

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Gemeinderates Aschau a. Inn vom 27. Januar 2026

2.1 18. Änderung des Flächennutzungsplanes: Beschlussmäßige
Behandlung der bei der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen
Bedenken und Anregungen

Beschluss 1:

Die Stellungnahme des Bürgers 1 vom 05.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 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.

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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 1 Nein

Beschluss 2:

Die Stellungnahme des Bürgers 2 vom 21.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 zu 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 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 schöne Landschaftsbild und der hohe Erholungswert des Innerts 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 2 Nein

Beschluss 3:

Die Stellungnahme des Bürgers 3 vom 28.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

a) Das Lärmgutachten wäre unzureichend, da es nicht das gesamte Spektrum eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO betrachten würde. Die Ansiedlung immissionssträchtigerer 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 allein 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 Verkehrsbelastung 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 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 2 Nein

Beschluss 4:

Die Stellungnahme des Bürgers 4 vom 28.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 2 Nein

Beschluss 5:

Die Stellungnahme des Bürgers 5 vom 28.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 2 Nein

Beschluss 6:

Die Stellungnahme des Bürgers 6 vom 28.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 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. Der Geotechnische Bericht wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage als Anlage beigefügt. 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 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 2 Nein

Beschluss 7:

Die Stellungnahme des Bürgers 7 vom 29.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 2 Nein

Beschluss 8:

Die Stellungnahme des Bürgers 8 vom 28.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 beigelegt. 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 Innerts 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 Landschaftsbild 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 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 3 Nein

Beschluss 9:

Die Stellungnahme des Bürgers 9 vom 29.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 hat 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 Ausweichmöglichkeit 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 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 3 Nein

Beschluss 10:

Die Stellungnahme des Bürgers 10 vom 31.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 Innertals 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 11:

Die Stellungnahme des Bürgers 11 vom 29.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 12:

Die Stellungnahme des Bürgers 12 vom 29.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwander 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 13:

Die Stellungnahme des Bürgers 13 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 a. 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 Verbotstatbestände 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 14:

Die Stellungnahme des Bürgers 14 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 Innerts 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 15:

Die Stellungnahme des Bürgers 15 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 Innertal 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 Urfahrn 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 16:

Die Stellungnahme des Bürgers 16 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 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 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 beigefügt. 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 17:

Die Stellungnahme des Bürgers 17 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Einwender 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 Intals 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 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 beigefügt. 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 Interessenskonflikte 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 18:

Die Stellungnahme des Bürgers 18 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 Intals 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 19:

Die Stellungnahme des Bürgers 19 vertreten durch Kanzlei PFGC München vom 29.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 beigefügt. 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 20:

Die Stellungnahme von Bürgern 20 vertreten durch Kanzlei PFGC München vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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. Dies wird der Vorhaben – und Erschließungsplan im Rahmen der zweiten Offenlage anschaulich darstellen. 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 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 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 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 21:

Die Stellungnahme des Bürgers 21 vom 01.09.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der Bürger 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 beigefügt. 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 22:

Die Stellungnahme des AELFs – Abt. Ernährung und Landwirtschaft vom 27.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 4 Nein

Beschluss 23:

Die Stellungnahme des AELFs – Abt. Abt. Forsten vom 19.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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. Die Forstbehörde kann der 18. Änderung des FNP zustimmen, wenn der Ersatz auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ 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 und die Gemeinde geht nunmehr vom Einverständnis der Fachbehörde zur gegenständlichen 18. Änderung des FNP aus.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 24:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 28.07.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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, hochwassersicheren 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 gem. 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“.

Die weiteren getätigten Hinweise ergehen zur Kenntnis. Ein Handlungserfordernis für die vorliegende Planung ist daraus nicht abzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 25:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 31.07.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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 ergehen 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.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja : 3 Nein

Gemeinderat Höpfinger Martin ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss 26:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes Bayern e. V. – Ortsgruppe Aschau vom 22.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

1) Landesentwicklungsprogramm, Aussagen zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und zum Flächensparen:

Der Ortsgruppe ist insoweit Recht zu geben, dass die Anbindung in optischer Hinsicht nicht gegeben scheint. Tatsächlich stoßen bestehende industriell genutzte Flächen an nun mehr geplante, so dass der räumliche Zusammenhang im Sinne des landesplanerischen Anbindegebotes gewahrt ist. Das Planungsgebiet wird künftig mit einem geschlossenen Gehölzgürtel umgeben, so dass nach entsprechender Entwicklungszeit der gleiche optische Eindruck vermittelt wird. Das Innere des Planungsgebietes wird dann den Blicken entzogen, wie es auch beim Aschau-Werk aktuell der Fall ist.

2) Regionalplan:

Gemäß Regionalplan soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert und bauliche Anlagen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Ortsgruppe sieht diese Grundsätze durch die ihrer Meinung nach isolierte Lage des Planungsgebietes verletzt.

Die Wallanlage wird zum Entwurf überarbeitet und in organischer und damit natürlicher Linienführung festgesetzt, um eine bessere Integration in das Landschaftsbild zu erzielen, als es die bisherige strenge lineare Form, auf die sich die Ortsgruppe bezieht, ermöglicht hätte. Im Übrigen wird in diesem Zusammenhang auf die bereits unter der Ziffer 1) gemachten Ausführungen verwiesen.

3) Landesentwicklungsprogramm: Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:

Die Ortsgruppe verweist wiederum auf das LEP, wonach land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten und hochwertige Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

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. Im Kreis Mühldorf am Inn beträgt die durchschnittliche Ackerzahl 55. Im Planungsgebiet ist sie mal etwas höher, mal etwas darunter. Es ist folglich von einem mittleren Boden auszugehen. Ein Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung kann insoweit nicht festgestellt werden.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Situation eines landwirtschaftlichen Betriebes entzieht sich der Regelung eines Bauleitplanverfahrens. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Letztlich entscheidet der gewählte Gemeinderat, ob eine Nutzungsänderung angestrebt wird oder nicht.

4) Grundwasser/ Grundwasserschutz.

Die Ortsgruppe sieht Aussagen zur Grundwassersituation für unerlässlich an, um negative Auswirkungen der Planung ausschließen zu können. Zum Entwurfsverfahren wird ein Geologischer Bericht beigelegt. Bei den Untersuchungen wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser festgestellt. Im Bereich der Erschließung der östlichen Teilfläche ist von einem Flurabstand von mehr als 10 m auszugehen. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch eine industrielle Nutzung nicht.

5) Alternativstandorte

Gerügt wird, dass eine abschließende Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb von Aschau-Werk noch nicht abschließend geprüft wurde.

Zum Entwurfsverfahren wird im Zuge der Standortalternativenprüfung anschaulich und umfänglich aufgezeigt, dass kein Potential der Innenentwicklung zur Verfügung steht.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Beschluss 27:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung vom 20.08.2025 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

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.

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 Auskunft der Regionsbeauftragten soll die Planung des Windvorranggebietes entsprechend der Stellungnahme der Gemeinde im Zuge der laufenden Windkraftfortschreibung berücksichtigt werden.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Information durch die Regierung von Oberbayern wird das Windvorranggebiet seitens der Regionalplanung zurückgenommen und daher auch in den Planunterlagen zum Entwurf nicht mehr dargestellt.

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 zum Teil innerhalb und zum Teil außerhalb 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.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja : 3 Nein

Die Übereinstimmung des Auszuges mit dem Original wird amtlich beglaubigt.

Aschau a. Inn, 9. Februar 2026

Gemeinde Aschau a. Inn

Weyrich
1. Bürgermeister



