass auch bei Starkregen kein Wasser eindringen kann. Es wird weiterhin empfohlen, von Bebauung freizuhalten Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festzusetzen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Eine Entlastung könne über freizuhaltende Notwasserwege in Form von Mulden geschehen.

Die Ausführungen zum Thema Starkregen werden im Umweltbericht und der Begründung angepasst und ergänzt. Die Gefahr wurde angesichts der topografischen Verhältnisse erkannt und im vorliegenden Entwässerungskonzept entsprechend berücksichtigt. Zum Auffangen und versickern des wild abfließenden Oberflächenwassers wird im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes eine Mulde geschaffen. In diese wird auch das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen im nördlichen Bereich eingeleitet. Im Detail wird auf das Entwässerungskonzept, das der Begründung als Anlage beigefügt wird, verwiesen. Die weiteren Empfehlungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis und werden im Bedarfsfall beachtet.

2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Es wird gebeten die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Mühldorf a. Inn am Verfahren zu beteiligen.

Das Landratsamt Mühldorf ist mit seinen Fachabteilungen am Verfahren beteiligt.

2.3 Hangneigung und Außeneinzugsgebiete

Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z. B. Waldgürtel bzw. Siedlung nördlich des Plangebietes) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu Punkt 2.1 verwiesen.

3. Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

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:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 zu achten.

Die Gemeinde Aschau am Inn bedankt sich für die Informationen zu den Themen Hochwasser und Versicherungen und nimmt sie zur Kenntnis.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Wie von der Fachbehörde gebeten, wird der Punkt 2 (Bodenschutz) der Hinweise durch Text wie folgt ergänzt:

„Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e. V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.“

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkieranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Naturschutz vom 26.08.2025

Stellungnahme:

Fachbereich Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, da keine übergreifenden Ziele (z. B. Regionalplan, ABSP) durch die Aufstellung gefährdet erscheinen. **Eine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung kann jedoch nicht erfolgen, da die vorgelegten Unterlagen unvollständig sind.**

Artenschutz:

In der Begründung zum B-Plan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" unter Punkt 4.3.6 Artenschutzkartierung (Seite 15) auf eine stattfindende Artenschutzkartierung verwiesen. Zum Thema Artenschutz kann noch keine Aussage getroffen werden, da das Artenschutzgutachten derzeit noch nicht vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Feldflur insbesondere die Hangbereiche mit den geplanten Zuwegungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange zu bewerten sind.

Bilanzierung/Kompensation:

In der Bilanzierung auf S.38 haben sich vermutlich einige Fehler eingeschlichen. Bei den Biotoptypen L62 (Bsp. $10 \times 5,053 \times 0,57 \times 0,94 = 27074 \text{ WP}$ ~~10527 WP~~) N712 und K11 sind die Produkte nicht nachvollziehbar. Ansonsten kann zur Kompensation aktuell keine Stellungnahme abgegeben werden, da die Kompensationsplanung in den Unterlagen noch völlig fehlt. Aus Sicht der UNB sollte die Zufahrtssituation durch den nördlichen Hangbereich, als wichtige Bestandteil der Gesamtmaßnahme, ebenfalls mit dem Bebauungsplan geregelt und in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

FFH-Gebiet:

In nur einigen 100 m Entfernung westlich und südlich grenzt das FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" an. Daher ist in den Planunterlagen darzustellen, ob von der Ausweisung des Industriegebietes und der nachfolgenden Bebauung/Nutzung ggf. Beeinträchtigungen (z.B. Lärm Emissionen, Einleitungen) hinsichtlich der Schutzgüter zu erwarten sind.

Landschaftsbild:

Auf die Belange des Landschaftsbildes ist näher einzugehen. Insbesondere da unweit entfernt das Landschaftsschutzgebiet "Am Stampfberg" sowie die beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 37 "Hügelland zwischen Heldenstein und Gars am Inn" sowie 39 "Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze". Es ist darzustellen, dass die Bunkieranlagen begrünt werden, da ansonsten aufgrund der großen Flächenbeanspruchung ggf. Untergliederungen mit "Trenngrün" erforderlich werden würden (u.a. wegen Fernwirkung von der Inn-Südseite (Bereich Bahnhof Jettenbach, Schrottwinkl))

Festsetzungen:

Die Festsetzung 9 ist nicht ganz nachvollziehbar. Soll diese Festsetzung auf die zukünftige Kompensationsfläche bezogen sein? Bitte genauere Beschreibung bzw. unmissverständliche Benennung hinzufügen.

Bei der Festsetzung 9.2 bitte ich das Wort "gebietsheimisch" zu ergänzen.

Bei der Festsetzung 9.3 sowie 10.1-10.3 ist das genaue Vorkommensgebiet "6.1 Alpenvorland" zu ergänzen.

Bzgl. der Pflanzliste bitte ich die Rosa-Arten hinsichtlich ihres jeweiligen gebietsheimischen Vorkommens zu prüfen (z. B. bayernflora.de).

Rechtsgrundlagen: §44 Bundesnaturschutzgesetz.

Es wird um erneute Beteiligung gebeten sobald die vollständigen Unterlagen verfügbar sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn – Abt. Naturschutz vom 26.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden gemäß ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben, da keine übergreifenden Ziele (z. B. Regionalplan, ABSP) durch die Aufstellung gefährdet erscheinen.

Sie weist daraufhin, dass noch keine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung erfolgen kann, da die vorgelegten Unterlagen unvollständig sind. Darauf wurde in den Planunterlagen des Vorentwurfes ausdrücklich aufmerksam gemacht, dass Aussagen zur Kompensation erst zum Entwurfsverfahren erfolgen.

Artenschutz

Während des Vorentwurfsverfahrens fand eine faunistische Untersuchung statt. Die nun vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis gehen vom Planungsvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die untersuchten Tierarten aus. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt. Die notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen durch Text unter der Ziffer 13 übernommen.

Bilanzierung/Kompensation

Die Bilanzierung im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens war aufgrund fehlender Kompensationsmaßnahmen noch unvollständig. Die Ermittlung der zu kompensierenden Wertpunkte wird zum Entwurfsverfahren neu berechnet, zudem werden darin die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

Die Zufahrtsstraße wird zum Entwurf in den Geltungsbereich integriert.

Gemäß Fachbehörde wäre in den Planunterlagen zusätzlich darzustellen, ob von der Ausweisung des Industriegebietes und der nachfolgenden Bebauung/Nutzung ggf. Beeinträchtigungen (z. B. Lärm Emissionen, Einleitungen) hinsichtlich der Schutzgüter zu erwarten sind.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz belegt, dass die ausgehenden Immissionen um mindestens 10dB(A) unter den rechtlich zulässigen Grenzwerten bleiben. Von den zu lagernden Stoffen geht keinerlei Gefahr für das Grundwasser aus. Im Ergebnis gehen auf die Schutzgüter keine Beeinträchtigungen aus.

Landschaftsbild:

Die Belange des Landschaftsbildes sind mehr herauszustellen. Hingewiesen wird dabei auf das Landschaftsschutzgebiet "Am Stampflberg" sowie die beiden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 37 "Hügelland zwischen Heldenstein und Gars am Inn" sowie 39 "Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze". Ferner ist darzustellen, dass die Bunkeranlagen begrünt werden, da ansonsten aufgrund der großen Flächenbeanspruchung ggf. Untergliederungen mit "Trenngrün" erforderlich werden würden (u.a. wegen Fernwirkung von der Inn-Südseite (Bereich Bahnhof Jettenbach, Schrottwinkel).

In der nun vorliegenden konkreten Planungsabsicht erhält die Grünordnung ein besonderes Gewicht. Entgegen des im Vorentwurf aufgezeigten Rückhaltebeckens ist dieses nun im Weiteren entbehrlich und die dadurch entstandene „Nase“ des Geltungsbereiches wird zurückgenommen. Der aufgeschüttete Wall erhält eine organische Linienführung und wird nach außen mit einer dichten Baum-/ Strauchbepflanzung versehen. Der umlaufende Bereich der Einfriedung wird ebenfalls als Blühwiese gestaltet. Dies gilt auch für die nach innen ausgerichteten Böschungen des Walls und die festgesetzte Dachbegrünung für die Bunkeranlage.

Eine Draufsicht spiegelt daher im Wesentlichen den Aspekt einer Blühwiese wider, während Erschließungsflächen sowie Gebäude und bauliche Anlagen demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle spielen.

In der Außensicht wird das Innere vollständig verborgen. Nimmt man den Standort des Ortsteiles Fraham ein, so entzieht sich der Blick auf das Planungsgebiet sowieso aufgrund der dazwischenliegenden markanten Geländekante. Dies gilt auch für einen Standpunkt südlich des Inns. Der Ortsteil Bergham wiederum befindet sich auf ungefähr ähnlichem Höhengniveau wie das Planungsgebiet. Demzufolge ist es wahrzunehmen, wobei der Blick vom Vorhaben selbst lediglich die Zaunanlage erfasst. Ansonsten kommt die dichte, umlaufende Hecke zur Geltung.

Die genannten Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und befinden sich zudem außer Sichtweite. Von höherer Warte hat man einen weitschweifenden Blick auf das tieferliegende Inntal und demzufolge auch auf das Planungsgebiet. Dies gilt auch für das sogenannte „Stampf Schloss“ nordwestlich von Au am Inn, das auf einem Hügel thront. Vom Innenleben des Planungsgebietes ist vordergründig eine ausgedehnte Blühwiese zu sehen und die Verkehrserschließung sowie Gebäude sind durch die schräge Draufsicht allenfalls zu erahnen, soweit die geschlossene und hochwachsende Baum-/Strauchpflanzung überhaupt etwas freigibt.

Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt. Zudem wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung eingehend auf das Schutzgut Landschaftsbild eingegangen.

Festsetzungen:

Bei der Festsetzung 9 ist unklar, ob sie auf die zukünftige Kompensationsfläche bezogen ist? Um eine genauere Beschreibung bzw. unmissverständliche Benennung wird gebeten.

Die Festsetzung Ziffer 9 bezieht sich auf ihre Unterpunkte 9.1 bis 9.3. Aussagen zur Kompensation werden unter einer eigenen Ziffer 12 getroffen. Die hierarchische Gliederung scheint nach einer Prüfung weiterhin nachvollziehbar und verständlich und wird daher beibehalten.

Die Festsetzung 9.2 wird um das Wort "gebietsheimisch" ergänzt.

Ebenso wird bei der Festsetzung 9.3 sowie 10.1-10.3 zusätzlich das genaue Vorkommensgebiet "6.1 Alpenvorland" benannt.

Nach entsprechender Prüfung durch die genannten Quellen wird für die gelisteten Rosa-Arten kein gebietsheimisches Vorkommen bestätigt. Sie werden daher aus der Pflanzliste entfernt.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkeranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung vom 20.08.2025

Stellungnahme:

Planung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt, im Zuge des o. g. Parallelverfahrens das Industriegebiet Aschau-Werk nach Süden zu erweitern, um dem gestiegenen Bedarf der ansässigen Unternehmen an Produktions- und Lagerflächen gerecht zu werden. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Werksgelände, ist ca. 16 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 83/3, 84 und 84/1, Gmk. Fraham. Der westliche Teil dieses Umgriffs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde

derzeit als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgelegt, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der o. g. Bauleitplanung soll der gesamte Umgriff als Industriegebiet dargestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung und ist ca. 9,7 ha groß. Dort sind umfangreiche Lagerkapazitäten vorgesehen.

Im Vorfeld des förmlichen Beteiligungsverfahrens fand am 25.07.2025 ein Online-Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, dem beauftragten Planungsbüro und der höheren Landesplanungsbehörde statt, in dem die konkrete Planung erläutert und die jeweils berührten fachbehördlichen sowie landesplanerischen Belange vorgetragen wurden. Erste Erweiterungsüberlegungen wurden den genannten Akteuren zudem bereits am 27.01.2025 bei einem Vor-Ort-Termin durch eines der anässigen Unternehmen vorgestellt.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Vermeidung von Zersiedlung, Anbindegebot

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1 G).

Das Aschau Werk ist ein überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeschwerpunkt, insbesondere im Bereich kritischer Infrastruktur. Der Erweiterungsbereich schließt unmittelbar südlich an das bestehende Industriegebiet an und die Erschließung der Flächen erfolgt vonseiten des Werksgeländes. Aus landesplanerischer Sicht steht die vorgelegte Planung nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.

Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Um die Flächenneuanspruchnahme mit dem LEP-Ziel 3.2 in Einklang zu bringen, ist in den Planungsunterlagen zu begründen, warum die unbebauten und bereits im FNP dargestellten Potenzialflächen im Südwesten und Südosten des Industriegebiets nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dafür empfiehlt sich eine überblicksartige kartographische Darstellung in Verbindung mit textlichen Ausführungen.

Erneuerbare Energien: Windenergie, Photovoltaik

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. In jedem Regionalplan sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen in erforderlichem Umfang festzulegen (vgl. LEP 6.2.2 (Z)). Um den Belangen der Windenergie Rechnung zu tragen, ist in den Planungsunterlagen auf die 16. Teilfortschreibung des Regionalplans Südostoberbayern einzugehen. Als ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung kommt dem geplanten Vorranggebiet die rechtliche Qualität eines raumordnerischen Grundsatzes zu und es ist als solcher in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Nach Auskunft der Regionsbeauftragten soll die Planung entsprechend der Stellungnahme der Gemeinde im Zuge der laufenden Windkraftfortschreibung berücksichtigt werden.

Gem. LEP 6.2.3 (G) sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen [...] hingewirkt werden. Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (vgl. LEP 6.2.2 (G)). Mit Blick auf die bestehende Freiflächen-PV-Anlage und die Belange der Photovoltaik bitten wir zu prüfen, ob und inwiefern die PV-Nutzung in die geplante oder ggf. nachfolgende gewerbliche Nutzung integriert werden kann.

Natur und Landschaft

Gem. LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Bauliche Anlagen sollen möglichst scho-

nend in die Landschaft eingebunden werden (vgl. RP 18 B 1 2.1 (Z), B II 3.1 (Z)). Zwischen dem bestehenden Umgriff des Aschau Werks und dem Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine landschaftsbildprägende, bewaldete Hangkante innerhalb der Niederterrassenebene Unteres Inntal, welche den Übergang in eine neue Innterrasse markiert (vgl. Landschaftsbildbewertung des Landesamts für Umwelt, Stand 2013). Den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild ist aus landesplanerischer Sicht deshalb ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die Waldflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zudem als Bodenschutzwald sowie Klima-, Immissions- und Lärmschutzwald klassifiziert und weisen damit vielfältige ökologische Funktionen auf (vgl. Wald-funktionskartierung der Bayerischen Forstverwaltung). Ob den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen wurde, ist mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind außerdem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Landwirtschaft

Gem. LEP 5.4.1 (G) und RP 18 B III 2.1 (G) sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Durch die Planung würde eine fast 1 O ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren gehen, die nach BayKompV eine mittlere Ertragsfähigkeit im landkreis-weiten Vergleich aufweist. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden, bitten wir die Gemeinde, die Belange der Landwirtschaft in der gemeindlichen Abwägung entsprechend zu gewichten und die Planung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) abzustimmen.

Ergebnis

Die Planung kann mit einer entsprechenden Begründung grundsätzlich mit den landesplanerischen Festlegungen, insb. LEP 3.2 (Z) in Einklang gebracht werden. Um den Belangen der Siedlungsstruktur und der Erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen, sind die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft ist die Planung mit den genannten Fachbehörden abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung vom 20.08.2025 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung sieht durch die Planung folgende Belange berührt:

Siedlungsstruktur

Die Fachbehörde bestätigt die Einhaltung des Anbindegebotes gemäß LEP-Ziel 3.3

Potentiale der Innenentwicklung sind nach LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu nutzen. Nach Aussage der Fachbehörde ist in den Planunterlagen zu begründen, warum die unbebauten und bereits im FNP dargestellten Potentialflächen im Südwesten und Südosten des Industriegebiets nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Planungsunterlagen werden dahingehend ergänzt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wird nachvollziehbar und umfänglich belegt, dass keine Flächen im erforderlichen Umfang innerhalb von Aschau-Werk zur Verfügung stehen und daher Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Standortalternativenprüfung erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie wird dort als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.

Erneuerbare Energien: Windenergie, Photovoltaik

Südlich des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk sieht die 16. Teilfortschreibung des Regionalplanes die Ausweisung eines Vorranggebietes für die Errichtung von Windenergieanlagen vor. Der Umgriff überlagert hierbei das Planungsgebiet teilweise.

Nach aktueller Information der Regierung von Oberbayern wird die Planung des Windvorranggebietes seitens der Regionalplanung zurückgenommen. Insofern werden die Planunterlagen zum Entwurf kein Windvorranggebiet mehr aufzeigen.

Mit Blick auf die bestehende Freiflächen-PV-Anlage und die Belange der Photovoltaik bittet die Fachbehörde zu prüfen, ob und inwiefern die PV-Nutzung in die geplante oder ggf. nachfolgende gewerbliche Nutzung integriert werden kann.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ sind auf Flachdächern aufgeständerte PV-Module in Kombination mit der festgelegten Dachbegrünung zulässig. Eine Umsetzungspflicht wird in Anbetracht der Wahrung einer Flexibilität bei der späteren Bebauung nicht festgesetzt. Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden PV-Module auf Pult- und Satteldächern nicht für zulässig erklärt. Die Planungsunterlagen werden um den Sachverhalt entsprechend ergänzt.

Natur und Landschaft

Die Fachbehörde weist darauf hin, dass gem. LEP Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden sollen. Bauliche Anlagen sollen nach dem Regionalplan möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. In diesem Kontext wird auf die nördlich des Planungsgebietes verlaufende bewaldete Hangkante verwiesen und dass daher dem Schutzgut Landschaftsbild ein erhöhtes Gewicht beizumessen wäre. Zudem sind dem Wald verschiedene Waldfunktionen zugeordnet. Die Maßnahmen der Grünordnung wären daher mit der Unteren Bauaufsicht und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Schließlich fordert die Regierung von Oberbayern, die Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB abzustimmen und entsprechend festzulegen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Hangkante lediglich durch die Zufahrtsstraße und die aus Sicherheitsgründen notwendige Einfriedung in Anspruch genommen wird. Für diese Waldfläche erfolgt eine gleichwertige und flächengleiche Ersatzpflanzung innerhalb des Planungsgebietes, die auch im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt ist. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff werden innerhalb des Planungsgebietes umgesetzt und werden selbstverständlich ebenfalls mit der UNB abgestimmt. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichsumfanges konnte bereits ein Einvernehmen mit der UNB hergestellt werden.

Dem Belang des Landschaftsbildes kommt eine besondere Bedeutung zu. Das Planungsgebiet wird nach außen mit einem aufgeschütteten, amorph gestalteten Wall begrenzt. Zudem wird die Außenseite mit einem dichten Gehölzgürtel bepflanzt. Die verbleibenden Freiflächen werden als Blühwiese gestaltet. In der Summe der Maßnahmen wird sich das Planungsgebiet harmonisch in die umgebende Landschaft integrieren und das Innenliegende für einen Außenstehenden komplett verbergen. Der Charakter des bestehenden Hangwaldes wird um die beiden Teilflächen fortgeführt. Die Maßnahmen der Grünordnung sind ebenso eng mit der Fachbehörde abgesprochen.

Landwirtschaft

Nach dem LEP und Regionalplan sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Fachbehörde stellt fest, dass durch die Planung eine große landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren gehen wird. Sie weist weiter daraufhin, dass die Fläche nach BayKompV eine mittlere Ertragsfähigkeit im landkreisweiten Vergleich aufweist. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden, bittet die Fachbehörde die Gemeinde, die Belange der Landwirtschaft in der gemeindlichen Abwägung entsprechend zu gewichten und die Planung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) abzustimmen.

Wie in der Stellungnahme richtigerweise ausgeführt wird, handelt es sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Nach dem LEP Bayern kommt insbesondere Flächen mit hoher Ertragsfunktion eine besondere Bedeutung für deren Erhalt für die Landwirtschaft zu. Die Gemeinde sieht es daher in ihrer Abwägung der beiden konkurrierenden Nutzungen für gerechtfertigt an, den Belang der Landwirtschaft gegenüber der beabsichtigten Planung, angesichts derer Dringlichkeit, geringer zu gewichten.

Eine gesonderte Abstimmung mit der AELF sieht die Gemeinde nicht für notwendig an, zumal diese ebenfalls am Verfahren beteiligt ist und eine Stellungnahme abgegeben hat.

In Ergänzung zu den vorgenannten Aussagen hat sich die Gemeinde Aschau in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger sowie den maßgeblichen Fachbehörden des Landratsamts Mühldorf a. Inn und der Regierung von Oberbayern entschieden, die gesamte Maßnahme in einen Vorhabenbezogenen Bauleitplan zu überführen. Dies wird die Kommune

nun im Zuge des weiteren Verfahrens per Beschluss darlegen und die Unterlagen auf die verfahrensrechtlichen Anforderungen ausrichten. Im Zuge dieses planerischen Entwicklungsprozesses, hat sich zudem aus fachlichen Gesichtspunkten herausgestellt, dass der Standort im Wesentlichen in seinem Gesamtumgriff erhalten bleibt, jedoch innerhalb der Industriegebietsflächen eine deutliche Reduzierung zu geplanter Nutzung stattfindet. Dies ergibt sich in erster Linie aus notwendigen Schutzabständen, die zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen ebenso einzuhalten sind, wie zu eigenen betrieblichen Nutzungen des Unternehmens. Aus diesem Grund reduzieren sich die Lagerflächen nun auf 15 Bunkieranlagen und die zugehörigen Verkehrs- und Ladeflächen. Gleichzeitig werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches abgebildet. Ebenso finden sich umfangreiche Entwässerungs- und Retentionsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Auf die Planung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026 wird im Weiteren verwiesen.

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 sowie ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

- Bürger 1 vom 10.02.2026

Stellungnahme:

Wir nehmen zum im Betreff genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ Stellung:

Die Verkehrserschließung bzw. Zu- und Ausfahrt sollen ausschließlich über das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk bzw. die Liebigstraße erfolgen. Die Liebigstraße hat bereits in vergangenen Jahren eine massive Zunahme der Verkehrsbelastung erfahren. Dies führt für uns als Anwohner der Liebigstraße zu unzumutbaren Lärmbelastungen.

Folgende Punkte sind für uns im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Aschau Werk Süd maßgeblich:

- Die Mehrbelastung für die Liebigstraße insbesondere durch den zu erwartenden zusätzlichen Schwerverkehr sind nicht ausreichend ermittelt worden (Verkehrsgutachten).
- Die Verträglichkeit mit den bestehenden Wohnnutzungen entlang der Liebigstraße ist ebenfalls nicht ausreichend ermittelt worden (Schalltechnische Untersuchungen).
- Alternative Erschließungswege für das Industriegebiet Aschau-Werk Süd wurden nicht geprüft.

Wir wenden uns gegen die durch das Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Lärmemissionen bzw. zusätzliche Lärmimmissionen für unsere Wohnnutzung Zeppelinstraße 2 und 4 in Aschau-Werk.

Wir wollen die stetig steigende Lärmbelastung an unserem Wohn- und Geschäftshaus nicht länger hinnehmen und setzen auf eine verträgliche Lösung.

Wir fordern zudem, dass der Investor verpflichtet wird, Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen an unseren betroffenen Wohnungen zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt: Eingewandt werden die zusätzlichen Lärmimmissionen für die Wohnnutzung in der Zeppelinstraße 2 und 4 in Aschau-Werk. Es sollen ferner passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohnungen auf Kosten des Vorhabenträgers angestrengt werden. Diese Einwendung berücksichtigt nicht, dass es sich bei dem Vorhaben um Werksinterne Lagernutzungen handelt. Der Verkehr von- und zu den Lagerstätten ist Werksverkehr, der keine beachtlichen zusätzlichen Lärmimmissionen außerhalb des Werks verursachen wird. Soweit das Vorhaben andere Verkehre auslöst, sind diese angesichts der Nutzung als Lager innerhalb des Werkes so geringfügig, dass sie nicht zu beachtlichen Mehrbelastungen im vorhandenen öffentlichen Straßennetz führen.

- Bürger 2 vom 12.03.2026

Stellungnahme:

Als Landwirt, dessen landwirtschaftliche Flächen zur Produktion von Lebensmitteln aus biologisch-dynamischer Landwirtschaft, direkt an den Osten des geplanten Erweiterungsbereichs angrenzen, erhebe ich, innerhalb der laufenden Auslegungsfrist, folgende qualifizierte Einwendung gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“, sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

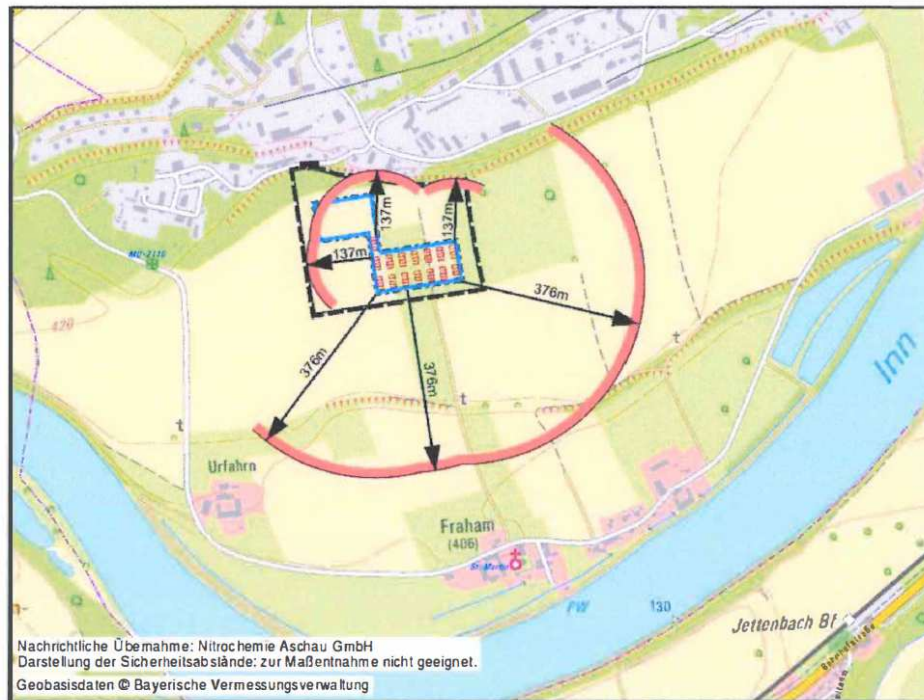
Ich behalte mir vor diese Einwendung, nach Vorlage noch fehlender Unterlagen, zu ergänzen.

I. Schutzkreise wurden in der ‚frühzeitigen Beteiligung‘ nicht dargestellt - Bestätigter Abwägungsausfall

In der von Ihnen durchgeführten „frühzeitigen Beteiligung“, waren keinerlei Schutzkreise dargestellt. Es wurde somit auch dem Gemeinderat eine äußerst wichtige Information vorenthalten, nämlich die Information, wie weit die geplante Erweiterung in die Eigentums-

bzw. Nutzungsrechte der Grundstücksnachbarn, eingreift. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, die in die Sicherheitskreise fallen, sind jedoch real gegeben. Arbeiten, wie z. B. in einem Hühnerstall, oder die Arbeit von Erntehelfern in Gewächshäusern oder aber auf dem offenen Feld (offenen Feld = bei der Überschreitung einer festgelegten Stundenzahl), werden dadurch unmöglich.

Hier eingefügt, ein Auszug Ihres Bebauungsplanes der 2. Auslegung, der die Schutzkreise zeigt:



Es besteht natürlich die Möglichkeit, dass sich auch der Bürgermeister, über die Auswirkungen dieser Schutzkreise, nicht im Klaren war. Der zukünftige Bauherr weiß jedoch offenkundig genau um die Auswirkungen seiner, durch ihn in Zukunft verursachten, Schutzkreise.

Betrachtet man den aktuell ausliegenden Bebauungsplan, so kann man folgendes feststellen. Die geplanten Gebäude liegen im südöstlichen Bereich der geplanten Erweiterung. Es wurde also ein möglichst großer Abstand zwischen dem Werk selbst, und dem im Westen angrenzenden Grundstücksnachbarn, der Bayernchemie, hergestellt. Beim ersten Blick auf den Bebauungsplan springt einem das regelrecht ins Auge. Warum sollten Ausgleichsflächen, Grünflächen und die naturnah gestaltete Mulde zur Rückhaltung des Oberflächenwassers im Inneren der Erweiterung entstehen, und nicht für einen sanften Übergang des Industriegebietes zur freien Landschaft sorgen.

Leider ist der Gemeinde auch ein weiterer, zu beanstandender Punkt nicht aufgefallen. Offensichtlich wurden die Gebäude so konstruiert, bzw. ausgerichtet, dass selbst der Schutzkreis in Richtung Werk und westlichen Nachbarn, der Bayernchemie geringer ausfällt, als der zu den Grundstücksnachbarn mit den landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Schutzkreise wurden wie folgt festgelegt:

- 137 m in Richtung Werk (Norden)
- 137 m in Richtung Bayernchemie (Westen)
- 376 m in Richtung Urfahrn (Südwesten)
- 376 m in Richtung Fraham (Süden)
- 376 m in Richtung meiner Hofstelle (Südosten)

Der Schutzkreis in Richtung Werk und zur benachbarten Bayernchemie ist also um mehr als die Hälfte kleiner gehalten, als der zu allen anderen Nachbarn.

Ich bin davon überzeugt dass das Abstimmungsverhalten des Gemeinderates ein anderes gewesen wäre, hätte man auf die Schutzkreise und die damit verbundenen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen, bereits bei der ersten Auslegung hingewiesen.

Ich bin aber nicht der Einzige dem dies aufgefallen ist. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat als offizielle Fachbehörde in seiner Stellungnahme (Be-

schluss 22, 27.01.2026) ausdrücklich gerügt: Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 seien in den Unterlagen nicht dargestellt. Damit haben nicht nur betroffene Bürger, sondern eine staatliche Fachbehörde das Fehlen dieser zentralen Sicherheitsangaben festgestellt.

Auch in der nun vorliegenden zweiten Offenlage, ist keine eigenständige, dokumentierte Schutzkreisberechnung nach DGUV-Regel 113-017 Anhänge 4 und 6, enthalten, die konkrete Angaben zu Gefahrgruppe (1. I-1.4), Nettoexplosivstoffmasse (NEM) und den resultierenden Schutzkreisradien in Metern ausweist. Das immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) ist kein Ersatz für diese Berechnung.

Das Fehlen dieser Unterlage begründet einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB, da zentrale sicherheitsrelevante Belange nicht ermittelt und damit nicht abgewogen werden konnten (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008- 4 CN 1.07).

II. Störfallverordnung und Seveso-111-Richtlinie

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung vom 27.01.2026 (Beschluss 7, Gemeinderatssitzung) schriftlich protokolliert: „Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung.“ Gleichzeitig verweist die Gemeinde alle sicherheitsrechtlichen Einzelheiten in das nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

Diese Verlagerung ist auf Ebene der Bauleitplanung unzulässig. Art. 12 Abs. 1 der Seveso-111-Richtlinie (2012/18/EU) sowie § 50 BImSchG verpflichten die planende Behörde, angemessene Abstände zwischen Gefahrenbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Bauleitplanverfahren sicherzustellen. Diese Prüfung darf nicht in nachfolgende Verfahren delegiert werden (EuGH, Rs. C-53/1 O; BVerwG, Urt. v. 20.12.2012- 4 C 3.11).

In den Verfahrensunterlagen fehlen:

- Ein Nachweis, ob die Mengenschwellen des Anhangs I der Seveso-III-Richtlinie durch das Gesamtlager nach Erweiterung überschritten werden.
- Ein Sicherheitsbericht nach § 9 StörfallV, sofern die obere Klasse erreicht wird.
- Ein Nachweis, dass die nach § 50 BImSchG erforderlichen Abstände zur Ortslage Fraham eingehalten werden.

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Fraham

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung (Beschluss 14, 27.01.2026) selbst und ausdrücklich bestätigt:

„Durch das Planungsgebiet geht auch eine Ausdehnung der vorhandenen Schutzkreise einher.“ Sie behauptet weiter, dass „zwischen den künftigen Schutzkreisen und den Ortslagen Urfahrn, Fraham und auch Bergham genug Raum verbleiben wird“ - ohne dies durch ein Gutachten zu belegen.

Als Besitzer der direkt angrenzenden Flächen, die außerdem in die Schutzkreise der geplanten Anlage fallen, aber auch als Bewohner der Ortslage Fraham, die von der Gemeinde namentlich als betroffene Ortslage benannt wird, bin ich schutzbedürftige Person im Sinne von § 50 BImSchG.

Die bloße Behauptung eines ausreichenden Abstands, ohne gutachterlichen Nachweis der konkreten Schutzkreisradien, ist kein hinreichender Abwägungsbelang.

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Die Schutzkreisberechnung nach 2. SprengV basiert auf einer mathematischen Formel, deren zentrale Variable die Nettoexplosivstoffmasse (NEM) ist ($\text{Schutzabstand} = \text{Faktor} \times \text{NEMA}^{1/3}$). Als Gefahrengruppen wurden für das Vorhaben 1.1 und 1.3 zugrunde gelegt. Die konkrete, maximal geplante NEM pro Bunker und für das Gesamtlager nach Erweiterung ist in den Verfahrensunterlagen jedoch nicht ausgewiesen.

Ohne die bekannte NEM kann kein Schutzkreisradius berechnet und damit nicht nachgeprüft werden, ob die Ortslage Fraham im Schutzkreis liegt. Die Nichtangabe der NEM in den ausgelegten Unterlagen stellt eine wesentliche Informationslücke dar, die eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

Das immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) modelliert ausschließlich Schallimmissionen und Luftschadstoffe im Normalbetrieb. Eine Bewertung des Explosionsszenarios nach Gefahrengruppe 1.1 (Massendetonation, Druckwelle) und 1.3 (Feuerball, Wärmestrahlung) fehlt vollständig. Für einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung (von der Gemeinde selbst bestätigt, Beschluss 7) ist diese Bewertung zwingend erforderlich.

Besonders hinzuweisen ist auf die topographische Lage: Das Inntal mit seiner Kessellage und der häufigen Inversionswetterlage kann zur Verstärkung von Druckwellen führen. Diese ortsspezifischen Faktoren sind im Umweltbericht nicht berücksichtigt.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Die Abwägungsergebnisse vom 27.01.2026 belegen, dass auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen hat damit strukturell nicht stattgefunden. Dies stellt einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (BVerwG, Beschl. v. 11.08.1987 - 4 N 1.87).

VI. Fehlende Alternativenprüfung

Die Gemeinde hat wiederholt auf eine „Standortalternativenprüfung“ verwiesen, die dem Umweltbericht zur 18. FNP-Änderung als Anlage beigefügt sei und „in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vorliegt“. Nunmehr liegt dieses Dokument vor.

Einzuwenden ist, dass die Alternativenprüfung auf die Nichtverfügbarkeit von Flächen im Bestandswerk abstellt, ohne die konkreten Standortkriterien vollständig offenzulegen und nachprüfbar zu begründen (Kriterium 1: Größe; Kriterium 2: räumliche Zuordnung; Kriterium 3: Schutzkreis-Anforderungen). Eine Alternativenprüfung, die nur den einen gewählten Standort als alternativlos darstellt, ohne dies anhand nachvollziehbarer Kriterien zu belegen, genügt nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB (BVerwG, Beschl. v. 28.08.1987 - 4 N 1.86).

Anzumerken ist ebenso die Wortmeldung eines Landwirts, in Ihrer Sitzung vom 27.01.26, der andere, eventuell geeignetere Flächen, in Aussicht gestellt hat.

VII. Gefälligkeitsplanung

Mehrere Einwender (Bürger 8 und 11, vertreten durch Kanzlei PFGC München; Bürger 19) haben in der ersten Runde den Vorwurf der unzulässigen Gefälligkeitsplanung erhoben. Die Gemeinde verweist auf den "öffentlichen Zweck" (Landesverteidigung, Industriestandortentwicklung).

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) setzt gemäß § 12 BauGB voraus, dass der Plan eine städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die über den bloßen Vorhabenträgerwunsch hinausgeht. Wird der Plan allein auf den Bauabsichten eines bestimmten Investors zugeschnitten ohne eigene, von diesem Investor unabhängige städtebauliche Ziele, liegt eine Gefälligkeitsplanung vor. Die Frage, ob das Argument der "Landesverteidigung" als städtebaulicher Belang ausreicht, ist zumindest einwendungswürdig.

VIII. Grundwassermessstelle

Als direkt betroffener Landwirt fordere ich eine, für mich, und die anderen betroffenen Landwirte, zugängliche Grundwassermessstelle, im Süd-Osten des Planungsbereichs. Nur so kann gewährleistet werden, dass evtl. auftretende Leckagen der Lagerräume, frühzeitig entdeckt, und behoben werden können.

Ich behalte mir ausdrücklich vor diese Einwendung, nach Vorlage fehlender Unterlagen, und nach anwaltlicher Prüfung, zu ergänzen. Die Einwendung dient insbesondere der Vermeidung der Präklusion im Hinblick auf ein späteres Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, am 07.02.2026 entnahm ich Ihrer Vorstellung im Mühl-dorfer Anzeiger folgende Aussage:

„Der Erhalt unserer bäuerlichen Betriebe und der Schutz von Natur und Kulturlandschaft sind zentrale Aufgaben unserer Gemeindepolitik.“

Leider widerspricht die von Ihnen vorgelegte Planung zu 100% dieser Aussage. Ganz im Gegenteil, zum Verlust der Flächen in der landwirtschaftlichen Produktion, soll auch das gesamte Risiko (siehe Schutzkreise), auf die benachbarten Flächen ausgelagert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers vom 12.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

I. Schutzkreise wurden in der frühzeitigen Beteiligung nicht dargestellt - Bestätigter Abwägungsausfall

II. Störfallverordnung und Seveso-111-Richtlinie**III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Fraham**

In der frühzeitigen Beteiligung seien keinerlei Schutzkreise dargestellt worden. Dem Gemeinderat sei eine äußerst wichtige Information vorenthalten worden. Arbeiten, wie z.B. in einem Hühnerstall oder die Arbeit von Erntehelfern in Gewächshäusern oder aber auf dem offenen Feld würden dadurch unmöglich werden. Die Einwendung fragt danach, warum Ausgleichsflächen, Grünflächen und die naturnah gestaltete Mulde im Inneren der Erweiterung entstehen sollten. Eingewendet wird, dass die Schutzkreise in Richtung Werk und zur benachbarten Bayernchemie um mehr als die Hälfte kleiner sind, als der zu allen anderen Nachbarn. Ferner wird eingewendet, dass keine eigenständige dokumentierte Schutzkreisberechnung nach DGUV-Regel 113-017 veröffentlicht sei. Das Fehlen dieser Unterlage begründe einen Abwägungsausfall.

Soweit die Gemeinde protokolliert hatte, dass es sich bei dem geplanten Betrieb um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung“ handelt, verweise sie laut dem Einwender gleichzeitig alle sicherheitsrechtlichen Einzelheiten in das nachgeordnete immissionschutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Diese Verlagerung sei unzulässig. Angeführt werden die Seveso-III-Richtlinie sowie § 50 BImSchG und Urteile des EuGH und des BVerwG. Zudem fehlten den Unterlagen ein Nachweis, ob die Mengenschwellen des Anhangs I der Seveso-III-Richtlinie durch das Gesamtlager nach Erweiterung überschritten werden, ein Sicherheitsbericht nach § 9 StörfallV und ein Nachweis, dass die nach § 50 BImSchG erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Soweit die Einwendung geltend macht, im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung hätte noch nicht sämtliches Informationsmaterial vorgelegen, entspricht das dem gesetzlich vorgesehenen Vorgang der Bauleitplanung, die zwischen Vorentwurf und Entwurf voranschreitet und sich im Zuge dieses Vorgangs fortentwickelt und detailliert.

Die Ausgleichsfläche ist nach den gesetzlichen Vorgaben im Plangebiet zu gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Die Mulde stellt eine Entwässerungseinrichtung dar, die insbesondere auch der Absicherung gegen Überschwemmung – auch unter Berücksichtigung der benachbarten Hanglage geboten ist; diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Wasserwirtschaftsbehörde Rosenheim zu Starkregenereignissen verwiesen. Zudem liegt der Bereich der Grünfläche und Mulde im Sicherheitsabstand zum angrenzenden Werksgelände.

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Das Planvorhaben löst Sicherheits- bzw. Schutzabstände gemäß der gesetzlichen Regelung in der SprengV aus, die für die Lagerung der hier zu lagernden Stoffe spezifische Vorschriften zu den Abständen enthält. Mit dem Vorhabenträger, der am Standort bereits seit langen Jahren ein entsprechendes Werk betreibt, wurde abgestimmt, dass mit einem Abstand von 376 m zu angrenzenden Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. mit einem Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 zum Werksgelände hin die erforderlichen Lagerkapazitäten geschaffen werden können. Im Durchführungsvertrag ist ergänzend geregelt, dass innerhalb des Plangebiets keine baulichen Anlagen gebaut werden dürfen, die größere Schutz- bzw. Sicherheitsabstände erfordern. Die Gemeinde hat ermittelt, dass innerhalb dieser Abstände keine baulichen Anlagen vorhanden sind, die im Widerspruch zu der gesetzlichen Regelung stehen. Ein Nutzungskonflikt entsteht also nicht, bzw. ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften gelöst. Entsprechend gibt es auch keine Verlagerung auf die Ebene der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird konkret festzulegen sein, welche Menge an Stoffen welcher Stoffgruppen gelagert werden dürfen, damit die genannten Schutzabstände nicht überschritten werden. Da die 2. SprengV die Abstände nach Maßgabe der gelagerten Mengen und Stoffgruppen bestimmt, ist gewährleistet, dass dies auch auf Ebene der Genehmigungsplanung möglich ist, etwa durch eine Begrenzung der Lagermengen; die geforderte Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das Bauleitplanverfahren.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Es stelle laut Einwendung ferner einen Abwägungsfehler dar, wenn auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen habe damit strukturell nicht stattgefunden.

Eine individuelle Auseinandersetzung ist erfolgt. Daran änderten vereinzelte Wiederholungen nichts, die im Übrigen daraus folgen, dass sich die Einwendungen ihrerseits stark überschneiden. Ein Abwägungsfehler wäre allenfalls dann anzunehmen, wenn sich die Antworten durchweg nicht unterscheiden, was bei der vom Einwender in Bezug genommenen Beschlussvorlage nicht der Fall ist.

VI. Fehlende Alternativenprüfung

Weiter wird eingewendet, die Alternativenprüfung habe die vollständigen konkreten Standortkriterien nicht offengelegt und nachprüfbar begründet. Größe, räumliche Zuordnung, Schutzkreis-Anforderungen fehlten. Eine Alternativenprüfung, die nur den einen gewählten Standort als alternativlos darstellt, ohne dies anhand nachvollziehbarer Kriterien zu belegen, genüge nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB.

Die denkbaren alternativen Standorte wurden ermittelt, kamen im Ergebnis aber nicht in Betracht. Die Alternativenprüfung ist aus der Anlage zum Umweltbericht ersichtlich. Zusätzlich wurde das Thema mit der Regierung von Oberbayern als höhere Planungsbehörde abgestimmt, die unter dem 13.3.2026 eine positive Stellungnahme abgegeben und damit das Ergebnis der gemeindlichen Ermittlung und Abwägung zu diesem Punkt bestätigt.

VII. Gefälligkeitsplanung

Der Einwand der unzulässigen Gefälligkeitsplanung wurde bereits behandelt. Konzeptionell dient das Vorhaben der Erweiterung der gewerblich-industriellen Siedlungsstruktur und auch dem öffentlichen Belang der Landesverteidigung. Die gewerblich industrielle Siedlungsstruktur ist ein städtebaulicher Belang. Die Landesverteidigung ist zwar nicht für sich genommen ein städtebaulicher, sondern ein relevanter öffentlich-rechtlicher Belang. Jedenfalls im Kontext der gewachsenen gewerblichen Siedlungsstruktur und namentlich des hier bestehenden Werkes der Nitrochemie hat der Belang auch städtebauliche Relevanz.

VIII. Grundwassermessstelle

Gefordert wird eine für den Einwender und die anderen Landwirte zugängliche Grundwassermessstelle im Süd-Osten des Planungsbereichs. Nur so könne gewährleistet werden, dass evtl. auftretende Leckagen der Lagerräume, frühzeitig entdeckt und behoben werden können.

Eine solche zusätzliche Messstelle auf Kosten der Gemeinde ist nicht erforderlich. Bei dem Vorhaben werden nicht Flüssigkeiten, sondern Feststoffe gelagert. Mit diesen Feststoffen, ihrer Handhabung und den notwendigen Schutzmaßnahmen besteht eine langjährige Behördliche Erfahrung aufgrund des Bestandswerks der Firma Nitro-Chemie. Im Übrigen ist gutachterlich bewertet, dass das Grundwasser so tief ist, dass es von dem Vorhaben nicht berührt wird.

- Bürger 3 vom 13.03.2026

Stellungnahme:

Ich wohne im Ortsteil Bergham und damit in einer Entfernung von ca. 2,5 km vom geplanten Erweiterungsbereich. Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung vom 27.01.2026 (Beschluss 14) ausdrücklich bestätigt, dass die künftigen Schutzkreise näher an die Ortslage **Bergham** heranrücken werden. Ich erhebe daher fristgerecht folgende **qualifizierte Einwendung**.

Ich behalte mir vor, diese Einwendung nach Vorlage noch fehlender Unterlagen zu ergänzen sowie nach Satzungsbeschluss ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einzuleiten.

I. Störfallverordnung und Seveso-III-Richtlinie

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung vom 27.01.2026 (Beschluss 7, Gemeinderatssitzung) schriftlich protokolliert: „Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung.“ Gleichzeitig verweist die Gemeinde alle sicherheitsrecht-

lichen Einzelheiten in das nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

Diese Verlagerung ist auf Ebene der Bauleitplanung unzulässig. Art. 12 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie (2012/18/EU) sowie § 50 BImSchG verpflichten die planende Behörde, angemessene Abstände zwischen Gefahrenbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Bauleitplanverfahren sicherzustellen. Diese Prüfung darf nicht in nachfolgende Verfahren delegiert werden (EuGH, Rs. C-53/10; BVerwG, Urt. v. 20.12.2012 – 4 C 3.11).

In den Verfahrensunterlagen fehlen:

- Ein Nachweis, ob die Mengenschwellen des Anhangs I der Seveso-III-Richtlinie durch das Gesamtlager nach Erweiterung überschritten werden.
- Ein Sicherheitsbericht nach § 9 StörfallV, sofern die obere Klasse erreicht wird.
- Ein Nachweis, dass die nach § 50 BImSchG erforderlichen Abstände zur Ortslage Bergham eingehalten werden.

II. Schutzkreise nicht dargestellt – Bestätigter Abwägungsausfall

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat als offizielle Fachbehörde in seiner Stellungnahme (Beschluss 22, 27.01.2026) ausdrücklich gerügt: Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 seien in den Unterlagen nicht dargestellt. Damit haben nicht nur betroffene Bürger, sondern eine staatliche Fachbehörde das Fehlen dieser zentralen Sicherheitsangaben festgestellt.

Auch in der nun vorliegenden zweiten Offenlage ist keine eigenständige, dokumentierte Schutzkreisberechnung nach DGUV-Regel 113-017 Anhänge 4 und 6 enthalten, die konkrete Angaben zu Gefahrgruppe (1.1–1.4), Nettoexplosivstoffmasse (NEM) und den resultierenden Schutzkreisradien in Metern ausweist. Das Immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) ist kein Ersatz für diese Berechnung.

Das Fehlen dieser Unterlage begründet einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB, da zentrale sicherheitsrelevante Belange nicht ermittelt und damit nicht abgewogen werden konnten (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 – 4 CN 1.07).

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Bergham

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung (Beschluss 14, 27.01.2026) selbst und ausdrücklich bestätigt: „Durch das Planungsgebiet geht auch eine Ausdehnung der vorhandenen Schutzkreise einher.“ Sie behauptet weiter, dass „zwischen den künftigen Schutzkreisen und den Ortslagen Urfahrn, Fraham und auch **Bergham** genug Raum verbleiben wird“ – ohne dies durch ein Gutachten zu belegen.

Als Bewohner der Ortslage Bergham, die von der Gemeinde namentlich als betroffene Ortslage benannt wird, bin ich schutzbedürftige Person im Sinne von § 50 BImSchG. Die bloße Behauptung eines ausreichenden Abstands ohne gutachterlichen Nachweis der konkreten Schutzkreisradien ist kein hinreichender Abwägungsbelang.

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Die Schutzkreisberechnung nach 2. SprengV basiert auf einer mathematischen Formel, deren zentrale Variable die Nettoexplosivstoffmasse (NEM) ist ($\text{Schutzabstand} = \text{Faktor} \times \text{NEM}^{1/3}$). Als Gefahrengruppen wurden für das Vorhaben 1.1 und 1.3 zugrunde gelegt. Die konkrete, maximal geplante NEM pro Bunker und für das Gesamtlager nach Erweiterung ist in den Verfahrensunterlagen jedoch nicht ausgewiesen.

Ohne die bekannte NEM kann kein Schutzkreisradius berechnet und damit nicht nachgeprüft werden, ob die Ortslage Bergham im Schutzkreis liegt. Die Nichtangabe der NEM in den ausgelegten Unterlagen stellt eine wesentliche Informationslücke dar, die eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) modelliert ausschließlich Schallimmissionen und Luftschadstoffe im Normalbetrieb. Eine Bewertung des Explosionsszenarios nach Gefahrengruppe 1.1 (Massendetonation, Druckwelle) und 1.3 (Feuerball, Wärmestrahlung) fehlt vollständig. Für einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung

(von der Gemeinde selbst bestätigt, Beschluss 7) ist diese Bewertung zwingend erforderlich.

Besonders hinzuweisen ist auf die topographische Lage: Das Inntal mit seiner Kessellage und der häufigen Inversionswetterlage kann zur Verstärkung von Druckwellen führen. Diese ortsspezifischen Faktoren sind im Umweltbericht nicht berücksichtigt.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Die Abwägungsergebnisse vom 27.01.2026 belegen, dass auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen hat damit strukturell nicht stattgefunden. Dies stellt einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (BVerwG, Beschl. v. 11.08.1987 – 4 N 1.87).

VI. Anträge

I. Die Gemeinde wird aufgefordert, die maximal geplante Nettoexplosivstoffmasse (NEM) pro Bunker und für das Gesamtlager nach Erweiterung offenzulegen sowie auf dieser Basis eine vollständige Schutzkreisberechnung nach 2. SprengV und DGUV-Regel 113-017 Anhänge 4 und 6 (Gefahrengruppen 1.1 und 1.3, Schutzkreisradien in Metern) als Verfahrensunterlage vorzulegen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

II. Die Gemeinde wird aufgefordert, den gutachterlichen Nachweis zu erbringen, dass die künftigen Schutzkreisradien die Ortslage Bergham nicht erreichen.

III. Die Gemeinde wird aufgefordert, eine vollständige Störfallbewertung einschließlich Explosionsszenario vorzulegen und die Einhaltung der Seveso-III-Mengenschwellen nachzuweisen.

IV. Vorsorglich wird Akteneinsicht in alle Verfahrensunterlagen beantragt, insbesondere in die Standortalternativenprüfung, das vollständige Abwägungsprotokoll und alle behördlichen Stellungnahmen.

Ich behalte mir ausdrücklich vor, diese Einwendung nach Vorlage fehlender Unterlagen und nach anwaltlicher Prüfung zu ergänzen. Die Einwendung dient insbesondere der Vermeidung der Präklusion im Hinblick auf ein späteres Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers vom 13.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

I. Störfallverordnung und Seveso-III-Richtlinie

II. Schutzkreise nicht dargestellt – Bestätigter Abwägungsausfall

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Bergham

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Die Gemeinde hat die Auswirkungen des Vorhabens erkannt, die umliegenden Nutzungen ermittelt und die geltenden Regelungen zu Abständen beachtet. Der Vorhabenträger, die Gemeinde und die weiteren örtlich zuständigen Behörden können hinsichtlich der Sicherheits- und Schutzabstände insoweit auf einschlägige Erfahrungen mit dem bestehenden Werk und den diesbezüglichen Genehmigungen zurückgreifen. Die Abstände sind gesetzlich vorgegeben und mathematisch anhand der Einlagerungsmenge und in Abhängigkeit von den einzulagernden Stoffen festgelegt. Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 zum Werksgelände hin ausreicht, um die für das Vorhaben benötigten Lagerkapazitäten zu schaffen. Die Gemeinde hat geprüft, dass sich innerhalb dieser Abstände keine baulichen Anlagen befinden, die den gesetzlichen Vorgaben widersprechen. Im Durchführungsvertrag ist zudem geregelt, dass innerhalb des Plangebiets keine baulichen Anlagen gebaut werden dürfen, die Schutz- bzw. Sicherheitsabstände auslösen, die über die vorgenannten hinausgingen. Damit ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Einhaltung der gesetzlich vorgeschrie-

benen Abstände sichergestellt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird konkret festzulegen sein, welche Menge an Stoffen welcher Stoffgruppen gelagert werden dürfen, damit die genannten Schutzabstände nicht überschritten werden. Da die 2. SprengV die Abstände nach Maßgabe der gelagerten Mengen und Stoffgruppen bestimmt, ist gewährleistet, dass dies auch auf Ebene der Genehmigungsplanung möglich ist, etwa durch eine Begrenzung der Lagermengen; die geforderte Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das Bauleitplanverfahren. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vom Einwender zitierten Rechtsprechung.

Weiter wird eingewendet, für einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung (von der Gemeinde selbst bestätigt, Beschluss 7) sei eine gesonderte gutachterliche Bewertung des Explosionsszenarios zwingend erforderlich. Diese Einwendung verkennt, dass es vorliegend um die Lagerung von Stoffen geht, bei denen die davon ausgehenden Gefahren in der 2. SprengV bereits gesetzlich bewertet und mit gesetzlich bestimmten Abstandsregeln abgesichert sind.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Laut Einwendung stelle es ferner einen Abwägungsfehler dar, wenn auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen habe damit strukturell nicht stattgefunden.

Eine individuelle Auseinandersetzung ist erfolgt. Daran änderten vereinzelte Wiederholungen nichts, die im Übrigen daraus folgten, dass sich die Einwendungen ebenfalls überschneiden. Ein Abwägungsfehler wäre allenfalls dann anzunehmen, wenn sich die Antworten durchweg nicht unterscheiden, was bei der vorherigen Beschlussvorlage nicht der Fall ist.

- Bürger 4 vom 12.03.2026

Stellungnahme:

Mein Wohnhaus liegt ca. 1200m vom geplanten Plangebiet entfernt. Als schutzbedürftige Person (§ 50 BImSchG) bin ich direkt betroffen.

Ich rüge insbesondere:

1. Die Gemeinde hat selbst bestätigt (Beschluss 7, 27.01.2026), dass der Betrieb der Störfallverordnung unterliegt, ohne ein vollständiges Sicherheitsgutachten vorzulegen.
 2. Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 sind weiterhin nicht als eigenständiges Gutachten in den Verfahrensunterlagen dargestellt (auch von der Fachbehörde AELF gerügt, Beschluss 22).
 3. Die Gemeinde hat bestätigt (Beschluss 14), dass sich die Schutzkreise durch das Vorhaben vergrößern und näher an Urfahrn, Fraham und Bergham heranrücken, ohne dies gutachterlich zu belegen.
 4. Ein Explosions-Worst-Case-Gutachten (Druckwelle, Trümmerflug) fehlt vollständig.
- Ich fordere die Vorlage der fehlenden Sicherheitsgutachten und behalte mir weitere Einwendungen sowie rechtliche Schritte ausdrücklich vor.

Die Stellungnahme des Einwenders vom 12.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Gefordert wird jeweils ein Sicherheitsgutachten, ein eigenständiges Gutachten zu den DGUV-Schutzkreisen und ein Explosions-Worst-Case-Gutachten. Die Einwendungen verkennen, dass es vorliegend um die Lagerung von Stoffen geht, bei denen die davon ausgehenden Gefahren in der 2. SprengV bereits gesetzlich bewertet und mit gesetzlich bestimmten Abstandsregeln abgesichert sind. Das Vorhaben unterscheidet sich insoweit von anderen Störfallbetrieben, bei denen es keine spezifische gesetzliche Regelung zu gela-

gerten und/oder genutzten Stoffgruppen gibt. Die Gemeinde hat ermittelt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 ausreichen, um das Vorhaben umzusetzen und dass diese Abstände eingehalten sind. Damit ist jedenfalls für die Ebene Bauleitplanung sichergestellt, dass keine planerischen Konflikte entstehen, bzw. dass etwaige Konflikte jedenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden können. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die Abstände gemäß 2. SprengV nach Maßgabe der Mengen und Qualität der gelagerten Stoffe zu berechnen sind, so dass die Einhaltung der Abstände beispielsweise durch Begrenzung der Lagermengen im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden kann.

Mit einem Abstand von ca. 1200 m liegt das Wohnhaus des Einwenders weit außerhalb der gesetzlichen Abstände.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

- Bürger 5 vom 12.03.2026

Stellungnahme:

Mein Wohnhaus liegt ca. 1.000 m vom geplanten Plangebiet entfernt (Abschätzung Luftlinie, Google Maps).

Als schutzbedürftige Person (§ 50 BImSchG) bin ich direkt betroffen.

Wie sich bei der Podiumsdiskussion am vergangenen Montag abzeichnete, gibt es noch Unklarheiten die ausgeräumt werden müssen, bzw. Nachweise oder Gutachten die noch nicht beauftragt sind.

Ich rüge insbesondere:

1. Die Gemeinde hat selbst bestätigt (Beschluss 7, 27.01.2026), dass der Betrieb der Störfallverordnung unterliegt, ohne ein vollständiges Sicherheitsgutachten vorzulegen.
2. Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 sind weiterhin nicht als eigenständiges Gutachten in den Verfahrensunterlagen dargestellt (auch von der Fachbehörde AELF gerügt, Beschluss 22).
3. Die Gemeinde hat bestätigt (Beschluss 14), dass sich die Schutzkreise durch das Vorhaben vergrößern und näher an die Orte Urfahrn, Fraham und Bergham heranrücken, ohne dies gutachterlich zu belegen.
4. Ein Explosions-Worst-Case-Gutachten (Druckwelle, Trümmerflug) fehlt vollständig.

Diese fehlenden Sicherheitsgutachten sind meiner Ansicht nach zwingend notwendig und müssen vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers vom 12.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass es vorliegend um die Lagerung von Stoffen geht, bei denen die davon ausgehenden Gefahren in der 2. SprengV bereits gesetzlich bewertet und mit gesetzlich bestimmten Abstandsregeln abgesichert sind. Das Vorhaben unterscheidet sich insoweit von anderen Störfallbetrieben, bei denen es keine spezifische gesetzliche Regelung zu gelagerten und/oder genutzten Stoffgruppen gibt. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ermittelt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m zum Werksgelände gemäß 2. SprengV Anlage 2 ausreichen, um das Vorhaben umzusetzen. Die Gemeinde hat zudem ermittelt, dass diese Abstände eingehalten werden und sich keine baulichen Anlagen innerhalb dieser Abstände befinden, die den Vorgaben der 2. SprengV widersprechen. Damit ist jedenfalls für die Ebene Bauleitplanung sichergestellt, dass keine planerischen Konflikte entstehen, bzw. dass etwaige Konflikte jedenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden können. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die Abstände gemäß 2. SprengV nach Maßgabe der Mengen und Qualität der gelagerten Stoffe zu berechnen sind, so dass die Einhaltung der Abstände beispielsweise

durch Begrenzung der Lagermengen im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden kann.

Mit einem Abstand von ca. 1000 m liegt das Wohnhaus des Einwenders weit außerhalb der gesetzlichen Abstände.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

- Bürger 6 vom 13.03.2026 vertreten durch Kanzlei PFGC

Stellungnahme:

In vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich den Herrn Martin Holzner, Urfahrn 1, Aschau am Inn, Landwirt und Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen südlich des bestehenden Industriegebiets Aschau-Werk, anwaltlich vertrete. In seinem Auftrag erhebe ich hiermit fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" (Begründung S. 1-45) sowie die parallel durchgeführte 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Grundstücke meines Mandanten liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebiets und - nach derzeitigem Kenntnisstand --teilweise etwa 300 m tief innerhalb eines durch die geplanten Bunkeranlagen ausgelösten Schutzkreises. Die Planung berührt daher seine Rechte als Eigentümer und Landwirt in erheblicher Weise.

1. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB - unvollständige Datengrundlage und unzureichende Alternativenprüfung

1.1 Unvollständige Datengrundlage (Fauna, Grundwasser)

Eine ordnungsgemäße Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB setzt voraus, dass die entscheidungserheblichen Belange vollständig und zutreffend ermittelt und bewertet werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Begründung verweist zwar auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), in deren Rahmen acht europäische Vogelarten festgestellt wurden, die vorhabenspezifisch im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen waren (Begründung, Abschnitt 4.4, S. 17; Fachbeitrag saP, Anlage 4, insb. Zusammenfassung und artbezogene Bewertung, S. 1 ff.). Gleichwohl fehlt im Bebauungsplan eine nachvollziehbare faunistische Gesamtbewertung des Planungsraums und seiner Funktion für diese Arten, insbesondere im Hinblick auf saisonale und populationsdynamische Veränderungen.

Zum Grundwasser führt die Begründung aus, der Flurabstand betrage mehr als 10 m; dies stützt sich auf den geotechnischen Bericht (Begründung, Abschnitt 4.5.1 Grundwasser, S. 17; Geotechnischer Bericht, Anlage 5, Grundwasser- und Untergrundbeschreibung, S. 1 ff.). Zugleich wird eingeräumt, dass bei Bauarbeiten mit dem Auftreten belasteter Materialien zu rechnen sein könne und entsprechende Anzeigen an die Wasserbehörden erforderlich wären. Eine eigenständige hydrogeologische Bewertung der kumulativen Auswirkungen von Versiegelung, Geländeanhebung, Mulden-/Versickerungssystem (Entwässerungskonzept Anlage 6, S. 1 ff.) und der konkreten Nutzungen (Lagerung, Verkehrsflächen etc.) auf das Grundwasser - insbesondere auf private Trinkwasserbrunnen - erfolgt nicht.

Damit liegt ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor, das die Abwägung von vornherein fehlerhaft macht.

1.2 Unzureichende Alternativenprüfung

Die Planung sieht die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich am südlichen Rand des bestehenden Industriegebiets vor (Begründung, Abschnitt 3.2 Bestand, S. 9). Zur Rechtfertigung verweist die Gemeinde im Wesentlichen darauf, dass:

- innerhalb des Aschau-Werks Flächen „schwierig“ zu bebauen seien, teilweise bereits verkauft oder für größere Unternehmen mit besonderen Anforderungen freizuhalten seien,
- eine Erweiterung nach Osten (Altlastenflächen) und Norden (Kies-Vorranggebiet, Erdgashochdruckleitung MONACO) ausscheide,
- lediglich nach Süden eine Flächenverfügbarkeit bestehe (Begründung, Abschnitt 3.1 Veranlassung, S. 8).

Eine systematische, flächenkonkrete Bestandsaufnahme und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale - einschließlich Umstrukturierung, Nachverdichtung und alternativer Anordnung innerhalb des bestehenden Aschau-Werks - ist nicht dokumentiert. Zwar wird in Abschnitt 4.1 („Rechtsverhältnisse“) der Vorrang der Innenentwicklung und die Begründungspflicht nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ausdrücklich erwähnt (S. 11), eine diesem Maßstab genügende Alternativenprüfung findet sich indes nicht. Auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der 18. FNP-Änderung wird lediglich pauschal verwiesen (Begründung, Abschnitt 4.3.1 und 4.3.3, S. 13, 16), ohne die dortigen Erwägungen im Bebauungsplan transparent nachzuvollziehen.

Dies begründet einen eigenständigen Abwägungsmangel.

2. Widersprüchlicher Umweltbericht

Im Abschnitt B) Grünordnungsplan und im Rahmen der Eingriffsregelung (Abschnitte 14 und 17, S. 33-41) werden deutliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild beschrieben. Hervorzuheben ist insbesondere:

- die Inanspruchnahme von Böden mittlerer Bonität (Ackerzahlen um 54, knapp unter Landkreisdurchschnitt),
- die Beeinträchtigung der Kaltluftbildungsfunktion und der klimatischen Ausgleichsfunktion der offenen Acker- und Grünlandflächen, der Verlust des bislang offenen, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes, das lediglich durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn vorbelastet ist (Begründung, Abschnitte 3.2, 3.3, 14.5-14.8, S. 9-10, 34).

Demgegenüber kommen Umweltbericht und Eingriffsregelung zu dem Ergebnis, „dass insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist“, da die Auswirkungen durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen „mit abgedeckt“ würden (Begründung, Abschnitt 17.1.2/17.1.3, S. 39).

Diese Diskrepanz zwischen detailliert beschriebenen Beeinträchtigungen und einem pauschal positiven Gesamtfazit ist inhaltlich nicht aufgelöst. Die Eignung, Dauerhaftigkeit und räumlich-funktionale Gleichwertigkeit der Kompensationsmaßnahmen (Begründung, Abschnitt 17.1.5, S. 41) werden eher behauptet als nachgewiesen. Damit ist der Umweltbericht widersprüchlich und kann den Abwägungsvorgang nicht tragen.

3. Verfahrensfehler nach §§ 2, 3, 4 BauGB

Nach Abschnitt 4.1 der Begründung wurde zunächst ein Angebotsbebauungsplan im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde der Planentwurf in wesentlichen Punkten geändert (Wechsel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Reduzierung des Geltungsbereichs und der Grundfläche, veränderte Zahl und Lage der Bunkeranlagen, geänderte Entwässerung, Wegfall eines Regenrückhaltebeckens etc.; Begründung, Abschnitte 3.3 und 4.1, S. 10-11).

Gleichzeitig lagen die zentralen Fachgutachten (immissionsschutztechnisches Gutachten - Anlage 3, Fachbeitrag saP - Anlage 4, geotechnischer Bericht - Anlage 5, Entwässerungskonzept - Anlage 6, jeweils S. 1 ff.) im Stadium der frühzeitigen Beteiligung ersichtlich noch nicht oder nicht im finalen Umfang vor (vgl. Begründung, S. 4 - Auflistung der Anlagen). Die Gemeinde wertet das frühzeitige Verfahren gleichwohl als „erste Offenlage“ und führt die Planung im Entwurfsstadium fort (Begründung, Abschnitt 4.1, S. 11).

Damit wurde der Öffentlichkeit wie auch den Behörden die Möglichkeit genommen, sich zu dem nun maßgeblichen, geänderten Planungskonzept auf der Grundlage vollständiger und aktueller umweltbezogener Informationen zu äußern. Dies stellt einen beachtlichen Verfahrensfehler nach §§ 3, 4 BauGB dar.

4. Rauch- und Schuttbelastung

Weder in der Begründung noch in den herangezogenen Gutachten ist ersichtlich, dass Rauch-, Staub- und Schuttbelastungen im Störfall (Brand, Explosion, Havarie) systematisch untersucht worden wären. Das immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3, S. 1 ff.; Begründung, Abschnitt 10.3, S. 31-32) beschränkt sich auf den Normalbetrieb und berücksichtigt insbesondere Lärmimmissionen.

Gerade angesichts der geplanten Lagerung signifikanter Mengen explosionsgefährlicher Stoffe hätte es einer fachgutachterlichen Szenario- und Risikoanalyse bedurft, die insbesondere klärt:

- welche Rauch- und Schadstofffahnen im Ereignisfall zu erwarten sind,
- welche Radien und Windrichtungsabhängigkeiten zu berücksichtigen sind,
- welche Belastungen für landwirtschaftliche Flächen (Futter- und Lebensmittelproduktion) und für die Gesundheit der Bevölkerung eintreten können.

Die landwirtschaftlichen Flächen meines Mandanten liegen in unmittelbarer Nähe und wären von Rauch- und Schuttimmissionen potentiell massiv betroffen; Dass diese Belange im Planverfahren nicht ermittelt und abgewogen wurden, ist ein eigenständiger Abwägungsmangel.

5. Lärmbelastung - betrieblicher Lärm und Spitzenpegel

Das schalltechnische Gutachten untersucht „exemplarisch“ einen industriellen Lagerbetrieb mit intensiver Nachnutzung und kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden (Begründung, Abschnitt 10.3, S. 31-32; immissionsschutztechnisches Gutachten, Anlage 3, S. 1 ff.).

Diese exemplarische Betrachtung genügt in mehrfacher Hinsicht nicht:

- Der Bebauungsplan lässt - trotz Beschränkung auf Lagerzwecke - unterschiedliche betriebliche Ausprägungen zu (Begründung, Abschnitt 7.2 Nutzungskonzept, S. 23), deren Lärmemissionen erheblich variieren können.
- Lärmspitzen (z. B. durch Rangierbewegungen, Be- und Entladung, eventuelle Probealarme) werden im Gutachten nicht spezifisch hinsichtlich der Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe bewertet, obwohl solche Spitzenpegel für Tierhaltung und landwirtschaftliche Abläufe besonders relevant sind.
- Der Plan enthält keine hinreichend konkreten Festsetzungen zu Betriebszeiten, Emissionskontingenten oder verbindlichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. zwingende Wall- und Gebäudeanordnung).

Damit verlagert die Gemeinde einen wesentlichen Teil der Konfliktbewältigung auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Dies stellt eine unzulässige Konfliktverlagerung dar.

6. Munitionssicherheitsrecht, Schutzkreise und faktische Enteignung

6.1 Rechtsgrundlagen und tatsächliche Schutzkreise

Die geplante Erweiterung der Lagerkapazitäten und die Erhöhung der Nettoexplosivstoffmasse (NEM) unterliegen sicherheitsrechtlichen Vorgaben, insbesondere der DGUV-Regel 113-017 (Anhänge 4, 6 und 10) sowie der 2. Verordnung zum Sprengstoffgesetz (2. SprengV). Hieraus folgen Schutzkreise (Sicherheitsabstände), deren Radien sich nach Art und Menge der Stoffe (Gefahrgruppen 1.1 bis 1.4) richten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ragen die daraus resultierenden Schutzkreise weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus und erfassen u. a. die landwirtschaftlichen Flächen meines Mandanten, der mit seinem Eigentum ca. 300 m tief innerhalb eines solchen Schutzkreises liegt.

Ich rüge ausdrücklich, dass:

- die tatsächlichen Radien der Schutzkreise auf Basis der konkret geplanten Stoffgruppen und NEM-Mengen nicht erkennbar ermittelt und kartiert wurden,
- die planerischen und rechtlichen Konsequenzen dieser Schutzkreise (Nutzungseinschränkungen im Außenbereich) in der Begründung nicht dargestellt und in die Abwägung nicht eingestellt wurden.

Mein Mandant wird am 15.03.2026 ein Gespräch mit dem zuständigen Schutzkreisbeauftragten führen. Dass dieses Gespräch nach Ablauf der Einwendungsfrist liegt, erschwert eine sachgerechte Beteiligung zusätzlich.

6.2 Festsetzung von Schutzflächen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit die Gemeinde verpflichtet ist, die sich aus DGUV-Regel und 2. SprengV ergebenden Schutzbereiche bereits im Bebauungsplan als „von der Bebauung freizuhalten Flächen“ im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen.

Aus Sicht meines Mandanten ist die Gemeinde gehalten, die bekannten bzw. prognostizierbaren Schutzkreise planerisch zu sichern, um Transparenz und Rechtssicherheit zu schaffen. Das Unterlassen entsprechender Festsetzungen führt dazu, dass sich gravierende Nutzungseinschränkungen für Außenbereichsflächen erst im Vollzug des Fachrechts manifestieren - ohne dass der Bebauungsplan diese Beschränkungen offenlegt oder ausgleicht.

6.3 Gefahr einer entschädigungslosen faktischen Enteignung

Die konkrete Lage der geplanten Bunkeranlagen am südlichen Rand des Plangebiets bewirkt, dass die Schutzkreise sich tief in die landwirtschaftlichen Flächen meines Mandanten hinein erstrecken. Die absehbare Folge ist, dass diese Flächen:

- für privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB (z. B. Stallneubauten, Hof- und Lagererweiterungen)
- und für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung

faktisch gesperrt oder jedenfalls erheblich beschränkt werden.

Dies stellt eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Eigentums dar und kommt einer entschädigungslosen faktischen Enteignung gleich, sofern keine Kompensation erfolgt. Der Bebauungsplan enthält jedoch keinerlei Aussagen zu Entschädigungsregelungen oder zu einer Beteiligung des Vorhabenträgers an den durch Schutzkreise verursachten Nutzungseinschränkungen.

Mein Mandant begehrt daher hilfsweise, dass die Gemeinde - ggf. in Abstimmung mit dem Vorhabenträger - eine angemessene Entschädigungsregelung für ihn und andere betroffene Eigentümer herbeiführt.

6.4 Alternativlage der Bunkeranlagen

Mein Mandant hat vorgeschlagen, die Bunkeranlagen weiter bergwärts (Richtung Norden/Berg), nicht jedoch in Richtung Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen hin, anzuordnen. Eine solche Alternativlage würde die Schutzkreise von seinen Grundstücken weg verschieben und seine Betroffenheit deutlich reduzieren.

Eine ernsthafte Untersuchung dieser Alternativlage ist im Planverfahren nicht dokumentiert. Dies vertieft den bereits dargelegten Abwägungsmangel hinsichtlich der Alternativenprüfung.

7. Grundwasserschutz und private Trinkwasserversorgung

Mein Mandant ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, sondern verfügt über einen eigenen Trinkwasserbrunnen, der seit Generationen genutzt wird. Die Wasserfilterung erfolgt über Kieslager mit Lehmdeckung, die nach seiner Kenntnis seit über 200 Jahren eine stabile Wasserqualität gewährleisten.

Die geplante Anhebung der Bunkeranlagen um ca. 3 m verändert das Geländeprofil und kann die Schichtenfolge und Fließwege in der tertiären Kiesschicht tangieren. Hinzu treten potenzielle Einträge aus Bau- und Betriebsabläufen des geplanten Lagers, welche die bisherige Schutzfunktion der natürlichen Filterkörper beeinträchtigen können.

Hinzu kommt, dass Veränderungen im Tiefengrundwasser zeitverzögert auftreten; eine heute verursachte Kontamination kann sich erst nach Jahren oder Jahrzehnten im Brunnen bemerkbar machen. Eine Kausalzuordnung ist dann kaum mehr möglich, der Schaden aber irreversibel.

Vor diesem Hintergrund fordert mein Mandant:

1. die Einrichtung mindestens zweier unabhängiger Grundwassermessstellen:
 - einer auf oder unmittelbar an der Grenze des Werks-/Plangebiets, öffentlich zugänglich,
 - einer auf oder in unmittelbarer Nähe seines Grundstücks;
2. eine regelmäßige, dokumentierte Untersuchung der Wasserqualität dieser Messstellen und seines Brunnens nach objektiven Parametern;
3. eine verbindliche Klärung, wer im Falle einer Beeinträchtigung seines Brunnens für den Anschluss an das öffentliche Versorgungssystem und die daraus resultierenden Mehrkosten (Grundgebühren, Wasserpreise, betriebliche Umrüstungen) aufkommt.

Die bisherige Behandlung des Grundwasserschutzes (Begründung, Abschnitt 4.5, S. 17-18; Geotechnischer Bericht Anlage 5; Entwässerungskonzept Anlage 6, jeweils S. 1 ff.) wird diesen besonderen Umständen eines nicht angeschlossenen privaten Trinkwasserbrunnens nicht gerecht.

8. Weitere Abwägungsfehler - Belange der Landwirte, Denkmalschutz

Neben den genannten Punkten rüge ich:

1. Mangelnde Ermittlung der Schutzkreisradien

Es ist - wie dargelegt - nicht ersichtlich, dass die Gemeinde die Schutzkreisradien (Druckwelle, Trümmerflug) für die konkret geplanten Stoffgruppen und NEM-Mengen vollständig ermittelt und kartografisch hinterlegt hat.

2. Fehlgewichtung der Belange der Landwirte und Anwohner

Die Erweiterungsinteressen des Vorhabenträgers werden deutlich stärker gewichtet als die Belange der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Wohnnutzungen. Eine ernsthafte Alternativenprüfung (Standortwahl, Anordnung der Bunkieranlagen) ist nicht dokumentiert.

3. Unzureichende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Nach der Begründung existieren im Bereich boden- und bauliche Denkmäler (Begründung, Abschnitt 4.7, S. 20). Eine vertiefte denkmalfachliche Einschätzung, insbesondere durch das zuständige Denkmalschutzamt, und eine nachvollziehbare Einstellung dieser Belange in die Abwägung sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Erscheinungsbild und das Umfeld der Denkmäler wurden nicht ausreichend untersucht.

Diese Defizite vertiefen die bereits dargelegten Abwägungsmängel.

9. Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und Seveso-III-Richtlinie

§ 50 BImSchG verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen zwischen störfallrelevanten Betrieben und schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden. Schutzbedürftig sind nicht nur Wohngebäude, sondern auch landwirtschaftliche Betriebe und Flächen zur Lebensmittelproduktion.

Angesichts der zu erwartenden Schutzkreise ist davon auszugehen, dass bewohnte und intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Sinne des § 50 BImSchG tangiert werden. Eine nachvollziehbare Herleitung und Begründung der gewählten Abstände - etwa auf Grundlage einer Störfall- und Risikoanalyse - ist in der Begründung nicht erkennbar.

Zudem liegt nahe, dass das Vorhaben - je nach Art und Menge der gelagerten Stoffe - in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie) fällt. Der Bebauungsplan verhält sich jedoch nicht dazu, ob:

- eine Einstufung nach Störfallrecht vorgenommen wurde,
- Sicherheitsberichte und Störfallanalysen vorliegen,
- die hieraus resultierenden Abstandsvorgaben und Öffentlichkeitsbeteiligungspflichten in die Planung eingeflossen sind.

Auch dies stellt einen Ermittlungs- und Abwägungsmangel dar.

10. Verstöße gegen den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) und übergeordnete Planungsziele (LEP, Regionalplan)

Schließlich verweise ich auf die bereits in der Begründung dargestellte, aber nicht konsequent umgesetzte Vorgabe des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB, Begründung Abschnitt 4.1, S. 11) sowie auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen und zum Flächensparen (Begründung, Abschnitte 4.3.1 und 4.3.2, S. 12-15).

Die Planung nimmt Böden mittlerer Bonität in nicht unerheblichem Umfang in Anspruch (Begründung, Abschnitt 14.5, S. 34), obwohl das LEP ausdrücklich fordert, landwirtschaftliche Flächen - insbesondere hochwertige Böden - nur im unbedingt notwendigen Umfang zu beanspruchen. Die behauptete „Unvermeidbarkeit“ der Außenbereichsinanspruchnahme wird durch die unzureichende Alternativenprüfung nicht belegt.

11. Anträge

Namens und im Auftrag meines Mandanten stelle ich daher folgende Anträge:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ sowie der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind in das Planaufstellungsverfahren zurückzusetzen und unter Behebung der aufgezeigten Ermittlungs-, Abwägungs- und Verfahrensfehler erneut aufzustellen.
2. Insbesondere sind:
 - die faunistischen, hydrogeologischen und störfallrelevanten Grundlagen vollständig und aktualisiert zu ermitteln und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen (Begründung Abschnitte 4.4, 4.5, 17, S. 17-18, 37-41; Anlagen 3-6, S. 1 ff.),
 - die Alternativenprüfung - unter besonderer Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und alternativen Anordnungen der Bunkeranlagen - substantiiert nachzuholen,
 - die Lärmbewertung so zu ergänzen, dass alle bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen konfliktbewältigend erfasst werden und keine Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Verfahren stattfindet (Begründung Abschnitt 10.3, S. 31-32; Anlage 3, S. 1 ff.),
 - die Schutzkreise nach DG UV-Regel 113-017 und 2. SprengV vollständig zu ermitteln, kartografisch darzustellen und planerisch - ggf. als Schutzflächen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - zu sichern,
 - die Belange des Grundwasserschutzes, insbesondere im Hinblick auf private Trinkwasserbrunnen, sowie Fragen der Kostentragung bei einem notwendigen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung nachvollziehbar zu klären,
 - die Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP und des Regionalplans (Innenentwicklung, Flächensparen, Erhalt landwirtschaftlicher Flächen) vertieft zu prüfen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten.
3. Bis zur ordnungsgemäßen Nachholung der Ermittlungs- und Abwägungsschritte sowie der Klärung der munitionssicherheitsrechtlichen Schutzkreise und ihrer Folgen ist vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzusehen.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs dieser Einwendungen und um Mitteilung, in welcher Weise der Gemeinderat die vorgebrachten Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers vom 13.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

1.1 Unvollständige Datengrundlage (Fauna, Grundwasser)

Die erhobenen Einwendungen richten sich gegen verschiedene inhaltliche und verfahrensrechtliche Aspekte des Bebauungsplans.

Fauna:

Auf fachgutachterlicher Ebene wird zunächst beanstandet, dass eine nachvollziehbare faunistische Gesamtbewertung des Planungsraums fehle, die auch saisonale und populationsdynamische Aspekte berücksichtigt. Weiter soll es an einer eigenständigen hydrogeologischen Bewertung der kumulativen Auswirkungen von Versiegelung, Geländeanhebung sowie dem Mulden- und Versickerungssystem.

Für das faunistischen Gutachten können aus Sicht der Gemeinde keine Erhebungs- oder Bewertungsmängel festgestellt werden. Das Gutachten wurde methodisch korrekt erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region nicht erforderlich sind (Seite 17, 4.3) und in der Gesamtbewertung dazu, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden (Seite 23, 6.). Für eine noch detailliertere Untersuchung fehlt es am Anlassbezug.

Grundwasser

Das eingeholte hydrogeologische Gutachten weist aus, dass das Grundwasser „weit unter der für die geplante Erschließung Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirk-tiefe“ liegt. Anhaltspunkte für eine noch weitreichendere Untersuchung gibt es angesichts dieses Untersuchungsergebnisses nicht.

1.2 Unzureichende Alternativenprüfung

In Bezug auf die Alternativenprüfung und den Vorrang der Innenentwicklung wird gerügt, dass eine systematische, flächenkonkrete Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale des bestehenden Aschau-Werks – einschließlich Umstrukturierung, Nachverdichtung und alternativer Anordnung – fehle. Die behauptete Unvermeidbarkeit der Außenbereichsinanspruchnahme sei damit nicht hinreichend belegt, und der gesetzliche Vorrang der Innenentwicklung werde nicht konsequent umgesetzt. Auch eine ernsthafte Prüfung alternativer Standorte für die Bunkeranlagen sei im Planverfahren nicht dokumentiert.

Entgegen der Einwendung ist der Vorrang der Innenentwicklung bei dem Planvorhaben gewahrt. Die Anlage zum Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Potenzialen der Innenentwicklung im Industriegebiet Aschau-Werk auseinander. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und gerade auch die Einhaltung des Vorrangs der Innenentwicklung wurde von der Regierung von Oberbayern geprüft und in ihrer Stellungnahme vom 13.03.2026 bestätigt.

2. Widersprüchlicher Umweltbericht

Die Abwägung soll laut Einwendung im Umweltbericht und in der Eingriffsregelung eine Diskrepanz zur Begründung enthalten, die nicht aufgelöst sei, insbesondere, weil Umwelteinwirkungen aufgezählt werden, das Ergebnis im Umweltbericht, aber von insgesamt keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Verfahrensrechtlich wird beanstandet, dass zentrale Fachgutachten im Stadium der frühzeitigen Beteiligung noch nicht oder nicht in finalem Umfang vorgelegen hätten und die Gemeinde diesen Verfahrensschritt lediglich als „erste Offenlage“ gewertet habe. Nach der anschließenden Planänderung sei es der Öffentlichkeit wie auch den Behörden verwehrt geblieben, sich auf Grundlage vollständiger und aktueller Unterlagen zum maßgeblichen Planungskonzept zu äußern. Dem kann nicht gefolgt werden. Soweit die Begründung die Umwelteinwirkungen aufzeigt und deren Intensitätsniveau beleuchtet, zeigt dies vielmehr eine sorgfältige Ermittlung und eingehende Abwägung der Belange auf. Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die genannten Umwelteinwirkungen im Hinblick auf den Planungszweck und seine Bedeutung hinzunehmen sind.

3. Verfahrensfehler nach §§ 2, 3, 4 BauGB

Soweit eingewandt wird, dass bestimmte Gutachten in der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vorlagen, birgt das keinen Verfahrensfehler. Vielmehr ist es im BauGB so vorgesehen, dass das Planvorhaben nach dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung fortentwickelt wird.

4. Rauch- und Schuttbelastung

Eingewandt wird ferner, dass das immissionsschutzrechtliche Gutachten sich auf den Normalbetrieb beschränke. Rauch-, Staub- und Schuttbelastungen im Störfall seien nicht systematisch untersucht worden. Das schalltechnische Gutachten wiederum betrachte lediglich exemplarisch einen industriellen Lagerbetrieb mit intensiver Nachtnutzung. Lärm-

spitzen etwa durch Rangierbewegungen, Be- und Entladevorgänge oder Probealarme sowie deren spezifische Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe und Tierhaltung bleiben unbewertet, obwohl der Bebauungsplan unterschiedliche betriebliche Ausprägungen mit erheblich variierenden Lärmimmissionen zulasse. Dies verlagere die Konfliktbewältigung in unzulässiger Weise auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Der Störfall ist bereits hinreichend durch die Schutzkreise berücksichtigt. Die Schutzkreise dienen dazu die aus einem potenziellen Störfall resultierenden Belastungen zum Schutze ihrer Umgebung einzufangen, weshalb darüberhinausgehende Begutachtungen nicht nötig sind.

5. Lärmbelastung - betrieblicher Lärm und Spitzenpegel

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Lagernutzung. Zu diesem Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma Hooch erstellt. Auch das Gutachten ist vorhabenbezogen und bereits mit einer Worst-Case-Betrachtung erstellt worden, ist methodisch einwandfrei erstellt und berücksichtigt dementsprechend auch Lärmspitzen, Randzeiten und andere Eventualitäten. Die zu erwartenden Lärmemissionen bewegen sich demnach deutlich unter dem relevanten Bereich.

6. Munitionssicherheitsrecht, Schutzkreise und faktische Enteignung

6.1 Rechtsgrundlagen und tatsächliche Schutzkreise

6.2 Festsetzung von Schutzflächen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.3 Gefahr einer entschädigungslosen faktischen Enteignung

6.4 Alternativlage der Bunkeranlagen

Hinsichtlich des Störfallrechts und der damit verbundenen Schutzabstände wird gerügt, dass die tatsächlichen Radien der Schutzkreise auf Basis der konkret geplanten Stoffgruppen und Netto-Explosivstoffmassen nicht erkennbar ermittelt und kartiert worden seien. Die planerischen und rechtlichen Konsequenzen dieser Schutzkreise für den Außenbereich seien weder in der Begründung dargestellt noch in die Abwägung eingestellt worden. Es fehle an entsprechenden Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; faktische Nutzungssperrungen im Außenbereich kämen einer entschädigungslosen Enteignung gleich. Überdies sei nicht geprüft worden, ob eine Verlagerung der Bunkeranlagen weiter nördlich die Schutzkreise von betroffenen Grundstücken wegverschieben würde. Auch verhalte sich der Bebauungsplan nicht dazu, ob eine störfallrechtliche Einstufung vorgenommen wurde, Sicherheitsberichte vorliegen und die hieraus folgenden Abstandsvorgaben sowie Beteiligungspflichten Eingang in die Planung gefunden haben.

Die Einwendung erkennt, dass es hier um die Lagerung von Stoffgruppen geht, für die die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände in der 2. SprengV gesetzlich bestimmt sind. Die Gemeinde hat die daraus folgenden Belange erkannt. Vorhabenträger, Gemeinde und die zuständigen Behörden verfügen aufgrund des bestehenden Werkes und der hierzu erteilten Genehmigungen über langjährige Erfahrung betreffend Umgang mit diesen Stoffen und die geltenden Rechtsvorschriften. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ermittelt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m zum Werksgelände gemäß 2. SprengV Anlage 2 ausreichen, um das Vorhaben umzusetzen. Die Gemeinde hat zudem ermittelt, dass diese Abstände eingehalten werden und sich keine baulichen Anlagen innerhalb dieser Abstände befinden, die den Vorgaben der 2. SprengV widersprechen. Zusätzlich enthält der Durchführungsvertrag eine Bestimmung, wonach im Plangebiet nur Vorhaben errichtet werden dürfen, die die vorgenannten Abstände einhalten. Damit ist jedenfalls für die Ebene Bauleitplanung sichergestellt, dass keine planerischen Konflikte entstehen, bzw. dass etwaige Konflikte jedenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden können. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die Abstände gemäß 2. SprengV nach Maßgabe der Mengen und Qualität der gelagerten Stoffe zu berechnen sind, so dass die Einhaltung beispielsweise durch Begrenzung der Lagermengen im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden kann; die geforderte Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das Bauleitplanverfahren.

Die Schutzabstände gemäß 2. SprengV stehen der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke des Einwenders nicht entgegen, wie sich aus der Sprengverordnung und auch aus der DGUV ergibt.

Soweit die mit dem Vorhaben zugelassene Nutzung und die daraus folgend einzuhalten- den Abstände als gesetzlicher öffentlicher Belang in den Außenbereich ausstrahlen, ist das eine Reflexwirkung des eingeschränkten Baurechts im unbeplanten Außenbereich. Um eine „faktische Enteignung“ handelt es sich gerade nicht, zumal die ausgeübte Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Der Einwen- der erkennt, dass seine Grundstücke im unbeplanten Außenbereich liegen und dass das Baurecht im Außenbereich per se durch entgegenstehende öffentliche Belange beschränkt ist. Selbst für den beplanten Bereich hat der Gesetzgeber zudem in § 42 Abs. 3 BauGB in der Abwägung zwischen einer Neuplanung und dem Interesse des Eigentümers an dem vormals geltenden Planungsrecht eine Wertungsentscheidung getroffen, wonach eine Ent- schädigung nur für den Verlust der bereits ausgeübten Nutzung in Betracht kommt, nicht aber für theoretisch denkbare, aber nicht ausgeübte Nutzungen; eine Ausnahme ist selbst für den beplanten Bereich nur bei kurzfristig mehrfacher Änderung des Baurechts in § 42 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Betreffend die Grundstücke des Einwenders liegt im Gegen- satz zur Konstellation des § 42 BauGB nicht einmal eine Neubepanung der Grundstücke des Einwenders, sondern bloß eine Reflexwirkung im Rahmen des bereits von vornherein eingeschränkten Baurechts im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB vor, wes- halb die Wertungsentscheidung des Gesetzgebers hier erst recht gelten muss.

7. Grundwasserschutz und private Trinkwasserversorgung

Im Bereich des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes macht der Einwender geltend, er sei nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und beziehe sein Trinkwas- ser seit Generationen aus einem eigenen Brunnen. Die geplante Geländeanhebung um ca. drei Meter könne die natürliche Schichtenfolge und die Fließwege in der tertiären Kies- schicht verändern; hinzu träten potenzielle Stoffeinträge aus Bau- und Betriebsabläufen. Da Kontaminationen des Tiefengrundwassers zeitverzögert eintreten und eine spätere Kausalzuordnung kaum mehr möglich sei, werden zwei unabhängige Grundwassermess- stellen sowie regelmäßige, dokumentierte Wasserqualitätsuntersuchungen gefordert. Dar- über hinaus sei verbindlich zu klären, wer im Schadensfall für einen etwaigen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die damit verbundenen Mehrkosten aufkomme. Die bisherige Behandlung des Grundwasserschutzes in Begründung und Gutachten werde diesen besonderen Umständen nicht gerecht.

Eine zugängliche Messstelle auf dem Grundstück des Einwenders, aber auf Kosten der Gemeinde ist aus ihrer Sicht planungsrechtlich nicht angezeigt. Der Vorhabenträger über- wacht die einzuhaltenden Sicherheitsstandards. Das eingeholte Bodengutachten hat keine Gefahr für das tief liegende Grundwasser festgestellt, sodass es zusätzlicher Messpunkte außerhalb des Plangebiets nicht bedarf. Eine verbindliche Klärung potentieller Ansprüche im Schadensfall ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

8.3. Unzureichende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Es fehle eine denkmalfachliche Einschätzung durch das zuständige Denkmalschutzamt sowie eine nachvollziehbare Einstellung der Belange des Denkmalschutzes in die planeri- sche Abwägung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz hat in seiner Stellung- nahme zum Vorentwurf vom 28.07.2025 darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jegli- cher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig sei, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“. Dementsprechend hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Erteilung einer Grabungserlaubnis gestellt. Die Grabungserlaubnis wurde mittlerweile mit Bescheid vom 24.02.2026 seitens des Landrats- amtes Mühldorf am Inn – Untere Denkmalschutzbehörde erteilt. Der Bescheid wird den Un- terlagen als Anlage beigelegt.

Die Fachbehörde hat zum Entwurfsverfahren dann keine Stellungnahme mehr abgegeben. Die Ziffer 4.7 in der Begründung zum Bebauungsplan wird noch entsprechend redaktionell ergänzt.

9. Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und Seveso-III-Richtlinie

Auf die vorausgegangenen Ausführungen zur 2. SprengV wird hingewiesen. Die Schutz- kreise sind danach abschließend bestimmt und geregelt. Hinsichtlich der Seveso-III- Richtlinie ist daher nichts weiter zu veranlassen.

10. Verstöße gegen den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) und übergeordnete Planungsziele (LEP, Regionalplan)

Wiederholt wird auf eine scheinbar nicht konsequent umgesetzte Vorgabe der des Vorrangs der Innenentwicklung sowie auf die Ziele des LEP und des Regionalplans zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen und zum Flächensparen hingewiesen.

Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung und des Flächensparens wird auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen.

Zum Punkt Flächensparen ist anzufügen, dass sich die Bunkeranlagen und damit auch die Erschließungsflächen gegenüber dem Vorentwurf deutlich verringert haben.

Gemäß der Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ handelt es sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. Nach dem LEP Bayern kommt insbesondere Flächen mit hoher Ertragsfunktion eine besondere Bedeutung für deren Erhalt für die Landwirtschaft zu. Gemäß Regionalplan sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde bereits im Bauleitplanverfahren „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ geklärt. Ein Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung kann insoweit nicht festgestellt werden.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn (Abt. Landwirtschaft) vom 10.03.2026

Stellungnahme:

Zur o.g. Bauleitplanung bezieht sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn auf die Stellungnahme vom 27.08.2025.

Nach wie vor widerspricht die Ausweisung von „Vorratsflächen“ für einen zu einem späteren Zeitpunkt eventuell gegebenen Bedarf den Zielen des Regionalplans.

Der Umwandlung des „Sondergebiets Freiflächenphotovoltaikanlage“ in ein Industriegebiet, und somit dem dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Flächen, stimmt das AELF Töging a. Inn folglich nicht zu.

Bei der erneuten Auslegung des Bebauungsplans am 09.02.2026 ist im Vergleich zur Entwurfsskizze vom 23.07.2025 ein deutlich geringerer Platzanspruch für Bunkeranlagen ersichtlich. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum der Bedarf in der neuen Fassung nur noch einem Bruchteil entspricht, obwohl in der Entwurfsfassung der erhöhte Bedarf als unbedingt erforderlich dargestellt wurde. Weiterhin stellt sich die Frage der Schutzzonen, welche sich auch über den Bereich außerhalb der Bebauungsplanung erstrecken. Frage: Welche Auswirkungen/Einschränkungen ergeben sich durch diese Schutzzonen auf die betroffenen Grundstücke? Sind diese Einschränkungen benannt und den jeweiligen Grundstückseigentümern auch bekannt gemacht worden? Wurde die Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer erteilt?

Insgesamt wird festgestellt, dass innerhalb des bestehenden Industriegebietes die Schutzzonen, in welcher Ihrer Darstellung nach eine Bebauung nicht möglich ist, nach wie vor nicht dargestellt sind.

Wir halten daher an unserer ursprünglichen Stellungnahme fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des AELF – Abt. Ernährung und Landwirtschaft vom 10.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Fachbehörde bezieht sich auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27.08.2025 und rügt demnach weiterhin, dass durch die geplante Ausweisung des GI die landwirtschaftliche Nutzung als nachfolgende Nutzung der PV-Anlage ausgehebelt würde. Zudem sollen gemäß Regionalplanung nur Böden im unbedingt notwendigen Umfang und solche mit geringer Bonität in Anspruch genommen werden. Es handele sich um eine Vorratsfläche und stelle damit einen Widerspruch zur Regionalplanung dar, die besagt, eine Ausweisung auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Gegenüber dem Vorentwurf wird im Entwurf nun ein deutlich geringerer Bedarf aufgezeigt. Dies sei nicht nachvollziehbar.

Des Weiteren wird angemerkt, dass aus den Unterlagen nicht hervorgehe, welche Bereiche nicht für eine Bebauung geeignet sind. Die erwähnten Schutzkreise wären nach wie vor nicht dargestellt in welchen nach vorliegenden Aussagen in den Unterlagen keine Bebauung möglich sei. Weiterhin stehen ungeklärte Fragen im Raum: Gehen durch die Schutzkreise Einschränkungen auf die betroffenen Grundstücke aus und wurden diese benannt und die Eigentümer entsprechend informiert? Wurde deren Zustimmung erteilt?

Mit der Ausweisung einer GI-Fläche im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn legt die Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich eine perspektivische Entwicklungsabsicht fest. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Es handelt sich damit um keine Festsetzung, die auf Ebene des letztlich verbindlichen Bebauungsplanes erfolgt und demnach auch um keine Flächenbevorratung, zumal sich gemäß Standortalternativenprüfung keine alternativen Entwicklungsflächen ergeben. Die aktuelle PV-

Nutzung und festgelegte landwirtschaftliche Folgenutzung sind insofern keineswegs ausgehebelt. Gemäß der Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ handelt es sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. Nach dem LEP Bayern kommt insbesondere Flächen mit hoher Ertragsfunktion eine besondere Bedeutung für deren Erhalt für die Landwirtschaft zu. Gemäß Regionalplan sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde bereits im Bauleitplanverfahren „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ geklärt. Ein Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung kann insoweit nicht festgestellt werden.

Der nun gegenüber dem Vorentwurf reduzierte Bedarf an Bunkieranlagen ergab sich daraus, dass zum Vorentwurfsverfahren seitens des Vorhabenträgers noch von einem weitaus höheren Bedarf und einer Maximallösung bei einer schrittweisen Realisierung ausgegangen wurde. Der Bedarf konnte aber in der Folge konkretisiert werden und es werden tatsächlich nurmehr 15 Bunkieranlagen notwendig sein. Weiterer Bedarf wird an der Stelle nach Aussage des Vorhabenträgers auch künftig nicht erwachsen.

Aus diesem Grund kann eine verbindliche Aussage getroffen werden, woraufhin ein Wechsel in das Vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren erfolgt ist, um die Ziele und Anforderungen eines privaten Investors konkret aufzeigen zu können. Ein Bedarf darüber hinaus ist nicht notwendig und daher abschließend.

Die Schutzkreise sind unter der Ziffer C) 13 des Bebauungsplanes dargestellt. Zur Beantwortung der offenen Fragen ist anzumerken, dass privilegierte Bebauungen innerhalb der Schutzkreise grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Dies ist im Zuge der Einzelgenehmigung zu regeln. „Bewegliche“ Arbeitsplätze sind in jedem Fall möglich. Eine Landbewirtschaftung ist daher wie bisher auch künftig uneingeschränkt möglich. Auch diese findet bereits innerhalb bestehender Schutzkreise statt. Eine entsprechende Information durch die Gemeinde und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) fand gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern statt. Damit hat die Gemeinde über die Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinaus zusätzliche Informationsveranstaltungen für die betroffenen Landwirte geschaffen. Sie hat dadurch eindeutig signalisiert, die Planung nicht an den Bürgern vorbei durchzuführen, sondern Transparenz zu zeigen und die Belange der Bürger ernst zu nehmen. Der Vorwurf einer unzureichenden Beteiligung ist nicht zu halten.

Hinsichtlich der Darstellung der Schutzkreise innerhalb des bestehenden GI Aschau-Werk wird auf die Standortalternativenprüfung in der Anlage zum Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Dem Dokument kann entnommen werden, dass zum gegenständlichen Standort keine Alternativen bestehen. Dies bestätigt auch die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 13.03.2026.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 02.02.2026

Stellungnahme:

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

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

Kabel

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 tiefwurzelnende 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.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau-

und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

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 so weit 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) 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.

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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/planauskunfts-portal.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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 02.02.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Bayernwerk Netz GmbH äußert keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn ihre Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Zuge weist sie auf vorhandene Kabel hin und tätigt Hinweise zu Kabelplanungen. Die Aussagen sind im Zuge der Realisierung der GI-Flächen zu beachten und ergeben entsprechend zur Kenntnis.

Im Bereich der östlichen Teilfläche wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Standort für eine Trafo-Station ermöglicht.

- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 10.03.2026

Stellungnahme:

Die Errichtung einer Retentionsfläche zur Rückhaltung sowie zur Versicherung von Niederschlagswasser im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes als Reaktion zu Punkt 2.1 und 2.3 unserer Stellungnahme vom 27.08.2025 begrüßen wir sehr. In diesem Zusammenhang ist das vorliegende Entwässerungskonzept der Fa. bPLAN Ingenieurgesellschaft vom 12.01.2026 zu berücksichtigen.

Gemäß Punkt 2.2 unserer o. g. Stellungnahme hat die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Mühldorf zur Niederschlagswasserbehandlung bereits im Februar 2026 Stellung bezogen.

Wie aus unserer o. g. Stellungnahme bereits ersichtlich, bitten wir wiederholt folgenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen:

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:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 10.03.2026 zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:

Das Wasserwirtschaftsamt begrüßt die Ausweisung der Retentionsflächen in der vorliegenden Planung. Das vorliegende Entwässerungskonzept wird bei der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

Die wiederholt getätigten Hinweise zur Arbeitshilfe des StMUV und StMB und zur Empfehlung einer Elementarschadenversicherung werden als redaktionelle Ergänzungen in die Hinweise durch Text unter der Ziffer 7 aufgenommen. Ebenso ergeht darin der Hinweis, dass dauerhaft Starkregenrisiken verbleiben und zu einer wassersensiblen Gebäudeplanung geraten wird.

- Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abt. Naturschutz vom 24.02.2026

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Folgende Punkte sind jedoch noch in den Planunterlagen zu korrigieren bzw. zu ergänzen:

- Die Bilanzierung ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht ganz korrekt: In der Begründung Abschnitt 17.1.4 B) ist der Ausgleich für eine bestehende Ausgleichsfläche dargelegt. In einer Vorabstimmung (Mail 13.11.2025) wurde bereits geäußert, dass der Eingriff in die Ausgleichsfläche "doppelt" zu bilanzieren ist. Einerseits ist die Ausgleichsfläche an einer anderen Stelle zu erbringen. Zudem ist der tatsächliche Eingriff zu kompensieren (aufgrund der Komplexität des Sachverhalts wird eine mündliche/telefonische Klärung empfohlen). Mit der aktuellen Planung ist nur die Kompensation des früheren Eingriffs in Natur und Landschaft abgegolten, nicht jedoch der neue Eingriff.
- Die Beeinträchtigungsfaktoren in Abschnitt 17.1.4 C) sind flächenscharf anzupassen. Bei der Gebietsausweisung handelt es sich um keine gleichmäßige Überbauung, weshalb auch kein einheitlicher Faktor gewählt werden kann. Die Überplanung der Waldfläche ist deutlich flächenintensiver wie die des Offenlandes. Daher müssen auch unterschiedliche Faktoren angesetzt werden um den unterschiedlichen Ausgangsqualitäten und Baudichten gerecht zu werden (bilaterale Klärung mit UNB empfohlen).

Weitere Empfehlungen:

- Artenschutz: Es sollte noch hervorgehoben werden, dass bei der saP die Gilde der Bodenbrüter geprüft wurde und, so meine Annahme, keine Betroffenheit vorliegt.
- Es wird empfohlen auf die Belange des Landschaftsbildes etwas näher einzugehen (insb. Landschaftsschutzgebiet "Am Stampflberg" & Landschaftliche Vorbehaltsgebiete 37 & 39; vgl. Stellungnahme 01.08.2025)
- Es wird empfohlen auf das FFH-Gebiet "Innauen und Leitenwälder" einzugehen. Die Aussage im Abschnitt 2.7, dass kein FFH-Gebiet in der näheren Umgebung vorhanden ist, ist unzutreffend.
- Bei den Pflanzlisten sollten "Zierformen" und "buntlaubige Sorten" untersagt werden.
- Eine einschürige Mahd ist bei der Ausgleichsfläche unrealistisch, da es sich um einen nährstoffreichen Boden handelt. Dies wäre nur realistisch, wenn der Oberboden abgeschoben werden würde.
- Bei dem Ausgleichsflächenziel sollte der Lebensraumtyp "LR6510" ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt: Die Untere Naturschutzbehörde äußert keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Hingewiesen wird auf die erfolgte Bilanzierung unter der Ziffer 17.1.4 B), wonach der Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche doppelt zu bilanzieren sei.

Des Weiteren weist die Fachbehörde darauf hin, dass der angesetzte Beeinträchtigungsfaktor angesichts unterschiedlicher Ausgangsqualitäten und geplanter Baudichten zu differenzieren ist.

Die Bilanzierung wurde gemäß dem Hinweis der Fachbehörde aktualisiert. Ebenso wurde der Beeinträchtigungsfaktor im Sinne der Fachbehörde differenziert angewendet.

Der daraus resultierende erhöhte Kompensationsbedarf kann weiterhin im Bereich der internen Ausgleichsfläche erbracht werden.

Gemäß den Ausführungen in der Stellungnahme zum Artenschutz wird in die Begründung unter der Ziffer 4.4 als redaktionelle Ergänzung noch die Gilde der Bodenbrüter aufgenommen. Eine Betroffenheit dieser Tiergruppe liegt nicht vor.

Der Belang des Landschaftsbildes wird unter der Ziffer 14.8 der Begründung noch redaktionell um Aussagen insbesondere zum LSG „Am Stampflberg“ sowie zu den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ergänzt.

Die Ziffer 2.7 des Umweltberichtes wird berichtigt und das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ aufgenommen.

Der Text unter der Ziffer 9 B) des Bebauungsplanes wird dahingehend ergänzt, dass „Zierformen“ und „buntlaubige Sorten“ nicht zulässig sind.

In den Bebauungsplanunterlagen wird beim Ausgleichsflächenziel zusätzlich der Lebensraumtyp „LR6510“ nach der Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern benannt.

Die vorgenannten Punkte wurden nochmals am 17.03.2026 mit der UNB entsprechend abgestimmt und abschließend geklärt.

- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung vom 20.08.2025 und 13.03.2026

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat sich zu o.g. Parallelverfahren bereits mit Schreiben vom 20.08.2025 geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin stellten wir fest, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, sofern ...

- gem. den Belangen der Siedlungsstruktur in den Planungsunterlagen begründet wird, warum die unbebauten und bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen im Industriegebiet nicht für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung stehen,
- die Belange der erneuerbaren Energien berücksichtigt und
- die Belange von Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft mit den entsprechend zuständigen unteren Fachbehörden abgestimmt werden.

Vor Einleitung des zweiten förmlichen Beteiligungsverfahrens wurden der höheren Landesplanungsbehörde die ggü. dem vorhergehenden Verfahrensschritt beabsichtigten, we-

sentlichen Änderungen an der Planung durch die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro in einem Abstimmungstermin am 13.01.2026 vorgestellt.

Überarbeitete Planung

Die Gemeinde legt nunmehr Planungsunterlagen i.d.F. vom 27.01.2026 vor. Gegenüber dem Vorentwurf ist die Planung wie folgt angepasst worden:

- Der Geltungsbereich wurde im Südosten im Bereich der vormals geplanten Anlage zur Regenrückhaltung und Löschwasserversorgung um etwa 7.500 m² reduziert. Zwei Versickerungsmulden werden nun im nördlichen Bereich innerhalb von Grünflächen geplant.
- Die vorgesehene Fläche für die Bunkeranlagen wurde um mehr als die Hälfte reduziert, im überarbeiteten Stand sind noch 15 Anlagen geplant (anstatt der 45 Anlagen gem. Vorentwurf). Diese werden im Südosten des Geltungsbereichs konzentriert. Im Anschluss an die Zufahrt verbleibt im nordwestlichen Bereich eine Verladestation.
- Die Bunkeranlagen wurden gegenüber dem Vorentwurf so angeordnet, dass die notwendigen Schutzabstände gemäß DGUV eingehalten werden. Diese betragen nach Westen und Norden gem. Plandarstellung 137 Meter.
- Im Südwesten des Planungsumgriffs sind Ausgleichsflächen vorgesehen, der Eingriffsausgleich erfolgt damit vollständig innerhalb des Geltungsbereichs.
- Die zweite Zufahrtsmöglichkeit im Nordosten des Geltungsbereichs ist weggefallen.
- Die Wallanlage wurde überarbeitet und organischer ausgestaltet.

Berührte Belange im aktuellen Verfahrensstand

Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

In der Anlage zum Umweltbericht für den Flächennutzungsplan setzt sich die Gemeinde nun ausführlich mit den Potenzialen der Innenentwicklung im Industriegebiet Aschau-Werk auseinander und legt eine anschauliche Standortalternativenprüfung vor. In der Folge kann die Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 (Z) in Einklang gebracht werden.

Erneuerbare Energien, Natur und Landschaft, Landwirtschaft

Wie aus der übermittelten Abwägung hervorgeht, wurden die Belange der erneuerbaren Energien berücksichtigt. Bzgl. der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft ist eine Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden erfolgt und es wurden in der Folge Änderungen an der Planung bzw. Ergänzungen in den Unterlagen vorgenommen.

Ergebnis

Vorbehaltlich der erneuten fachbehördlichen Abstimmung stehen die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Bauleitplanung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung vom 13.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Fachbehörde bestätigt die Vorlage einer anschaulichen Standortalternativenprüfung, in der eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Potenzialen der Innenentwicklung im Industriegebiet Aschau-Werk erfolgte.

Zudem konstatiert die Fachbehörde die Berücksichtigung der Belange der Erneuerbaren Energien.

Die Erfordernisse der Raumplanung stehen im Ergebnis der vorgelegten Bauleitplanung nicht entgegen.

- Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt vom 06.03.2026

Stellungnahme:

Aufgrund der Planung eines Neubaus von Bunkern bzw. Lagern für explosionsgefährliche Stoffe sind entsprechende Schutzabstände zu Ortschaften und Siedlungen einzuhalten. Solange die Sicherheitsabstände eingehalten werden, bestehen aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes keine Einwände. Hierbei sollten jedoch die Bebauungsgrenzen der anliegenden Ortschaften Urfahrn und Fraham geprüft werden, um sicherzustellen, dass eine zu dichte Bebauung in Richtung des geplanten Lagers vermieden wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt vom 06.03.2026 wurde bereits bei der Beschlussfassung zur „18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gewürdigt. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte analog wie folgt:

Die Fachbehörde weist auf Schutzabstände zu Ortschaften und Siedlungen hin, die bei einem Neubau von Bunkern bzw. Lagern für explosionsgefährliche Stoffe einzuhalten sind. Dies wird vom Investor entsprechend beachtet und sichergestellt. Bei Einhaltung dieser Maßgaben äußert die Fachbehörde keinen Einwand gegen das Planungsvorhaben.

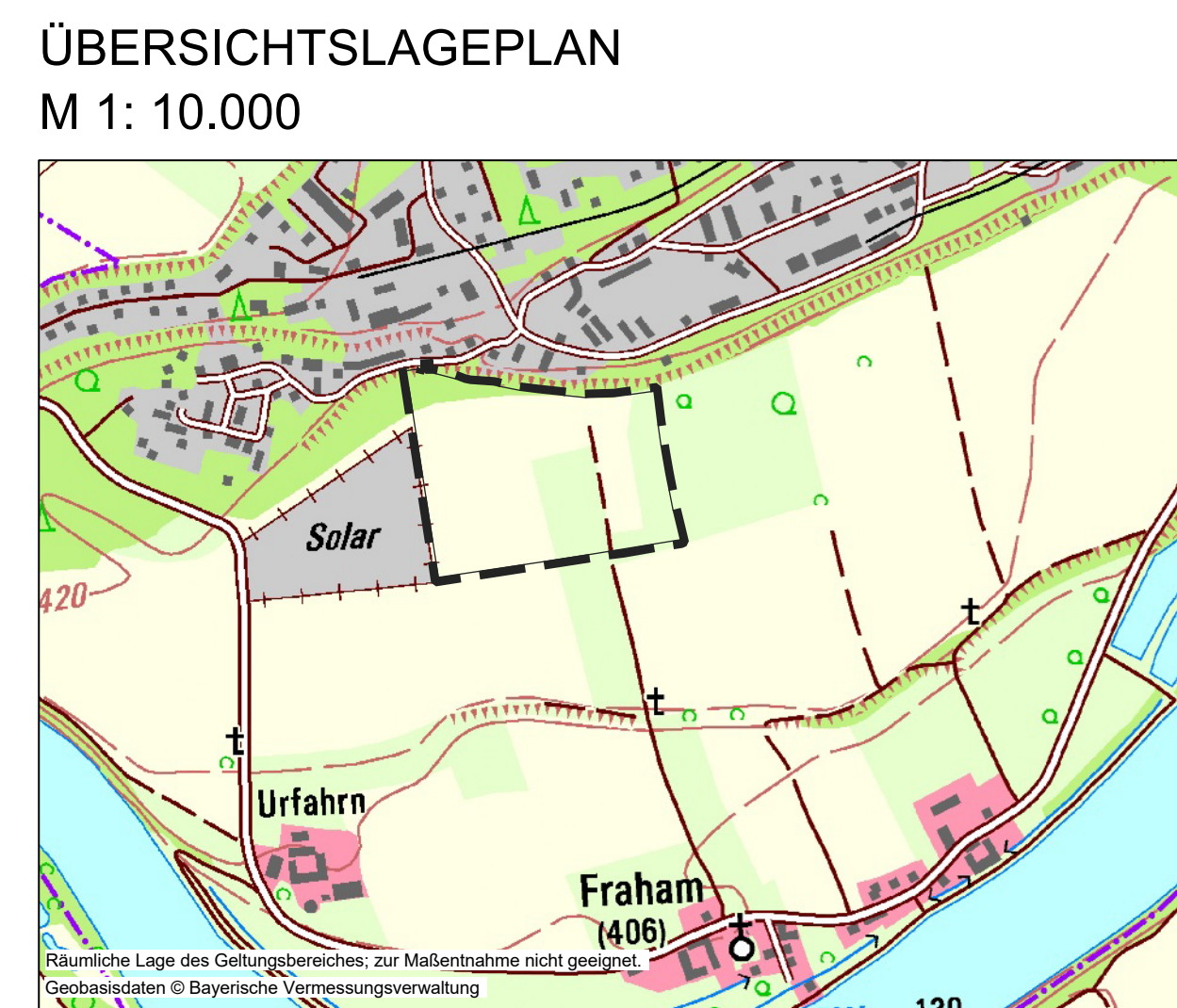
Der Hinweis zur Vermeidung einer zu dichten baulichen Entwicklung der Ortschaften Fraham und Urfahrn in Richtung des Planungsgebietes ergeht zur Kenntnis und wird beachtet.



Legende

- Erschließungsfläche
- Bauliche Anlage
- Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung/ Löschwasserteich
- Wald - zu erhalten
- Wiese
- Einzelbaum - zu erhalten
- Einzelbaum - Neupflanzung
- Strauchpflanzung
- Waldsaum - zu erhalten
- Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese
- Wall

Die Positionierung der Baum- und Strauchpflanzungen kann geringfügig variieren.



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

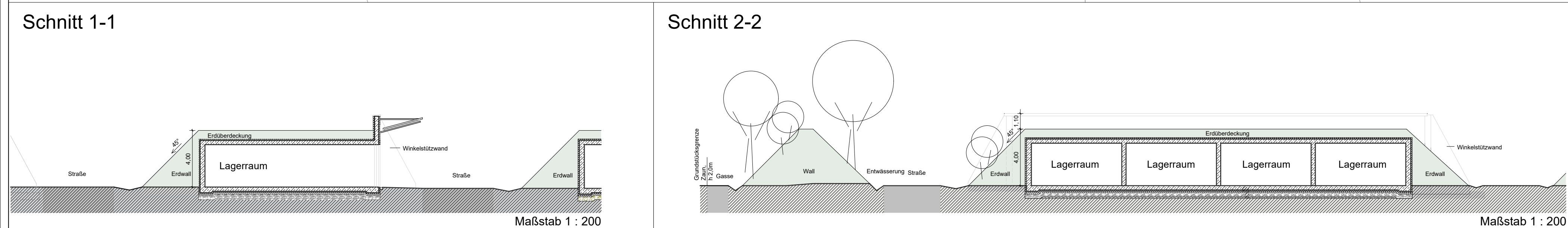
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-WERK SÜD

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ASCHAU A. INN
MÜHLDORF
OBERBAYERN

Planung	ISR Innovatie Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland Telefon: +49 2129 5662090 E-Mail: mail@isr-planung.de	
Planungsträger	Gemeinde Aschau Hauptstraße 4 84544 Aschau am Inn	
Vorhabenträger	Nitrochemie Aschau GmbH Liebigstraße 17 84544 Aschau am Inn	
Maßstab	Plandarstellung M 1 : 1.000	
Stand	27.01.2026	



Aschau-Werk Süd | Bestandsaufnahme 09.05.2025





IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Schallimmissionsschutz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" der Gemeinde Aschau a. Inn

Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch das geplante Vorhaben

Lage: Gemeinde Aschau am Inn
Landkreis Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern

Auftraggeber: Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

Projekt Nr.: AAI-7401-01 / 7401-01_E04
Umfang: 27 Seiten
Datum: 27.01.2026

Projektbearbeitung:
M. Eng. Florian Huber

Qualitätssicherung:
Dipl.-Ing. (FH) Fabian Bräu

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit Zustimmung der Verfasser gestattet. Dieses Dokument wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.



Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Planungswille der Gemeinde Aschau am Inn	3
1.2	Ortslage und Nachbarschaft	4
1.3	Bauplanungsrechtliche Situation	5
2	Aufgabenstellung	7
3	Anforderungen an den Schallschutz	8
3.1	Lärmschutz im Bauplanungsrecht	8
3.2	Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung	8
3.3	Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit	10
4	Emissionsprognose	12
4.1	Exemplarische Betriebsbeschreibung	12
4.2	Schallquellenübersicht	13
4.3	Emissionsansätze	14
4.3.1	Lagerfläche	14
4.3.2	Lieferzone	15
4.3.3	Fahrweg	16
5	Immissionsprognose	17
5.1	Vorgehensweise	17
5.2	Abschirmung und Reflexion	17
5.3	Berechnungsergebnisse	19
6	Schalltechnische Beurteilung	20
7	Zitierte Unterlagen	22
7.1	Literatur zum Schallimmissionsschutz	22
7.2	Projektspezifische Unterlagen	22
8	Anhang	24
8.1	Teilbeurteilungspegel	24
8.2	Lärmbelastungskarten	25



1 Ausgangssituation

1.1 Planungswille der Gemeinde Aschau am Inn

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" beabsichtigt die Gemeinde Aschau am Inn auf dem Grundstück Fl.Nr. 84, Gemarkung Fraham, die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) nach § 9 BauNVO im südlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk.

Anlass für die Aufstellung ist die Notwendigkeit des im bestehenden Industriegebiet ansässigen Betriebs der Nitrochemie Aschau GmbH zur Erweiterung der Lagerkapazitäten für Explosivstoffe. Der Betreiber plant dabei die Errichtung mehrerer Lagerbunker sowie ggf. einer Lagerhalle auf der untersuchungsgegenständlichen Fläche. Diese soll aus Gründen der Überwachbarkeit und zur Abschirmung gegenüber Lärmemissionen und vor allem aus sicherheitsspezifischen Aspekten (Verhinderung der Sichtverbindung nach Außen, Schutz vor Druckwellen im Havariefall, etc.) mit einem vier Meter hohen Wall sowie zwei vorgesetzten Zaunanlagen versehen werden. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.



Abbildung 1: Planzeichnung der geplanten Erweiterung der Bunkeranlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" der Gemeinde Aschau /11/



1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Das Planungsgrundstück befindet sich im Süden des Ortsteils Aschau-Werk im südlichen Anschluss an das gleichnamige Industriegebiet der Gemeinde Aschau am Inn. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Freiflächen-PV-Anlage. Im Osten und Süden kommen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham zu liegen, in denen neben landwirtschaftlichen Anwesen auch zum Teil Wohngebäude vorhanden sind.

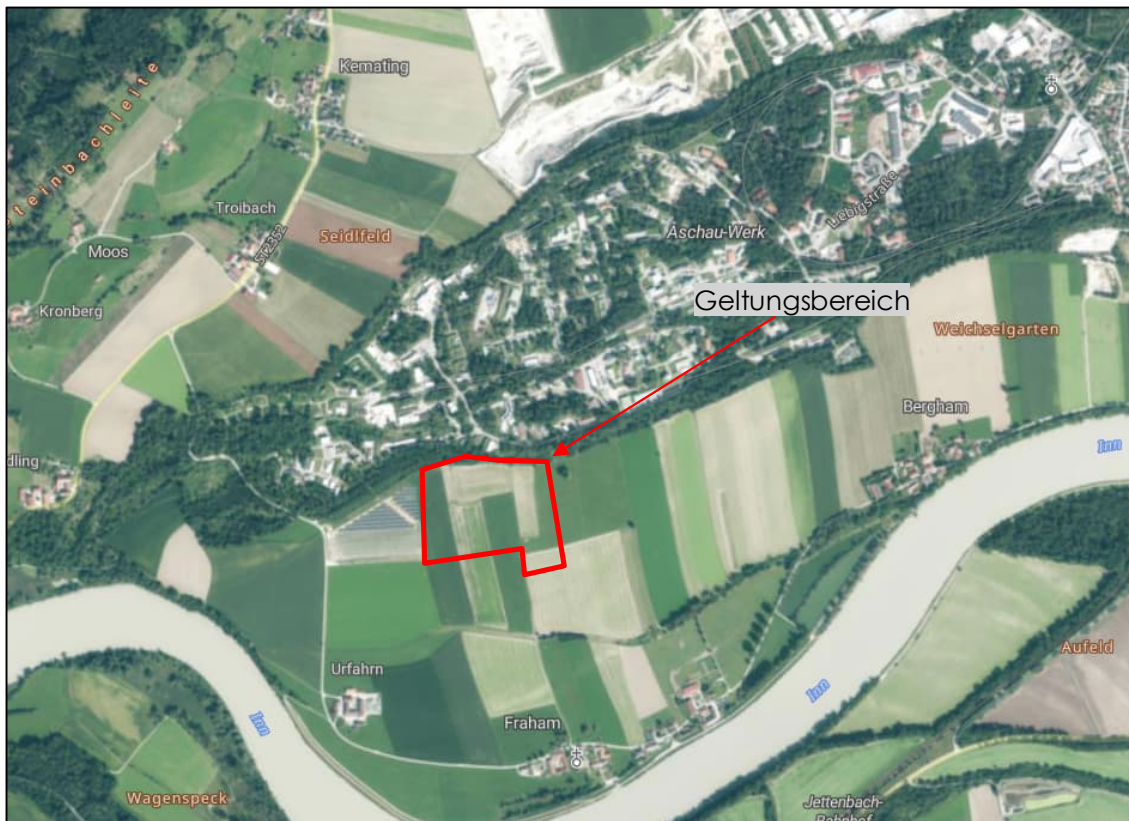


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereichs /14/



1.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Das von der Planung betroffene Grundstück liegt gegenwärtig ebenso nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans wie die Ortsteile Urfahrn und Bergham sowie das Industriegebiet Aschau-Werk im Norden der Planung.

Für die im Westen des Planungsgrundstücks gelegene Freiflächen-PV-Anlage existiert der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 "Photovoltaikfreiflächenanlage Urfahrn" /10/, der das Gebiet als Sondergebiet (SO) ausweist. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Geltungsbereich ausschließlich PV-Module sowie zum Betrieb notwendige Infrastruktur (Trafostationen, Wechselrichter, Übergabestationen und Batteriespeicher) zulässig.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 28 "Photovoltaikfreiflächenanlage Urfahrn" der Gemeinde Aschau am Inn /10/

Für den Ortsteil Fraham existiert die Außenbereichssatzung "Fraham" bzw. deren 1. Erweiterung, welche jedoch keine Aussagen zum Gebietstyp gemäß BauNVO enthält /7, 8/.



Abbildung 4: Planzeichnung der 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung "Fraham" der Gemeinde Aschau am Inn /8/

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau am Inn wird der im nördlichen Anschluss an das Plangebiet gelegene Bereich als Industriegebiet (GI) dargestellt. Die Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham werden jeweils als Außenbereich dargestellt.

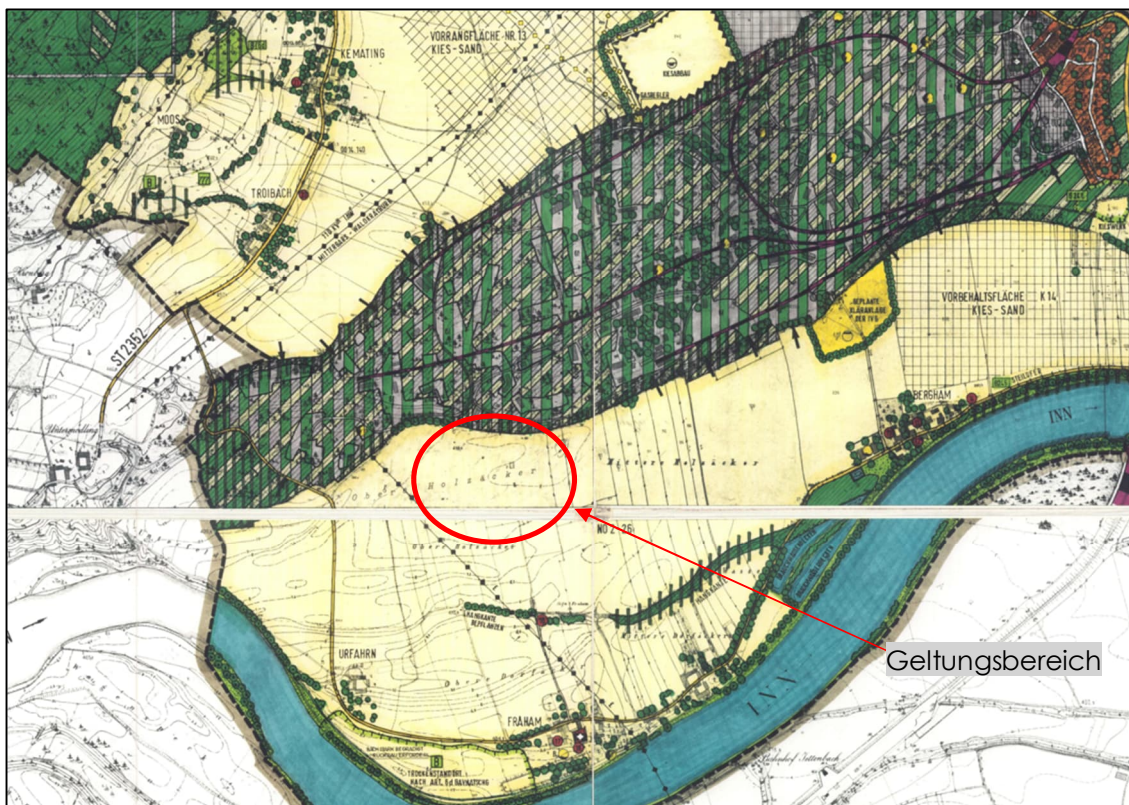


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau am Inn /9/



2 Aufgabenstellung

Ziel der Begutachtung ist es, die durch den geplanten Betrieb im Geltungsbereich der Planung an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwartende anlagenbezogene Lärmbelastung zu prognostizieren. Über einen Vergleich der Beurteilungspegel mit den anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau respektive den Immissionsrichtwerten der TA Lärm soll die Verträglichkeit des Anlagenbetriebs mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche überprüft werden.

Die für eine Einhaltung der Schallschutzziele gegebenenfalls notwendigen technischen, baulichen, organisatorischen und planerischen Schallschutzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber entwickelt und vorgestellt. Dabei ist die Zielsetzung eine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Verfahren zu vermeiden.

Falls erforderlich, werden für den Bebauungsplan Vorschläge zur textlichen und/oder planlichen Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen formuliert.



3 Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Lärmschutz im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zur DIN 18005 /4/ schalltechnische Orientierungswerte (OW), deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als *"sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau"* aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]		
Gewerblich bedingter Lärm	MI/MD	GI ¹
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60	--
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45	--

MI/MD:.....Misch-/Dorfgebiet

GI:.....Industriegebiet

3.2 Die Bedeutung der TA Lärm in der Bauleitplanung

- Allgemeine Schallschutzanforderungen nach TA Lärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleich lautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) /2/ dar.

Die TA Lärm gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die dem zweiten Teil des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen (mit den unter Nr. 1 aufgeführten Ausnahmen), und wird üblicherweise als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen. Demzufolge werden die Berechnungsverfahren und Beurteilungskriterien der TA Lärm regelmäßig und sinnvollerweise bereits im Rahmen der Bauleitplanung für die Beurteilung von Anlagen-geräuschen angewandt, um bereits im Vorfeld die lärmimmissionsschutzrechtliche Konfliktfreiheit abzusichern.

Nach den Regelungen der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dann sichergestellt, wenn alle Anlagen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen in der Summenwirkung Beurteilungspegel bewirken, die an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien die in Nr. 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten.

¹In der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgelegt.



Die Beurteilungszeiten sind identisch mit denen der DIN 18005, allerdings greift die TA Lärm zur Bewertung nächtlicher Geräuschimmissionen die ungünstigste volle Stunde aus der gesamten Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr heraus.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) übertreffen (Spitzenpegelkriterium).

Schallschutzanforderungen nach TA Lärm		
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	MI/MD	GI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60	70
Ungünstigste volle Nachtstunde	45	70

MI/MD: Misch-/Dorfgebiet

GI: Industriegebiet

- **Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung**

Unterschreitet die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die o.g. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A), so ist gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass

*"der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als **nicht relevant** anzusehen ist."*

Gemäß Nr. 4.2 c der TA Lärm kann eine explizite Betrachtung der Vorbelastung entfallen, wenn der Nachweis geführt wird, dass die zu beurteilende Anlage im Falle ihrer Inbetriebnahme nicht relevant im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen wird.

Liegt der Beurteilungspegel einer Anlage um 10 dB(A) unter dem jeweils geltenden Immissionsrichtwert, so wird für diesen Immissionsort auch die unter Nr. 2.2 a) der TA Lärm definierte Bedingung erfüllt, mit der festgelegt wird, ab wann sich eine Nutzung außerhalb des "Einwirkungsbereiches" einer Anlage befindet. Wenn alle Immissionsorte außerhalb des "Einwirkungsbereiches" einer Anlage liegen, kann der zugehörigen Anlage i.d.R. ein konfliktfreier Betrieb unterstellt werden.



3.3 Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm liegen entweder:

- *"bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109..."*

oder

- *"bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."*

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109-01 /3/ insbesondere Aufenthaltsräume wie zum Beispiel Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Unter den vorliegenden Bedingungen sind als maßgebliche Immissionsorte IO die folgenden schutzbedürftigen Nutzung zu nennen (vgl. Abbildung 6):

- IO 1:.....Wohnhaus "Urfahrn 1", Fl.Nr. 116, Gemarkung Fraham, $h_i \sim 5,0 \text{ m}^2$
IO 2:.....Wohnhaus "Fraham 19", Fl.Nr. 63, Gemarkung Fraham, $h_i \sim 5,0 \text{ m}$
IO 3:.....Wohnhaus "Fraham 5", Fl.Nr. 50, Gemarkung Fraham, $h_i \sim 5,0 \text{ m}$
IO 4:.....Wohnhaus "Bergham 9", Fl.Nr. 235/3, Gemarkung Fraham, $h_i \sim 5,0 \text{ m}$
IO 5:.....Gewerbenutzung im Industriegebiet, Fl.Nr. 2224/1, Gemarkung Aschau am Inn, $h_i \sim 3,5 \text{ m}$

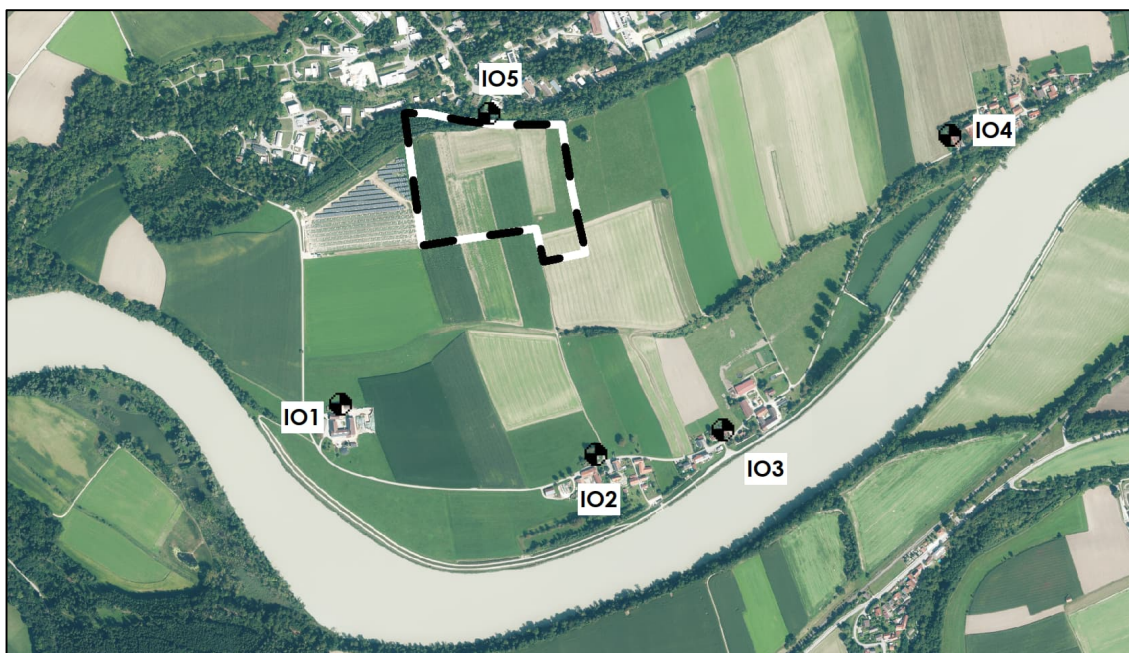


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der Immissionsorte (IO)

² Die Höhe der maßgeblichen Immissionsorte wird anhand des amtlichen Gebäudemodells /11/ abgeschätzt.



Da die beschriebenen Immissionsorte nicht im Geltungsbereich einer verbindlichen Bauleitplanung liegen bzw. die verbindlichen Bauleitplanungen im Ortsteil Fraham keine Aussagen zur Gebietskategorie liefern (vgl. Kapitel 1.3), welche nach Nr. 6.6 der TA Lärm die Zuordnung zu einem Gebiet nach Nr. 6.1 der TA Lärm regeln würde, erfolgt die Einstufung der Schutzbedürftigkeit dieser Immissionsorte vor unzulässigen Lärmimmissionen entsprechend der vor Ort tatsächlich vorhandenen Nutzungsstrukturen in Einklang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt die Immissionsorte **IO 1** bis **IO 4** als im Außenbereich befindlich dar. Daher wird die Schutzbedürftigkeit dieser Immissionsorte, wie bei Wohnnutzungen im Außenbereich üblich, entsprechend einem Misch- bzw. Dorfgebiet eingestuft. Der Immissionsort **IO 5** wird hingegen als Industriegebiet dargestellt, sodass dieser Gebietstyp als Schutzbedürftigkeit angesetzt wird.



4 Emissionsprognose

4.1 Exemplarische Betriebsbeschreibung

Als Basis für die schalltechnische Begutachtung dienen neben den verfügbaren Planunterlagen /11/ insbesondere die Angaben des Auftraggebers zur Betriebscharakteristik bei voller Bebauung der Fläche mit Lagerbunkern ^{3/15/}.

- o Betriebstyp: Lagerplatz für Explosivstoffe
- o Betriebszeiten:
 - durchgängiger Staplerbetrieb im Bereich des Lagerplatzes
 - Anlieferungen mit Lkw während der Tagzeit
- o Anlagenteile und bauliche Ausführung:
 - Fahrgassen asphaltiert ausgeführt
 - Lagerbunker aus Stahlbeton mit Erdüberdeckung
 - Lagerhalle im Norden des Geländes auch für Nicht-Explosivstoffe in Blechbauweise
 - Keine schalltechnisch relevanten Anlagenteile/Produktionslinien im Bereich des Lagerplatzes
- o Anlieferungen:
 - Anlieferung von Explosivstoffen und anderen Rohstoffen mit bis zu zehn Lkw pro Tag
 - Verladung mittels Stapler
 - Zusätzlich pro Tag bis zu 200 Direktanlieferungen durch Stapler aus dem Betriebsgelände zur Tagzeit und bis zu 10 in der ungünstigsten vollen Nachtstunde
- o Ladetätigkeiten
 - Ladetätigkeiten mit Elektro- und/oder Dieselstaplern
 - Bis zu drei Stapler für je 4 h zur Tagzeit im Einsatz
 - Durchgängige Ladetätigkeiten eines Staplers innerhalb der ungünstigsten vollen Nachtstunde

³ Im Rahmen der untersuchungsgegenständlichen Begutachtung wird vorerst eine Errichtung von 15 Vierfachbunkern (ca. 1/3 der Gesamtfläche) vorgesehen, dementsprechend stellt die Betriebsbeschreibung mit einer vollständigen Bebauung der Fläche im Plangebiet einen schalltechnisch deutlich ungünstigeren Fall dar. Somit ist die Betrachtung als sehr konservativ anzusehen.



4.2 Schallquellenübersicht

Aus der vorliegenden Anlagen- und Betriebsbeschreibung lassen sich für das Lärmprognosemodell die folgenden relevanten Schallquellen ableiten, deren Position in Abbildung 7 dargestellt ist:

Relevante Schallquellen			
Kürzel	Beschreibung	Quelle	h_E
L	Lagerfläche	FQ	1,0
LZ	Lieferzone	FQ	1,0
F	Fahrweg	LQ	1,0

LQ/FQ: Linien-/Flächenschallquelle

h_E : Emissionshöhe über Gelände [m]

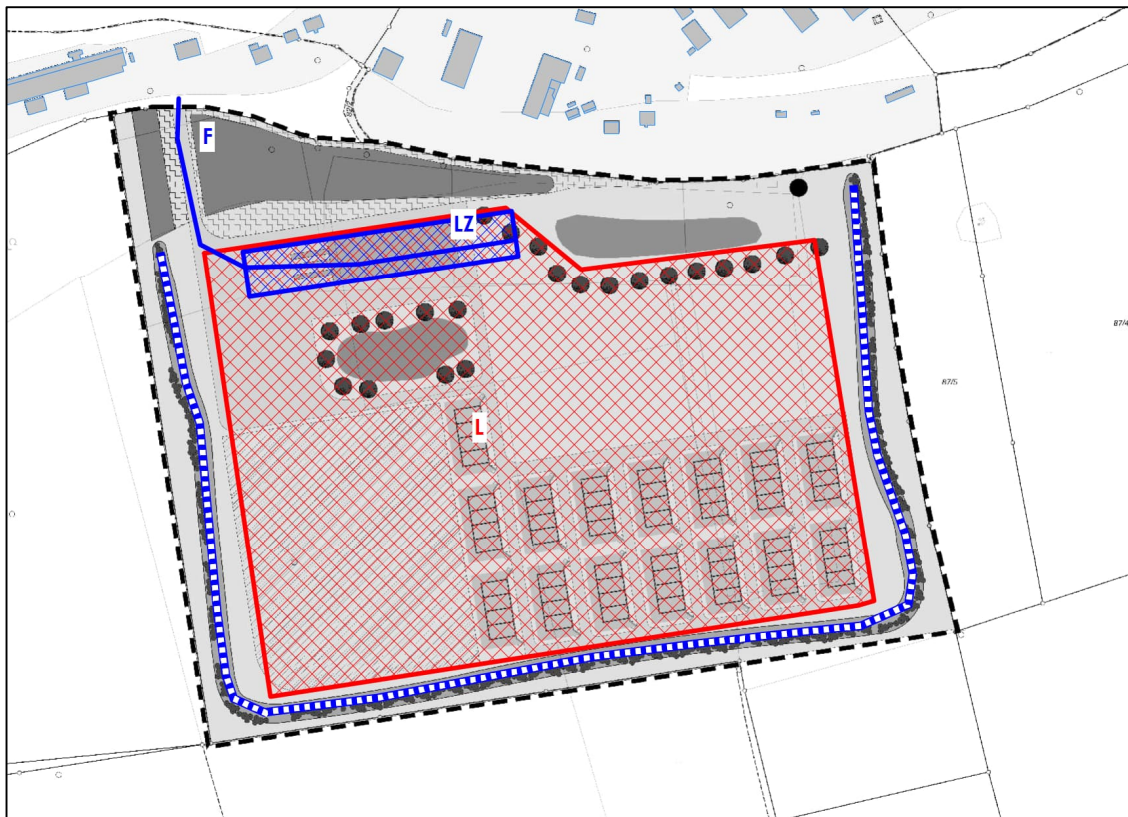


Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung der relevanten Schallquellen

Die möglichen Geräuscentwicklungen innerhalb der vorgesehenen Lagerhalle sind mit den im folgenden Kapitel konservativ angesetzten Lagertätigkeiten im Freien mit abgedeckt. Ebenso wird eine mögliche weitere Erweiterung der Lagerkapazitäten im Plangebiet bereits in der untersuchungsgegenständlichen Begutachtung berücksichtigt, um mögliche weitere Erhöhungen der Anzahl der Lagerbunker vorsorglich zu bewerten.



4.3 Emissionsansätze

4.3.1 Lagerfläche

Im Bereich der Lagerfläche sind nach den Angaben des zukünftigen Betreibers Geräuschentwicklungen durch dieselmotorisch oder elektrisch betriebene Stapler zur Einlagerung von Explosivstoffen und im Bereich der eventuell entstehenden Lagerhalle auch anderer Rohstoffe zu erwarten. Zur Berücksichtigung dieser Geräuschentwicklungen wird konservativ eine Flächenschallquelle über die gesamte Lagerfläche ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch eventuelle Gebäude (Lagerhalle, Lagerbunker) im Bereich des geplanten Gebiets mit den in Kapitel 4.1 beschriebenen Betriebszeiten in Ansatz gebracht. Ebenso wird im Sinne eines konservativen Ansatzes ausschließlich die Verwendung von Dieselstaplern veranschlagt.

Flächenschallquelle	Lagerfläche								
Kürzel	L								
Fläche	56085		m²						
Tagzeit (6-22 Uhr)	L _w	L _{w''}	n	T _{E,i}	T _{E,g}	K _{TE}	K _R	L _{w,t}	L _{w,t''}
D-Stapler [1]	106,0	58,5	12	3600	43200	-1,2	--	104,8	57,3
Gesamtsituation	--	--	--	--	--	--	--	104,8	57,3

Flächenschallquelle	Lagerfläche								
Kürzel	L								
Fläche	56085		m²						
Nachtzeit	L _w	L _{w''}	n	T _{E,i}	T _{E,g}	K _{TE}		L _{w,t}	L _{w,t''}
D-Stapler [1]	106,0	58,5	1	3600	3600	0,0		106,0	58,5
Gesamtsituation	--	--	--	--	--	--		106,0	58,5
Quellenangabe	[1]	Emissionsdatenkatalog, Forum Schall (Ausgabe 2022)							
		inkl. Impulshaltigkeitszuschlag KI=6dB(A)							

L_w: Schallleistungspegel [dB(A)]

L_{w''}: Flächenschallleistungspegel [dB(A) je m²]

n: Anzahl der Geräuschereignisse [-]

T_{E,i}: Einwirkzeit des Einzelgeräuschereignisses [sek]

T_{E,g}: Gesamteinwirkzeit [sek]

K_{TE}: Pegelzu-/abschlag zur Berücksichtigung von Einwirkzeiten [dB(A)]

K_R: Pegelzuschlag zur Berücksichtigung von Einwirkzeiten innerhalb der Ruhezeit [dB(A)]

L_{w,t}: Zeitbezogener Schallleistungspegel [dB(A)]

L_{w,t''}: Zeitbezogener Flächenschallleistungspegel [dB(A) je m²]



4.3.2 Lieferzone

Der Lieferverkehr durch Lkw wird im Nordwesten der Lagerfläche berücksichtigt. Die Geräuschemissionen der relevanten Liefertätigkeiten werden gemäß den Angaben in Kapitel 4.1 wie folgt auf einer Flächenschallquelle in Ansatz gebracht. Die Ladetätigkeiten sind dabei im Ansatz der Lagerfläche mitberücksichtigt (vgl. Kapitel 4.3.1).

Flächenschallquelle	Lieferzone								
Kürzel	LZ								
Fläche	2760		m²						
Tagzeit (6-22 Uhr)	L _w	L _{w''}	n	T _{E,i}	T _{E,g}	K _{TE}	K _R	L _{w,t}	L _{w,t''}
Lkw-Betriebsbremse [1]	108,0	73,6	10	5	50	-30,6	--	77,4	43,0
Lkw-Türenschiagen [2]	98,5	64,1	20	5	100	-27,6	--	70,9	36,5
Lkw-Motoranlassen [1]	100,0	65,6	10	5	50	-30,6	--	69,4	35,0
Lkw-beschl. Abfahrt [2]	104,5	70,1	10	5	50	-30,6	--	73,9	39,5
Lkw-Motorleerlauf [1]	94,0	59,6	10	300	3000	-12,8	--	81,2	46,8
Gesamtsituation	--	--	--	--	--	--	--	83,6	49,2
Quellenangabe	[1]	Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lkw auf Betriebsgeländen, Hessisches Landesamt f. Umwelt und Geologie, 2005							
	[2]	Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage,							
		Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007							

L_w: Schallleistungspegel [dB(A)]

L_{w''}: Flächenschallleistungspegel [dB(A) je m²]

n: Anzahl der Geräuscheignisse [-]

T_{E,i}: Einwirkzeit des Einzelgeräuscheignisses [sek]

T_{E,g}: Gesamteinwirkzeit [sek]

K_{TE}: Pegelzu-/abschlag zur Berücksichtigung von Einwirkzeiten [dB(A)]

K_R: Pegelzuschlag zur Berücksichtigung von Einwirkzeiten innerhalb der Ruhezeit [dB(A)]

L_{w,t}: Zeitbezogener Schallleistungspegel [dB(A)]

L_{w,t''}: Zeitbezogener Flächenschallleistungspegel [dB(A) je m²]



4.3.3 Fahrweg

Um die Lärmentwicklungen auf dem Fahrweg vom bestehenden Werksgelände zur Lagerfläche abzudecken, werden die zugehörigen Fahrbewegungen der Lkw bzw. die Staplerfahrten gemäß den Angaben in Kapitel 4.1 auf einer Linienschallquelle angesetzt.

Zur Prognose der durch die Lkw hervorgerufenen Geräuschentwicklungen wird auf den im Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen /6/ genannten längenbezogenen Schallleistungspegel $L_{WA',1h} = 63 \text{ dB(A)/m}$ abgestellt, der auch Beschleunigungs- und Abbremsvorgänge abdeckt.

Die Emissionen auf dem Fahrweg von bzw. zur Lagerfläche durch die Dieselstapler werden gemäß den Prognoseempfehlungen aus dem Emissionsdatenkatalog 2023 des Forums Schall /5/ mit einem längenbezogenen Schallleistungspegel $L_{WA',1h} = 62 \text{ dB(A)/m}$ berücksichtigt.

Der längenbezogene Gesamtschallleistungspegel für je zehn Lkw-Fahrbewegungen sowie von je 200 Staplerfahrten pro Tag von bzw. zur Lagerfläche lässt sich für die Tagzeit wie folgt ermitteln:

Linienschallquelle	Fahrweg						
Kürzel	F						
Fahrweg	220	m					
Tagzeit (6-22 Uhr)	$L'_{WAT,1h}$	n	T_r	K_{StrO^*}	K_R	$L_{w,t}$	$L_{w,t}'$
Lkw [1]	63,0	20	16	0	--	87,4	64,0
Diesel-Stapler [2]	62,0	400	16	0	--	99,4	76,0
Gesamtsituation	--	--	--	--	--	99,7	76,2

Für je 10 Fahrbewegungen mit Diesel-Staplern von bzw. zur Lagerfläche in der ungünstigsten vollen Nachtstunde berechnet sich der folgende Schallleistungspegel:

Linien-schallquelle	Fahrweg					
Kürzel	F					
Fahrweg	220	m				
Nachtzeit	L'WAT,1h	n	Tr	KStro*	Lw,t	Lw,t'
Diesel-Stapler [2]	62,0	20	1	0	98,4	75,0

Quellenangabe	[1]	Lkw-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen, HLNUG, 2024
	[2]	Emissionsdatenkatalog, Forum Schall (Ausgabe 2023)

$L'_{WAT,1h}$: Zeitlich gemittelter Linienschallleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde [dB(A) je m]

n: Anzahl der Geräuschereignisse [-]

T_r : Beurteilungszeit [h]

K_{StrO^*} : Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Parkplatzlärmstudie [dB(A)]

K_R : Pegelzuschlag zur Berücksichtigung von Einwirkzeiten innerhalb der Ruhezeit [dB(A)]

$L_{w,t}$: Zeitbezogener Schallleistungspegel [dB(A)]

$L_{w,t}'$: Zeitbezogener Linienschallleistungspegel [dB(A) je m]



5 Immissionsprognose

5.1 Vorgehensweise

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programm "IMMI" der Firma "Wölfel Engineering GmbH + Co. KG" (Version 2025 [571] vom 25.06.2025) nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 /1/ über das alternative Prognoseverfahren mit mittleren A-bewerteten Einzahlenkenngrößen (Berechnung der Dämpfungswerte im 500 Hz-Band) durchgeführt.

Die Parameter zur Bestimmung der Luftabsorption A_{atm} sind auf eine Temperatur von 15 Grad Celsius und eine Luftfeuchtigkeit von 50 % abgestimmt. Die zur Erlangung von Langzeitbeurteilungspegeln erforderliche meteorologische Korrektur C_{met} wird über eine im konservativen Rahmen übliche Abschätzung des Faktors $C_0 = 2$ dB berechnet.

Der Geländeverlauf im Untersuchungsbereich wird mithilfe des vorliegenden Geländemodells /13/ vollständig digital nachgebildet und dient der richtlinienkonformen Berechnung der auf den Schallausbreitungswegen auftretenden Pegelminderungseffekte.

5.2 Abschirmung und Reflexion

Neben den Beugungskanten, die aus dem Geländemodell resultieren, fungieren – soweit berechnungsrelevant – alle im Planungsumfeld bestehenden Gebäude als pegelmindernde Einzelschallschirme.

Ortslage und Höhenentwicklung der Bestandsgebäude stammen aus einem digitalen Gebäudemodell des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung /11/.

Insbesondere wird die Abschirmung durch den geplanten Wall am Rand des Geltungsbereichs mit einer Höhe von 4,5 m über Geländeoberkante berücksichtigt (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: Planzeichnung der geplanten Erweiterung der Bunkeranlage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" der Gemeinde Aschau /11/ mit Eintragung der Wallanlage

An Baukörpern auftretende Immissionspegelerhöhungen durch Reflexionen erster Ordnung werden über eine vorsichtige Schätzung der Absorptionsverluste von 1 dB(A) berücksichtigt, wie sie an glatten, unstrukturierten Flächen zu erwarten sind.



5.3 Berechnungsergebnisse

Unter den genannten Voraussetzungen lassen sich durch die Geräuscentwicklung der bereits konkret im Geltungsbereich vorgesehenen Anlage an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft folgende Beurteilungspegel prognostizieren:

Prognostizierte Beurteilungspegel L_r [dB(A)]					
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	34,5	33,2	31,5	28,6	52,4
Ungünstigste volle Nachtstunde	35,3	34,1	32,4	29,4	52,7

IO 1 (MI/MD):..... Wohnhaus "Urfahrn 1", Fl.Nr. 116, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 2 (MI/MD):..... Wohnhaus "Fraham 19", Fl.Nr. 63, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 3 (MI/MD):..... Wohnhaus "Fraham 5", Fl.Nr. 50, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 4 (MI/MD):..... Wohnhaus "Bergham 9", Fl.Nr. 235/3, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 5 (GI):..... Gewerbenutzung Fl.Nr. 2224/1, Gemarkung Aschau am Inn, $h_i = 3,5$ m

Die Teilbeiträge der Schallquellen zum Beurteilungspegel sind in Kapitel 8.1 aufgelistet. Zusätzlich werden die Beurteilungspegel auf einer Höhe von 5 m im Untersuchungsgebiet flächendeckend prognostiziert und als Lärmbelastungskarten in Kapitel 8.2 dargestellt.



6 Schalltechnische Beurteilung

Ziel der vorliegenden Begutachtung war es, die Geräuschimmissionen zu prognostizieren und zu beurteilen, die der Betrieb der auf dem Grundstück Fl.Nr. 84 der Gemarkung Fraham im Geltungsbereich des untersuchungsgegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans /11/ geplanten Lagerfläche der Nitrochemie Aschau GmbH in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursachen wird. Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass der vorgesehene Betrieb der Lagerfläche Beurteilungspegel bewirken wird, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm - und damit auch die anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 - (vgl. Kapitel 3.2) an den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.3) tagsüber um mindestens 18 dB(A) und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Beurteilungsübersicht					
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5
Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	35	33	32	29	52
Immissionsrichtwert IRW [dB(A)]	60	60	60	60	70
Unter-/Überschreitung [dB(A)]	-25	-27	-28	-31	-18
Ungünstigste volle Nachtstunde	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5
Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	35	34	32	29	53
Immissionsrichtwert IRW [dB(A)]	45	45	45	45	70
Unter-/Überschreitung [dB(A)]	-10	-11	-13	-16	-17

IO 1 (MI/MD):..... Wohnhaus "Urfahrn 1", Fl.Nr. 116, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 2 (MI/MD):..... Wohnhaus "Fraham 19", Fl.Nr. 63, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 3 (MI/MD):..... Wohnhaus "Fraham 5", Fl.Nr. 50, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 4 (MI/MD):..... Wohnhaus "Bergham 9", Fl.Nr. 235/3, Gemarkung Fraham, $h_i = 5,0$ m
 IO 5 (GI):..... Gewerbenutzung Fl.Nr. 2224/1, Gemarkung Aschau am Inn, $h_i = 3,5$ m

Mit Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens in Anbetracht der prognostizierten Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertunterschreitungen um mindestens 10 dB(A) auch ohne Kenntnisse über die an den Immissionsorten tatsächlich vorherrschende oder rechtlich zulässige anlagenbedingten Lärmvorbelastungen gegeben und dem untersuchten Anlagenbetrieb kann ein im Kontext der TA Lärm konfliktfreier Betrieb unterstellt werden.

Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (vgl. Kapitel 3.2) durch kurzzeitige Geräuschspitzen kann aufgrund der vorhandenen Entfernungsverhältnisse gesichert ausgeschlossen werden.

Die vorliegende schalltechnische Begutachtung weist somit nach, dass der Betrieb einer Lagerfläche im Geltungsbereich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans nach den Maßgaben der in Kapitel 4.1 aufgeführten Betriebsbeschreibung realisiert werden kann.



Auch wenn die Abschirmwirkung des Walls für die untersuchte Positionierung der Schallquellen keinen erheblichen Einfluss auf das Prognoseergebnis hat, wird zur Sicherheit empfohlen, die Errichtung des Lärmschutzwalles textlich und planlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die Fläche aus lärmschutzfachlicher Sicht der bereits konkret geplanten Nutzung zugeführt werden kann und die Schallschutzziele im Städtebau können entsprechend als erfüllt angesehen werden.



7 Zitierte Unterlagen

7.1 Literatur zum Schallimmissionsschutz

1. DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996), Oktober 1999 (unverändert gegenüber der Entwurfsfassung vom September 1997)
2. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
3. DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018
4. DIN 18005 mit zugehörigem Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2023
5. Emissionsdatenkatalog 12/2023, Forum Schall, Umweltbundesamt Wien, 2023
6. Technischer Bericht: LKW-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen, Umwelt und Geologie – Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2024

7.2 Projektspezifische Unterlagen

7. Außenbereichssatzung "Fraham" der Gemeinde Aschau am Inn, 03.01.2012
8. 1. Erweiterung der Außenbereichssatzung "Fraham" der Gemeinde Aschau am Inn, 01.08.2013
9. Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau am Inn, Stand: 10.12.2018
10. Bebauungsplan "Photovoltaikfreiflächenanlage Urfahrn" der Gemeinde Aschau am Inn, 29.04.2024
11. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" der Gemeinde Aschau am Inn, Stand 27.01.2026
12. Digitales Gebäudemodell mit Stand vom 22.05.2025, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 80538 München, CC BY 4.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), keine Änderungen vorgenommen
13. Digitales Geländemodell mit Stand vom 22.05.2025, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 80538 München, CC BY 4.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), geringfügige Änderungen vorgenommen
14. Digitales Orthophoto mit Stand vom 22.05.2025, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 80538 München, CC BY 4.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), Ausschnitt



15. Informationen zur Betriebscharakteristik, Telefonate am 27.05.2025 und 18.12.2025 bzw. E-Mail vom 04.06.2025, Teilnehmer: Hr. Giepen (Nitrochemie Aschau GmbH), Hr. Huber (Hoock & Partner Sachverständige)



8 Anhang

8.1 Teilbeurteilungspegel

IO1	1 Lagerfläche				
	x = 748977,71 m		y = 5341110,40 m		z = 415,61 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
L - Lagerfläche	33,5	33,5	34,7	34,7	
F - Fahrweg	27,4	34,5	26,2	35,3	
LZ - Lieferzone	11,6	34,5		35,3	
Summe		34,5		35,3	

IO2	1 Lagerfläche				
	x = 749543,70 m		y = 5340997,63 m		z = 410,98 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
L - Lagerfläche	32,4	32,4	33,6	33,6	
F - Fahrweg	25,4	33,2	24,2	34,1	
LZ - Lieferzone	9,7	33,2		34,1	
Summe		33,2		34,1	

IO3	1 Lagerfläche				
	x = 749827,44 m		y = 5341053,13 m		z = 409,51 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
L - Lagerfläche	30,7	30,7	31,9	31,9	
F - Fahrweg	23,9	31,5	22,7	32,4	
LZ - Lieferzone	8,3	31,5		32,4	
Summe		31,5		32,4	

IO4	1 Lagerfläche				
	x = 750332,14 m		y = 5341706,34 m		z = 422,01 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
L - Lagerfläche	27,7	27,7	28,9	28,9	
F - Fahrweg	21,4	28,6	20,2	29,4	
LZ - Lieferzone	5,7	28,6		29,4	
Summe		28,6		29,4	

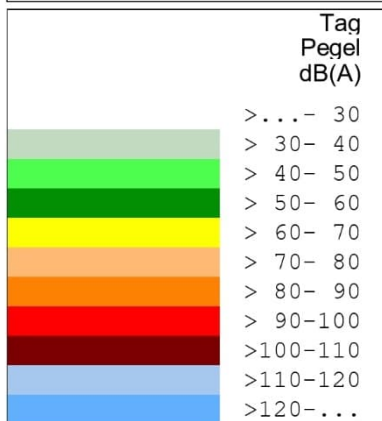
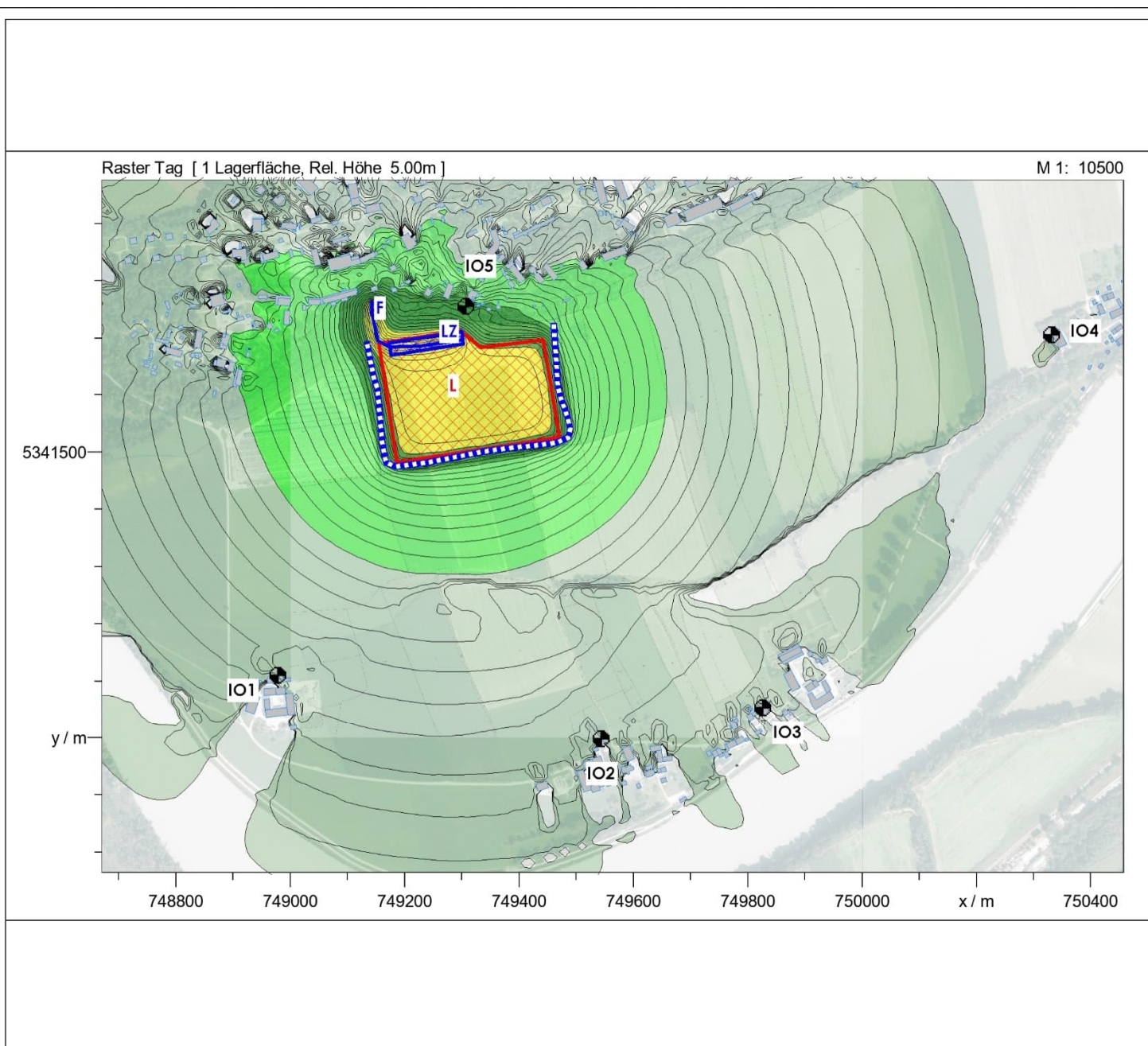
IO5	1 Lagerfläche				
	x = 749308,27 m		y = 5341755,08 m		z = 434,25 m
	Tag		Nacht		
	L _{r,i,A}	L _{r,A}	L _{r,i,A}	L _{r,A}	
	/dB	/dB	/dB	/dB	
L - Lagerfläche	50,1	50,1	51,3	51,3	
F - Fahrweg	48,3	52,3	47,1	52,7	
LZ - Lieferzone	35,0	52,4		52,7	
Summe		52,4		52,7	



8.2 Lärmbelastungskarten



Plan 1 Prognostizierte Beurteilungspegel, Tagzeit in 5,0 m über GOK



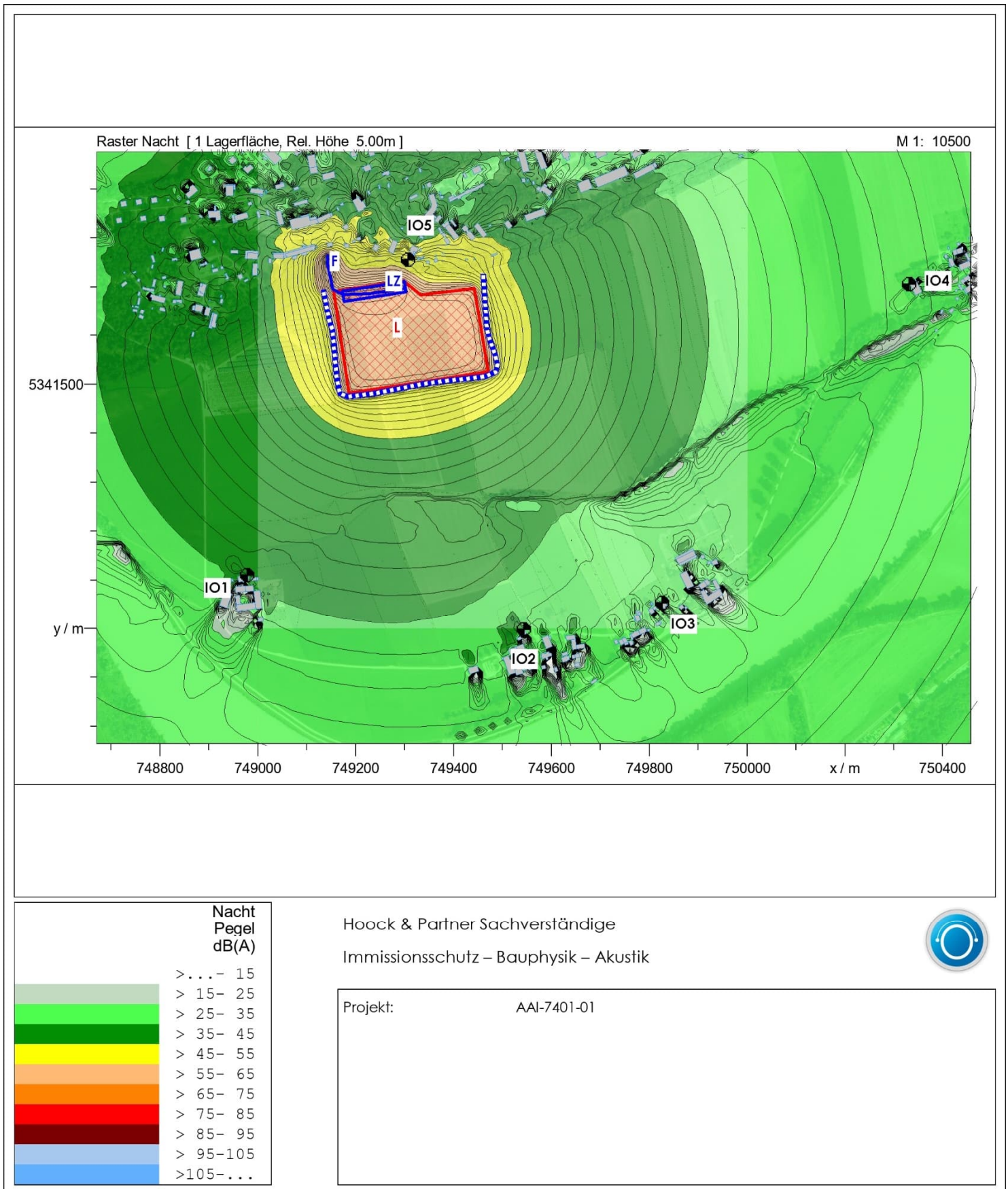
Hook & Partner Sachverständige
Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik



Projekt: AAI-7401-01



**Plan 2 Prognostizierte Beurteilungspegel, ungünstigste volle Nachtstunde in
5,0 m über GOK**



Bebauung Ackerfläche - Nitrochemie

Ausbau der Produktionsstätte und des Werksgeländes

Gemeinde Aschau am Inn, Landkreis Mühldorf am Inn

Fachbeitrag zur speziellen
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auftraggeber	Nitrochemie Aschau GmbH Liebigstraße 17 84544 Aschau am Inn
Auftragnehmer	NATURGUTACHTER Landschaftsökologie - Faunistik - Vegetation Robert Mayer, Dipl.-Ing. (FH) Mainburger Straße 1 85356 Freising Tel.: 0 81 61 / 490 390 Fax: 0 81 61 / 490 391 info@naturgutachter.de www.naturgutachter.de
Bearbeiter	Theresa Dreier, Marc Vorrath
Freising, den 19.01.2026	 Robert Mayer (Firmeninhaber)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsgebiet (UG)	2
1.3	Schutzgebiete	3
1.4	Untersuchungsrahmen.....	3
1.5	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
2	Wirkungen des Vorhabens	5
3	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit prüfrelevanter Pflanzen- und Tierarten	6
3.1	Bestand und Betroffenheit der Arten gem. Anhang IV FFH-RL	6
3.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL.....	6
3.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	6
3.2	Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	11
3.2.1	Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen von betroffenen Vogelarten	11
3.2.2	Vorhabensspezifisch „unempfindliche“ Vogelarten	13
3.2.3	Vorhabensspezifisch „empfindliche“ Vogelarten.....	14
4	Maßnahmen	16
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	16
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	17
4.3	Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region	17
4.4	Ökologische Baubegleitung.....	17
5	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.....	18
6	Gutachterliches Fazit.....	19
7	Literaturverzeichnis	20
A.	Anhang – Erfassungsmethodik	23
B.	Anhang – Erhebungsprotokolle.....	24
C.	Anhang – Bestandskarten	26
D.	Anhang – Fotodokumentation.....	28

Abkürzungsverzeichnis

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
ASK	Artenschutzkartierung
Bay. LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bay. StMLU	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
CEF	„continuous ecological functionality-measures“ (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)
EHZ	Erhaltungszustand
EU	Europäische Union
FCS	„favorable conservation status“ (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes)
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Ind.	Individuum
Lkr.	Landkreis
ÖBB	Ökologische Baubegleitung
RLB	Rote Liste Bayern
RLD	Rote Liste Deutschland
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	Untere Naturschutzbehörde
VRL, VS-RL	(EU)-Vogelschutz-Richtlinie

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über das Vorhaben, Stand Oktober 2025 (Quelle: KomPlan).	1
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets (rot gestrichelt) sowie die Biotope „Magere Flachland-Mähwiesen und Basenreicher Magerrasen an einer Terrassenstufe nördlich von Fraham“ (braun gestreift).	2
Abbildung 3: Strukturen und Habitatpotenziale 2025.	26
Abbildung 4: Brutreviere Vögel 2025.	27
Abbildung 5: Blick auf das UG sowie den angrenzenden Waldsaum. Dieser umgibt das Werksgelände der Nitrochemie. Blick Richtung Osten.	28
Abbildung 6: Blick auf das UG. Zu sehen ist ein Teil der Ackerfläche sowie die angrenzende PV-Anlage. Blick Richtung Süden.	28
Abbildung 7: Blick auf das UG sowie den angrenzenden Waldrand. Blick Richtung Südwesten.	29
Abbildung 8: Blick auf das UG sowie die westlich angrenzende PV-Anlage. Blick Richtung Westen.	29
Abbildung 9: Blick auf die östliche Grenze des UG sowie auf die Ackerfläche und den dahinter liegenden Waldsaum und das Werksgelände.	30
Abbildung 10: Blick auf den strukturreichen Waldrand, welcher nördlich an das UG angrenzt.	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der betrachteten Artengruppen.	3
Tabelle 2: Auflistung der Projektwirkungen.	5
Tabelle 3: Gefährdung, Schutz und Status (potenziell) vorkommender Anhang IV-Arten im UG und dessen direktem Umfeld.	6
Tabelle 4: Gefährdung, Schutz und Status vorkommender Vogelarten (ohne „Allerweltsarten“) im UG und dessen direktem Umfeld.	12
Tabelle 5: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.	16
Tabelle 6: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im UG.	17
Tabelle 7: Erhebungsprotokoll – Strukturkartierung 2025.	24
Tabelle 8: Erhebungsprotokoll – Brutvögel (Revierkartierung) 2025.	24
Tabelle 9: Erhebungsprotokoll – Brutvögel nachtaktive 2025.	24
Tabelle 10: Erhebungsprotokoll – Haselmaus (HM) 2025.	25

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger plant den Ausbau des Werksgeländes der Nitrochemie auf die südlich des Geländes gelegene Ackerfläche. Die Fläche hat eine Größe von ca. 10 ha. Zudem ist eine Zuwegung auf das Gelände durch den darum liegenden Waldsaum geplant. Die Zuwegung führt am nordwestlichen Eck des UG auf das Gelände der Rheinmetall. Im Zuge dieser Planung werden ca. 500 m² Waldfläche entfernt.



Abbildung 1: Übersicht über das Vorhaben, Stand Januar 2026 (Quelle: KomPlan).

Die Realisierung des geplanten Vorhabens ist trotz der vorbelasteten Lage im verkehrsreichen Siedlungsraum gemäß § 14 BNatSchG mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese sind grundlegend geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen streng und / oder europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. ihrer Lebensräume zu verursachen. Der vorliegende Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §44 Abs. 1 BNatSchG. Soweit notwendig werden artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen.

Im vorliegenden Fachbeitrag werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zu dem Erfordernis und ggf. zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

1.2 Untersuchungsgebiet (UG)

Das UG liegt in der Gemeinde Aschau am Inn im Landkreis Mühldorf am Inn und befindet sich südlich angrenzend an das Werksgelände der Nitrochemie. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche mit einer Größe von ca. 10 ha. Die Umgebung des UG ist geprägt durch weitere landwirtschaftliche Flächen im Osten und Süden. Westlich grenzt eine PV-Anlage an. Nördlich befindet sich das bestehende Werksgelände. Dieses ist umgeben von einem Waldsaum, welcher das UG von dem Gelände der Nitrochemie trennt.

Bei dem nördlich gelegenen Waldsaum handelt es sich um einen Laubmischwald (Eiche, Buche, Ahorn, Fichte). In diesem Waldbereich konnten verschiedene Strukturen erfasst werden. Dabei handelt es sich um mehrere Rindenspalten, Nischen für Fledermäuse sowie Baumhöhlen. In dem Bereich, in welchem die beplante Fläche mittels einer Straße an das Gelände angebunden werden soll, befindet sich eine Rindenspalte (Abbildung 3). Der Waldrand ist zudem durch verschiedene Straucharten strukturiert. Östlich ist das UG durch einen Feldweg zu den angrenzenden Ackerflächen abgegrenzt.

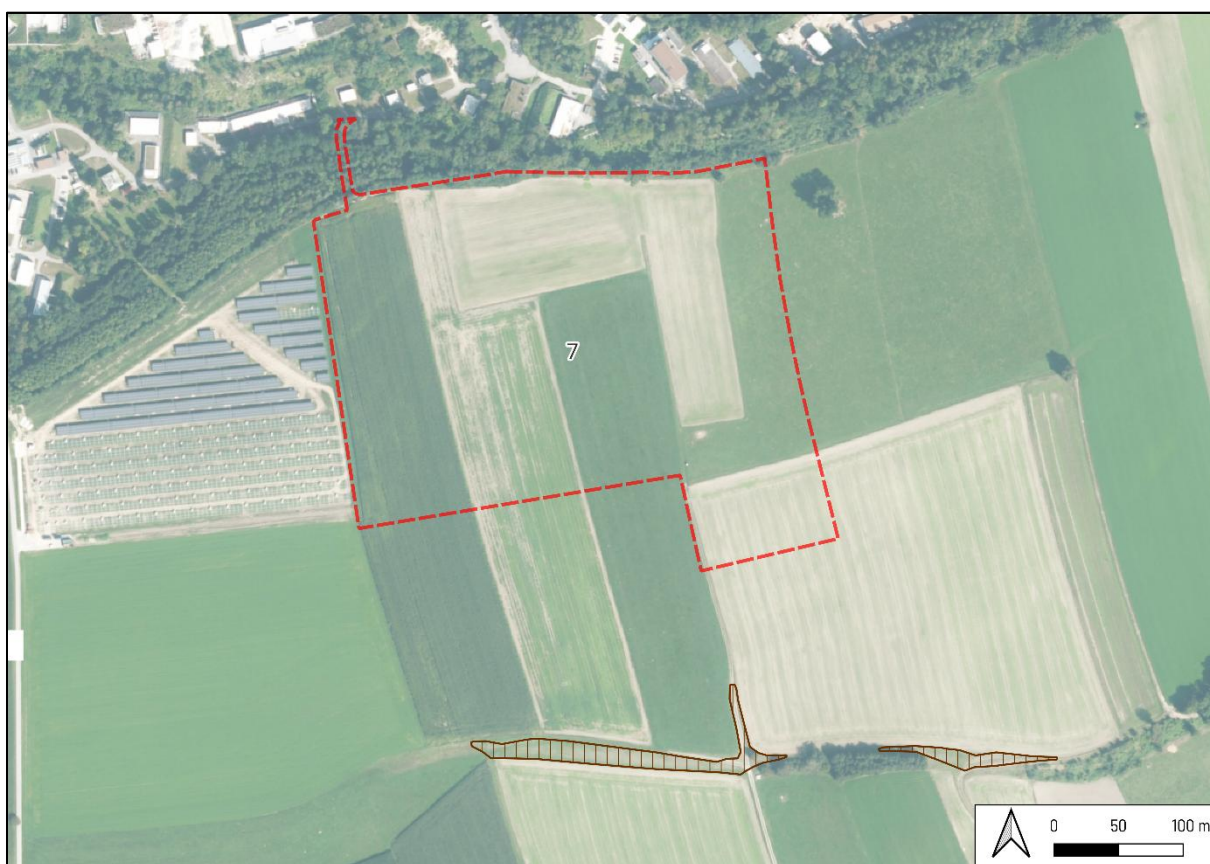


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets (rot gestrichelt) sowie die Biotope „Magere Flachland-Mähwiesen und Basenreicher Magerrasen an einer Terrassenstufe nördlich von Fraham“ (braun gestreift).

1.3 Schutzgebiete

Innerhalb des UG sind keine amtlich kartierten Biotops oder Schutzgebiete vorhanden. Südlich befinden sich in ca. 190 m Entfernung verschiedene Teilflächen des Biotops „Magere Flachland-Mähwiesen und Basenreicher Magerrasen an einer Terrassenstufe nördlich von Fraham“ (7840-1056) sowie südöstlich des Biotops „Hangwälder der Niederterrassen zwischen Fraham und Pürten“ (7840-0040). Südlich in ca. 640 m Entfernung befinden sich mehrere Teilflächen des Biotops „Gehölzbestände, Artenreiches Extensivgrünland, Magere Altgrasfluren und Streuobstwiese im Umgriff des Innuferdamms bei Urfahrn und Fraham“ (7840-1055). Zudem befinden sich südlich entlang des Inns in ca. 900 m das FFH-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ (7939-301) sowie das Landschaftsschutzgebiet „LSG "Am Stampflberg" im Gebiet des Marktes Gars am Inn“ (LSG-00435.01).

1.4 Untersuchungsrahmen

Der vorliegende Fachbeitrag basiert auf der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial (nicht älter als 10 Jahre) und verfügbarer Literatur sowie eigenen Erhebungen. Als Datengrundlagen wurden im Einzelnen herangezogen:

- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU), Kartenblatt TK 7840, Abfrage im 08/2025)
- Homepage des Bay. LfU zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Angaben zu Vorkommen relevanter Arten (<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>) - aktuelle Abfrage im 08/2025.
- Fachliteratur und Atlanten (siehe Literatur- und Quellenverzeichnis)
- Eigene Erfassung folgender potenziell vorkommender Arten (Artengruppen) mit deren Habitatstrukturen (z.B. Baumhöhlen, Horste):

Tabelle 1: Übersicht der betrachteten Artengruppen.

Artengruppe	Untersuchungsumfang (vgl. Erhebungsmethoden und -protokolle im Anhang)
Brutvögel	alle tagaktiven Arten und nachtaktiven Arten
Säugetiere	Haselmaus

Um beurteilen zu können, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Untersuchungsgebiet (UG) am 16.04.2025 auf das potenzielle Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten (Artengruppen) sowie europäischen Vogelarten mit deren Habitatstrukturen (z.B. Baumhöhlen, Horste) hin untersucht.

Durch die eigenen Erhebungen kann der Datenbestand bzgl. der untersuchten Arten bzw. Artgruppen als weitgehend vollständig für eine Beurteilung der Betroffenheit prüfrelevanter Arten gesehen werden. Das Kartierkonzept wurde zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

1.5 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die von der Obersten Baubehörde herausgegebenen „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Stand 08.2018) sowie der „Arbeitshilfe , Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ vom Bay. LfU (Stand 02.2020).

Eine Abschichtung zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums wurde gesondert für alle artenschutzrechtlich relevanten **Arten bzw. Artengruppen** (Pflanzenarten, Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) textlich durchgeführt. Daher entfällt die tabellarische Abschichtung nach Einzelarten.

Die Angaben zum Erhaltungszustand (EHZ) der betroffenen Arten auf Ebene der biogeographischen Region (hier: kontinental) sind dem Nationalen Bericht des Bundesamtes für Naturschutz (2013) im Rahmen der Berichtspflicht nach Art. 17 der FFH-RL (Meldezeitraum 2000 – 2012) entnommen. Der EHZ wird hier entsprechend den Vorgaben zu Bewertung, Monitoring und Berichterstattung des EHZ (gemäß DocHab-04-03/03-rev.3) in die Kategorien **günstig, ungünstig – unzureichend, ungünstig-schlecht und unbekannt** eingestuft.

Die Prüfung des EHZ der betroffenen Arten auf lokaler Ebene stützt sich auf die drei Kriterien Habitatqualität (artspezifische Strukturen), Zustand der Population (Populationsdynamik und Populationsstruktur) und Beeinträchtigung, die von der Arbeitsgemeinschaft "Naturschutz" der Landes-Umweltministerien (LANA 2001) als Bewertungsschema für Arten auf lokaler Ebene beschlossen wurden. Der EHZ wird anhand der drei genannten Parameter in die Kategorien **A - hervorragend, B - gut und C - mittel bis schlecht** eingestuft.

Als (lokale) Population wird im Sinne des „Guidance document“ der Europäischen Kommission eine „Gruppe von Individuen gleicher Artzugehörigkeit“ verstanden, „*die innerhalb desselben geographischen Raumes vorkommt und sich untereinander fortpflanzen (können)*“ (Europäische Kommission 2007, S. 10). Da eine eindeutige Abgrenzung der lokalen Population i.d.R. nur für wenig mobile Tierarten oder Pflanzenvorkommen möglich ist, wird insbesondere für hoch mobile Tiergruppen wie etwa Vögel oder Fledermäuse als Lokalpopulation hilfsweise das Vorkommen und der Bestand im Naturraum oder Landkreis bzw. Stadtgebiet herangezogen oder kann nicht angegeben werden.

2 Wirkungen des Vorhabens

Als konkrete Grundlage zur Beurteilung der zu erwartenden Wirkungen dienen Angaben des Vorhabenträgers zu Art und Umfang des Eingriffs mit Planungsstand vom August 2025

Die wesentlichen Wirkfaktoren, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der „Verantwortungsarten“ und / oder europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können, werden im Folgenden dargestellt:

Tabelle 2: Auflistung der Projektwirkungen.

Projektwirkung	Beschreibung
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Flächeninanspruchnahme	Durch die Baustelleneinrichtung, den Arbeitsstreifen sowie zur vorübergehenden Lagerung von Baumaterial (Erdaushub) werden Flächen temporär beansprucht.
Baubedingte Störungen und Stoffeinträge	Durch die Baumaßnahmen ist eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Störungen von Tierarten (Lärm, optische Reize, Erschütterungen) sowie Einträge von Staub und Schadstoffen in angrenzende Lebensräume zu konstatieren.
Baubedingte Zerschneidungs- und Trenneffekte	Für Tier- und Pflanzenarten können während der Bauphase Trennwirkungen entstehen.
Baubedingte Individuenverluste	Durch die Bauarbeiten (v.a. Baufeldfreimachung, Oberbodenabtrag o.ä.) sind baubedingte Individuenverluste möglich.
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme	Durch die geplante Überbauung von Flächen erfolgen dauerhafte Veränderungen von Vegetations- / Biotopstrukturen.
Anlagebedingte Individuenverluste	Durch bauliche Vorrichtungen (z.B. Gullys, Wasserbecken, Beleuchtung) sind anlagebedingte Individuenverluste möglich (z.B. Wechselkröte, Nachtfalter).
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Emissionen von baulichen Anlagen	Durch den Betrieb kann es zu Emissionen von baulichen Anlagen kommen (Verschattungen, Lärm, Licht).
Betriebsbedingter Eintrag von Schadstoffen	Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verkehrszunahme verbunden mit erhöhtem Eintrag von Stickstoff und Luftschadstoffen.
Betriebsbedingte Individuenverluste	Durch den Betrieb kann es zu Individuenverlusten kommen (z.B. durch Überfahren).

3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit prüfrelevanter Pflanzen- und Tierarten

Die Betroffenheit der prüfrelevanten Arten wird anhand der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt. Prüfrelevante Arten sind dabei alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die „Verantwortungsarten“ gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

3.1 Bestand und Betroffenheit der Arten gem. Anhang IV FFH-RL

3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Gemäß der Verbreitungskarten des Bay. LfU sind Vorkommen des Kriechenden Sumpfschirms (*Helosciadium repens*) im Landkreis, in dem auch das UG liegt, bekannt. Aufgrund ihrer arttypischen Lebensraumsprüche können Bestände dieser Art im UG jedoch ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen relevanter Pflanzenarten und die Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Aus dem UG und dem unmittelbaren Umfeld sind keine aktuelleren Vorkommen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL (ASK-Daten) bekannt. Es gibt lediglich einen Nachweis der Zauneidechse aus dem Jahr 2013 in ca. 270 m Entfernung. Folgende in Tabelle 3 aufgeführte Arten konnten durch die Untersuchungen im UG nachgewiesen bzw. nicht ausgeschlossen (Worst-Case-Annahme) werden und wurden daher als besonders prüfungsrelevant im Sinne des hier vorliegenden Fachbeitrags bewertet.

Tabelle 3: Gefährdung, Schutz und Status (potenziell) vorkommender Anhang IV-Arten im UG und dessen direktem Umfeld.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	§	V	FFH	EHZ KBR	EHZ LP	Bemerkung
Säugetiere (Fledermäuse)									
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	*	*	s	-	IV	g		potenziell vorkommend
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	V	s	-	IV	u		potenziell vorkommend
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	*	3	s	-	IV	g		potenziell vorkommend
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	*	s	-	IV	g		potenziell vorkommend
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	*	V	s	?	IV	u		potenziell vorkommend
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	*	*	s	!	II, IV	g		potenziell vorkommend
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	3	2	s	!	II, IV	u		potenziell vorkommend
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssoni</i>	3	3	s	-	IV	u		potenziell vorkommend

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	§	V	FFH	EHZ KBR	EHZ LP	Bemerkung
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	*	s	-	IV	u		potenziell vorkommend
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	*	s	-	IV	g		potenziell vorkommend
Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	s	-	IV	?		potenziell vorkommend
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	*	s	-	IV	g		potenziell vorkommend
Pipistrelloide Arten: Alpenfledermaus, Weißbrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus									
Myotis-Arten: Wasserfledermaus, Kleine und Große Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr und Wimperfledermaus									
Nyctaloide Arten: Großer Abendsegler, Nordfledermaus, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus und Zweifelfledermaus									

Erläuterungen zur Tabelle

RLB / RLD: Rote Liste Bayern / Deutschland (Libellen, 2018; Säugetiere, 2017 / 2020; Heuschrecken & Tagfalter, 2016; Brutvögel, 2016; Amphibien & Reptilien, 2019; alle weiteren Artengruppen Bay. LfU 2016: / BfN 2009)

0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion
D	Daten defizitär
V	Art der Vorwarnliste
*	Art ungefährdet

Schutz (§): naturschutzrechtliche Bestimmungen des besonderen und strengen Artenschutzes

b	besonders geschützte Arten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
s	streng geschützte Arten nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

V: Verantwortlichkeit Deutschlands (Bayer. StMi, 2010)

!!	in besonders hohem Maße verantwortlich
!	in hohem Maße verantwortlich
(!)	in besonderem Maße für hochgradig isolierte Vorposten verantwortlich

FFH: EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992

II	Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen
IV	streng zu schützende Arten

EHZ-KBR: Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeographischen Region Bayerns

s	ungünstig / schlecht
u	ungünstig / unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

EHZ-LP: Erhaltungszustand der Lokalspopulation

A	hervorragend
B	gut
C	mittel bis schlecht
?	unbekannt

fett sicherer Artnachweis

Alle anderen Anhang IV-Arten können entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden, sind grundlegend nicht zu erwarten oder werden durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt.

3.1.2.1 Fledermäuse

Der im Norden des UG befindliche Waldsaum bietet vielfältige Strukturen für Fledermäuse. Dabei handelt es sich um Baumhöhlen, sowie Rindenspalten und -abplatzungen. Diese Strukturen können von Fledermäusen sowohl für Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch als Jagdhabitat und Leitstrukturen genutzt werden.

Da im Rahmen anderer Projekte auf dem Gelände der Nitrochemie Fledermäuse kartiert wurden, ist das Artenspektrum, welches sich in und um das Gelände aufhält, bekannt. Der Waldsaum, welcher das Gelände umgibt, wird von Fledermäusen als Leitlinie genutzt.

Die Analyse der Fledermausaufnahmen aus den anderen Projekten auf dem Gelände der Nitrochemie weist ein Vorkommen von 5 Arten sowie zwei akustisch nicht sicher trennbare Artenpaare auf. Bei den sicher bestimmten Arten handelt es sich um Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Nordfledermaus (*Eptesicus nilsonii*). Als Artenpaare wurden die Bartfledermäuse, bestehend aus Kleiner und Großer Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* und *Myotis brandtii*) sowie die zwei Pipistrellus-Arten Rauhaut- und Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii* und *Pipistrellus kuhlii*) identifiziert. Diese Artenpaare sind aufgrund ihrer überlappenden Rufcharakteristika nicht eindeutig unterscheidbar (Bay. LfU 2020b).

Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge des Vorhabens wird ein Bereich von ca. 500 m² des Waldsaumes im Norden der Ackerfläche gerodet. Dieser Bereich bietet Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere) und wird als Jagdhabitat oder Leitlinie genutzt.

Um mögliche Quartiere wie die Rindenspalte innerhalb des UG auszugleichen sind fünf Fledermauskästen in der näheren Umgebung anzubringen (M9). Sollte es möglich sein die Struktur zu bergen, wird diese an einem Baum im angrenzenden Bestand wieder angebracht. Sollten weitere Strukturen in angrenzenden Bereichen im Zuge der Baumaßnahme beansprucht werden, sind diese ebenfalls zu kontrollieren und sollten nach der Fällung des Baumes aus dem jeweiligen Stamm herausgeschnitten und an anderen Bäumen wieder befestigt werden (M8). Das Eintreten des Schädigungsverbotes ist somit nicht anzunehmen.

Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 BNatSchG

Die innerhalb des UG gelegene Rindenspalte kann von Fledermäusen ganzjährig als Quartier genutzt werden. Um Tötungen bei den Fällarbeiten zu vermeiden, werden alle Strukturen innerhalb des UG und auch direkt angrenzend unmittelbar vor dem Abbruch bzw. der Fällung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung kontrolliert oder mit einem One-Way-Verschluss versehen (M6). Bei betroffenen Bäumen wird in diesem Fall mit der Fällung gewartet, bis das Tier ausgeflogen ist. Ggf. betroffene Fledermäuse sind von der Baubegleitung fachkundig zu betreuen. Das Eintreten des Tötungsverbotes ist durch die aufgeführten Maßnahmen nicht anzunehmen.

Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 BNatSchG

Da im Zuge des Vorhabens der Waldsaum als Leitlinie beansprucht wird und sich nahe des UG ebenfalls Quartiere befinden, geht mit der potenziellen Schädigung bzw. Tötung auch eine Störung einher. Um Störungen im Betrieb und während der Bauarbeiten dennoch so viel wie möglich zu verringern, werden Nachtbaustellen und eine direkte Beleuchtung (dauerhaft und temporär) von Quartieren sowie der Leitlinie vermieden (M3). Weiterhin wird jede unnötige Lichtemission vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß

reduziert (M2). Zudem wird die Störung von Fledermäusen durch die Bauzeitenregelung, Gehölze werden außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierszeit entfernt, weiter minimiert. Durch das Einhalten der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist das Eintreten des Störungsverbot nicht anzunehmen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.2 Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Landkreis Mühldorf am Inn sind laut LfU-Arteninformation die Arten Europäischer Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*) sowie die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) vertreten. Aufgrund der Habitatausstattung sind Vorkommen des Bibers und des Fischotters im Untersuchungsgebiet unwahrscheinlich. Für die Haselmaus finden sich jedoch geeignete Strukturen. Das Aschau-Werk ist von einem Waldsaum mit Unterwuchs umgeben und weist auch innerhalb des Werks größere Waldflächen auf, die Habitateignung für die Haselmaus besitzen. Aufgrund der potenziellen Habitateignung wurden im Jahr 2025 auf dem Gelände der Rheinmetall insgesamt 120 Haselmausröhren zur Erfassung der Art ausgebracht. Die Röhren wurden Ende März ausgebracht und im Zeitraum Anfang bis Mitte Oktober eingesammelt. Dazwischen fanden vier Kontrollen statt. Im Zuge der Kartierungen konnten keine Haselmäuse auf dem Gelände der Nitrochemie nachgewiesen werden. Es treten daher keine Verbotstatbestände in Bezug auf die Haselmaus ein.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.3 Reptilien

Laut LfU-Arteninformation sind im Landkreis Mühldorf am Inn die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) sowie die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) vertreten. Aufgrund von nicht vorhandenen Habitatstrukturen, wie bspw. wärmebegünstigte Hanglagen, besonnte Waldränder oder Böschungen mit Versteckstrukturen und Sonnenplätzen oder strukturreiche Mosaiklandschaften, ist ein Vorkommen von Reptilienarten gemäß Anhang IV der FFH-RL nicht zu erwarten. Es ist zwar ein ASK-Fund westlich des UG in ca. 270 m Entfernung bekannt, dieser stammt jedoch aus dem Jahr 2013. Die an das UG angrenzenden Bereiche sind für eine Nutzung von Reptilien aufgrund des hohen Bewuchses zu verschattet. Zusätzlich ist aufgrund der Verbreitung (vgl. LfU Arteninformation (aktueller Stand)) das Vorkommen einiger Arten, wie Östliche Smaragdeidechse oder Äskulapnatter, grundsätzlich unwahrscheinlich.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.4 Amphibien

Im Landkreis Mühldorf am Inn sind laut LfU-Arteninformation der Europäische Laubfrosch (*Hyla arborea*), die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), der Kleine Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), der Nördliche

Kammolch (*Triturus cristatus*), der Springfrosch (*Rana dalmatina*) sowie die Wechselkröte (*Bufo viridis*) vertreten. Im Eingriffsbereich sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine geeigneten Larvalgewässer für streng geschützte Amphibienarten gemäß Anhang IV der FFH-RL. Eine Nutzung des UG als Landlebensraum ist nicht zu erwarten. Zudem liegen in der Umgebung keine aktuellen Fundpunkte aus der ASK-Datenbank vor. Ein Vorkommen der Anhang IV-Arten dieser Gruppe ist somit nicht anzunehmen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.5 Fische

Der Donau-Kaulbarsch (*Gymnocephalus baloni*) ist die einzige in Bayern vorkommende Fischart, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist. Sein Verbreitungsgebiet beschränkt sich auf das Fließgewässersystem der Donau.

Das UG befindet sich abseits dieses Gewässersystems, sodass von keiner direkten oder indirekten Betroffenheit dieser Art durch das Vorhaben auszugehen ist.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.6 Libellen

Im Landkreis Mühldorf am Inn kommt laut LfU-Arteninformation die Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) vor. Im Eingriffsbereich sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine geeigneten Larvalgewässer für streng geschützte Libellenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie. Zudem liegen in der Umgebung keine aktuellen Fundpunkte aus der ASK-Datenbank vor und das Vorkommen einiger Arten, wie Zierliche Moosjungfer oder Sibirische Winterlibelle ist aufgrund ihrer Verbreitung (vgl. LfU Arteninformation (aktueller Stand)) grundsätzlich unwahrscheinlich. Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten dieser Gruppe ist somit nicht anzunehmen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.7 Käfer

Im Landkreis Mühldorf am Inn sind laut LfU-Arteninformation die Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Schwarzer Grubenlaufkäfer (*Carabus variolosus nodulosus*) vertreten. Das Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen, wie stark dimensionierte Bäume, Gewässer oder Sumpfwälder, bis ins weitere Umfeld nicht zu erwarten. Zudem befinden sich in der Umgebung keine aktuellen Fundpunkte aus der ASK-Datenbank zu dieser Artengruppe.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.8 Schmetterlinge

Laut LfU-Arteninformation sind im Landkreis Mühldorf am Inn die Arten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*) sowie der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) vertreten. Das Vorkommen von streng geschützten Tag- und Nachtalterarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der ungeeigneten Habitatausstattung im gesamten UG weitgehend ausgeschlossen werden. Geeignete Lebensräume wie artenreiches Grünland oder strukturreiche, magere Säume werden nicht beansprucht oder beeinträchtigt. Dazu fehlen Futterpflanzen z.B. des noch vergleichsweise weiter verbreiteten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) oder das zusätzlich benötigte Mikroklima für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) im Wirkungsbereich des Bauprojektes. Zudem befinden sich in der Umgebung keine aktuellen Fundpunkte aus der ASK-Datenbank zu dieser Artengruppe.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.1.2.9 Schnecken und Muscheln

Laut LfU-Arteninformation ist im Landkreis Mühldorf am Inn die Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus agg.*) vertreten. Durch das Vorhaben werden keine für Schnecken oder Muscheln des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geeigneten Feuchtgebiete oder Gewässer in Anspruch genommen. Aufgrund der ungeeigneten Habitatausstattung im Eingriffsbereich ist ein Vorkommen dieser Arten nicht anzunehmen. Darüber hinaus liegen in der Umgebung keine aktuellen Fundpunkte aus der ASK-Datenbank vor.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die streng geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL) dieser Gruppe anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

3.2 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

3.2.1 Ermittlung und Übersicht über das Vorkommen von betroffenen Vogelarten

Aus dem UG und dem unmittelbaren Umfeld sind bisher keine aktuellen Brutvorkommen prüfungsrelevanter Vogelarten dokumentiert (ASK-Daten, < 10 Jahre). Aus älteren Jahren sind Nachweise des Waldkauzes in ca. 860 m Entfernung (2013) sowie ein Nachweis des Teichrohrsängers in ca. 730 m Entfernung (2010) bekannt.

Durch die eigenen Erhebungen im bzw. nahe des UG wurden insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen. Von diesen Arten gelten 8 als prüfungsrelevant (nach Arteninformationen des bay. LfU, aktueller Stand). Sie werden in nachfolgender Tabelle mit Angaben zur Gefährdung, zum Erhaltungszustand und zum Status

aufgelistet. Hinsichtlich des Status gelten 2 Arten im UG oder dessen angrenzendem Umfeld als Brutvogel, 4 Arten als Nahrungsgäste und 2 Arten als Überflieger.

Alle weiteren Europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie können entweder auf Grundlage der räumlichen Verbreitung ausgeschlossen werden, sind grundlegend nicht zu erwarten oder werden durch die projektspezifischen Wirkfaktoren nicht beeinträchtigt.

Tabelle 4: Gefährdung, Schutz und Status vorkommender Vogelarten (ohne „Allerweltsarten“) im UG und dessen direktem Umfeld.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	§	V	VRL	EHZ KBR	EHZ LP	Status
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	b	-	-	u	B	wb
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V	b	-	-	g	B	sb
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*	b	-	-	u	B	NG
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	V	*	b	-	-	u	B	Ü
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V	b	-	-	u	C	NG
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	s	-	-	g	B	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	*	s	-	-	g	B	NG
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	*	*	b	-	-	g	C	Ü

Erläuterungen zur Tabelle

RLB / RLD: Rote Liste Bayern/ Deutschland (Bay. LfU 2016, Grüneberg et al. 2015)

0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion
D	Daten defizitär
V	Art der Vorwarnliste
*	Art ungefährdet

Schutz (§): naturschutzrechtliche Bestimmungen des besonderen und strengen Artenschutzes

b	besonders geschützte Arten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
s	streng geschützte Arten nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

V: Verantwortlichkeit Deutschlands (Bayer. StMi, 2010)

!!	in besonders hohem Maße verantwortlich
!	in hohem Maße verantwortlich
(!)	in besonderem Maße für hochgradig isolierte Vorposten verantwortlich

VRL: Anhang der Vogelschutzrichtlinie der EU

1	Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen
---	--

EHZ-KBR: Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeographischen Region Bayerns

s	ungünstig / schlecht
u	ungünstig / unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

EHZ-LP: Erhaltungszustand der Lokalpopulation

A	hervorragend
B	gut
C	mittel bis schlecht
?	unbekannt

Status: Status im Untersuchungsgebiet

sb	sicherer Brutvogel: Brutnachweis für UG vorhanden
wb	wahrscheinlicher Brutvogel
mb	möglicher Brutvogel: Im UG nachgewiesen, aber kein direkter Brutnachweis
NG	Nahrungsgast: Regelmäßig zur Nahrungssuche, jedoch nicht im UG brütend

Ü	Überflieger: ohne Bezug zum UG
Z	als Durchzügler bewerteter Nachweis
pot	potenzielles (Brut)vorkommen
fett	möglicher, wahrscheinlicher oder sicherer Brutvogel im UG (und im angrenzenden Umfeld)

3.2.2 Vorhabenspezifisch „unempfindliche“ Vogelarten

3.2.2.1 Häufige, weit verbreitete Vogelarten (ohne Darstellung in Karten)

Bei den ermittelten, weit verbreiteten Arten ("Allerweltsarten") ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung einer Betroffenheit von lediglich wenigen Individuen oder Brutpaaren durch das Vorhaben und bei Umsetzung allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. der Bauzeitenregelung und der Fällung von Bäumen außerhalb der Brutvogelzeit keine Verbotstatbestände eintreten. Aus nachfolgenden Gründen sind damit keine relevanten Beeinträchtigungen dieser häufigen Arten zu erwarten:

- hinsichtlich des **Schadigungsverbots** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG) kann für diese Arten wegen der guten Anpassungsfähigkeit bei der Brutplatzwahl im Regelfall davon ausgegangen werden, dass im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen und somit die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter Berücksichtigung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- hinsichtlich des **Tötungsverbots** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 BNatSchG) zeigen diese Arten vorhabensbezogen entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen (die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabenbedingte Individuenverluste mit geringem Risiko abzuf puffern, d.h. die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen artspezifischen Mortalität.).
- hinsichtlich des **Störungsverbots** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 BNatSchG) kann für diese Arten wegen deren weiten Verbreitung grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

3.2.2.2 Vogelarten, die das UG überfliegen bzw. als Nahrungsgast oder Durchzügler nutzen

Ermittelte Nahrungsgäste: Rauchschwalbe, Turmfalke, Grünspecht, Stieglitz

Ermittelte Überflieger: Graureiher, Schafstelze

Bei den ermittelten „Überfliegern“, welche keinen Bezug zum UG haben, sowie den ermittelten, gelegentlich auftretenden Nahrungsgästen ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung einer Betroffenheit von lediglich einzelnen Individuen oder Brutpaaren durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände eintreten. Aus nachfolgenden Gründen sind damit keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- hinsichtlich des **Schadigungsverbots** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG) kann für diese im Regelfall erst außerhalb der Wirkbereiche brütenden Arten eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.
- hinsichtlich des **Tötungsverbots** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 BNatSchG) zeigen diese Arten vorhabenbezogen entweder keine gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen, treten nur sporadisch

im UG auf oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen (die Art weist eine Überlebensstrategie auf, die es ihr ermöglicht, vorhabenbedingte Individuen-verluste mit geringem Risiko abzuf puffern, d.h. die Zahl der Opfer liegt im Rahmen der (im Naturraum) gegebenen artspezifischen Mortalität).

- hinsichtlich des **Störungsverbots** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 BNatSchG) kann für diese das UG nur gelegentlich nutzende Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

3.2.3 Vorhabenspezifisch „empfindliche“ Vogelarten

3.2.3.1 Wertgebende Vogelarten der strukturreichen Halboffenlandschaften

Ermittelte Brutvögel: Goldammer, Feldsperling

Innerhalb und um das UG finden sich verschiedene Strukturen, die von Arten der strukturreichen Halboffenlandschaften genutzt werden können. Dabei handelt es sich um Wälder mit Strukturen wie Baumhöhlen oder -spalten, um Sträucher sowie die offene Ackerfläche. Letztere wird von Arten dieser Gilde häufig zur Nahrungssuche genutzt. Im angrenzenden Waldsaum konnten einige Baumhöhlen verortet werden. Diese befinden sich nicht innerhalb des UG.

Der Feldsperling bewohnt lichte Wälder und Waldränder aller Art sowie halboffene, gehölzreiche Landschaften, heute auch im Bereich menschlicher Siedlungen. Darüber hinaus dringt er bis in den Siedlungsbereich vor, wo er Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen besiedelt. Als Höhlenbrüter nimmt er vorwiegend Spechthöhlen und Nistkästen an. Ein Brutrevier des Feldsperlings befindet sich in ca. 15 m Entfernung zur nördlichen Grenze des UG innerhalb des Waldsaumes.

Die Goldammer legt ihr Nest in Bodennähe in offenen, aber reich strukturierten Kulturlandschaften an. Durch gut geeignete Habitatstrukturen wie Waldränder und Feldgehölze findet die Goldammer im direkten Umfeld des UG ausreichend Brutmöglichkeiten. Entlang des nördlichen Randes des UG, innerhalb des Waldsaumes, der das Werksgelände umgibt, konnten drei Brutreviere der Goldammer festgestellt werden. Diese liegen nördlich in ca. 20 m und in ca. 45 m Entfernung. Eines der Brutreviere liegt innerhalb des UG auf der geplanten Zufahrt auf das Werksgelände.

Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG

Die angrenzenden Gehölzstrukturen werden größtenteils nicht beansprucht. Ein Teil des Gehölzsaumes wird jedoch für die Zuwegung auf das Gelände entfernt und somit beansprucht. Der Feldsperling ist ein Höhlenbrüter und nutzt die im Waldsaum entstandenen Baumhöhlen für seine Brut. Keine der erfassten Baumhöhlen soll im Zuge des Vorhabens entfernt werden. Somit werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldsperlings beansprucht. Die Goldammer brütet an Waldrändern und in strukturreichen Gehölzen. Es werden für die Goldammer geeignete Fortpflanzungsflächen entfernt. Da es sich jedoch um einen kleinflächigen Eingriff (ca. 500 m²) handelt und die Goldammer auf umliegenden Bereiche ausweichen kann, tritt das Schädigungsverbot nicht ein.

Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 BNatSchG

Im Rahmen des Vorhabens ist die Erhöhung des Tötungsrisikos von Brutvögeln dieser Gilde im UG nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Tötungen von nicht mobilen Jungvögeln oder der Zerstörung von Eiern sind die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung außerhalb der Brutzeit, d.h. nur vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar (gemäß § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16 (1) BayNatSchG), durchzuführen (M1). Durch die weiteren Vorhabenbestandteile ist unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. M5, „vogelfreundliche“ Gestaltung von Glasflächen) kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten, das Tötungsverbot ist daher nicht erfüllt.

Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 BNatSchG

Durch die Bauarbeiten kann es zu lärmbedingten Störungen in angrenzenden Bereichen kommen. Der Feldsperling und die Goldammer gelten allgemein als störungsunempfindlich (Garniel & Mierwald 2010). Da die Baumaßnahmen zudem nur temporär auftreten, sind keine erheblichen Störungen der Arten zu erwarten. Durch den Verzicht auf Nachtbaustellen (M3) werden Störungen weiter reduziert. Die Gehölze werden außerhalb der Brutvogelzeiten (1. Oktober bis 28./29. Februar) entfernt (M1). Zudem befinden sich in der näheren Umgebung des UG viele Brutmöglichkeiten für die hier genannten Arten, sodass zumindest ein vorübergehendes Ausweichen innerhalb der jeweiligen Reviere möglich wäre. Auch anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Störungen zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Störungen entstehen, die sich negativ auf den lokalen Erhaltungszustand der Arten auswirken.

Insgesamt sind durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die aufgeführten Vogelarten dieser Gilde anzunehmen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot ist somit nicht erfüllt.

4 Maßnahmen

Um sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3, Abs. 5 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot und Schädigungsverbot) eintreten, sind die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vorkehrungen werden gutachterlich vorgeschlagen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art.1 VRL zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen.

Tabelle 5: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Nr.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
M1	Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen werden Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Wochenstuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. Oktober bis 31. Oktober (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) durchgeführt.	Vögel, Fledermäuse (verschiedene Arten)
M2	Jede unnötige Lichtemission wird vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke). Notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder eingebaut. Auf eine Aus- / Beleuchtung des Waldrandes wird verzichtet. Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile verwendet. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil (Lichtfarbtemperatur maximal 2400K). Es werden geschlossene Lampengehäuse verwendet, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sollten streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).	Vögel, Fledermäuse (verschiedene Arten)
M3	Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden im Sommerhalbjahr (März-November) werden vermieden.	Vögel, Fledermäuse (verschiedene Arten)
M4	Sollten im Zuge der Maßnahme bereits vorhandene Nistkästen betroffen sein, werden diese zuvor in angrenzende Bereiche umgehängt.	Nistkasten bewohnende Vögel und Fledermäuse (verschiedene Arten)
M5	Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft (vgl. z. B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.	Vögel (verschiedene Arten)
M6	Im Zuge der Rodung der Gehölze sind Höhlenbäume vor dem Fällen auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren.	Fledermäuse
M7	Errichtung von mobilen Ausstiegshilfen für Säuger sowie Amphibien und Reptilien im Fall von tiefen Baugruben an den Bauwerken.	Säuger, Amphibien, Reptilien

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende spezielle Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sog. „CEF“-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 2 und 3 BNatSchG), sind erforderlich:

Tabelle 6: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im UG.

Nr.	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	Abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
M8	Die im Zuge der Baumaßnahme beanspruchten Strukturen (Höhlen, Rindenspalten) sind wenn möglich zu bergen und an anderen Bäumen wieder anzubringen.	Brutvögel, Fledermäuse
M9	Um den möglichen Verlust von Baumhöhlen und Rindenspalten zu kompensieren, werden in angrenzenden Bereichen zum Eingriffsgebiet 5 Fledermausnistkästen ausgebracht.	Fledermäuse

4.3 Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region

Spezielle Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes, sog. „FCS“-Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen i. S. v. § 45 BNatSchG), sind nicht erforderlich.

4.4 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und zur Sicherung der formulierten Ziele und Maßnahmen erfolgt die Umsetzung des Vorhabens unter Begleitung einer ökologischen Baubegleitung. Deren Aufgabe ist es, Vogel- und Fledermausvorkommen zu schützen und sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

5 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Da unter Berücksichtigung der konzipierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich. Auch eine Prüfung möglicher Planungsalternativen muss deshalb an dieser Stelle nicht erfolgen.

6 Gutachterliches Fazit

Im Rahmen der Kartierungen europarechtlich geschützter Arten wurde keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, jedoch 8 Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen, die vorhabenspezifisch hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des beschriebenen Vorhabens kommt hinsichtlich der untersuchten Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil

- wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt,
- für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und
- Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.

7 Literaturverzeichnis

- Bach, L. & Bach, P. (2009): Einfluss der Windgeschwindigkeit auf die Aktivität von Fledermäusen. In: *Nyctalus* (N.F.) 14(1/2), S. 3–13.
- Bauer, H.G., Bezzel, E. & Fiedler, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz: Nonpasseriformes – Nichtsperlingsvögel, 2., vollständ. bearb. u. erw. Aufl. AULA-Verlag, Wiesbaden.
- Bay. LfU (2003): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. In: Schriftenreihe BayLfU, Heft 166.
- Bay. LfU (2008): Fledermausquartiere an Gebäuden. Erkennen, erhalten, gestalten. Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bay. LfU (2016): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Bayerns.
- Bay. LfU (2016): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Lepidoptera: Rhopalocera) Bayerns.
- Bay. LfU (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns.
- Bay. LfU (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns.
- Bay. LfU (2018): Rote Liste und Gesamtartenliste der Libellen (Odonata) Bayerns. Online verfügbar unter https://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere/2016/index.htm
- Bay. LfU (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Bayerns.
- Bay. LfU (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Bayerns.
- Bay. LfU (2020a): Arteninformationen nach TK-Blatt. Artensteckbriefe. Online abrufbar unter: <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>.
- Bay. LfU (2020b): Bestimmung von Fledermausrufaufnahmen und Kriterien für die Wertung vom akustischen Artnachweisen Teil 1 – Gattung *Nyctalus*, *Eptesicus*, *Vespertilio*, *Pipistrellus* (nycatoide und pipistrelloide Arten), Mopsfledermaus, Langohrfledermäuse und Hufeisennasen Bayerns, Augsburg
- Bay. LfU (2020c): Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“.
- Bay. LfU (2020d): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse.
- Bay. LfU (2020e): Fachtagung zur Arbeitshilfe Rebhuhn – Relevanzprüfung, Erfassung und Maßnahmen.
- Bay. LfU (2020f): Fachtagung zur Arbeitshilfe Feldlerche – Relevanzprüfung, Erfassung und Maßnahmen.
- Bay. LfU (2022): Bestimmung von Fledermausrufaufnahmen und Kriterien für die Wertung vom akustischen Artnachweisen Teil 2 – Gattung *Myotis*, Augsburg
- Bay. LfU (aktueller Stand): Internet-Arbeitshilfe zur "Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei der Vorhabenszulassung". Online verfügbar unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>.
- Bay. STMI – Bayerisches Staatsministerium des Inneren Hrsg. – (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.
- Bay. STMLU – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – (2003): Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ergänzte Fassung.
- Bay. STMUV – Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen

- BfN (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. In: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70, Band 1: Wirbeltiere.
- BfN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. In: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 170, Band 2.
- Binot-Hafke, M., Gruttke, H., Haupt, H., Ludwig, G., Otto, C. & Pauly, A. (2009): Einleitung und Einführung in die neuen Roten Listen. – In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. – Bonn-Bad Godesberg (Bundesamt für Naturschutz), Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1).
- Blanke, Ina (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. 2. überarb. Aufl. 2010. 176 S.
- Blotzheim, U. N. Glutz von; Bauer, K. M. & Bezzel, E. (2001): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Falconiformes. 2. Aufl. 14 Bände. Wiesbaden: Vogelzug Verlag im Humanitas Buchversand (4).
- BMVI (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Schlussbericht 2014.
- Dietz, C. & Kiefer, A. (2014): Die Fledermäuse Europas - kennen, bestimmen, schützen. Stuttgart: Kosmos Verlag.
- EG (1979): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der EG (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Mit Änderungen und Ergänzungen bis 2008.
- Europäische Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.
- Gassner, E., Winkelbrandt, A. & Bernotat, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung - Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung., 5. Auflage.
- Garniel & Mierwald (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Ausgabe 2010 im Auftrag vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - Referat StB 13 Umwelttechnik im Straßenbau. Bonn. 115 S.
- Grüneberg, C.; Bauer, H.-G.; Haupt, H.; Hüppop, O.; Ryslavy, T. & Südbeck, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung. In: Ber. Vogelschutz (52), S. 19-67.
- Hammer, M.; Zahn, A. & Markmann, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Online verfügbar unter http://www.ecoobs.de/downloads/Kriterien_Lautzuordnung_10-2009.pdf.
- Illner, H. (2012): Kritik an den EU-Leitlinien „Windenergie-Entwicklung und NATURA 2000“, Herleitung vogelartspezifischer Kollisionsrisiken an Windenergieanlagen und Besprechung neuer Forschungsarbeiten. Eulen-Rundblick Nr. 62.
- LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz - (2002): Grundsatzpapier der LANA zur Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 21 BNatSchGNeu-regG - Entwurf Stand Juni 2002.
- LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz - (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. Hg. v. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz. Online verfügbar unter https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/iana_hinweise_artenschutz.pdf.

- LANA - Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz - (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. StA "Arten- und Biotopschutz" - unveröffentlichtes Typoscript. Hg. v. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (25).
- LBV München (aktueller Stand): Broschürenserie „Gemeinsam unter einem Dach“. Online verfügbar unter: <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/arten-schutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/download-broschueren.html>
- Mayer, J., Straub, F. & Hetzler, J. (2009): Wirkung des Ackerrandstreifen-Managements auf Feldvogelarten in Heilbronn. Ornithologische Gesellschaft Baden-Württemberg e.V. Band 25: S. 107-128.
- Mebis, T., & Schmidt, D. (2006). Greifvögel Europas. Nordafrikas und Vorderasiens. Kosmos Verlag. Stuttgart.
- Meschede, A. & B.-U. Rudolph (2004): Fledermäuse in Bayern. Stuttgart: Bay. LfU, LBV, BN.
- Müller-Kroehling, S., Binner, V., Franz, C., Müller, J., Pecharek, P. & Zahner, V. (2005): Artenhandbuch der für den Wald relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie in Bayern.
- MKULNV - Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen (Az.: III-4 - 615.17.03.09).
- MKULNV - Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - (2017): Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring“. Forschungsprojekt des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKULNV) Nordrhein-Westfalen (Az.: III-4 - 615.17.03.13). Schlussbericht.
- Rödl, T.; Rudolph, B.-U.; Geiersberger, I.; Weixler, K.; Görgen, A. (2012): Atlas der Brutvögel in Bayern: Ulmer-Verlag.
- Schroer, S., Huggins, B., Böttcher, M. & Hölker, F. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. BfN.
- Skiba, R. (2003): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei Bd 648, Hohenwarsleben, 212 S.
- Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, C. Pertl, T.J. Linke, M. Georg, C. König, T. Schikore, K. Schröder, R. Dröschmeister & C. Sudfeldt (2025): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 1. Überarbeitete Auflage. Münster.
- Trautner J., Kockelke K., Lambrecht H. & Mayer J. (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. – Norderstedt, 294 S.

Bildnachweise

Alle Luftbilder sind den Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024) entnommen.

A. Anhang – Erfassungsmethodik

Strukturkartierung

Im näheren Umfeld des UG wurden sämtliche relevanten Habitatstrukturen (Höhlen, Rindenabplatzungen, etc.) im Februar vor Laubaustrieb der Bäume erfasst. Insbesondere wurden alle Bäume mit Fernglas nach Baumhöhlen und dauerhaften Nestern von Vögeln und Fledermäuse abgesucht. Dabei wurden die Struktureigenschaften wie Größe des Hohlraums, Größe der Öffnung, Verlauf, Höhe, Exposition vermerkt. Auch künstliche Brut- und Quartiermöglichkeiten in Form von Nist- und Fledermauskästen wurden berücksichtigt. Die Bäume mit den Strukturen wurden auf einer Karte vermerkt. Außerdem wurden die jeweilige Baumart, Stammdurchmesser, Art der Struktur, Anzahl, Größe, Höhe, Ausrichtung und Eignung (Fledermausquartier, Brutplatz) notiert.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel fanden 6 Tag- und Nachtbegehungen zwischen März und Juli statt. Die Kartierungen wurden ausschließlich bei günstigen Bedingungen nach fachlichen Standards (Südbeck et al. 2025) und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt.

Haselmaus

In den größeren Gehölzbeständen auf dem Gelände der Nitrochemie unter anderem innerhalb des UG wurden insgesamt 120 Niströhren aus Kunststoff und Sperrholz zur Erfassung der Haselmaus im April ausgebracht und viermal kontrolliert. Innerhalb des UG wurden dabei 5 Röhren ausgebracht und ebenfalls 4-mal kontrolliert. Zusätzlich wurde das UG nach Freiestern abgesucht.

B. Anhang – Erhebungsprotokolle

Tabelle 7: Erhebungsprotokoll – Strukturkartierung 2025

Durchgang	Datum	Zeitraum	Kartierer	Wetter (Beginn: Temperatur, Bewölkung_/8, Niederschlag, Wind)	Bemerkungen
DG1	16.04.	vormittags	NR	4°C, 8/8, windstill, kein Niederschlag	

Tabelle 8: Erhebungsprotokoll – Brutvögel (Revierkartierung) 2025

Durchgang	Datum	Zeitraum	Kartierer	Wetter (Beginn: Temperatur, Bewölkung_/8, Niederschlag, Wind)	Bemerkungen
DG1	24.03.	morgens	KT, WB	4°C, 8/8, leichte Brise, 65 Minuten leichter Regen	
DG2	16.04.	morgens	NR, KT	4°C, 8/8, windstill, kein Niederschlag	
DG3	07.05.	morgens	DS	6°C, 7/8, windstill, kein Niederschlag	
DG4	15.05.	morgens	DS	7°C, 2/8, leichte Brise, kein Niederschlag	
DG5	06.06.	morgens	DS	13°C, 8/8, windstill, kein Niederschlag	
DG6	26.06.	morgens	DS	20°C, 3/8, leichte Brise, kein Niederschlag	

Tabelle 9: Erhebungsprotokoll – Brutvögel nachtaktativ 2025

Durchgang	Datum	Zeitraum	Kartierer	Wetter (Beginn: Temperatur, Bewölkung_/8, Niederschlag, Wind)	Bemerkungen
DG1	27.03.	abends	DS	7°C, 7/8, windstill, kein Niederschlag	
DG2	04.04.	abends	DS	8°C, 1/8, leichte Brise, kein Niederschlag	
DG3	25.06.	abends	DS	20°C, 0/8, windstill, kein Niederschlag	

Tabelle 10: Erhebungsprotokoll – Haselmaus (HM) 2025

Durchgang	Datum	Zeitraum	Kartierer	Art der Kartierung	Wetter (Beginn: Temperatur, Bewölkung_/8, Niederschlag, Wind)	Bemerkungen
Ausbringen der HM Röhren	29.03.-30.03.	ganztägig	SW	Ausbringen von Haselmaus Röhren	8°C, 8/8, leichte Brise, Regen	
DG1	15.05.	ganztägig	DS	Kontrolle der HM Röhren	7°C, 2/8, leichte Brise, kein Niederschlag	
DG2	12.07.	ganztägig	DS	Kontrolle der HM Röhren	21°C, 2/8, mäßige Brise, kein Niederschlag	
DG3	11.09.	ganztägig	BS, LS, UO	Kontrolle der HM Röhren	21°C, 7/8, leichte Brise, 1h Niederschlag	
DG4	20.10.	ganztägig	UO, LS, SaW	Kontrolle und Abbau der HM Röhren	7°C, 7/8, leichte Brise, kein Niederschlag	

Erläuterung zu den Tabellen

Kartierer:

NR	Niklas Ruß	SaW	Sandra Wimmer	BS	Bettina Seitz
DS	Daniel Schmäing	LS	Lena Schulz	WB	Wulf Berendt
SW	Samuel Winter	UO	Ulrike Ottiger	KT	Katja Toch

C. Anhang – Bestandskarten



Abbildung 3: Strukturen und Habitatpotenziale 2025.



Abbildung 4: Brutreviere Vögel 2025.

D. Anhang – Fotodokumentation



Abbildung 5: Blick auf das UG sowie den angrenzenden Waldsaum. Dieser umgibt das Werksgelände der Nitrochemie. Blick Richtung Osten.



Abbildung 6: Blick auf das UG. Zu sehen ist ein Teil der Ackerfläche sowie die angrenzende PV-Anlage. Blick Richtung Süden.



Abbildung 7: Blick auf das UG sowie den angrenzenden Waldrand. Blick Richtung Südwesten.



Abbildung 8: Blick auf das UG sowie die westlich angrenzende PV-Anlage. Blick Richtung Westen.



*Abbildung 9: Blick auf die östliche Grenze des UG sowie auf die Ackerfläche und den dahinter liegenden Waldsaum und das Werks-
gelände.*



Abbildung 10: Blick auf den strukturreichen Waldrand, welcher nördlich an das UG angrenzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	1
1.1	Veranlassung.....	1
1.2	Bearbeitungsunterlagen.....	1
1.3	Angaben zu den geplanten Baumaßnahmen	1
1.4	Allgemeine Lage und Höhenangaben.....	2
2.	ALLGEMEINE GEOLOGISCHE SITUATION	3
3.	UNTERSUCHUNGEN UND UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE.....	3
3.1	Baggerschürfe	3
3.2	Schichtenaufbau des Untergrundes	4
3.2.1.	Oberboden	4
3.2.2.	Feinkörnige Deckschichten (Schwemmböden)	5
3.2.3.	Postglaziale Flusskiese	6
3.3.	Geotechnische Klassifizierung und Bodenkennwerte	7
4.	GRUNDWASSER / HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE	11
5.	STELLUNGNAHME.....	11
5.1.	Erschließung	11
5.2.	Bebauung.....	15
6.	SCHLUSSBEMERKUNG	19

ANLAGEN

- ANLAGE 1** Lageplan
ANLAGE 2 Schurfprotokolle
ANLAGE 3 Geologische Schnitte

1. ALLGEMEINES

1.1 Veranlassung

Die Rheinmetall Waffe Munition GmbH plant zur Kapazitätserweiterung, angrenzend zu dem Werksgelände der Nitrochemie in Aschau am Inn auf der Flur-Nr. 84 die Errichtung von mehreren Lagerbunkern und eines Verladedocks. Für die Erschließung der dafür benötigten Fläche stellt die Gemeinde Aschau am Inn einen Bebauungsplan auf.

Zur Abklärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH mit der Baugrunderkundung und Erstellung eines geotechnischen Berichts („Baugrundgutachten“) beauftragt.

1.2 Bearbeitungsunterlagen

Für die Ausarbeitung dieses Berichts standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Übersichtslageplan geplante Baumaßnahmen
der ING Burghausen GmbH, Bearbeitungsstand August 2025 M 1 : 2500
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan (Vorabzug)
der Ingenieurbüro KomPlan GmbH vom 18.11.2025 M 1 : 10000/1000/200
- Ergebnisse der Baggerschürfe vom 17.11.2025
- Pegeldaten Grundwassermessstellen
IJE-GW 3151, IJE-GW 3149 u.a.
- UmweltAtlas „Geologie“, des LfU-Bayern abgerufen am 31.10.2025
- Digitale Geologische Karte von Bayern, Blatt Kraiburg a. Inn M 1 : 25 000

Darüber hinaus standen die Ergebnisse von Baugrundaufschlüssen / Bodengutachten der Baugrunderkundungen des Projekts Stauraumerhöhung der Verbund Innkraftwerke zur Verfügung, das ebenfalls vom Unterzeichner dieses Berichts betreut wurden und das gesamte südlich an das Baufeld anschließende Areal umfassen.

1.3 Angaben zu den geplanten Baumaßnahmen

Geplant ist die Errichtung von erdeüberdeckten Lagerbunkern sowie eines Verladedocks auf einer Erschließungsfläche von ca. 55.000m². Die Fläche soll an drei Seiten von einer 4,5 m hohem Erdwall umgeben werden.

1.4 Allgemeine Lage und Höhenangaben

Die Erschließungsfläche befindet sich südwestlich des Werksareals unterhalb der Terrassenstufe der dort verlaufenden Geländeterrasse.



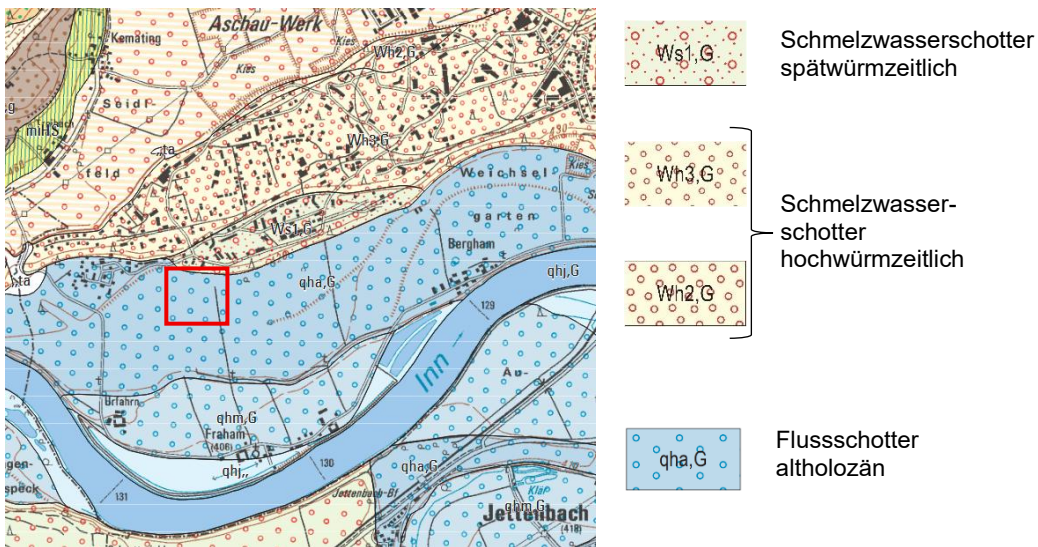
Auszug aus dem BayernAtlas (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gelände ist im Bereich des geplanten Baufeldes weitgehend eben und liegt gemäß GIS zwischen ca. 416,0 und 417,5 m üNN.

Die betreffende Fläche war bislang überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. im nördlichen Randbereich mit einem lockeren Wald bestockt.

2. ALLGEMEINE GEOLOGISCHE SITUATION

Das Baufeld liegt im Bereich einer altholozänen Flußschotterterrasse des Inns. Dementsprechend ist unter einer wechselnd mächtigen Decklage aus feinkörnigen Schwemmböden mit Kiesen und Kies-Sand-Gemischen zu rechnen.



Auszug aus der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Kraiburg a. Inn

Das Baufeld ist nach DIN 4149 **keiner Erdbebenzone** zuzuordnen, wobei nach der noch nicht bauaufsichtlich eingeführten neuen Regelung des EC 8 eine zukünftig ggf. abweichende Einstufung nicht auszuschließen ist.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Planunterlagen und geologischen Verhältnisse ist das Bauvorhaben nach DIN 4020 der **Geotechnischen Kategorie (GK) 2** zuzuordnen.

3. UNTERSUCHUNGEN UND UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

Eine Erkundung konnte durch die Durchführung von Schürfen in einem Teilbereich vorgenommen werden. Aufgrund der homogenen Untergrundverhältnisse / einheitlichen Geologie ist davon auszugehen, dass in dem weiteren Planbereich ein analoger Bodenaufbau, wie in den Schürfen angetroffen vorhanden ist.

3.1 Baggerschürfe

Zur Erkundung des oberflächennahen Bodenaufbaus, insbesondere der Mächtigkeit der Deckschichten, wurden am 17.11.2025, insgesamt sechs Baggerschürfe durchgeführt. Die jeweiligen Schurftiefen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

BV Aschau am Inn – Erschließung / Bebauungsplan, Flur-Nr. 84

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein * Tel.: 0861/98947-0 * Fax: 0861/98947-55

AZ 25100075-02

Schurff	Schurftiefe [m uGOK]
S1	ca. 1,4
S2	ca. 2,0
S3	ca. 1,5
S4	ca. 1,3
S5	ca. 2,1
S6	ca. 2,0

Die Schürfe wurden jeweils bis an die anstehenden Kiese geführt.

Die Lage der Schürfe ist im Lageplan der ANLAGE 1 verzeichnet. Die Schürfe wurden durch einen Geologen der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH aufgenommen. Die entsprechenden Schurfaufnahmen sind in ANLAGE 2 dargestellt.

3.2 Schichtenaufbau des Untergrundes

3.2.1. Oberboden

Entsprechend der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht die obere Bodenschicht aus einer ca. 20 – 30 cm mächtigen Mutterbodenauflage. Dabei handelt es sich um Schluffe mit organischen Beimengungen.

Beurteilung:

Der Oberboden ist nach DIN 18 300 einem Homogenbereich O zuzuweisen.

Aufgrund seiner geringen Mächtigkeit ist der Oberboden für die geplante Bebauung / Erschließung nur von untergeordneter Bedeutung bzw. ist davon auszugehen, dass dieser im Bereich der Baumaßnahmen vollständig abgeschoben wird.

Für den Bau von Verkehrsflächen stellt der Oberboden, sofern er nicht vollständig abgeschoben wird, einen für das Erdplanum nicht ausreichend tragfähigen Baugrund dar.

Für die Ausschreibung und bodenmechanische Berechnungen sind die in Tabelle 1.1 und 1.2 genannten Klassifizierungen / Homogenbereichszuordnungen und Bodenkennwerte in Ansatz zu bringen.

3.2.2. Feinkörnige Deckschichten (Schwemmböden)

Die Oberbodenauflage geht kontinuierlich in feinkörnigen Schwemmböden über, die im oberen Bereich zu Decklehmen zersetzt sind.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Schluff-Feinsand-Gemische, bzw. eine Wechselfolge von Schwemmsanden und Flutlehen, wobei zur Basis hin der Sandanteil im Allgemeinen zunimmt.

Die Schichtuntergrenze schwankte in den Schürfen zwischen ca. 0,8m uGOK (S4) und ca. 1,7m uGOK (S5) bzw. bei Schwemmsanden (S2) bei ca. 2,0m uGOK.

Die Schichtmächtigkeit schwankt dementsprechend zwischen ca. 0,6m und 1,4m.

Beurteilung:

Entsprechend den Laborversuchen bei den Untersuchungen für die Stauraumerhöhung sowie der örtlichen Ansprache in den Schürfen sind die feinkörnigen Schwemmböden und Decklehme gemäß DIN 18 196 im Wesentlichen den Bodengruppen SÜ (Sand-Schluff-Gemische) sowie UL / TL (leichtplastische Schluffe / Tone) und untergeordnet UM / TM (mittelplastische Schluffe / Tone) zuzuordnen. Bereiche mit geringen Feinkornanteilen / Schwemmsanden entsprechen der Bodengruppe SU.

Die Feinkornanteile betragen für die bindigen Schwemmböden (Flutlehme) zwischen 35 % und 70 %, bei den Schwemmsanden gemäß den Altuntersuchungen zwischen 7 % und 40 %.

Die Konsistenz der bindigen Deckschichten ist weich bis steif, was auf eine Vorkonsolidierung durch die bisherige Dammauflast hinweist. Die Lagerungsdichte der sandigen Bereiche ist überwiegend locker bis sehr locker, zum Teil mitteldicht.

Die Zusammendrückbarkeit der bindigen Deckschichten ist - je nach Konsistenz und Sandanteil –mittel bis hoch. Die Scherfestigkeit ist stark variabel, überwiegend jedoch mittel. Die Verdichtungsfähigkeit ist sehr schlecht bzw. ist eine Verdichtung nicht möglich.

Entsprechend der vorstehend beschriebenen Zusammensetzung und bodenmechanischen Eigenschaften sind die feinkörnigen Schwemmböden für Erdarbeiten nach DIN 18 300 bzw. Bohrarbeiten DIN 18 301 einem Homogenbereich B 1 zuzuordnen.

Je nach Feinkornanteil schwankt die Durchlässigkeit zwischen $K_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s (Decklehme) und $K_f < 1 \times 10^{-6}$ m/s (sandige Bereiche).

Als Böden überwiegend der Bodengruppen SÜ bzw. UL / TL sind die Schwemmböden gemäß ZTVE-StB in die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich) einzuordnen.

Aufgrund der genannten bodenmechanischen Eigenschaften sind die Böden der Deckschichten zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenbau und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen, wie z. B. Bodenaustausch, nicht geeignet.

Für die Ausschreibung und bodenmechanische Berechnungen sind die in Tabelle 1.1 und 1.2 genannten Klassifizierungen und Bodenkennwerte in Ansatz zu bringen.

3.2.3. Postglaziale Flusskiese

Unter den Schwemmböden folgen die postglazialen fluviatilen Kiesablagerungen. Dabei handelt es sich um überwiegend schwach schluffige, zum Teil schluffige, sandige bis stark sandige Kiese, teils Grobkiese mit wechselnden, überwiegend jedoch hohen bis sehr hohen Steinanteilen und vereinzelt Blöcken mit Kantenlängen bis 30 cm. Darüber hinaus können, wie aus den Baugrunderkundungen der Baumaßnahmen im Umfeld bekannt, innerhalb der Kiese vereinzelt bindige bzw. nagelfluhartig verbackene Bereiche und Sandzwischenlagen auftreten.

Die Schichtuntergrenze zur unterliegenden tertiären Schichtenfolge weist ein starkes Relief auf uns liegt in den nächstgelegenen, tieferreichenden Bohrungen >10m uGOK.

Beurteilung:

Die postglazialen Flusskiese sind nach DIN 18 196 im Wesentlichen den Bodengruppen GU (Kies-Schluff-Gemische), GI (intermittierend gestufte Kiese) und GW (weitgestufte Kiese) zuzuordnen, sandige Zwischenlagen der Bodengruppe SU (Sand-Schluff-Gemische).

Der Feinkornanteil schwankt gemäß den Untersuchungen von Baugrunderkundungen im Umfeld überwiegend zwischen ca. 3 % und 12 %.

Die Lagerungsdichte ist überwiegend mitteldicht bis dicht und steigt mit zunehmender Tiefe bis zu einer sehr dichten Lagerung an.

Die Zusammendrückbarkeit ist dementsprechend sehr gering. Die Scherfestigkeit ist sehr hoch. Die Verdichtungsfähigkeit ist je nach Kornabstufung und Stein- / Blockanteil als sehr gut bis mäßig zu bewerten. Zwischenlagen mit höheren Feinkornanteilen sowie die Sandlagen besitzen eine schlechtere Verdichtungsfähigkeit.

Entsprechend der vorstehend beschriebenen Zusammensetzung und bodenmechanischen Eigenschaften sind die Terrassenschotter für Erdarbeiten nach DIN 18 300 bzw. für Bohrarbeiten nach DIN 18 301 einem Homogenbereich B 2 zuzuordnen

Aufgrund der Kornverteilung und Lagerungsdichte besitzen die Terrassenschotter in der Regel eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit ($K_f = 8 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-5} m/s), wobei die horizontale Durchlässigkeit das Zehn- bis Zwanzigfache der vertikalen Durchlässigkeit betragen kann. Die Durchlässigkeit der Sandlagen und der Zwischenlagen mit erhöhtem Feinkornanteil ist hingegen teilweise deutlich reduziert ($K_f = 1 \times 10^{-5}$ bis 5×10^{-6} m/s).

Entsprechend ihrer überwiegenden Zuordnung gemäß DIN 18 196 zu den Bodengruppen GU, GI und GW sind die Terrassenschotter nach ZTVE-StB im Wesentlichen den Frostepfindlichkeitsklassen F 1 bis F 2 (nicht bis gering frostepfindlich) zuzuordnen.

Aufgrund der genannten bodenmechanischen Eigenschaften sind die postglazialen Kiese zu direkter Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Oberbau befestigten Verkehrsanlage sehr gut geeignet.

Für die Ausschreibung und bodenmechanische Berechnungen sind die in Tabelle 1.1 und 1.2 genannten Klassifizierungen und Bodenkennwerte in Ansatz zu bringen.

3.3. Geotechnische Klassifizierung und Bodenkennwerte

Den erdstatischen Berechnungen können aufgrund der durchgeführten Untersuchungen, der Erfahrungswerte von vergleichbaren Böden sowie der Angaben der DIN 1055, T 2 die in folgender Tabelle angegebenen Bodenkennwerte zugrunde gelegt werden.

Die anstehenden Böden wurden in

- **Oberboden**
- **Feinkörnige Deckschichten / Schwemmböden**
- **Postglaziale Kiese**

eingeteilt.

Im Regelfall kann mit den dort aufgeführten Mittelwerten als charakteristische Kennwerte gerechnet werden. In kritischen Lastfällen in Einzelbereichen des Bauvorhabens sollte dagegen auf Grundlage der ungünstigen Werte eine Grenzwertbetrachtung durchgeführt werden.

BV Aschau am Inn – Erschließung / Bebauungsplan, Flur-Nr. 84

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein * Tel.: 0861/98947-0 * Fax: 0861/98947-55

AZ 25100075-02

Die für die Abgrenzung der einzelnen Homogenbereiche relevanten Parameter sind jeweils dem Bodenbeschrieb zu entnehmen bzw. in Tabelle 1.2 zusammengefasst dargestellt. Hilfsweise werden zusätzlich in Tabelle 1.1 die nach der alten (2012) DIN 18 300 bzw. 18 301 zutreffenden Bodenklassen angegeben.

Werden für die Umsetzung des Projekts Bauverfahren weiterer Tiefbaunormen der VOB / C erforderlich, ist mit dem Bodengutachter abzuklären, ob für diese die Homogenbereiche ggf. anders gefasst werden müssen.

BV Aschau am Inn – Erschließung / Bebauungsplan, Flur-Nr. 84

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein * Tel.: 0861/98947-0 * Fax: 0861/98947-55

AZ 25100075-02

Tabelle 1.1

Bodenschicht	Schicht- untergrenze [m uGOK]	Boden- gruppe DIN 18 196	Boden- klasse DIN 18 300	Boden- klasse DIN 18 301	Frost- empfind- lichkeit ZTVE- StB	φ [°]	c' [KN/m ²]	γ [KN/m ³]	γ' [KN/m ³]	E_s [MN/m ²]	K_r [m/s]
Oberboden	0,2 – 0,3	OH / OU	1	BO 1	/	/	/	18	8	/	/
Feinkörnige Deckschichten/ Schwemm Böden weich – steif ((sehr) locker)	0,8 – 1,7 (<2,0)	SÜ, (SU)* UL / TL (UM, TM)	4 (3)*	(BN 2)* / BB 2	(F 2* -) F 3	22,5 – (32,5*) i. M. 28	(0*) – 8 i. M. 6	19 – 20 i. M. 19,5	10 – 11	4-(25*) i. M. 8	< 5 x 10 ⁻⁶ - < 1 x 10 ⁻⁷ i. M. 1 x 10 ⁻⁷
Postglaziale Kiese mitteldicht – dicht (-sehr dicht)	>10,0	GU / GW / GI (SU)* (Nagelfluh)**	3, 5 (6)**	BN 1, (BN 2)* BS 1, BS 3 (BS 2)	F 1 - F 2	(32,5* -) 37,5 i. M. 35	0	20 – 22 i. M. 21	11 – 13	80 - 120 i. M. 100	≥ 8 x 10 ⁻³ - 5 x 10 ⁻⁵ i. M. 8 x 10 ⁻⁴

* sandige Bereiche ** Nagelfluh () untergeordnete Häufigkeit

BV Aschau am Inn – Erschließung / Bebauungsplan, Flur-Nr. 84

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein * Tel.: 0861/98947-0 * Fax: 0861/98947-55

AZ 25100075-02

Tabelle 1.2 Einteilung Homogenbereiche nach DIN 18 300 und DIN 18 301

Bodenschicht	DIN		Boden- gruppe DIN 18 196	Massenan- teil Steine Blöcke Gew.-%	Lagerungs- dichte / Konsistenz	I _c Konsis- tenzzahl	I _p Plasti- zitäts- zahl	C _u [kN/m ²]	Was- serge- halt Gew.-%	Dichte ρ [t/m ³]	Kohä- sion c' [kN/m ²]	Abrasi- vität NF P 18-579	Organische Anteile Gew.-%
	18 300	18 301											
Oberboden	O	O	OH / OU	x < 1 y = 0	weich-steif	0,5 - 0,75	5 - 15	> 40	25 - 40	1,9	1 - 4	nicht abrasiv	5 - 15
Feinkörnige Deckschichten / Schwemm- böden	B1	B1	SU, SÜ UL, UM TL, TM	x < 5 y < 1	(weich -) steif (sehr locker - mitteldicht)	0,5 - 1,0	0 - 30	> 25 -250	10 - 25	1,9 - 2,0	2 - 10	nicht abrasiv -abrasiv	< 1
Postglaziale Kiese	B2	B2	GU, GI, GW, (SU)	5 ≤ x < 35 0 ≤ y < 15	mitteldicht – dicht (sehr dicht)	n. b.	n. b.	n. e.	5 - 18	2,05 - 2,25	0	abrasiv - stark abrasiv	≤ 1

() untergeordnet n. b. nicht bestimmbar n. e. nicht erforderlich

4. GRUNDWASSER / HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Grund- und Schichtwasser wurde in keinem der Schürfe bis zu deren Endtiefe angetroffen.

Dabei bilden die postglazialen Kiese den Aquifer und die feinkörnigen Deckschichten / Schwemmböden die natürliche Dichtschicht (Aquitard).

Gemäß der ca. 260m südöstlich gelegenen Grundwasserstelle IJE_GW 3149 der Verbund Innkraftwerke GmbH liegt dort der mittlere Grundwasserstand bei ca. 402,7mVS, bzw. lag dort das Grundwasser zum Zeitpunkt der Schurferstellung bei 402,30mVS.

Unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung in den postglazialen Flusskiesen von NW → SE ergeben sich daher für die Erschließungsfläche folgende abgeleitete Grundwasserstände.

$$\text{MGW}_{\text{cal}} = 403,8 \text{ mÜNN}$$

$$\text{MHGW}_{\text{cal}} = 404,6 \text{ mÜNN}$$

$$\text{HGW}_{\text{cal}} = 405,0 \text{ mÜNN}$$

D.h. der Flurabstand des Grundwasserspiegels beträgt im Bereich der Erschließungsfläche >10m. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe.

5. STELLUNGNAHME

Wie vorstehend beschrieben und den Schnitten der ANLAGE 3 zu entnehmen ist, stehen im Bereich der geplanten Erschließungsfläche unter den Böden der feinkörnigen Deckschichten postglaziale Kiese an.

5.1. Erschließung

5.1.1. Wiederversickerung Oberflächen- / Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Korrekturfaktoren von 0,2 für Ableitung aus Kornverteilung, sowie Erfahrungswerten aus den Untersuchungen der Staurationerhöhung Jettenbach, sind die im Bau Feld anstehenden Böden hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit wie folgt einzustufen:

Bodenschicht	Schichtuntergrenze [m uGOK]	Durchlässigkeit DIN 18 130	Sickerbeiwert K_s [m/s] (Mittelwert)
Oberboden	0,2 – 0,3	schwach durchlässig	/
Feinkörnigen Deckschichten	0,8 – 1,7 (2,0)	sehr schwach durchlässig	$< 1 \times 10^{-7}$
Postglaziale Kiese	nicht erkundet > (10,0)	durchlässig	3×10^{-4}

Dementsprechend sind die postglazialen Kiese von ihrer Durchlässigkeit her für eine Wiederversickerung gut geeignet, hingegen bilden die feinkörnigen Deckschichten eine natürliche Dichtschicht. Sickeranlagen sind daher bis in die postglazialen Kiese einzubinden.

Der Vorbemessung von Sickeranlagen können die in vorstehender Tabelle angegebenen Mittelwerte zugrunde gelegt werden.

Aufgrund des großen Flurabstandes zum Grundwasser, - s. Kapitel 4 – wird dabei der geforderte Mindestabstand der Sickerebene zum MHGW eingehalten.

5.1.2. Kanal- / Leitungstrassen

Im derzeitigen Planungsstand liegen für die erforderlichen Kanal- und Leitungstrassen noch keine genaueren Angaben vor, so dass dazu im Folgenden nur allgemeine Angaben möglich sind.

Entsprechend den Ergebnissen der Baugrunderkundung (s. Schnitte ANLAGE 3) wird die Grabensohle von Kanalleitungen bei der üblichen Verlegetiefe voraussichtlich teilweise innerhalb der feinkörnigen Deckschichten bzw. bei Verlegetiefen > 1,7 m im Übergangsbereich zu den postglazialen Kiesen / Umlagerungsböden zu liegen kommen.

Die Böden der feinkörnigen Deckschichten sind aufgrund ihrer ungünstigen bodenmechanischen Eigenschaften (überwiegend weich - steif Konsistenz) zur schadensfreien Auflagerung der Kanäle als Freispiegelleitung ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Unter der Rohrsohle ist daher der Einbau eines Kieskoffers als Teilbodenaustausch erforderlich, wobei die Mächtigkeit des Kieskoffers neben der Konsistenz der anstehenden Böden insbesondere von dem gewählten Rohrmaterial abhängt.

Je nach planlichem Gefälle und Rohrmaterial sowie den Witterungsverhältnissen beim Einbau ist für eine schadensfreie Auflagerung des Kanals in Bereichen in denen die anstehenden bindigen Böden eine weiche Konsistenz aufweisen, zusätzlich zur vorgeschriebenen Rohrbettung ein ca. 20 – 30 cm starker Kieskoffer vorzusehen.

Soweit bei Verlegetiefen > 1,7 m die planliche Grabensohle innerhalb der postglazialen Kiese zu liegen kommt, ist dort zusätzlich zur vorgeschriebenen Rohrbettung kein Bodenaustausch erforderlich. Soweit an der Grabensohle Blocklagen angetroffen werden, ist zur Vermeidung schädlicher Punktbelastungen unter der planlichen Rohrbettung ein ca. 20 cm starkes Kies-Sandbett als Ausgleichsschüttung einzubauen oder die Blöcke auszukoffern.

Weitere Hinweise zur Planung und Bauausführung (Kanal- / Leitungsbau):

Bezüglich der beim Kanalgrabenaushub anfallenden Böden wird auf die in Tabelle 1.2 angegebenen Homogenbereiche verwiesen.

Die Sicherung des Kanalgrabens kann mit den üblichen Verbausystemen (senkrechter Normverbau / Grabenverbaugerät o. Ä.) erfolgen.

Eine Wasserhaltung ist für die Herstellung der Erdverlegtenleitungen nicht erforderlich.

5.1.3. Straßenbau / Verkehrsflächen

In allen Verkehrsflächenbereichen mit LKW-Verkehr sollte je nach Beanspruchung ein Ausbau entsprechend der Belastungsklassen Bk 3,2 bis 1,0 der RStO erfolgen. Entsprechend RStO ist für die am Erdplanum anstehenden Verwitterungslehme unter Einrechnung der Mehr- oder Minderdicken infolge der örtlichen Verhältnisse ein frostsicherer Mindestaufbau mit $d = 70$ cm erforderlich (F 3-Böden, Frosteinwirkungsklasse II). Für ausschließlich von PKW genutzte Verkehrs- / Parkflächen ist ein Ausbau entsprechend der Belastungsklasse Bk 0,3 ausreichend.

Entsprechend den Vorgaben der ZTVE-StB ist auf dem Erdplanum ein E_{V2} -Wert von 45 MPa sowie auf OK Frostschutzschicht (FSS) ein E_{V2} -Wert von 120 MPa (Bk 3,2) bzw. ein E_{V2} -Wert von 100 MPa (Bk 0,3) nachzuweisen.

Um in den Bereichen, in denen das Erdplanum innerhalb der Böden der bindigen Deckschichten zu liegen kommt, den gemäß ZTVE-StB auf dem Erdplanum nachzuweisenden E_{V2} -Wert von 45 MPa zu erreichen, ist ein zusätzlicher Bodenaustausch von ca. 30 – 40 cm erforderlich.

Im Falle von gepflasterten Verkehrsflächen wird empfohlen, zu Beginn der Baumaßnahme entsprechende Probefelder anzulegen und mit Lastplattenversuchen zu überprüfen, mit welchem Aufbau im Bereich der gepflasterten Flächen der bei Pflasterflächen geforderte E_{V2} -Wert ≥ 120 MPa erreicht wird.

Alternativ zu einem Bodenaustausch besteht die Möglichkeit die Tragfähigkeit des Erdplanums durch Einarbeiten von hydraulischem Bindemittel zu erhöhen.

Dies bietet sich im vorliegenden Fall insbesondere dann an, wenn aufgrund der zukünftigen Nutzung die Schutzfunktion der feinkörnigen Deckschichten für das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden soll, bzw. würde durch eine entsprechende Bodenverbesserung durch Einarbeiten von hydraulischen Bindemitteln deren Dichtfunktion sogar erhöht werden.

Wie Erfahrungen aus dem Straßenbau mit vergleichbaren Böden zeigen, ist in ausschließlich von PKW genutzten Verkehrsflächen bei einer Unterbaustärke der ungebundenen Tragschicht (FSK einschl. Bodenaustausch) von **60 cm** über einem Trennvlies **GRK 4** – auch wenn der auf der Tragschicht geforderte EV2-Wert von 100 MPa nicht erreicht wird – nicht mit Schäden zu rechnen. Voraussetzung ist, dass diese Kiesschüttung über trockenem Planum bzw. nicht bei feuchter Witterung eingebaut wird.

In den von LKW genutzten Verkehrsflächen ist bei Verwendung eines Trennvlieses (GRK 4) bereits ab einer Dicke der ungebundenen Tragschicht (FSK einschl. Bodenaustausch) von **75 cm** nicht mehr mit schädlichen Verformungen im Straßenoberbau zu rechnen, auch wenn der auf OK FSK geforderte EV2-Wert von 120 MPa nicht zur Gänze erreicht wird. Voraussetzung ist, dass diese Kiesschüttung über trockenem Planum bzw. nicht bei feuchter Witterung eingebaut wird.

Weitere Hinweise zur Planung und Bauausführung (Straßenbau / Verkehrsflächen)

- Aufgrund der Frostempfindlichkeit der am Erdplanum anstehenden bindigen Bodenschichten (Verwitterungslehm) wird empfohlen, die Erdarbeiten in der frostfreien Periode auszuführen. In jedem Fall ist ein Unterfrieren des Planums zu vermeiden.
- Aufgrund ihrer ungünstigen Zusammensetzung reagieren die oberflächlich anstehenden bindigen Böden bei Wasserzutritt mit rascher Konsistenzverschlechterung. Es ist daher bereits beim Bodenabtrag darauf zu achten, dass sich kein Stauwasser bilden kann. Das Aushubplanum ist entsprechend zu profilieren.
- Das Erdplanum darf in den Böden der feinkörnigen Deckschichten nicht ungeschützt über längere Zeit liegen, insbesondere nicht während niederschlagsreicher Perioden.
- Beim Einsatz von Geotextilien sind die Einbauvorschriften der jeweiligen Hersteller einzuhalten.
- Zur Vermeidung von Auflockerungen der in den bindigen Böden liegenden Erdplanien hat der letzte Aushub dort mit zahlosem Baggerlöffel zu erfolgen.
- Ein Befahren des unmittelbaren Planums im Bereich bindiger Böden ohne Schutzschüttung ist zu vermeiden (rückschreitender Aushub / Vor-Kopf-Schüttung).

- Die Kiesschüttung des Bodenaustauschs bildet für das Befahren mit schwerem Gerät keine ausreichende Tragschicht und darf daher mit schwerem Gerät nicht befahren werden. Zum Erreichen einer für den Baustellenbetrieb ausreichend tragfähigen Kiestragschicht bzw. zur Vermeidung einer tiefgründigen Aufweichung / Konsistenzverschlechterung der anstehenden Böden beim Befahren der Kiesschüttung des Bodenaustauschs wird eine Erhöhung der Kiesschüttung auf min. 60 cm durch zusätzlichen Einbau der ersten Schüttlage des Frostschuttkieses empfohlen.

5.2. Bebauung

5.2.1. Gründung

Auf der Erschließungsfläche sollen erdüberdeckte Lagerbunker errichtet werden. Da es sich dabei um setzungsunempfindliche, kompakte Baukörper handelt, bietet sich für eine Gründung auf einem lastunterteilenden Kieskoffer als Teilbodenaustausch an.

Vorteilhaft bei dieser Vorgehensweise (Teilbodenaustausch) ist, dass Teile der gering durchlässigen Deckschicht verbleiben und somit die natürliche Dichtfunktion gegen Einsickerung erhalten bleibt. Sollte konstruktionsbedingt lokal eine vollständige Auskofferrung der Deckschichten erforderlich sein, kann in diesen Bereichen die Dichtfunktion durch den Einbau einer Betonitdichtmatte wiederhergestellt, bzw. erhalten werden.

Bei der Ausbildung des Kieskoffers sind dabei folgende Punkte zu beachten:

- Die Stärke des Kieskoffers richtet sich nach den effektiven Bodenpressungen. Aufgrund der Erfahrungen von vergleichbaren Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass für den Kieskoffer eine Mächtigkeit von ca. **50 – 70 cm** erforderlich ist, wobei die Austauschiefe neben den effektiven Bodenpressungen (Plattenränder) auch von den örtlichen Einbaubedingungen (Witterung!) abhängig ist. Die endgültige Festlegung der Kieskofferstärke ist daher unter Berücksichtigung der effektiven Bodenpressung im Rahmen der Sohlabnahme vorzunehmen.
- Soweit an der planlichen Gründungssohle (baubedingt) aufgeweichte Bereiche angetroffen werden, sind diese vollständig auszukoffern.
- An der Basis des Kieskoffers ist, soweit dieser noch in den feinkörnigen Deckschichten liegt, ein Trennvlies GRK 4 als Trennlage einzubauen. Auf eine ausreichende Überlappung beim Verlegen ist zu achten.
- An den Plattenrändern ist ein Lastausbreitungswinkel von 45° zu berücksichtigen. Der Kieskoffer ist mindestens 60cm über die Bodenplattenränder hinaus zu führen.

- Der Einbau der Kiesschüttung hat als Vor-Kopf-Schüttung zu erfolgen. Ein Befahren der ungeschützten Geotextillage mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig.
- Als Schüttgut ist ein gut abgestuftes Kiesgemisch der Bodengruppe GW nach DIN 18 196 oder gebrochenes Material zu verwenden. Beim Einbau von gebrochenem Material kann die Stärke des Kieskoffers gegenüber dem Einbau von Kies um ca. 10 % bis 15 % reduziert werden.
- Das Schüttgut ist lagenweise in Schüttstärken < 40 cm einzubringen und zu verdichten (Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 100 \%$). Es wird empfohlen, vor Einbau der Bodenplatte Verdichtungsnachweise erbringen zu lassen.

Soweit die Lagerbunker in einem Zug errichtet werden, bietet sich an, anstelle der unteren Schüttlage des Kieskoffers / Bodenaustausch analog den Verkehrsflächen eine Bodenverbesserung durch Einarbeiten von hydraulischem Bindemittel vorzunehmen.

Bei entsprechender Vorgehensweise (lastverteilernder Kieskoffer) kann bei einer Bemessung der Bodenplatte nach dem Steifezifferverfahren für den Kieskoffer ($D_{Pr} \geq 100 \%$) ein mittlerer Steifemodul von

$$\text{➤ } E_s = 75 \text{ MN/m}^2$$

in Ansatz gebracht werden. Für die darunter liegenden Böden sind die Steifeziffern entsprechend Tabelle 1.1 bzw. die Schichtgrenze gemäß ANLAGE 3 dieses geotechnischen Berichts anzusetzen.

Bei einer Bemessung nach dem Bettungszifferverfahren ist zu beachten, dass die Bettungsziffer kein Bodenkennwert ist, sondern ihr Wert u. a. von der Bauwerkslast und Plattenabmessung abhängig ist. Ihr Wert ist im Rahmen der Tragwerksplanung durch entsprechende Setzungsberechnungen bzw. Iteration zu ermitteln.

Aufgrund von Erfahrungswerten für vergleichbare Böden können bei Ausbildung eines entsprechenden Bodenaustausches als erste Eingabewerte

$$\begin{array}{llll} K_s & = & 8 & \text{MN/m}^3 \quad \text{in der Feldmitte} \\ 2 K_s & = & 16 & \text{MN/m}^3 \quad \text{unter den Plattenrändern} \end{array}$$

in Ansatz gebracht werden. Diese Werte sind im Rahmen der Gründungsbemessung zu überprüfen.

Der Bemessungswert für den Sohlwiderstand sollte unter den Plattenrändern der Bodenplatte den Wert von $\sigma_{R, d \max.} = 300 \text{ KN/m}^2$ nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der vorstehend genannten Bemessungswerte und fachgerechter Ausführung ist - vorbehaltlich einer Setzungsberechnung – bei einer Plattengründung über einem Teilbodenaustausch mit Setzungen von ca. $< 0,5$ cm bis $\leq 2,0$ cm bzw. Setzungsdifferenzen bis zu 1,5 cm zu rechnen.

5.2.2. Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung

Für die Bodenplatten / in das Gelände einbindende Bauteile ist eine Abdichtung für Wassereinwirkungsklasse **W 1.1.E** (DIN 18 533) ausreichend, wenn das Schüttmaterial für den Bodenaustausch / Kieskoffer unter der Bodenplatte eine Durchlässigkeit $K_f > 10^{-4}$ m/s aufweist und eine Stauwasserbildung im Kieskoffer durch Ausbildung einer Drainage oder hydraulische Verbindung mit den unterlagernden postglazialen Kiesen vermieden wird.

5.2.3. Schutzwälle / Bunkerüberschüttung

Gemäß Bebauungsplan soll die Erschließungsfläche an drei Seiten mit einem ca. 4,5 m hohem Erdwall umgeben werden. Darüber hinaus sollen die Lagerbunker allseitig ein- bzw. überschüttet werden.

Die bei den Maßnahmen überwiegend anfallenden Aushubböden der feinkörnigen Deckschichten erfordern für den Wiedereinbau, neben geeignetem Gerät, zusätzliche Maßnahmen für einen qualifizierten Wiedereinbau.

Grundsätzlich bestehen dafür im Wesentlichen folgende Möglichkeiten:

- Bodenverbesserung durch Einarbeiten hydraulischer Bindemittel
- Aufbau der Einschüttung / Walschüttung als sogenannte „Sandwich Bauweise“

5.2.4. Weitere Hinweise zur Planung und Bauausführung

- Aufgrund der auf der Gründungs- / Aushubsohle in großen Bereichen anstehenden geotechnisch ungünstigen Böden der bindigen Deckschichten ist das Befahren des Aushubplanums mit Baustellenfahrzeugen zu vermeiden (rückschreitender Aushub). Der Einbau von Kiesschüttungen muss als Vor-Kopf-Schüttung erfolgen.
- Zur Vermeidung von Auflockerungen der in den bindigen Böden liegenden Aushubsohlen hat der letzte Aushub mittels eines zahnlosen Baggerlöffels zu erfolgen.
- Aufgrund der Witterungsempfindlichkeit der bindigen Deckschichten sind sämtliche Aushubsohlen unmittelbar nach ihrem Freilegen durch den sofortigen Einbau der Kiesschüttungen vor Witterungseinflüssen zu schützen.

BV Aschau am Inn – Erschließung / Bebauungsplan, Flur-Nr. 84

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein * Tel.: 0861/98947-0 * Fax: 0861/98947-55

AZ 25100075-02

- Soweit Bauarbeiten während der Frostperiode ausgeführt werden, ist im Bereich der bindigen Deckschichten bis unmittelbar vor Einbau des Kieskoffers eine Schutzschicht $\leq 0,60$ m zu belassen, bzw. ist das Aushubplanum unmittelbar nach erfolgtem Aushub durch Überschütten mit einer Schutzschüttung, $d \geq 50$ cm, zu schützen.
- Es wird empfohlen die Gründungssohle sowie die Verdichtung der Kieskoffer durch einen Bodengutachter abnehmen zu lassen.
- Beim Einsatz von Geotextilien sind die Einbauvorschriften der jeweiligen Hersteller einzuhalten.
- Da hinsichtlich der Einteilung in Homogenbereiche anstelle Bodenklassen auch auf ausführender Seite noch erhebliche Unklarheiten bestehen, empfiehlt es sich, diesen Punkt im Rahmen des Vergabegesprächs explizit abzuklären und im Bauvertrag eine entsprechende Formulierung aufzunehmen, dass diesbezüglich zwischen den Vertragsparteien keine Unklarheiten bestehen.
- Wenn im Bauvertrag für die jeweiligen Homogenbereiche unterschiedliche Einheitspreise vereinbart werden, muss während der Aushubarbeiten sichergestellt werden, dass die einzelnen Homogenbereiche gesondert erfasst / aufgemessen werden.
- Soweit dabei Unklarheiten bezüglich der Zuordnung bestehen, ist der Unterzeichner oder ein anderer Bodengutachter beizuziehen und ggf. Rückstellproben zu nehmen.

6. SCHLUSSBEMERKUNG

Die durchgeführten Geländeuntersuchungen können naturgemäß nur als punktuelle Aufschlüsse bzw. Angaben über die Bodenbeschaffenheit verstanden werden. Allfällige Abweichungen sind nicht auszuschließen.

Deshalb sind die Erdarbeiten / Gründungsarbeiten sorgfältig zu überwachen. Die angetroffenen Boden- und Wasserverhältnisse sind laufend zu kontrollieren und mit den Untersuchungsergebnissen und den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen zu vergleichen, ggf. sind die Schlussfolgerungen in Abstimmung mit dem Gutachter den örtlichen Verhältnissen anzupassen.

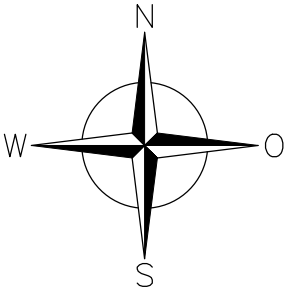
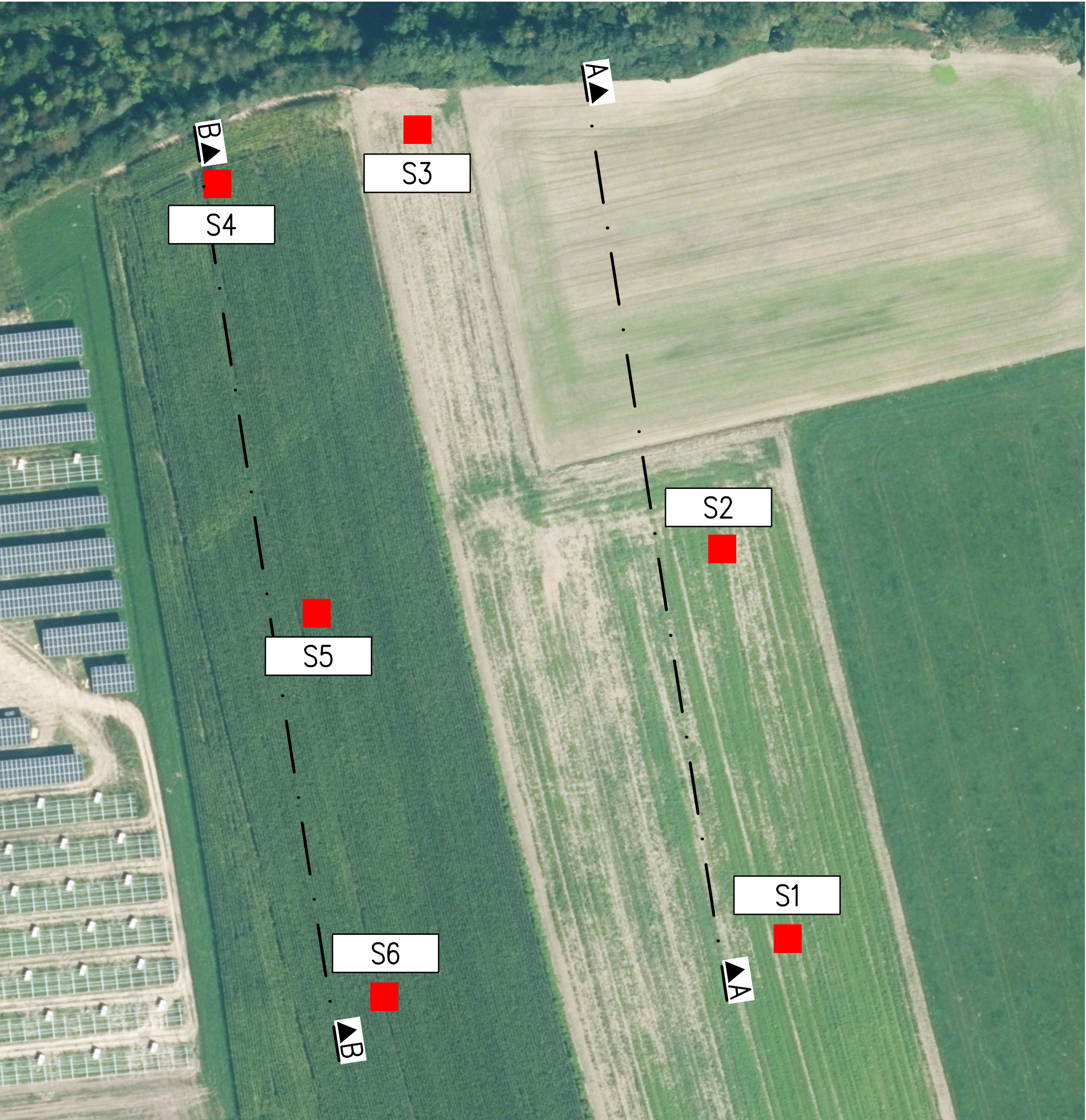
Traunstein, den 17. Dezember 2025



i.V. Dipl.-Geol. Kl. Smettan

ANLAGE 1

Lageplan



Legende:

- Schurf (S)
- A ▲ Schnittachse

d			
c			
b			
a			
Index	Art der Änderung	Datum	bearbeitet

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer
Ingenieur GmbH
Bahnhofplatz 4, D-83278 Traunstein
Tel.: 0861 / 98947-0, Fax: 0861 / 98947-55



Bauvorhaben: Erschließung Flur-Nr. 84
Industriegebiet Aschau, Werk Süd
84544 Aschau am Inn

Lageplan
Baugrunderkundung

Maßstab: 1:1000	gezeichnet: Run geprüft: Sme	Plan-Nr.: 1
Datum: 25.11.2025	Projektnummer: 2510075.02	Anlage: 1

ANLAGE 2

Schurfprotokolle

PROTOKOLL Schurfaufnahme	
Bauvorhaben:	Nitrochemie Aschau am Inn, Maßnahme Flur-Nr. 84
Schurf Nr.	S 1
Bodenaufbau bis [m uGOK]	
	0,3 Oberboden 1,4 Decklehm /Feinkörnige Schwemmböden U,fs -f*s*, t' ET >1,4 Postglaziale Kiese G,s,x – x*
	
Grundwasserstand	/
Proben:	0,8 / 1,4
Besonderheiten:	
Aufgestellt: <u>Traunstein, den 17.11.2025</u> Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Klaus Smettan _____	

	PROTOKOLL Schurfaufnahme	
Bauvorhaben:	Nitrochemie Aschau am Inn, Maßnahme Flur-Nr. 84	
Schurf Nr.	S 2	
Bodenaufbau bis [m uGOK]		
	0,3	Oberboden
	1,2	Decklehm /Feinkörnige Schwemmböden U,fs -f*s*, t'
	2,0	Schwemmsande fS, u'
ET	>2,0	Postglaziale Kiese G,s,x – x*
		
Grundwasserstand	/	
Proben:	2,0	
Besonderheiten:	/	
Aufgestellt: <u>Traunstein, den 17.11.2025</u> Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Klaus Smettan _____		

	PROTOKOLL Schurfaufnahme		
Bauvorhaben:		Nitrochemie Aschau am Inn, Maßnahme Flur-Nr. 84	
Schurf Nr.		S 3	
Bodenaufbau bis [m uGOK]			
	0,3	Oberboden	
	1,5	Decklehm /Feinkörnige Schwemmböden U,fs -f*s*, t'	
ET	>1,5	Postglaziale Kiese G,s,x – x*	
			
Grundwasserstand		/	
Proben:		1,5 / >1,5	
Besonderheiten:		/	
Aufgestellt: <u>Traunstein, den 17.11.2025</u> Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Klaus Smettan _____			

	PROTOKOLL Schurfaufnahme	
Bauvorhaben:	Nitrochemie Aschau am Inn, Maßnahme Flur-Nr. 84	
Schurf Nr.	S 4	
Bodenaufbau bis [m uGOK] 0,2 Oberboden 0,8 Decklehm /Feinkörnige Schwemmböden U,fs -f*s*, t' ET >2,1 Postglaziale Kiese G,s,x – x*		
		
Grundwasserstand	/	
Proben:	/	
Besonderheiten:		
Aufgestellt: <u>Traunstein, den 17.11.2025</u> Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Klaus Smettan _____		

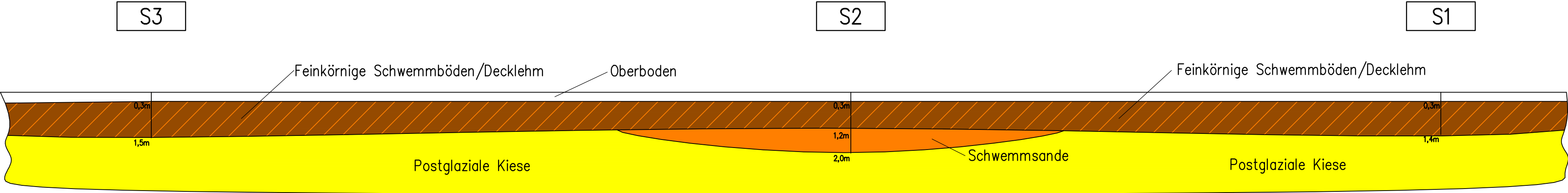
PROTOKOLL Schurfaufnahme	
Bauvorhaben:	Nitrochemie Aschau am Inn, Maßnahme Flur-Nr. 84
Schurf Nr.	S 5
Bodenaufbau bis [m uGOK]	
	0,3 Oberboden 1,7 Decklehm /Feinkörnige Schwemmböden U,fs -f*s*, t' ET >2,3 Postglaziale Kiese G,s,x – x*
	
Grundwasserstand	/
Proben:	1,7 / 2,1
Besonderheiten:	/
Aufgestellt: <u>Traunstein, den 17.11.2025</u> Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Klaus Smettan _____	

PROTOKOLL Schurfaufnahme	
Bauvorhaben:	Nitrochemie Aschau am Inn, Maßnahme Flur-Nr. 84
Schurf Nr.	S 6
Bodenaufbau bis [m uGOK]	
	0,3 Oberboden 1,2 Decklehm /Feinkörnige Schwemmböden U,fs -f*s*, t' ET >2,0 Postglaziale Kiese G,s,x – x*
	
Grundwasserstand	/
Proben:	/
Besonderheiten:	/
Aufgestellt: <u>Traunstein, den 17.11.2025</u> Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Klaus Smettan _____	

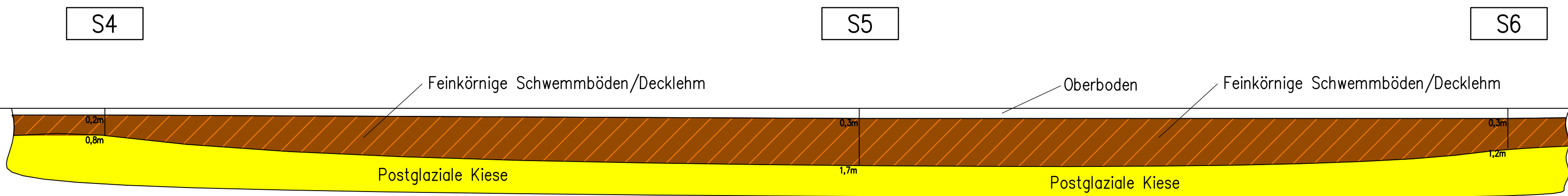
ANLAGE 3

Geologische Schnitte

Schnitt A–A



Schnitt B–B



Anmerkungen:			
Alle Schnitte sind Horizontal 5x Überhöht			
d			
c			
b			
a			
Index	Art der Änderung	Datum	bearbeitet

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer
Ingenieur GmbH

Bahnhofplatz 4, D-83278 Traunstein
Tel.: 0861 / 98947-0, Fax: 0861 / 98947-55



BERND GEBAUER
INGENIEUR GMBH

Bauvorhaben: Erschließung Flur–Nr. 84
Industriegebiet Aschau, Werk Süd
84544 Aschau am Inn

Schnitte
Baugrunderkundung

Maßstab: 1: 500	gezeichnet: Run geprüft: Sme	Plan–Nr.: 2
Datum: 25.11.2025	Projektnummer: 2510075.02	Anlage: 3



ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-SÜD

VORHABENTRÄGER **RHEINMETALL IMMOBILIEN GMBH**
RHEINMETALL PLATZ 1
40476 DÜSSELDORF

NITROCHEMIE ASCHAU GMBH
LIEBIGSTRASSE 17
84544 ASCHAU AM INN

VERFASSER **bPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT**
HOCHBAU.TIEFBAU.WASSERBAU
DAGOBERTSTRASSE 9
45130 ESSEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Veranlassung und Aufgabenstellung	2
2.	Grundlagenermittlung	2
3.	Geplante Maßnahmen	3
3.1	Schmutzwasser	3
3.2	Niederschlagswasser	3
3.3	Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen	5

Stand: 12. Januar 2026

1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die Rheinmetall Immobilien GmbH plant zur Kapazitätserweiterung südlich des Werksgebietes der Nitrochemie in Aschau am Inn die Errichtung von mehreren Lagerbunkern und eines Verladedocks. Für das Plangebiet stellt die Gemeinde Aschau am Inn einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Die knapp 10 Hektar große Vorhabenfläche befindet sich südlich des bestehenden Werksareals unterhalb der Terrassenstufe auf einem relativ ebenen Gelände-niveau zwischen ca. 415 und 417 m üNN. Die betreffende Fläche wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Geplant ist die Errichtung von 15 erdüberdeckten Lagerbunkern und eines Verladedocks mit zugehörigen asphaltierten Verkehrsflächen. Die Fläche soll im Westen, Süden und Osten von einem 4 m hohen Erdwall umgeben werden.

Die bPLAN Ingenieurgesellschaft wurde mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet beauftragt.



Auszug aus dem BayernAtlas, Quelle: Geotechnischer Bericht bg Ingenieur GmbH, 17.12.2025



Bebauungs- und Erschließungskonzept (Quelle: eigener Lageplan)

2. GRUNDLAGENERMITTLUNG

a) Für das Plangebiet liegt der Geotechnische Bericht der bg Ingenieur GmbH vom 17.12.2025 „Erschließung/Bebauungsplan Flur-Nr. 84, Industriegebiet Aschau, Werk Süd“ vor.

Zusammenfassend steht danach folgender Bodenaufbau an:

Oberboden d = 20 bis 30 cm (derzeit landwirtschaftliche Nutzung), Homogenbereich O

Feinkörnige Schwemmböden als Schluff-Feinsand-Gemische, UK meist zw. 0,8 und 1,7 m unter GOK (lokal auch 2 m unter GOK), Homogenbereich B2, nicht versickerungsg geeignet, Bodenverbesserung unter Verkehrsflächen/Bauwerken erforderlich! F3 gem. ZTV E-StB

Flusskiese als schluffige, sandige Kiese, UK > 10 m unter GOK, Homogenbereich B3, gut versickerungsg geeignet (i.M. 8×10^{-4} m/s), F1 – F2 gem. ZTV E-StB

b) **Grundwasserspiegel:** > 10 m unter GOK (gem. v.g. Geotechnischen Bericht)

c) **Fließgewässer:** der Fluss Inn befindet sich ca. 800 m südlich des Plangebietes.

d) Das Plangebiet liegt gemäß BayernAtlas (Stand 22.12.2025) nicht in einem förmlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet**. In den durch den BayernAtlas veröffentlichten Gefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

e) Das Plangebiet liegt gemäß Karte des BayernAtlas (Stand 22.12.2025) außerhalb von **Wasserschutzgebieten**.

f) **Bestandsentwässerung:**

Da es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, existieren im Plangebiet keine Abwasseranlagen.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN

3.1 Schmutzwasser

Durch die geplante Bebauung und Nutzung des Plangebietes fällt kein Schmutzwasser an.

3.2 Niederschlagswasser

Im Sinne einer wassersensiblen und ökologischen Gebietsentwässerung soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst weitestgehend dezentral versickert und die Verdunstungsrate zur Verbesserung der lokalen Wasserbilanz erhöht werden. Gemäß Geotechnischem Bericht sind

explizite Versickerungsanlagen bis in die anstehenden Flusskiese einzubinden und dann mit einem k_f -Wert von 3×10^{-4} m/s zu dimensionieren. Ggf. schwach belastete Niederschlagswässer sind flächenhaft durch eine belebte Bodenzone zu versickern. Im Plangebiet findet keine Vermischung von Niederschlagswasser mit wassergefährdenden Stoffen statt. Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgen nach Arbeitsblatt DWA-A 138.

Die geplanten 15 Lagerbunker erhalten eine Erdüberdeckung mit Raseneinsaat, die an 3 Seiten bis auf das Geländeniveau abgebösch wird. Die Böschungen erhalten eine 1 m breite Fußmulde. Die Torseite der Bunker ist mit einem ca. 90 qm großen Vordach (keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen) versehen. Das unbelastete Niederschlagswasser des Vordachs wird in einer Dachrinne gesammelt, über ein Fallrohr abgeleitet und vorzugsweise flächenhaft in der angrenzenden Straßenseitenmulde versickert. Falls dies aus Platzgründen nicht möglich ist, erfolgt die Versickerung in einem Schacht mit Vorreinigung (Korb zum Grobstoffrückhalt).

Das Niederschlagswasser der LKW-befahrenen asphaltierten Verkehrsflächen im Bereich des Ladedocks wird über die Oberfläche in die beiden dort vorgesehenen ca. 2.700 m² großen Mulden geleitet und dort durch eine belebte Oberbodenzone (k_f -Wert 5×10^{-5} m/s) versickert. Gemäß konzeptioneller Vordimensionierung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 beträgt das erforderliche Muldenvolumen ca. 1.100 m³ für die Versickerung $T=5/a$. Gemäß Vorabstimmung mit der Fachabteilung Wasserrecht im LRA Mühldorf übernimmt die belebte Oberbodenzone hierbei die Funktion der Reinigungs- und Schutzschicht. Unterhalb der belebten Oberbodenzone wird der anstehende Boden bis zu den im Geotechnischen Bericht beschriebenen Kiesen mit sickertfähigem Material ausgetauscht. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Bereich des Plangebietes mehr als 10 m. Der geforderte Mindestabstand der Sickerebene zum höchsten Grundwasserstand wird somit deutlich überschritten und ist in diesem Zusammenhang unproblematisch. Das punktuelle Durchdringen der natürlichen Deckschichten wird durch die vorgeschaltete belebte Oberbodenzone und die definierte Filterstrecke hydrogeologisch kompensiert. Eine Gefährdung des Grundwassers ist bei dieser Auslegung nicht zu erwarten. Bei Starkregenereignissen dienen die Mulden mit zusätzlichem Volumen auch der Rückhaltung/dem Überflutungsschutz (s. Pkt. 3.3).

Die Stapler-befahrenen asphaltierten Verkehrsflächen im Bereich der Lagerbunker entwässern über ihr Quergefälle in 2 m breite Straßenseitenmulden.

Der äußere dreiseitige 4 m hohe Erdwall des Plangebietes erhält ebenfalls eine umlaufende 1 m breite Fußmulde am Böschungsfuß.

3.3 Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Im Zuge der weiteren Planung ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das Plangebiet zu führen. Puffer- und Speicherräume für ein 100-jährliches Starkregenereignis sind dabei jeweils dezentral auf eigenem Grundstück nachzuweisen und in einem gesonderten Lageplan darzustellen. Gemäß konzeptioneller Vorbemessung beträgt das erforderliche Volumen für den Überflutungsschutz $T=100/a$ im Plangebiet ca. 1.450 m³.

Für das Plangebiet wird dieser zusätzliche, für den Überflutungsnachweis erforderliche Rückhalteraum in den Straßenseiten-/Fußmulden und den beiden im nördlichen Bereich geplanten Versickerungsmulden mit einem Gesamtvolumen von ca. 1.600 m³ nachgewiesen.

ESSEN, 12. JANUAR 2026

bPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Baur'.

Anlagen: Lageplan und Schnitte zum Entwässerungskonzept

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Rheinmetall Waffe Munition GmbH
Christian Giepen
Liebigstraße 17
84544 Aschau am Inn

**Denkmalschutz; Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG;
Bodendenkmal, bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für
Grabungsarbeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 84, Gemarkung: Fraham**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Mühldorf a. Inn erlässt folgenden

Bescheid:

- I. Ihnen wird für o.g. Grundstück die bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Grabungsarbeiten auf Grundlage Ihres Antrages vom 26.01.2026 unter nachfolgenden Auflagen erteilt.
- II. Der Planunterlagen zum Antrag werden zum Bestandteil dieses Bescheides erklärt.
- III. Für diesen Bescheid werden keine Kosten erhoben.

Aufschiebende Bedingung:

Die im vorliegenden Beschluss enthaltene Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass eine qualifizierte Fachkraft (vgl. Ziffern 1.1 bis 1.3) den Beginn und Abschluss der Maßnahme zuvor bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD anzeigt und die Untere Denkmalschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme eine (mündliche oder schriftliche) Freigabe erteilt. Die Erfüllung der Auflagen Ziffern 1.1 bis 1.3 ist somit nachzuweisen bevor andere Gestattungen (z.B. Baugenehmigungen) in Anspruch genommen werden.

Mühldorf a. Inn,
24.02.2026

Aktenzeichen:
41-DSchG144/25

Ansprechpartner:
Herr
Goldbacher

Durchwahl-Nr.:
08631/699878

Telefax:
08631/69915878

Zimmer-Nr.: 1.04

E-Mail:
fabian.goldbacher@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-16.00 Uhr
Fr. 08.00-13.00 Uhr
Oder nach
Terminvereinbarung
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
IBAN DE4671151020000
0000224
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de
www.lra-mue.de

1. **Denkmalrechtliche Auflagen**

- 1.1 Im Bereich Ihres Vorhabens sind Bodendenkmäler zu vermuten oder den Umständen nach anzunehmen. Diese Vermutung ist vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen (siehe Ziffer 1.2). Soweit bei der Prüfung keine Bodendenkmäler festgestellt werden, sind die Nebenstimmungen Ziffer 1.3 bis 1.4 hinfällig. Treten bei der Prüfung Bodendenkmäler oder Bestandteile davon auf, so gelten die unter Ziffer 1.2 bis 1.4 genannten Nebenbestimmungen dieses Bescheides.
- 1.2 Der Oberbodenabtrag bzw. Ausbau moderner Bodenbeläge darf nur unter Aufsicht einer archäologisch oder grabungstechnisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden. Vom Veranlasser sind Gerät und Personal bereit zu stellen. Für den maschinellen Abtrag sind ungezähnte Böschungsschaufeln vorzuhalten. Für die Feststellung erhaltener Bodendenkmäler ist ein Feinplanum zur archäologischen Beurteilung anzulegen. Festgestellte Bodendenkmäler sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen, Aufmaß und Kurzbericht des Oberbodenabtrags sind unverzüglich vorzulegen.
- 1.3 Die vorhandenen Bodendenkmäler sind wissenschaftlich zu untersuchen, sachgemäß auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Die Arbeiten sind von einer wissenschaftlich im Fachbereich Vor- und Frühgeschichte qualifizierten Fachkraft einer Fachfirma durchzuführen. Bei der wissenschaftlichen Untersuchung, Dokumentation und Bergung von Gräbern oder besonderen Befunden wie Brunnen oder Latrinen sind in Rücksprache mit dem BLfD wissenschaftlich qualifizierte Fachkräfte der Fachbereiche Anthropologie und archäologische Restaurierung hinzuzuziehen. Die Qualifikationen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD nachzuweisen.
- 1.4 Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind zu vermessen, fotografisch und zeichnerisch in archivfähiger Form zu dokumentieren und zu beschreiben.
- 1.5 Grundlage der fachtechnischen Arbeiten sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern sowie die aktuellen Vorgaben zur Fundbehandlung auf archäologischen Ausgrabungen. Informationen finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/fundvorgaben_april_2020.pdf
- 1.6 Der Name und die Adresse der beauftragten Fachfirma sowie der archäologisch qualifizierten Fachkraft (wissenschaftliche Grabungsleitung) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen.

- 1.7 Der Beginn der denkmalfachlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD mindestens eine Woche vor Beginn der Grabungsarbeiten mitzuteilen. Das Ende der denkmalfachlichen Maßnahme ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD spätestens am folgenden Werktag mit Datumsangabe anzuzeigen.
- 1.8 Der Grabungsbericht und die vollständige Grabungsdokumentation über alle für die Erfüllung der Auflagen Ziffern 1.1. bis 1.3 erforderlichen Arbeiten sind innerhalb von 8 Arbeitswochen nach Beendigung der denkmalfachlichen Arbeiten vor Ort vorzulegen.
- 1.9 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind vorgabenkonform (s. Ziffer 1.4) nach Abschluss der Maßnahme spätestens 8 Wochen nach Abschluss der Maßnahme dem BLfD zu übergeben.
- 1.10 Weitere Auflagen, insbesondere zum Schutz von Bodendenkmälern, die sich aus dem Fortschritt der erlaubten Grabung oder der Überwachung der denkmalfachlichen Arbeiten ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten (Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG).

Gründe:

I.

Mit Schreiben vom 26.01.2026 beantragten Sie die vorstehend erteilte Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Die Gemeinde Aschau a. Inn und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege haben der Maßnahme zugestimmt.

Im Bereich der Maßnahme befindet sich das Bodendenkmal D-1-7840-0040 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

II.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn ist sachlich und örtlich zum Erlass dieses Bescheides zuständig (Art. 11 Abs. 4 BayDSchG und Art. 3 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz -BayVwVfG-).

Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG wäre die Untere Denkmalschutzbehörde zur Verweigerung der Erlaubnis berechtigt, denn Art. 14 Grundgesetz schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Die festgelegte Kostentragungspflicht für Grabungen ist jedoch gegenüber der Verweigerung der Erlaubnis das mildere Mittel. Für die Durchführung der gesamten Maßnahme wurde die Erlaubnis mit Auflagen und Hinweisen gemäß Art. 36 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz versehen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf Art. 17 BayDSchG..

Hinweise:

1. Die denkmalfachlichen Arbeiten werden in zwei Abschnitten durchgeführt (Schritt 1: qualifizierter Oberbodenabtrag, Schritt 2: qualifizierte Ausgrabung). Beginn und Ende der einzelnen Maßnahmen sind mit dem beigefügten Formblatt „Änderungsanzeige Maßnahme der Bodendenkmalpflege“ gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD anzuzeigen. Die Abschlussanzeige stellt den Nachweis über die Erfüllung der zwingend vor Ort auszuführenden Auflagen (Ziffern 1.1 bis 1.4) dar, sie ist Voraussetzung für alle weiteren Arbeiten und für die Erfüllung etwaiger aufschiebender Bedingungen aus weiteren Gestattungen (z.B. Baugenehmigungen).
2. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierzu erstellt das BLfD auf Anforderung kostenfrei ein denkmalfachliches Anforderungsprofil und berät den Vorhabenträger kostenfrei bei dessen Ausschreibung und Vergabe.
3. Denkmalschonende Umplanungen, wie z. B. der Verzicht auf tiefer reichende Bodeneingriffe, können zu einer erheblichen Verminderung des Ausgrabungs- und Dokumentationsaufwandes führen. Das BLfD berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
4. Aus wettbewerbsrechtlichen Gründen können die Unteren Denkmalschutzbehörden wie auch das BLfD keine Empfehlungen für archäologische Fachfirmen (Grabungsfirmen) aussprechen. Bitte informieren Sie sich hierzu selbstständig. Im Internet finden Sie unter verschiedenen Schlagworten (Grabungsfirma, Archäologie, Ausgrabungen, Region) einzelne Anbieter wie auch listenartige Zusammenstellungen. Es wird empfohlen, die Leistungen mit einem schriftlichen Vertrag in dem die in der Erlaubnis festgelegten fachlichen Leistungen enthalten sind, zu beauftragen. Dazu zählt insbesondere auch die fristgerechte Vorlage der Dokumentation und des Grabungsberichtes.
5. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) gehen gem. Art. 9 Abs. 1 BayDSchG (Schatzregal) in das Eigentum des Freistaats Bayern über. Ausgleichsansprüche für Objekte mit einem Verkehrswert von über 1.000 € und eine mögliche Übertragung des Eigentums auf die Gemeinde des Fundortes werden durch Art. 9 BayDSchG geregelt
6. Der Erlaubnisinhaber haftet für alle durch die Ausnutzung der Erlaubnis, insbesondere für die durch die Grabung entstehenden Schäden, und für solche, die dem Grundstückseigentümer oder anderen Personen bei der Durchführung der Grabung oder sonst im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Erlaubnis entstehen. Er ist für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften verantwortlich.

7. Die Verkehrssicherungspflicht in den von der Maßnahme betroffenen Flächen obliegt während der gesamten Dauer dem Erlaubnisinhaber oder sonstigen zivilrechtlich Verantwortlichen.
8. Die Kosten zur Erfüllung der Auflagen sind gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG von Ihnen zu tragen.
9. Die bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis erlischt, wenn innerhalb **von vier Jahren** nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann jeweils um zwei Jahre verlängert werden, wenn ein entsprechender Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt wird.

Im bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren werden ausschließlich die Belange des Bodendenkmalschutzes geprüft. Die bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis ersetzt bzw. beinhaltet daher nicht weitere, gegeben falls für die Ausführung erforderliche, Genehmigungen nach anderen Vorschriften (z.B. Baurecht, Wasserrecht oder Naturschutzrecht). Eine gegeben falls baudenkmalrechtliche Erlaubnis ist gesondert zu beantragen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe** Klage erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München

schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen⁽¹⁾ Form. In der Klage ist der Kläger, der Beklagte (Freistaat Bayern) und der Gegenstand des Klagebegehrens zu bezeichnen, und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl. S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.

- ⁽¹⁾ Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet **keine** rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen sind der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (www.vgh.bayern.de) zu entnehmen.

Ab 01.01.2022 muss der in § 55 VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Mit freundlichen Grüßen

Goldbacher

II. Abdruck per Email an

1. Herrn Kreisheimatpfleger Huber, huber-peter@web.de
2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München
Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de
3. Gemeinde Aschau a. Inn
bauamt@aschau-a-inn.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. Zum Akt