

ZEICHENERKLÄRUNG		
BESTAND	18. ÄNDERUNG	
		BEREICH DER 18. ÄNDERUNG
		SONSTIGES SONDERGEBIET, FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE
		INDUSTRIEGEBIET
		GEPLANTE ZUFAHRTSSTRASSE
		EIN- UND AUSFAHRTEN
		ABWASSER, LÖSCHTEICH
		ELEKTRIZITÄT - TRAFOSTATION
		OBERIRDISCHE LEITUNG MIT BEZEICHNUNG E = ELEKTRISCHE HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG; AB 110 KV MIT SCHUTZ-STREIFEN
		FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
		WALD
		BÄUME, STRÄUCHER
		GRÜNFLÄCHE
		AUSGLEICHSFLÄCHE
		HÖHENLINIEN
		GEBÄUDEBESTAND
		FLURGRENZEN MIT FLURNUMMERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN – BESTAND	
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung	
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN – 18. ÄNDERUNG	
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung	
ORT: ASCHAU AM INN – GEMARKUNG FRAHAM	
M 1:5.000	
ÄNDERUNG: AUSWEISUNG INDUSTRIEGEBIET	

VERFAHRENSVERMERKE	
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Aschau am Inn hat in der Sitzung vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurde in der Zeit vom 24.07.2025 bis 01.09.2025 durchgeführt. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 fand in der Zeit vom 24.07.2025 bis 01.09.2025 statt. 4. Zu dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 beteiligt. 5. Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während der üblichen Dienststunden im Bauamt, Gemeinde Aschau am Inn, Hauptstraße 4, öffentlich ausgelegt. 6. Die Gemeinde Aschau am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2026 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.04.2026 festgestellt. Aschau am Inn, den ____. (Siegel) Christian Weyrich, Erster Bürgermeister 7. Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ____ AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde) 8. Ausgefertigt Aschau am Inn, den ____. (Siegel) Christian Weyrich, Erster Bürgermeister 9. Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Aschau am Inn, den ____. (Siegel) Christian Weyrich, Erster Bürgermeister	

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ASCHAU AM INN

18. ÄNDERUNG
"INDUSTRIEGEBIET ASCHAU-WERK SÜD"

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

ASCHAU AM INN
MÜHLDORF AM INN
OBERBAYERN

RÄUMLICHE LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871/974087-0 Fax 0871/974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Aschau am Inn Hauptstraße 4 84544 Aschau am Inn
Maßstab	Lageplan M 1:5.000
Stand	28.04.2026

Bearbeitung

Jan. 2025

BK

Geändert

Anlass:

§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Jan. 2026

BK

§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

April 2026

BK

25_1728_FNP/LP_D

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

18. ÄNDERUNG

GEMEINDE

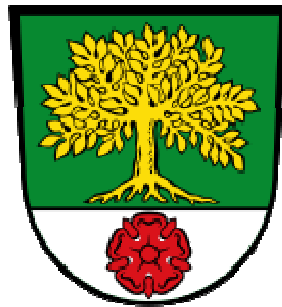
ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25 - 1728_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 VORBEMERKUNG	5
2 VERANLASSUNG	5
3 PLANUNGSVORGABEN	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionalplan	9
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm	10
3.4 Biotopkartierung.....	10
3.5 Artenschutzkartierung	10
3.6 Schutzgebiete.....	10
4 VERKEHR	10
5 IMMISSIONSSCHUTZ	11
6 VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6.1 Wasserversorgung.....	12
6.2 Schmutzwasserbeseitigung.....	12
6.3 Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
6.4 Grundwasser	12
6.5 Hochwasser.....	13
6.6 Energieversorgung.....	14
6.7 Abfallentsorgung.....	14
6.8 Telekommunikation.....	15
7 ATLASTEN.....	16
8 DENKMALSCHUTZ	16
8.1 Bodendenkmäler.....	16
8.2 Baudenkmäler	16
9 BRANDSCHUTZ.....	17
10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	18
10.1 Bestandsbeschreibung.....	18
10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	18
11 UMWELTPRÜFUNG.....	19
11.1 Umweltbericht.....	19
12 VERWENDETE UNTERLAGEN	20

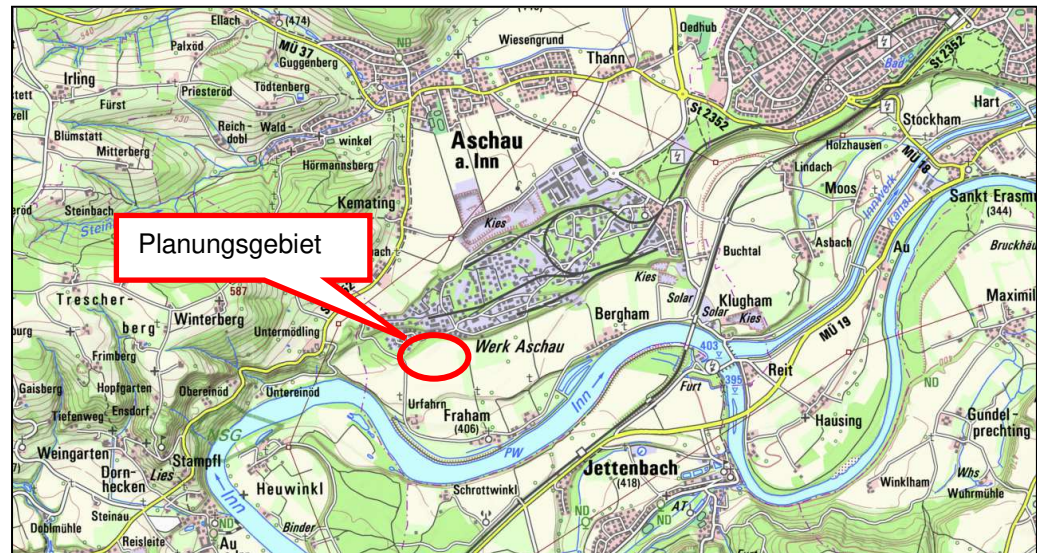
1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Aschau am Inn hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch die 18. Änderung fortzuschreiben.

Die Gemeinde ist nach der Raumordnung der *Region 18 – Südostoberbayern* zuzuordnen und stellt raumordnerisch einen *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* dar. Die Gemeinde ist dem Landkreis Landkreises Mühldorf am Inn zugehörig.

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Hauptortes, direkt anschließend an das Industriegebiet Werk Aschau.

Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Aschau-Werk“ ergibt sich aufgrund von Produktionssteigerungen ein zusätzlicher Flächenbedarf vorhandener Industrieunternehmen, vorrangig in Hinblick auf die Erweiterung der Lagerkapazitäten.

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

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

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

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

Für den Standort spricht ferner, dass das Immissionsschutztechnische Gutachten im Anhang 3 der Begründung zum Bebauungsplan, die Einhaltung der rechtlich zulässigen Grenzwerte durch die Neuausweisung belegt. Ein Ergebnis, das für die in der näheren Umgebung gelegenen Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham keine Immissionsbelastung belegt.

Instruktionsgebiet

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 83/3 und 84 (Teilfläche) der Gemarkung Fraham. Zudem wird hier eine perspektivische Umnutzung auf dem Flurstück 84/1 aufgezeigt.

Die Gesamtfläche der vorliegenden Änderung beträgt ca. 151.159 m².

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

Konkret ist Folgendes zielbezogen anzumerken:

1.3.1 **Klimaschutz**

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

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

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

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

1.3.2 **Anpassung an den Klimawandel**

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

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

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

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung des parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aschau-

Werk Süd“ und die Festsetzungen im Grünordnungsplan wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

Die Industriegebietsflächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein vergleichbares Potential der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 *Veranlassung* wird hingewiesen. Zudem erfolgt eine kartografische und textliche Erläuterung im Zuge der Standortalternativenprüfung als Bestandteil des Umweltberichtes.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

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

Es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Norden eine bestehende Bebauung anschließt.

5.1 **Wirtschaftsstruktur**

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

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 2 der gegenständlichen Begründung verwiesen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

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

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

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte sowie besonderer Anforderungen an den Immissionsschutz, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 2 *Veranlassung* der Begründung.

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

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

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

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

3.2 Regionalplan

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

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

Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

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

Dazu ist zu bemerken, dass sich das Planungsgebiet unmittelbar an ein vorhandenes Industriegebiet und eine bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage anschließt. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird durch den Standort nicht initiiert.

Sicherung der Landschaft

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

Energieversorgung – Windenergie

Die 16. Fortschreibung des Regionalplanes sah die Ausweisung eines Vorranggebietes für die Errichtung von Windenergieanlagen zwischen Aschau-Werk und dem Ortsteil Fraham vor. Vom Vorhaben wurde mittlerweile Abstand genommen. Für die vorliegende 18. Änderung ergibt sich somit keine Relevanz.

Weitere Grundsätze und Zielsetzungen des Regionalplanes sind für das Planungsgebiet nicht von Bedeutung.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet wird dem Naturraum 054 „Unteres Inntal“ zugerechnet. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1994) keine Ziele formuliert.

3.4 Biotopkartierung

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

3.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet. Eine Untersuchung wurde im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten durchgeführt. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ als Anlage beigelegt.

3.6 Schutzgebiete

Entlang des Inn ist das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Innauen und Leitenwälder“ ausgewiesen. Durch die 18. Änderung des FNP/LP erfolgt keine Beeinträchtigung.

4 VERKEHR

Bahnanlagen

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

Straßenverkehr

Das bestehende Aschau-Werk ist aus Nordosten über die Jettenbacher Straße und Industriestraße erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung des östlichen Bereiches erfolgt aus Norden über das bestehende Aschau-Werk. Die Zufahrt ist an der nordwestlichen Ecke des Teilbereiches beabsichtigt. Das heißt, dass sowohl die Einfahrt ins Planungsgebiet, wie auch die Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur über diese Zufahrt erfolgt.

Der westliche, derzeit als Freiflächenphotovoltaikanlage genutzte Bereich wird aktuell von Westen über eine Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Künftig soll die Erschließung ebenfalls ausschließlich über das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr

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

5 IMMISSIONSSCHUTZ

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

5.1 Verkehrslärm

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

5.2 Sport- und Freizeitlärm

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

5.3 Gewerbelärm

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

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die exemplarisch durch den Betrieb eines industriellen Lagerplatzes mit intensiver Nachtnutzung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten respektive den jeweils zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz konservativer Annahmen in den Ansätzen der zu erwartenden Schallquellen sowie trotz der vorsorglichen Nichtberücksichtigung des nicht nur aus Gründen des Schallimmissionsschutzes geplanten Walls um die Anlage die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der umliegenden Nachbarschaft sowohl zur Tagzeit als auch in der ungünstigsten vollen Nachtstunde um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden können. Mit einer Unterschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte von mindestens 10 dB(A) können die Schallschutzziele im Städtebau bereits ohne weiterführende Maßnahmen zum Schallschutz auch ohne explizite Berücksichtigung der an den Immissionsorten tatsächlich vorherrschenden oder rechtlich zulässigen anlagenbedingten Lärmvorbelastungen (z. B. durch den bestehenden Betrieb der Nitrochemie Aschau GmbH im Norden des Geltungsbereichs) als erfüllt angesehen werden. Ebenso wird durch das Gutachten nachgewiesen, dass nicht nur der exemplarisch untersuchte Betrieb, sondern auch ähnliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht realisiert werden können. Dabei ist mit verhältnismäßigen und üblichen Schallschutzmaßnahmen eine solche Realisierung anderer Vorhaben möglich. Eine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren ist nicht zu befürchten.

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

Das Gutachten ist der Anlage 3 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ zu entnehmen.

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

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

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser fällt aufgrund der beabsichtigten Nutzung keines an. Auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ wird aufmerksam gemacht.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer soll über flächenhafte Muldenversickerungsanlagen mit belebter Oberbodenzone erfolgen. Hierbei übernimmt die belebte Oberbodenzone die Funktion der Reinigungs- und Schutzschicht. Auf das Entwässerungskonzept im Anhang der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ wird im Detail hingewiesen.

6.4 Grundwasser

Es wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser festgestellt. Es ist von einem Flurabstand von mehr als 10 m auszugehen. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch die vorgesehene Lagernutzung in Gestalt oberirdischer Bunkieranlagen nicht. Im Detail wird auf den Geotechnischen Bericht im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ verwiesen.

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

6.5 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

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

Wassersensible Bereiche

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

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

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

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

Das Planungsgebiet zeigt sich nahezu eben. Lediglich im rückwärtigen Bereich, jenseits des Waldstreifens, steigt das Gelände ca. 10 m an. Der Höhensprung befindet sich jedoch außerhalb des Planungsgebietes. Oberirdische Gewässer fehlen im Gebiet vollständig.

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

Um Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger zu vermeiden, wird innerhalb des Planungsgebiet eine Mulde zum Auffangen wild abfließenden Oberflächenwassers geschaffen.

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

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund der Geländeverhältnisse und der angrenzenden Böschung wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Daher besteht auch für das Planungsgebiet eine Gefährdung durch Außengebietswasser. Um eine Gefährdung auszuschließen, wird im nordöstlichen Bereich auf Ebene der Bebauungsplanung eine Mulde zum Auffangen wild abfließenden Oberflächenwassers ausgewiesen.

Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Diese Gefahr besteht jedoch für den Planungsraum nicht.

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

Sonstiges

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

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

6.6 Energieversorgung

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

Zur Gewährleistung eines etwaigen künftigen Leistungsbedarfs im geplanten Industriegebiet wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf Ebene der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ die Errichtung einer Transformatorenstation ermöglicht.

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

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Mühldorf am Inn geregelt. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

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

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

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom

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

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

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

Vodafone GmbH

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

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

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

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

Hinweise:

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

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind weder der Gemeinde Aschau am Inn noch dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Mühldorf am Inn zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Mühldorf am Inn, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der Änderung nicht bekannt. Südöstlich ist das nachstehende, in der Nähe befindliche Bodendenkmal dokumentiert.

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

Im Umfeld des Grabhügels ist eine zugehörige Siedlung zu vermuten.

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

Für die östliche Teilfläche liegt bereits eine Grabungserlaubnis seitens der Fachbehörde vor. Der Bescheid ist als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ beigefügt.

8.2 Baudenkmäler

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

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

9 BRANDSCHUTZ

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

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

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

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

Hinweise:

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

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

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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

Geologie/ Boden

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:500.000 zählt das Planungsgebiet zur geologischen Einheit Schotter, alt- bis mittelholozän.

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

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

Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im Mai 2025 statt.

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

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in den Begründungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 18.1.5 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.

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

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

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

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

Für den westlichen Bereich ist der Kompensationsbedarf im konkreten Fall der Umsetzung zu ermitteln.

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Umweltbericht

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

GESETZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GUTACHTEN

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

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

GEOTECHNISCHER BERICHT, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, 17.12.2025

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

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

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

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

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

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

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

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

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

18. ÄNDERUNG

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25 - 1728_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

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

2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	21
2.12.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	21
2.12.2	Kompensationsmaßnahmen	21
2.13	Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung	21
3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	22
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	23
4.1	Zusätzliche Angaben	23
4.1.1	Methodik	23
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren.....	23
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse	23
4.2	Monitoring	23
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	25

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt des rechtskräftigen FNP/LP der Gemeinde Aschau am Inn:



FNP/LP – Bestand



FNP/LP – 18. Änderung

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

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Ausweisung von Industriegebietsflächen nach § 9 BauNVO im Süden des Hauptortes Aschau am Inn.

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

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“, dem weitere Informationen und Details entnommen werden können. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass über die Flächen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes hinaus in der vorliegenden Änderung eine langfristige Umnutzung des bestehenden Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik in ein Industriegebiet angestrebt wird.

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

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

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

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

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

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

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

1.2.2 Planungsvorgaben

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

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

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

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

1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Siehe Ziffer 3.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18. Änderung

1.2.2.2 Regionalplan

Siehe Ziffer 3.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18. Änderung.

1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Siehe Ziffer 1.1 des vorliegenden Umweltberichtes.

1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Siehe Ziffer 3.3 Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18. Änderung.

1.2.2.5 Biotopkartierung

Siehe Ziffer 3.4 Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18. Änderung.

1.2.2.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

Siehe Ziffer 3.5 Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18. Änderung.

1.2.2.7 Schutzgebiete

Siehe Ziffer 3.6 Begründung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18. Änderung.

1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

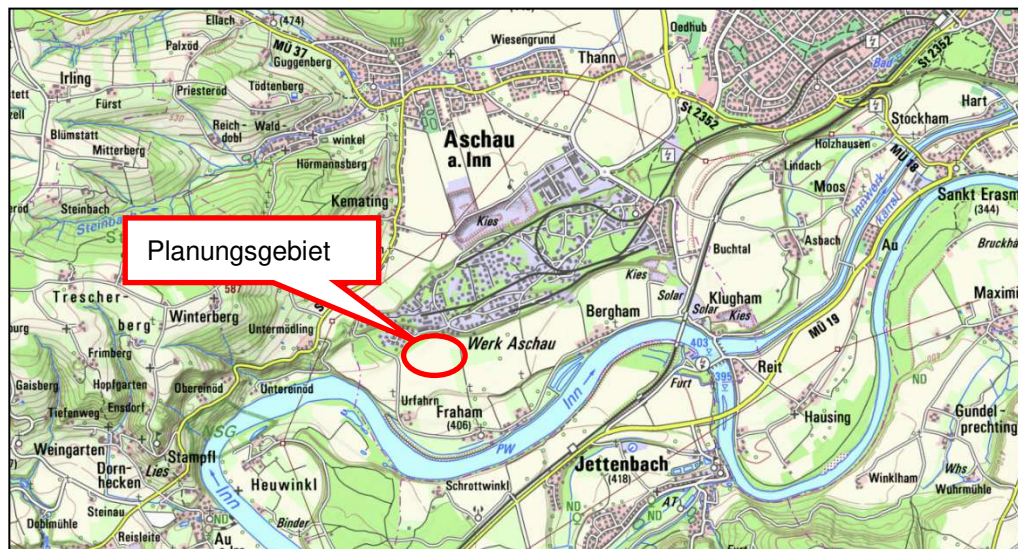
2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND
BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

2.1 Angaben zum Standort

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

Der Planungsbereich selbst ist im Süden des Hauptortes Aschau am Inn angesiedelt. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich und als Freiflächenphotovoltaikanlage genutzt.

Übersichtskarte



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

2.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

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

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

Integratives Betrachtungsfeld

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

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

2.3 Wirkfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1 Schutzgut Mensch

2.4.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Der Geltungsbereich grenzt nicht an vorhandene Wohnbereiche an.

Gesundheit und Wohlbefinden

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

Eine Grundwasserbeeinträchtigung geht von der Lagernutzung nicht aus, da es sich generell um Feststoffe und hierbei um keine Grundwassergefährdenden Stoffe handelt. Zudem beträgt der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m. Im Detail wird auf den Geotechnischen Bericht in der Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ verwiesen. Im bestehenden Industriegebiet kann darüber hinaus hinsichtlich des Umgangs mit lagerndem Material und der damit verbundenen sicherheitstechnischen Anforderungen auf eine mittlerweile jahrzehntelange Erfahrung zurückgegriffen werden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

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

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

2.4.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinsichtlich des Lärms, Wohlbefindens und der Wohnqualität sind gemäß o. g. Gutachten keine Maßnahmen erforderlich.
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 9 der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes) zu beachten. Des Weiteren sind die Schutzabstände gemäß DGUV Regel 113-017 einzuhalten; hierzu wird auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ verwiesen.
- Im Westen, Süden und Osten umlaufender Wall mit Bepflanzung zur freien Landschaft hin.
- Eingrünung im Nordosten mit Baumreihe.

2.4.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **positiv**

2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

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

2.4.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

Es wurden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten ist der Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ zu entnehmen. Es wurde keine Betroffenheit geschützter Tierarten festgestellt.

2.4.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung der Durchlässigkeit von Einfriedungen.
- Festsetzung von insektenunschädlichen Leuchtmitteln.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Blühwiesen.
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

2.4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.4.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und aus einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Kleinflächig wird auch in ein Waldgebiet eingegriffen.

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

2.4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Grünflächen.
- Verwendung von standortgerechtem und standortheimischem Pflanzenmaterial.

2.4.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **neutral**

2.4.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.4.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

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

Boden

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

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

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 151.159 m², wobei die Freiflächenphotovoltaikanlage Urfahrn bereits besteht und die Waldfläche im Norden zum Großteil erhalten bleibt.

Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

2.4.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

2.4.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.4.5 Schutzgut Wasser

2.4.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

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

Wassersensible Bereiche

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

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

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

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

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

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

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

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

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

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

Das Entwässerungskonzept ist der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ als Anlage beigelegt.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.4.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

2.4.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.4.6 Schutzgut Klima und Luft

2.4.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

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

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

2.4.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

2.4.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.4.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Änderungsbereich weist aufgrund seiner teilweisen Nutzung als bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn kaum Bedeutung für das Schutzgut auf.

Der Landschaftsausschnitt ist ansonsten von sich mit einander ablösenden Feldern und Wiesen überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Für Spaziergänger und Sporttreibende stellt er ein beliebtes Naherholungsgebiet dar.

2.4.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper.
- Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzstrukturen und Grünbereichen.
- Weitgehende Erhaltung des bestehenden Waldes.

2.4.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.4.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmale

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

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

Im Umfeld des Grabhügels ist eine zugehörige Siedlung zu vermuten.

Baudenkmale

Im Änderungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet ca. 200 m südlich. Es bestehen Blickbeziehungen zum Planungsgebiet.

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

2.4.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

2.4.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

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

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

2.5 Wechselwirkungen

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

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

2.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

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

Es sind keine Natura 2000-Gebiete im näheren Umfeld vorhanden.

2.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Brandschutz

Hinsichtlich des Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes (siehe Ziffer 9 der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes) zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

Starkregenereignisse

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

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

2.10 Nutzung regenerativer Energien

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

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auszuschöpfen wie z. B. durch die Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

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

2.13 Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung

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

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

Die Standortalternativenprüfung wird aufgrund ihres Umfangs dem gegenständlichen Umweltbericht als Anlage beigefügt.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

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

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

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

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

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

1. Schritt – Relevanzanalyse

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

2. Schritt – Wirkungsanalyse

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

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Ein Immissionsschutzgutachten und eine Vermessung liegen vor. Zudem wurden aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Geotechnischer Bericht erstellt. Die Gutachten sind der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ als Anlagen beigefügt.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

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

4.2 Monitoring

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

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

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

Da die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn ist die Ausweisung von Industriegebietsflächen im Süden des Hauptortes Aschau am Inn im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet beabsichtigt.

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanten Erhebungen und Betrachtungen mit insgesamt **keinen** erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

GESETZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GUTACHTEN

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

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

GEOTECHNISCHER BERICHT, Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, 17.12.2025

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

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

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

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

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

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

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

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

ANLAGE ZUM
UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

18. ÄNDERUNG

STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

GEMEINDE

ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

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

Stand: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25 - 1728_FNP/LP_D



VORHABEN

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Aschau-Werk“ werden durch Produktionssteigerungen zusätzliche Flächenbedarfe bei niedergelassenen Industrieunternehmen, vorrangig im Hinblick zur Erweiterung der Lagerkapazitäten, begründet.

Am vorgesehenen Standort, unmittelbar anschließend an das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk, ergibt sich nun die Möglichkeit Lagerflächen im benötigten Umfang in direkter Nähe der Produktionsstätte bereitzustellen. Durch den unmittelbaren Anschluss kann auch das raumplanerische Anbindegebot und die Verkehrserschließung, die über Aschau-Werk erfolgt, gesichert werden.

Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau am Inn erforderlich.



Abbildung: Ausschnitt 18. Änderung des FNP/LP der Gemeinde Aschau am Inn; KomPlan; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die vorstehende Grafik zeigt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in Form von zwei Industriegebietsteilflächen im südlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk. Die westliche Fläche deckt sich mit der im Betrieb befindlichen Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn. Nach einer dauerhaften Aufgabe der aktuellen Nutzung ist gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ wieder eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

Die östliche Fläche unterliegt hingegen einer landwirtschaftlichen Verwendung. Auf ihr soll nun prioritär eine konkrete Nutzungsänderung hin zu einem Industriegebiet in die Wege geleitet werden, wie es der nachstehende Ausschnitt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ aufzeigt.



Abbildung: Ausschnitt Entwurfsstand VBP/GOP „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“; KomPlan; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Längerfristig ist eine Ausdehnung des Industriegebietes auf die benachbarte Teilfläche beabsichtigt.

Angeht die aktuellen Entwicklungen, die auch perspektivisch keine Änderung erwarten lassen, möchte die Gemeinde schon jetzt die dafür erforderlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung treffen. Dies bedeutet eine langfristige Stärkung und Bestandssicherung des Industriegebietes Aschau-Werk. Ein Industriestandort an anderer Stelle des Gemeindegebietes ist nicht umsetzbar und liegt auch nicht im Bestreben der Gemeinde.

Bereits in den 80er Jahren gab es Bestrebungen, an gleicher Stelle und in gleichem Umfang Lagerflächen zu etablieren. Das Unterfangen stieß damals auf Widerstand und führte zu einer Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht. Dessen Urteil aus dem Jahr 1988 erteilte der geplanten Erweiterung des Industriegebietes eine Absage. Auch nach damaliger Bewertung der Regierung von Oberbayern wäre die Freihaltung der Innerrasse höher zu gewichten, als die mögliche Bebaubarkeit. Zudem wurde auf Alternativstandorte im Norden des Industriegebietes und einer Nutzung der dort bestehenden Kiesgrube hingewiesen.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass zwischen der damaligen Ausgangssituation und heute fast 40 Jahre liegen. In dieser Zeit wurden damals noch innerhalb des Werkes Aschau befindliche, unbebaute Flächen nunmehr bebaut. Mit anderen Worten, aufgrund einer mittlerweile erfolgten Nachverdichtung steht kein Flächenpotential der Innenentwicklung mehr in vergleichbarem Umfang zur Verfügung.

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. Zudem ist im Regionalplan nordöstlich Bergham ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze ausgewiesen. 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 bereits hat und noch haben wird.

BEWERTUNG AUS KOMMUNALER SICHT

INNENENTWICKLUNG

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

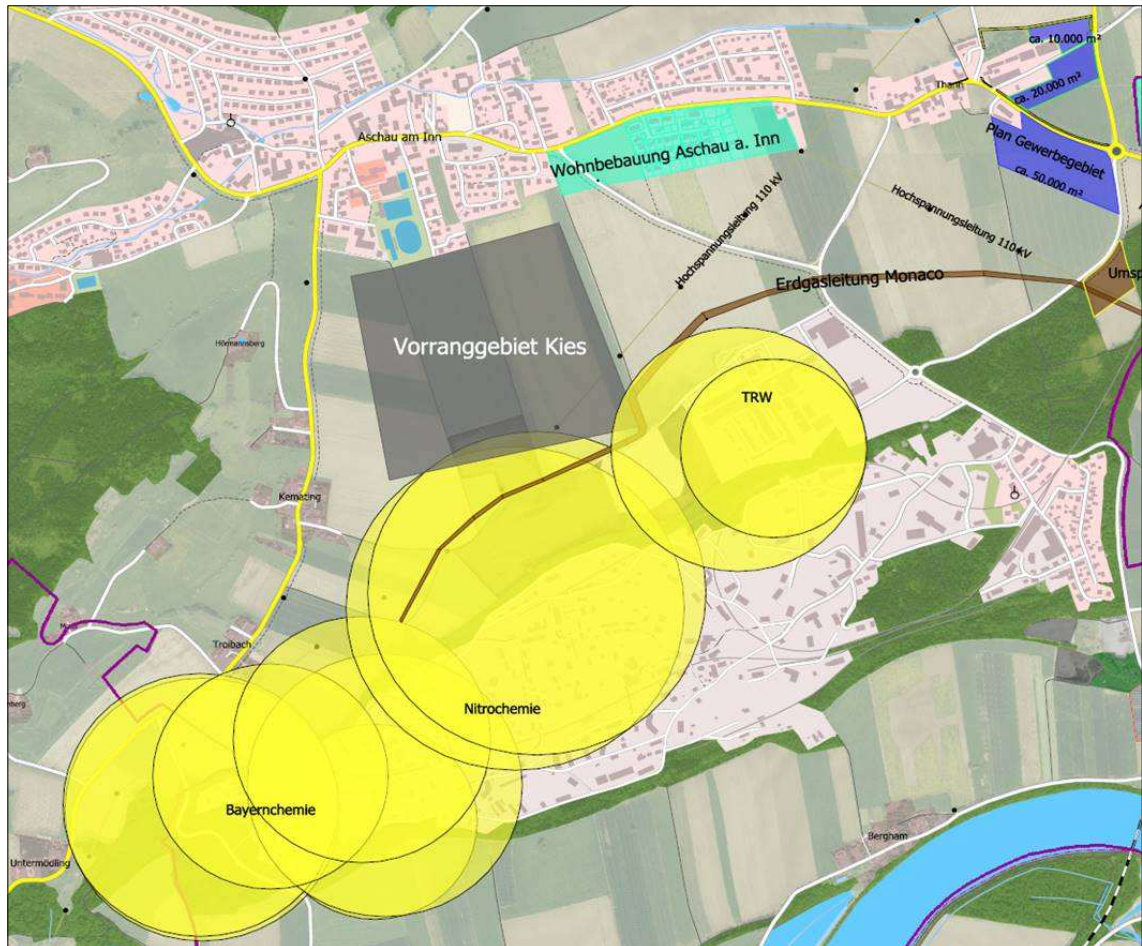
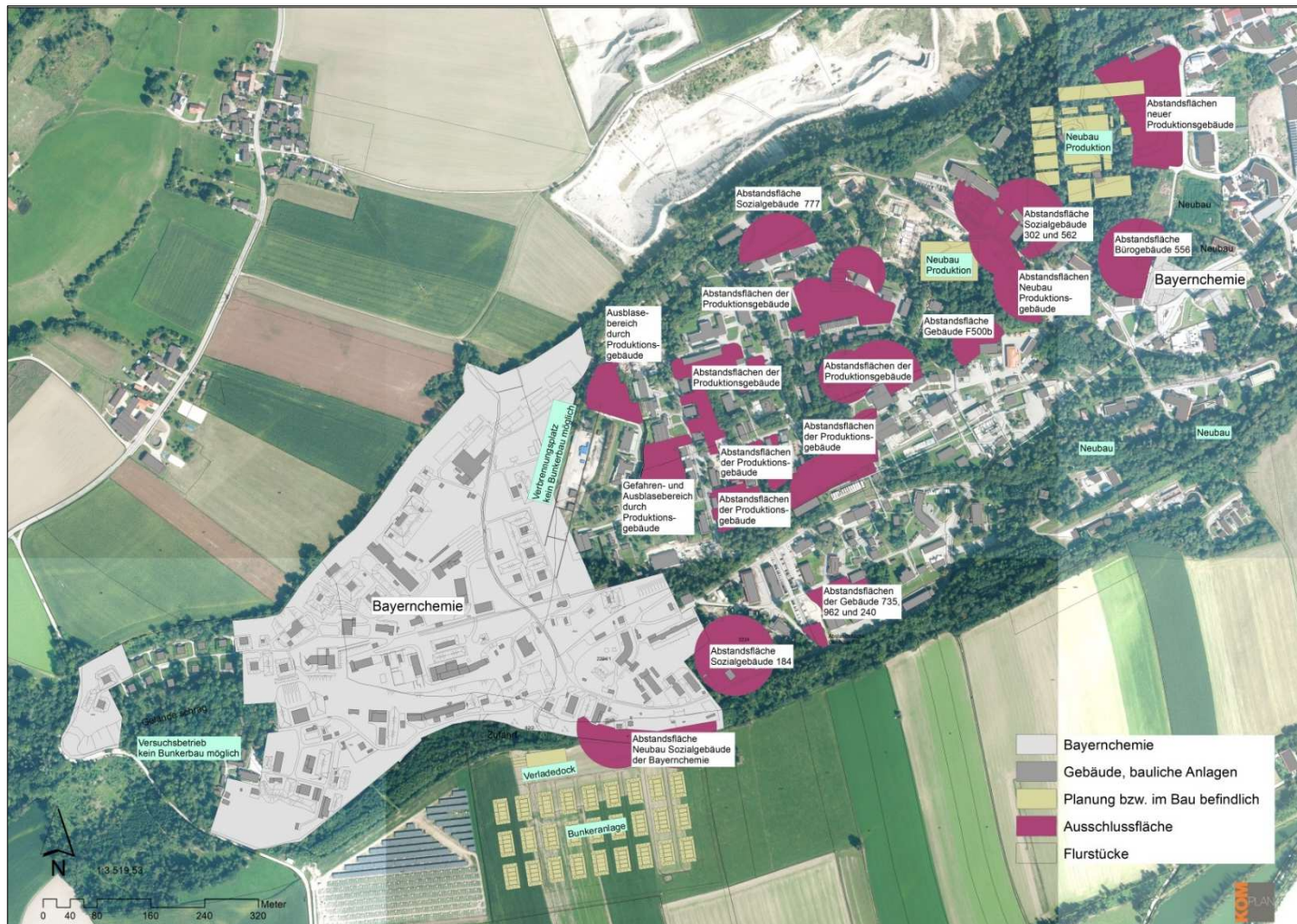


Abbildung: Schutzzonen um ansässige Industriebetriebe im „Werk Aschau“ und weitere Restriktionen, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen. Quelle: Gemeinde Aschau am Inn.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Bau befindlichen und geplanten Vorhaben mit den notwendigen Abstandsflächen detailliert auf. Es verbleiben danach keine Freiflächen im benötigten Umfang innerhalb des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk.

Bestrebungen verbleibende Freiflächen innerhalb von Aschau-Werk zu akquirieren, wie die Waldfläche im Südwesten, sind mangels Verkaufsbereitschaft gescheitert.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

AUSSENBEREICH

Im Folgenden werden Flächenpotentiale außerhalb des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk betrachtet.

Voraussetzungen sind

- Wahrung des Anbindegebotes gemäß Raumplanung,
- Gewährleistung der notwendigen Schutzabstände und
- Verkehrserschließung über das bestehende Werk.

Außerhalb des bestehenden Industriegebiets direkt angrenzende Bereiche stehen aus verschiedenen Gründen ebenfalls nicht zur Verfügung bzw. entziehen sich aus Sicherheitsgründen der beabsichtigten Planung.

Dies wird in den beiden nachstehenden Grafiken, unter Angabe der Distanzen zu angrenzenden Wohnbebauungen, anschaulich dargestellt.

Im Norden beginnend, gegen den Uhrzeigersinn, sind dies im Einzelnen:

- bestehendes Kiesabbauwerk; eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Eine Erschließung nach den notwendigen Gesichtspunkten wäre langwierig und nur schwierig umzusetzen. Jenseits davon verläuft die Erdgashochdruckleitung MONACO, welche das bestehende Industriegebiet nach Norden abgrenzt.
- Bereich, der unter Beachtung notwendiger Schutzkreise, zu nah an bestehende Wohnbebauungen rückt.
- Flächen im äußersten Westen befinden sich bereits außerhalb des Gemeindegebietes; bei Einhaltung notwendiger Schutzkreise können die erforderlichen Abstände zu bestehender Wohnbebauung nicht eingehalten werden.
- Größeres Waldgrundstück welches sich in Privateigentum befindet; das Grundstück ist grundsätzlich geeignet, daher gab es Bemühungen um einen Flächenerwerb. Die Kaufverhandlungen verliefen jedoch ergebnislos.
- Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn; im Eigentum der Bayernchemie.
- Planungsgebiet [Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd].
- Flächen nordwestlich Bergham befinden sich zu nah an der Wohnbebauung. Erforderliche Schutzabstände können nicht eingehalten werden.
- Schließlich grenzt südöstlich ein Kiesabbaugebiet an. Die Grundstücke befinden sich auch hier teilweise zu nah an vorhandener Wohnbebauung. Zudem besteht kein direkter Anschluss an das Industriegebiet Aschau-Werk.

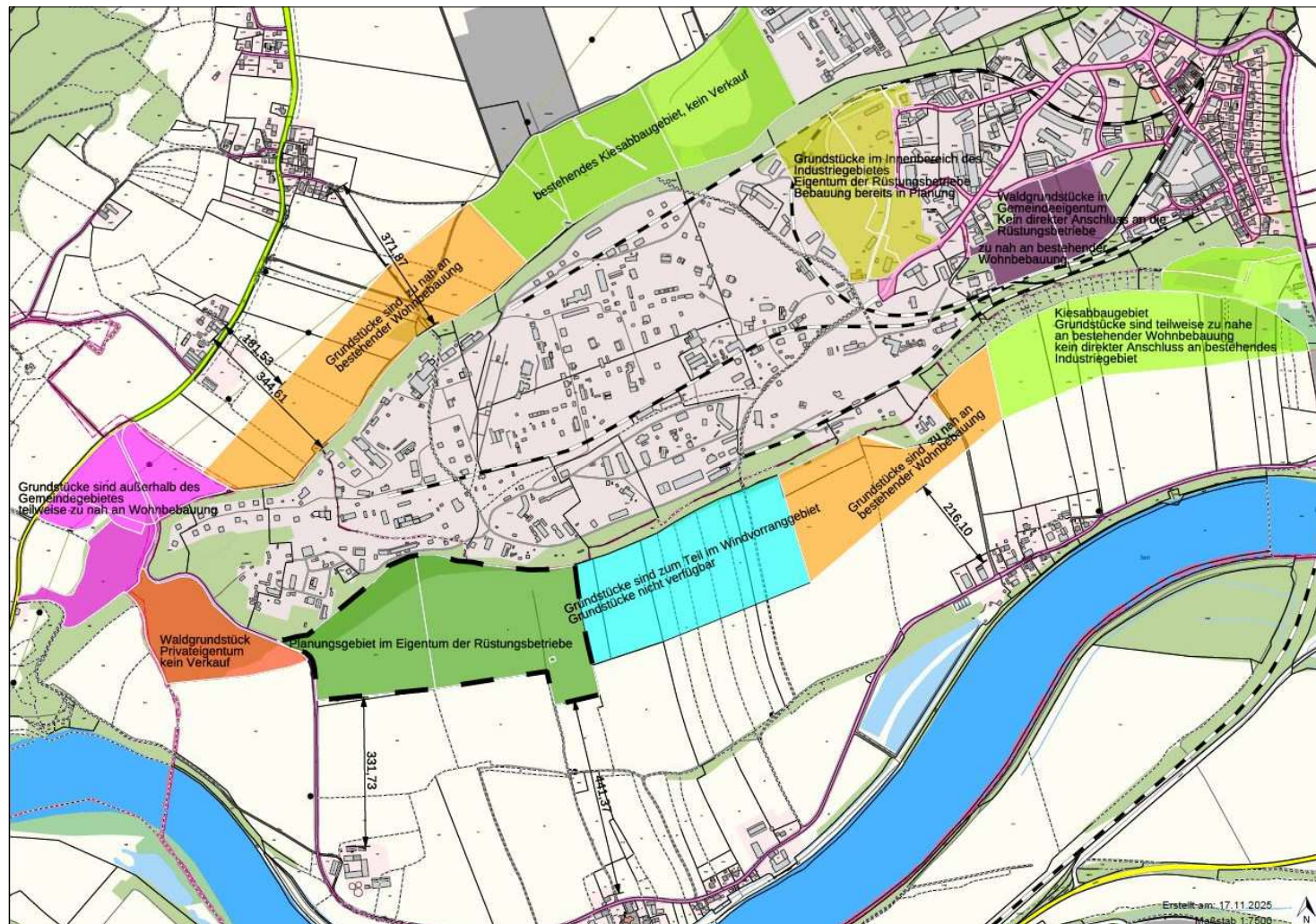


Abbildung: Flächenverfügbarkeit bzw. Baumaßnahmen außerhalb von Aschau-Werk; Quelle Gemeinde Aschau am Inn; verändert KomPlan. Stand September 2025.
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

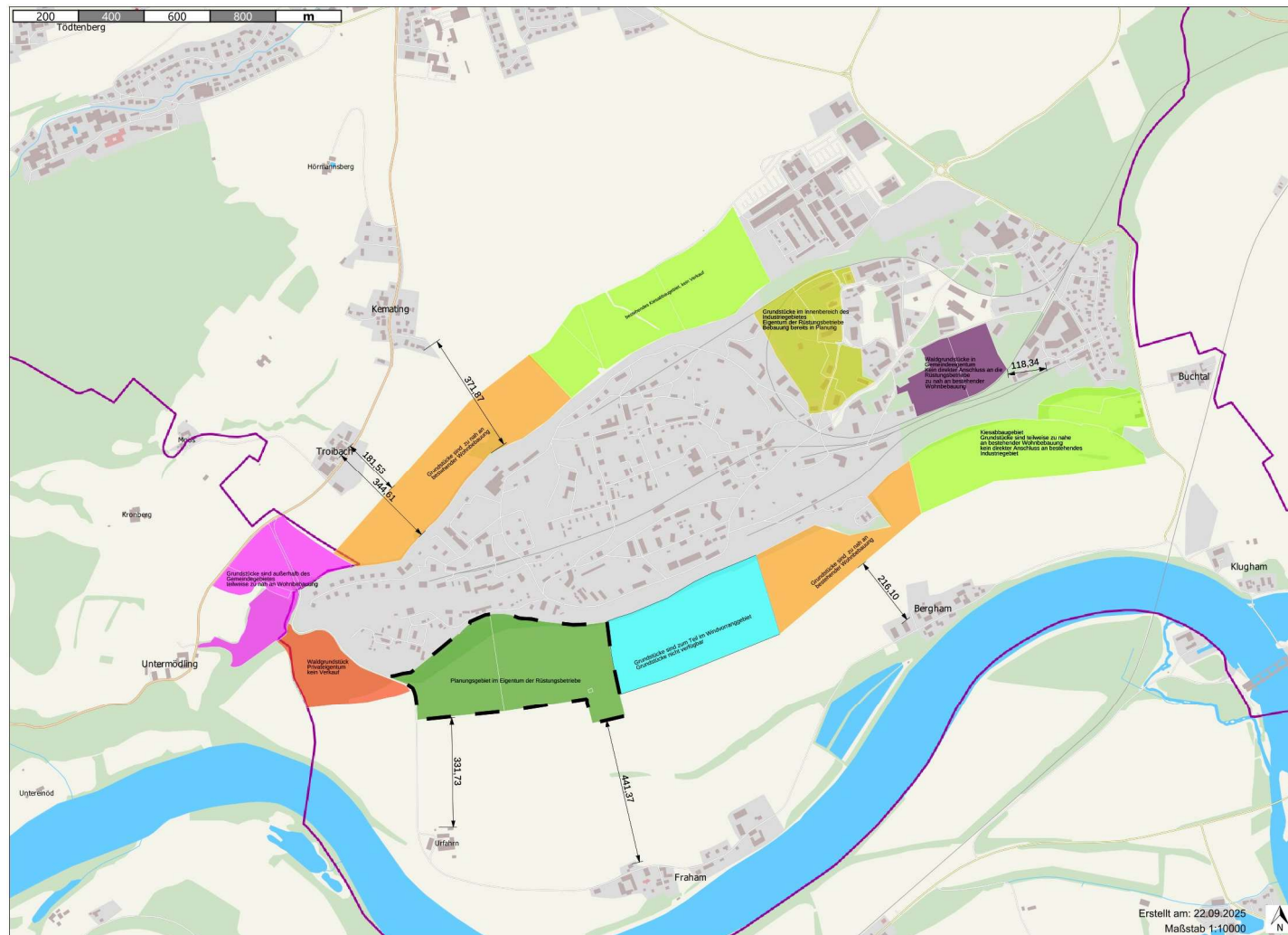


Abbildung: Flächenverfügbarkeit bzw. Baumaßnahmen außerhalb von Aschau-Werk; Quelle Gemeinde Aschau am Inn; verändert KomPlan. Stand September 2025.
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten über die Jettenbacher Straße hinaus ist nicht möglich, da sich hier eine Altlastenfläche befindet. Der Bereich ist von Wald bestockt und wäre grundsätzlich aufgrund der gegebenen Vorbelastung für eine gewerbliche Überbauung geeignet. Untersuchungen wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim durchgeführt. Ein Ergebnis ist noch ausständig.

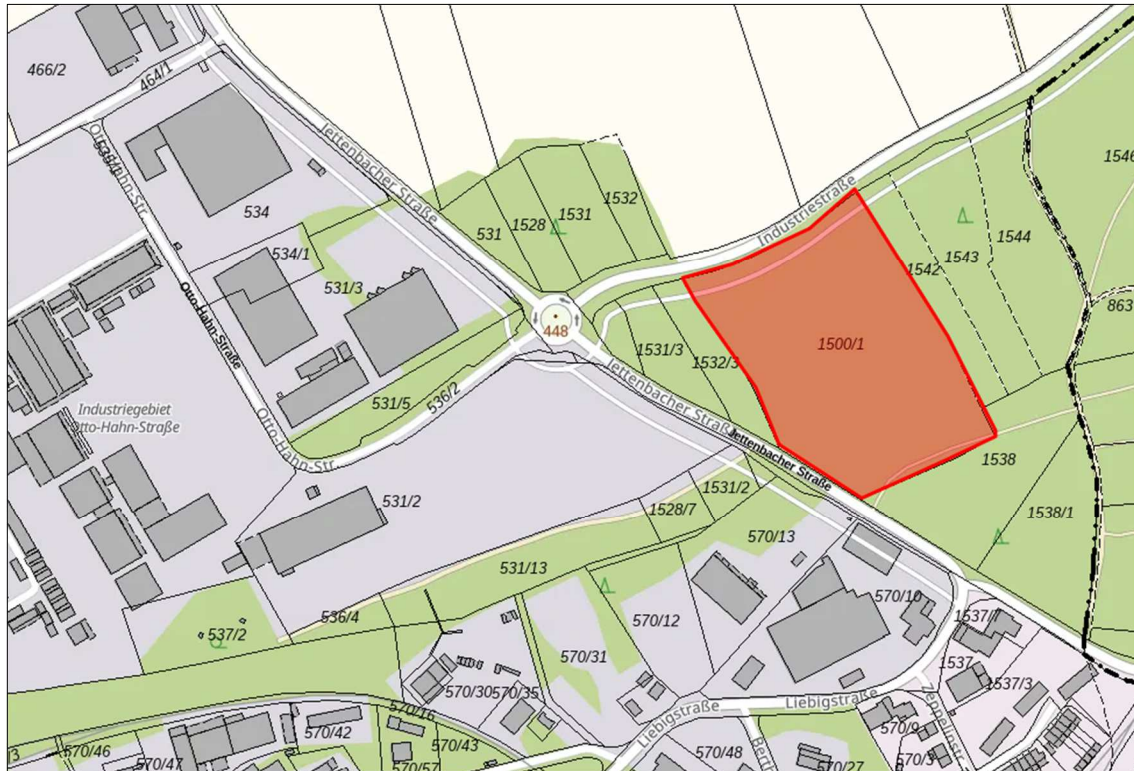


Abbildung: Lage der Altlastenfläche. Quellen: Gemeinde Aschau am Inn | Landratsamt Mühldorf am Inn.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die umliegenden Flurstücke befinden sich im Privateigentum und entziehen sich einem Zugriff. Für sich allein genommen wäre kein Flächenzusammenhang gegeben und die beabsichtigte Nutzung nicht realisierbar.

Die Lage jenseits der Jettenbacher Straße ist zudem aus sicherheitstechnischen Überlegungen heraus nicht vorteilhaft, da sie eine Straßenquerung erfordern würde.

Weitere ehemalige Altlastenstandorte innerhalb von Aschau-Werk sind verkauft und weitestgehend bebaut.

SICHERHEITSANFORDERUNGEN

Die östliche Teilfläche des geplanten Industriegebietes erfordert wiederum die Beachtung von Schutzkreisen gemäß DGUV Regel 113-017 zur Nachbarschaft und zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit.

Wie das folgende Schaubild zeigt, kann der Schutzabstand von 376 m zu den angrenzenden, südlich gelegenen Ortsteilen Urfahrn, Fraham und Bergham vollständig eingehalten werden. Eine wohnbauliche Entwicklung ist dort weiterhin uneingeschränkt möglich.

Auch zu den bestehenden Bebauungen im Aschau-Werk, wie auch zur bestehenden PV-Anlage Urfahrn sind Schutzabstände einzuhalten. Hier reduzieren sich diese auf 137 m.

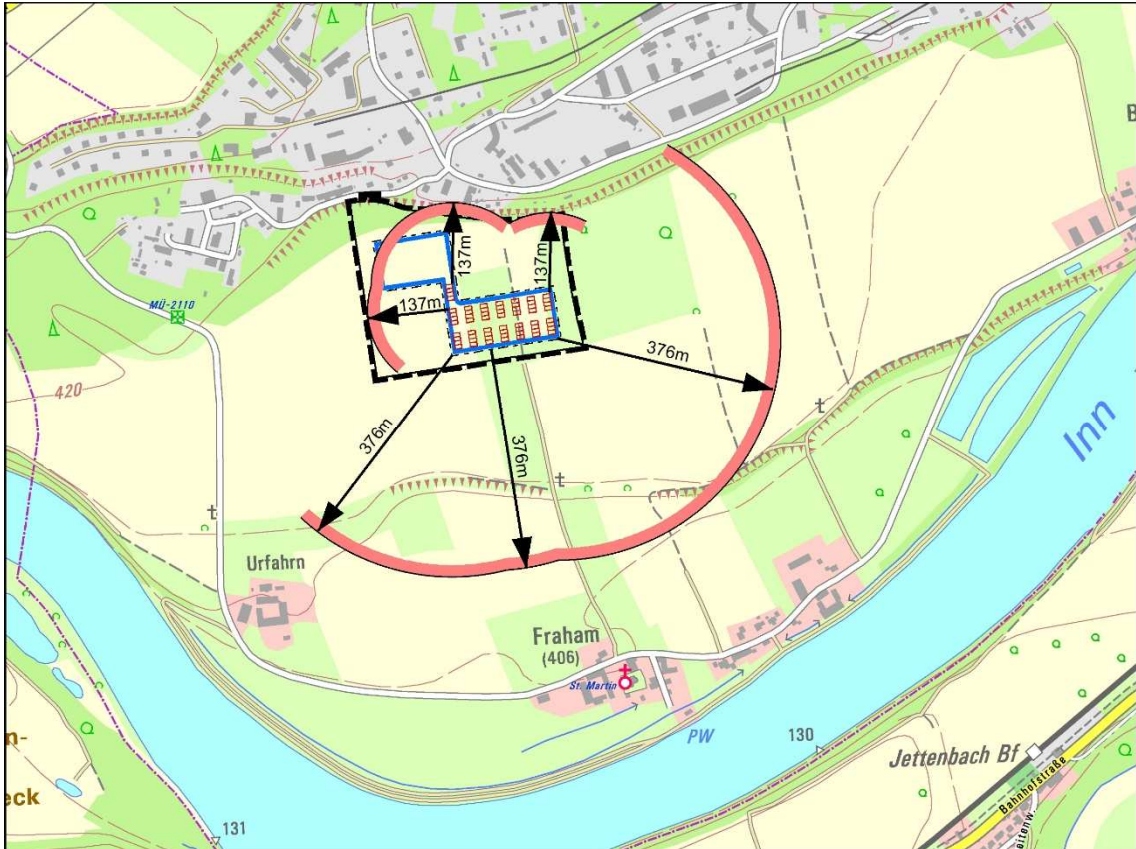


Abbildung: Erforderliche Schutzzirkel um die östliche Teilfläche nach DGUV. Quelle: Nitrochemie. Darstellung KomPlan; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

FACHLICHE BEWERTUNG

IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Standort spricht ferner, dass das Immissionsschutztechnische Gutachten im Anhang 3 der Begründung zum parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“, unter Annahme eines „Worst-Case-Szenarios“ die Einhaltung der rechtlich zulässigen Grenzwerte durch die Neuausweisung belegt und diese sogar tagsüber noch um 16 dB(A) bzw. nachts um 10 dB(A) unterschritten werden. Ein Ergebnis, das für die in der näheren Umgebung gelegenen Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham von Bedeutung ist, insofern es aufzeigt, dass keine Immissionsbelastung für die Bevölkerung einhergeht.

Auch Emissionen, die Auswirkungen auf Mastrinder und Mutterkühe haben könnten, kommen nicht in Betracht. Staub oder Luftverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Zudem üben die geschlossenen Gehölzbestände auf dem Erdwall eine abschirmende Wirkung und Filterfunktion aus. Die Gefahr von Lichtimmissionen und Erschütterungen wurden untersucht und abgewogen. Erhebliche Auswirkungen auf Nutzviehbestände sind entsprechend nicht zu erwarten.

VERKEHR

Die westliche Teilfläche wird bislang über eine Ortsstraße erschlossen, die daran westlich vorbeiführt und im weiteren Verlauf u. a. die Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham verbindet. Bei einer späteren industriellen Nutzung wird sie jedoch ausschließlich über das bestehende Aschau-Werk erreichbar sein.

Auch die Zufahrt zur östlichen Teilfläche erfolgt allein über das gegenwärtige Industriegebiet aus nördlicher Richtung.

Eine Verkehrsbewegung findet somit ausschließlich innerhalb der beiden Teilflächen statt. Dies ermöglicht einen nach außen hin durchgehenden geschlossenen Gehölzgürtel!

Für die genannten Ortsteile kann eine Verkehrszunahme aus vorstehenden Gründen ausgeschlossen werden. Die Verkehrsinfrastruktur ist nicht auf Schwerlastverkehr ausgerichtet. Außerdem liegt diese Wegstrecke abseits. Allenfalls bei einer Verkehrserschließung aus Süden wären derlei Besorgnisse nachvollziehbar und begründet.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Wie einleitend bereits ausgeführt, unterliegt der Landschaftsraum Inntal schon jetzt einem stetigen Wandel, da sich die dominierende Landwirtschaft einem wachsenden Druck konkurrierender Nutzungen gegenüberstellt. Der Gemeinde Aschau am Inn ist dies bewusst, auch hinsichtlich der Bedeutung des Inntals für das Landschaftsbild und auch die Naherholung. Daher werden an Planungsabsichten generell auch besondere Anforderungen in Bezug auf die Maßnahmen der Grünordnung formuliert, um eine möglichst schonende Integration in die umgebende Landschaft und hier den Talraum zu erzielen und Sorgen und Erwartungen der Bürger ernst zu nehmen.

In der nun vorliegenden konkreten Planungsabsicht erhält die Grünordnung somit ein besonderes Gewicht. Entgegen des im Vorentwurf aufgezeigten Rückhaltebeckens ist dieses nun im Weiteren entbehrlich und die dadurch entstandene „Nase“ des Geltungsbereiches wird zurückgenommen. Der aufgeschüttete Wall erhält eine organische Linienführung und wird nach außen mit einer dichten Baum-/ Strauchbepflanzung versehen. Der umlaufende Bereich der Einfriedung wird ebenfalls als Blühwiese gestaltet. Dies gilt auch für die nach innen ausgerichteten Böschungen des Walls und die festgesetzte Dachbegrünung.

Eine Draufsicht spiegelt daher im Wesentlichen den Aspekt einer Blühwiese wider, während Erschließungsflächen sowie Gebäude und bauliche Anlagen demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle spielen.

In der Außensicht wird das Innere vollständig verborgen. Nimmt man den Standort des Ortsteiles Fraham ein, so entzieht sich der Blick auf das Planungsgebiet sowieso aufgrund der dazwischenliegenden markanten Geländekante. Der Ortsteil Bergham wiederum befindet sich auf ungefähr ähnlichem Höhenniveau wie das Planungsgebiet. Demzufolge ist es wahrzunehmen, wobei der Blick vom Vorhaben selbst lediglich die Zaunanlage erfasst. Ansonsten kommt die dichte, umlaufende Hecke zur Geltung.

Die Bedeutung des Inntals für das Landschaftsbild manifestiert sich auch durch das gleichnamige Landschaftliche Vorbehaltsgebiet, welches sich weitläufig entlang des Flusses erstreckt. Ebenso hat der Landschaftsraum für den Natur- und Artenschutz ein hohes Gewicht. Dies kommt durch das westlich gelegene Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Graureiherkolonie bei Au am Inn“ und dem Fauna-Flora-Habitat „Innauen und Leitenwälder“ zum Ausdruck. Die genannten Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und befinden sich zudem außer Sichtweite. Aber, wie zu vermuten ist, macht ein engmaschiges Wandernetz (in den nachfolgenden Grafiken ockerfarben) diese fußläufig erlebbar. Insbesondere das Gebiet um Winterberg erfreut sich diesbezüglich hoher Beliebtheit, zumal man auch von dort, von höherer Warte, einen weitschweifenden Blick auf das tieferliegende Inntal und demzufolge auch auf das Planungsgebiet hat. Dies gilt auch für das sogenannte „Stampf Schloss“ nordwestlich von Au am Inn, das auf einem Hügel thront und bei dem es sich um ein eingetragenes Baudenkmal handelt. Zur beabsichtigten Lagerfläche sind es Luftlinie ca. 2,3 km. Wie schon in einem Abschnitt weiter oben geschildert, ist vom Innenleben des Planungsgebietes vordergründig eine ausgedehnte Blühwiese zu sehen und die Verkehrserschließung sowie Gebäude sind durch die schräge Draufsicht allenfalls in der

laubfreien Zeit zu erahnen, außerhalb davon wird die geschlossene und hochwachsende Baum-/Strauchpflanzung keine Blickbeziehung ermöglichen.



Abbildung: Kartenausschnitt mit Darstellung der Wanderwege sowie der Lage des „Stampf Schlosses“ und der Lagerfläche. Quelle www.atlas.bayern.de; Aufruf 25.11.2025, 11:15.

In der Gesamtbetrachtung beider Teilflächen ergibt sich nun eine städtebaulich vertretbare Entwicklung und eine harmonische Arrondierung und Eingrünung der südlichen Erweiterung.

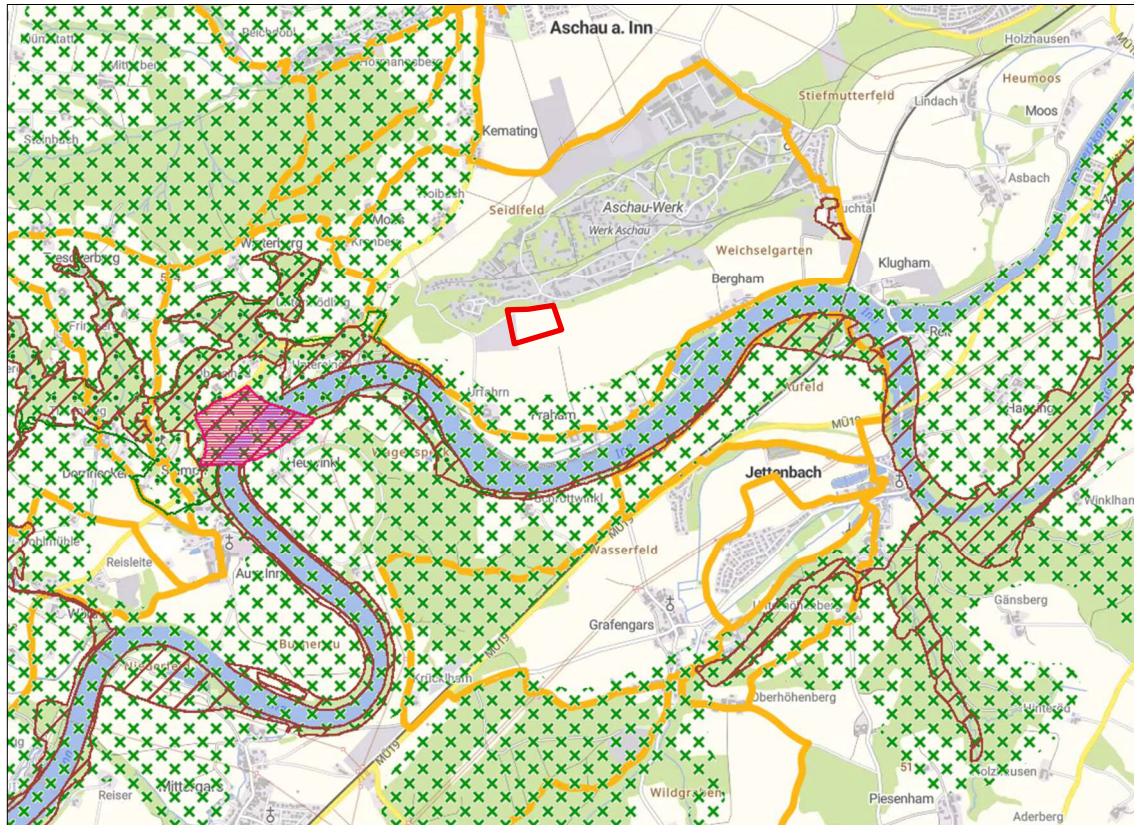


Abbildung: Kartenausschnitt mit Darstellung von Schutzgebieten entlang des Inn und im Hügelland.

Quelle www.atlas.bayern.de; Aufruf 25.11.2025, 11:15.

In der Quintessenz dieser Ausführungen hält die Gemeinde das Planungsvorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild für vertretbar.

BODEN- UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Gemäß Geotechnischem Bericht vom 17.12.2025 handelt es sich beim Oberboden um eine gering mächtige Schicht Mutterboden, die kontinuierlich in feinkörnige Deckschichten übergeht. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der Deckschicht aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht bzw. nur bedingt möglich. Diese wird daher mit versickerungsfähigem Material ausgetauscht. Unterhalb der Deckschicht stehen postglaziale Kiese an, die wiederum eine ausreichende Durchlässigkeit und Sickerkapazität aufweisen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde kein Grund- und Schichtwasser angetroffen. Für den Bereich der Erschließungsfläche kann abgeleitet werden, dass der Flurabstand des Grundwasserspiegels mehr als 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist an diesem Standort auszuschließen.

LANDWIRTSCHAFT

Im Planungsraum werden Böden mit Ackerzahlen zwischen 48 und 57 in Anspruch genommen. Im Landkreis Mühldorf am Inn liegen sie im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Die Böden werden durch die vorliegende Planung nur im notwendigen erforderlichen Umfang in Anspruch genommen.

ARTEN- UND NATURSCHUTZ

Gegenwärtig unterliegt die östliche Teilfläche einer Grünland- und ackerbaulichen Nutzung. Mit der beabsichtigten Entwicklung einer großflächigen Blühwiese und eines letztlich rund 700 m langen Gehölzgürtels allein um das gegenständliche Planungsgebiet, wird eine aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bedeutende Aufwertung des Landschaftsausschnittes erzielt. Zusätzlich werden auf dem Wall in regelmäßigen Abständen Strukturelemente wie Totholzhaufen ausgelegt, die eine weitere Ergänzung und Aufwertung des Lebensraumspektrums darstellen. In der Gesamtheit der Maßnahmen der Grünordnung wird auf einem begrenzten Landschaftsausschnitt ein relativ hohes Maß an Biodiversität erzielt.

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab im Ergebnis, dass durch die Planung keine Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 NatSchG erfüllt werden.

BEWERTUNG AUS SICHT DER RAUMPLANUNG

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Gemäß derzeit gültigem Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Gemeinde Aschau am Inn dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

In der noch im Verfahren befindlichen aktuellen Teilfortschreibung hingegen liegt die Gemeinde nun in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, der zudem noch von einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf überlagert wird. In der Konsequenz gewinnt die Gemeinde somit eine hohe Bedeutung als Standort für die Wirtschaft mit dabei überregionaler Ausstrahlung. Ausdrücklich wird herausgestellt, dass diese Funktion zu sichern und weiter zu entwickeln ist.

Die Gemeinde Aschau verfügt im gesamten Gemeindegebiet nur über das Industriegebiet „Aschau Werk“ und das Industrie- und Gewerbegebiet „Otto-Hahn-Straße“ als bislang zentralen Industrie- und Gewerbestandort im Süden des Gemeindegebietes. Diesen Standort nun auszubauen steht damit vollkommen im Einklang mit den Zielsetzungen des LEP.

Nachstehend wird die erfolgte Stellungnahme der Regierung von Oberbayern im Rahmen der Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wiedergegeben, soweit sie für den Belang der Standortalternativenprüfung von Belang ist:

Vermeidung von Zersiedlung, Anbindegebot

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1 G).

Das Aschau Werk ist ein überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeschwerpunkt, insbesondere im Bereich kritischer Infrastruktur. Der Erweiterungsbereich schließt unmittelbar südlich an das bestehende Industriegebiet an und die Erschließung der Flächen erfolgt vonseiten des Werksgeländes. Aus landesplanerischer Sicht steht die vorgelegte Planung nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.

Gemäß Äußerung der Fachbehörde wird mit der beabsichtigten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes die Einhaltung des Anbindegebotes bestätigt. Diesbezüglich ergibt sich kein Handlungserfordernis.

Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Um die Flächenneuinanspruchnahme mit dem LEP-Ziel 3.2 in Einklang zu bringen, ist in den Planungsunterlagen zu begründen, warum die unbebauten und bereits im FNP dargestellten Potenzialflächen im Südwesten und Südosten des Industriegebiets nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dafür empfiehlt sich eine überblicksartige kartographische Darstellung in Verbindung mit textlichen Ausführungen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Kapitel „Innenentwicklung“ der vorliegenden Standortalternativenprüfung verwiesen. Ein Potential der Innenentwicklung ergibt sich danach nicht.

REGIONALPLANUNG

Gemäß Kapitel B V des Regionalplans soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird (vgl. RP B V 1). Mit dem geplanten Industriegebiet wird ebenfalls darauf hingewirkt, eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu ermöglichen (vgl. RP B V 4).

Die nachstehende Grafik zeigt anschaulich auf, wie stark die Ziele der Raumordnung die Entwicklungen auf kommunaler Ebene im Fall der Gemeinde Aschau andererseits beschneiden. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die Naturräume „Isen-Sempt-Hügelland“, welches die westliche Hälfte tangiert, und das „Untere Inntal“, welches die östliche Hälfte überlagert. Das „Isen-Sempt-Hügelland“ deckt sich dabei im Weitesten mit dem regionalplanerischen Ziel eines **Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes**. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet erstreckt sich ebenso entlang des Inntales. Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes wird fast vollständig vom „**Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet** Ampfing / Waldkraiburg / Mettenheim“ überdeckt. Zwischen der Siedlungslage Aschau und dem Werk Aschau ist das „**Vorranggebiet für Bodenschätze** - Kies und Sand Nr.: 302 K1“ ausgewiesen. Ein „**Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze** - Kies und Sand Nr.: 302 K2“ befindet sich südlich des Werkes Aschau zur Aschauer Straße hin.

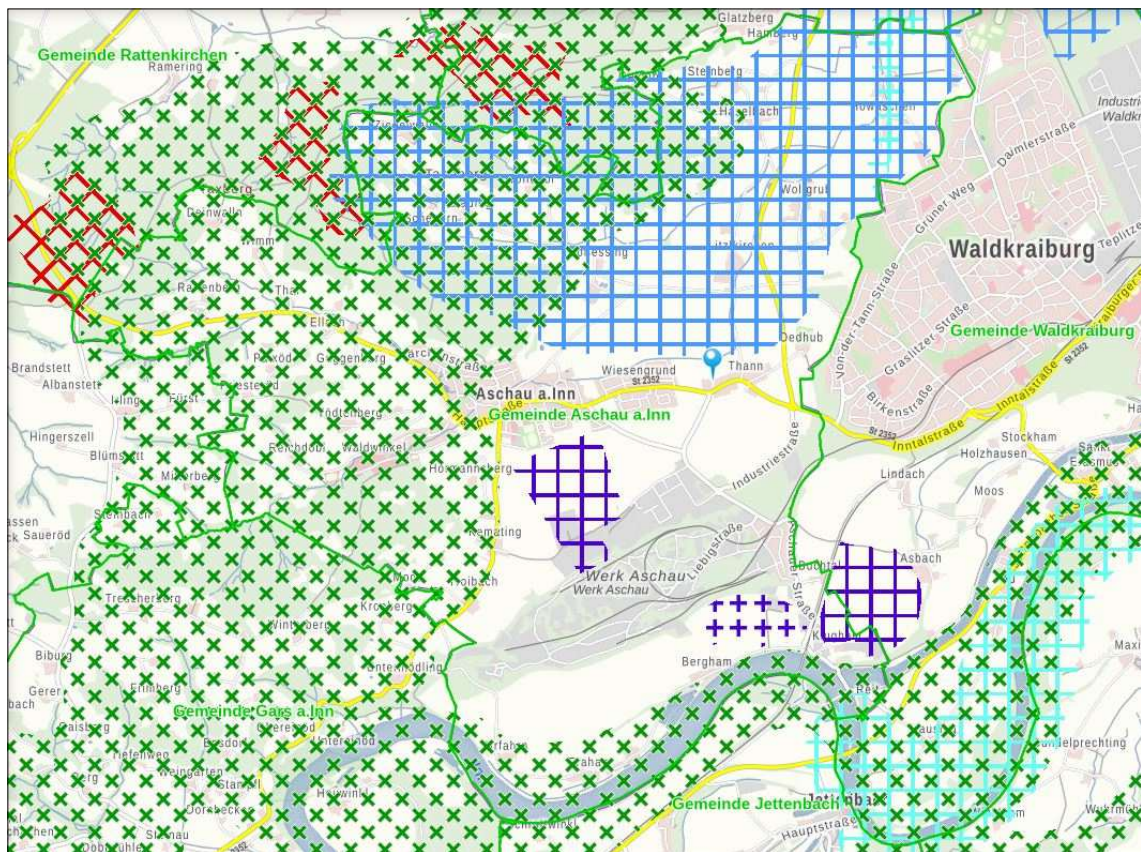


Abbildung: Restriktionen der Raumordnung im Gemeindegebiet Aschau am Inn. Darstellung nicht maßstäblich; www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; verändert KomPlan.

FAZIT

Aus vorgenannten Gründen – gemäß den gesamten Belangen der Standortalternativenprüfung – lässt sich aus Sicht der Gemeinde Aschau am Inn folgendes zusammenfassen:

- Mit geplanter Erweiterung erfolgt die industrielle Konzentration an einem Standort im Gemeindegebiet;
- Produktionsstätte und Lagerfläche befinden sich im räumlichen Zusammenhang. Dadurch werden wichtige interne Firmenabläufe sichergestellt und neue Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert;
- durch den Anschluss an einen bestehenden Industriestandort kann an eine vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden;
- keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen des Umfeldes;
- gewerblicher Verkehr wird vollständig aus Siedlungsgebieten herausgehalten;
- die erforderlichen Schutzkreise können problemlos eingehalten werden und gewährleisten weiterhin eine wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit der Ortsteile;
- der Landschaftsraum unterliegt einem bereits eingetretenen Nutzungswandel;
- das Orts- und Landschaftsbild wird durch umfassende Maßnahmen der Grünordnung nicht beeinträchtigt;
- die Erholungseignung des Landschaftsraumes bleibt weiter gewahrt;
- es sind keine Belange des Natur- und Artenschutzes beeinträchtigt. Der betreffende Landschaftsraum kann hingegen naturschutzfachlich aufgewertet werden; die Biodiversität wird deutlich erhöht;
- das anfallende Oberflächenwasser kann im Gebiet versickert werden und bleibt damit im natürlichen Wasserkreislauf.

Alle in Auftrag gegebenen Gutachten

- Immissionsschutztechnisches Gutachten,
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und
- Geotechnischer Bericht

kommen zum Ergebnis, dass das Vorhaben am vorgesehenen Standort realisiert werden kann. Beeinträchtigungen auf den Menschen und die Schutzgüter des Naturhaushaltes können ausgeschlossen oder vermieden bzw. vermindert werden.

Eine Innenentwicklung ist mangels ausreichender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Im Außenbereich ergeben sich unter der Wahrung des Anbindegebotes keine Alternativstandorte.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass dem Vorhaben keine Versagensgründe entgegenstehen und der Standort gemäß den vorstehenden Ausführungen geeignet und letztlich **alternativlos** ist!

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

18. ÄNDERUNG

GEMEINDE

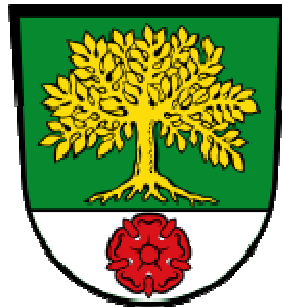
ASCHAU AM INN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Aschau am Inn
Hauptstraße 4
84544 Aschau am Inn

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan

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

Stand: 28.04.2026

Projekt Nr.: 25-1728_FNP/LP_D



ZIEL DER ÄNDERUNG

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Aschau-Werk“ ergibt sich angesichts von Produktionssteigerungen ein zusätzlicher Flächenbedarf vorhandener Industrieunternehmen, vorrangig in Hinblick auf die Erweiterung der Lagerkapazitäten.

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

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

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

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

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplan wurde am 01.07.2025 gefasst.

Für die 18. Änderung in der Fassung vom 01.07.2025 wurde in der Zeit vom 24.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Das Entwurfsverfahren der 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2026 bis 13.03.2026 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 28.04.2026.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

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

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung zur Aufstellung der 18. Änderung,
- Umweltbericht zur Aufstellung der 18. Änderung.

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen.
- Erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen.
- Bereitstellung von Industriegebietsflächen und Arbeitsplätzen.
- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna

- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen.
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald, extensives Grünland im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage).
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora

- Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung.
- Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen, kleinflächig Wald, extensives Grünland im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage).
- Neuschaffung von Lebensräumen durch festgesetzte Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades
- Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr.
- Anlage von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

- Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper.
- visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen.
- Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
- Keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch bepflanzte Wälle im Westen, Süden und Osten.

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

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

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativenprüfung

VORHABEN

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Industriegebiet „Aschau-Werk“ werden durch Produktionssteigerungen zusätzliche Flächenbedarfe bei niedergelassenen Industrieunternehmen, vorrangig im Hinblick zur Erweiterung der Lagerkapazitäten, begründet.

Am vorgesehenen Standort, unmittelbar anschließend an das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk, ergibt sich nun die Möglichkeit Lagerflächen im benötigten Umfang in direkter Nähe der Produktionsstätte bereitzustellen. Durch den unmittelbaren Anschluss kann auch das raumplanerische Anbindegebot und die Verkehrserschließung, die über Aschau-Werk erfolgt, gesichert werden.

Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aschau am Inn erforderlich.

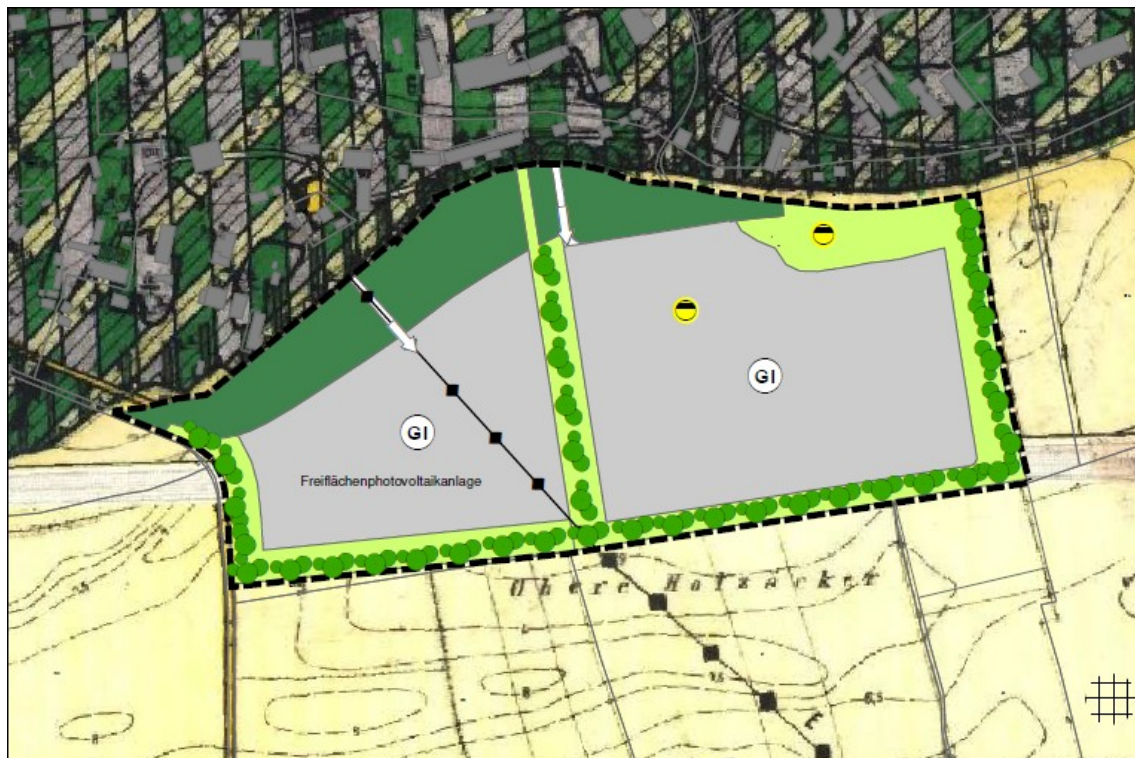


Abbildung: Ausschnitt 18. Änderung des FNP/LP der Gemeinde Aschau am Inn; KomPlan; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die vorstehende Grafik zeigt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in Form von zwei Industriegebietsteilflächen im südlichen Anschluss an das bestehende Industriegebiet Aschau-Werk. Die westliche Fläche deckt sich mit der im Betrieb befindlichen Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn. Nach einer dauerhaften Aufgabe der aktuellen Nutzung ist gemäß Vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ wieder eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

Die östliche Fläche unterliegt hingegen einer landwirtschaftlichen Verwendung. Auf ihr soll nun prioritär eine konkrete Nutzungsänderung hin zu einem Industriegebiet in die Wege geleitet werden, wie es der nachstehende Ausschnitt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ aufzeigt.



Abbildung: Ausschnitt Entwurfsstand VBP/GOP „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“; KomPlan; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Längerfristig ist eine Ausdehnung des Industriegebietes auf die benachbarte Teilfläche beabsichtigt.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen, die auch perspektivisch keine Änderung erwarten lassen, möchte die Gemeinde schon jetzt die dafür erforderlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung treffen. Dies bedeutet eine langfristige Stärkung und Bestandsicherung des Industriegebietes Aschau-Werk. Ein Industriestandort an anderer Stelle des Gemeindegebietes ist nicht umsetzbar und liegt auch nicht im Bestreben der Gemeinde.

Bereits in den 80er Jahren gab es Bestrebungen, an gleicher Stelle und in gleichem Umfang Lagerflächen zu etablieren. Das Unterfangen stieß damals auf Widerstand und führte zu einer Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht. Dessen Urteil aus dem Jahr 1988 erteilte der geplanten Erweiterung des Industriegebietes eine Absage. Auch nach damaliger Bewertung der Regierung von Oberbayern wäre die Freihaltung der Innerrasse höher zu gewichten, als die mögliche Bebaubarkeit. Zudem wurde auf Alternativstandorte im Norden des Industriegebietes und einer Nutzung der dort bestehenden Kiesgrube hingewiesen.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass zwischen der damaligen Ausgangssituation und heute fast 40 Jahre liegen. In dieser Zeit wurden damals noch innerhalb des Werkes Aschau befindliche, unbebaute Flächen nunmehr bebaut. Mit anderen Worten, aufgrund einer mittlerweile erfolgten Nachverdichtung steht kein Flächenpotential der Innenentwicklung mehr in vergleichbarem Umfang zur Verfügung.

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. Zudem ist im Regionalplan nordöstlich Bergham ein Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze ausgewiesen. 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 bereits hat und noch haben wird.

BEWERTUNG AUS KOMMUNALER SICHT

INNENENTWICKLUNG

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

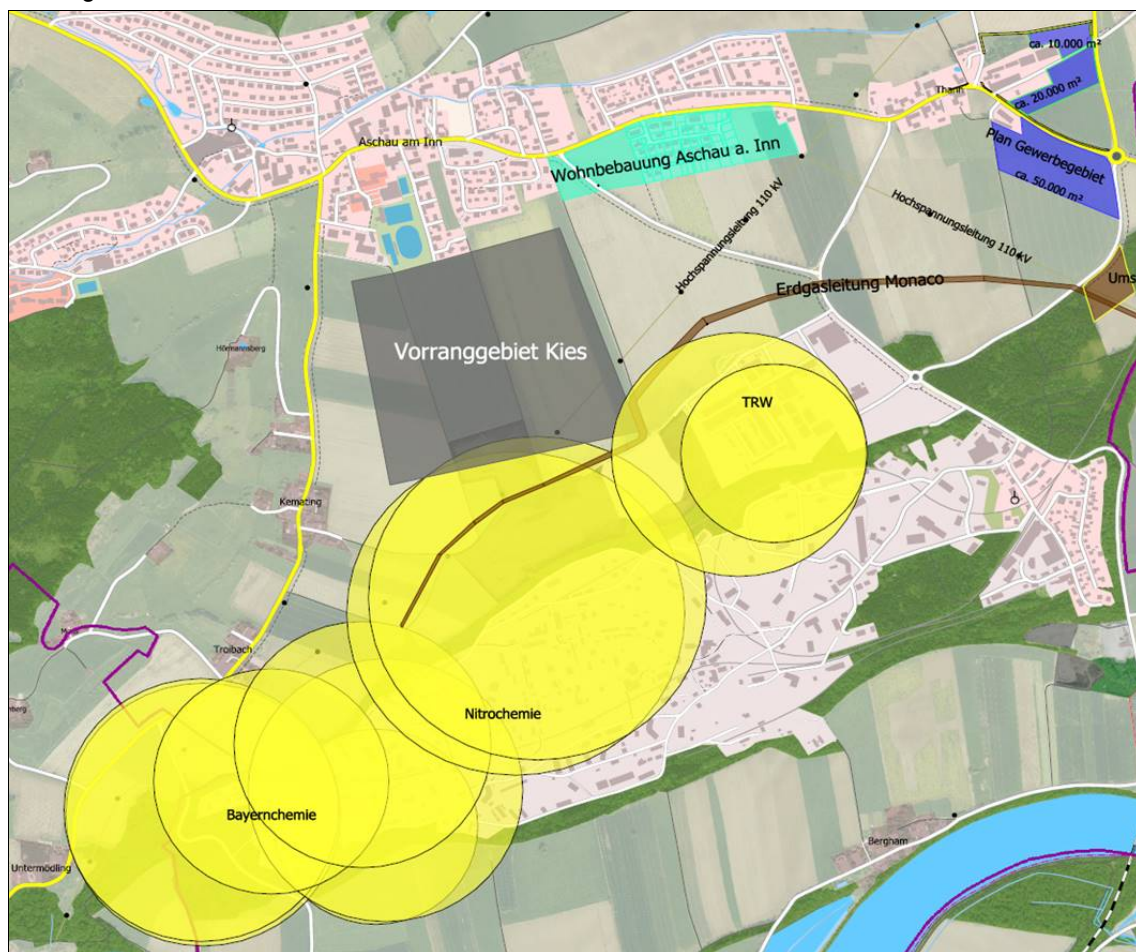


Abbildung: Schutzzonen um ansässige Industriebetriebe im „Werk Aschau“ und weitere Restriktionen, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen. Quelle: Gemeinde Aschau am Inn.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Bau befindlichen und geplanten Vorhaben mit den notwendigen Abstandsflächen detailliert auf. Es verbleiben danach keine Freiflächen im benötigten Umfang innerhalb des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk.

Bestrebungen verbleibende Freiflächen innerhalb von Aschau-Werk zu akquirieren, wie die Waldfläche im Südwesten, sind mangels Verkaufsbereitschaft gescheitert.

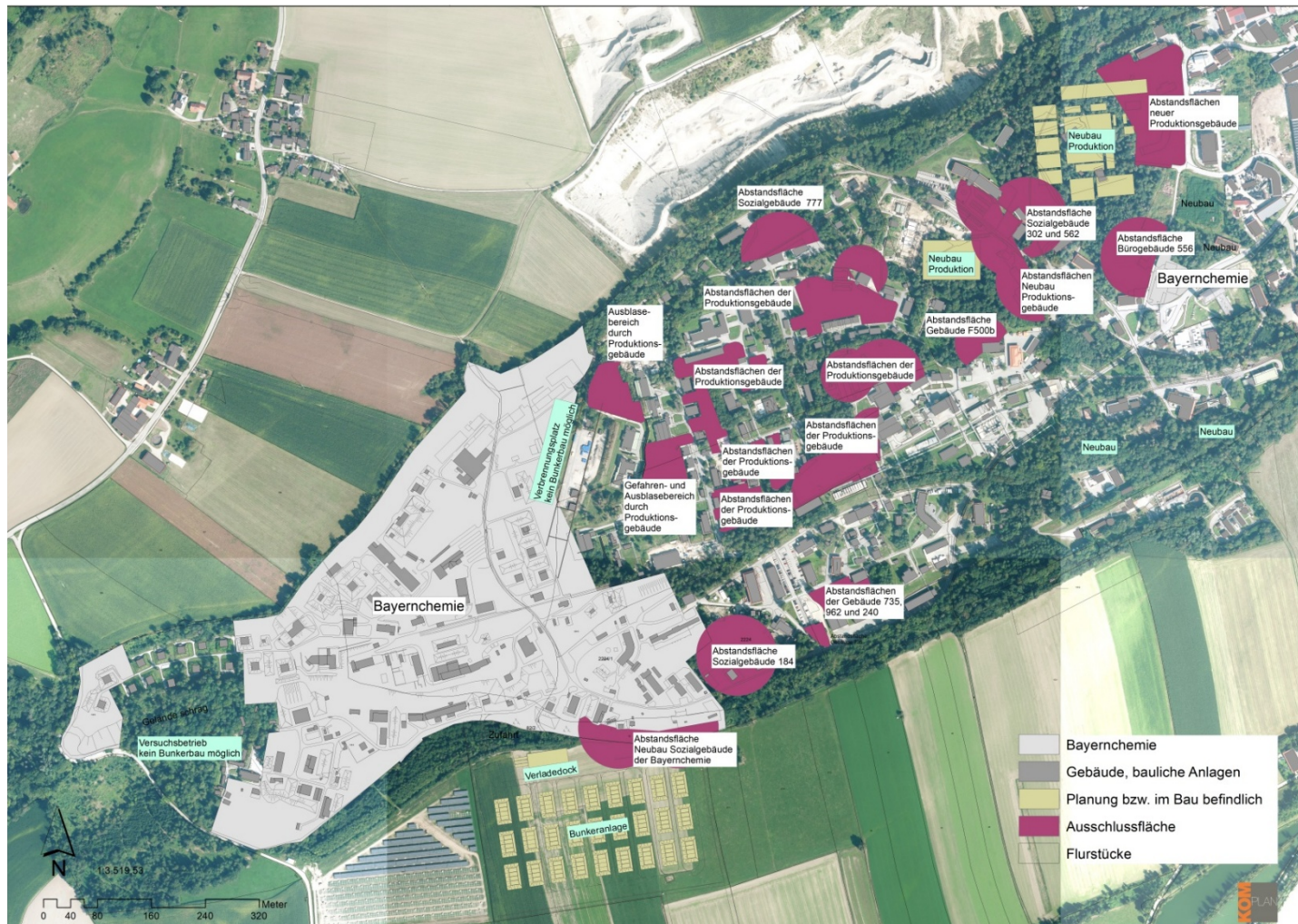


Abbildung: Flächenverfügbarkeit bzw. Baumaßnahmen innerhalb von Aschau-Werk; Quelle Nitrochemie Aschau GmbH; verändert KomPlan. Stand November 2025.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

AUSSENBEREICH

Im Folgenden werden Flächenpotentiale außerhalb des bestehenden Industriegebietes Aschau-Werk betrachtet.

Voraussetzungen sind

- Wahrung des Anbindegebotes gemäß Raumplanung,
- Gewährleistung der notwendigen Schutzabstände und
- Verkehrserschließung über das bestehende Werk.

Außerhalb des bestehenden Industriegebiets direkt angrenzende Bereiche stehen aus verschiedenen Gründen ebenfalls nicht zur Verfügung bzw. entziehen sich aus Sicherheitsgründen der beabsichtigten Planung.

Dies wird in den beiden nachstehenden Grafiken, unter Angabe der Distanzen zu angrenzenden Wohnbebauungen, anschaulich dargestellt.

Im Norden beginnend, gegen den Uhrzeigersinn, sind dies im Einzelnen:

- Bestehendes Kiesabbauwerk; eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Eine Erschließung nach den notwendigen Gesichtspunkten wäre langwierig und nur schwierig umzusetzen. Jenseits davon verläuft die Erdgashochdruckleitung MONACO, welche das bestehende Industriegebiet nach Norden abgrenzt.
- Bereich, der unter Beachtung notwendiger Schutzkreise, zu nah an bestehende Wohnbebauungen rückt.
- Flächen im äußersten Westen befinden sich bereits außerhalb des Gemeindegebietes; bei Einhaltung notwendiger Schutzkreise können die erforderlichen Abstände zu bestehender Wohnbebauung nicht eingehalten werden.
- Größeres Waldgrundstück welches sich in Privateigentum befindet; das Grundstück ist grundsätzlich geeignet, daher gab es Bemühungen um einen Flächenerwerb. Die Kaufverhandlungen verliefen jedoch ergebnislos.
- Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn; im Eigentum der Bayernchemie.
- Planungsgebiet [Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd].
- Flächen nordwestlich Bergham befinden sich zu nah an der Wohnbebauung. Erforderliche Schutzabstände können nicht eingehalten werden.
- Schließlich grenzt südöstlich ein Kiesabbaugebiet an. Die Grundstücke befinden sich auch hier teilweise zu nah an vorhandener Wohnbebauung. Zudem besteht kein direkter Anschluss an das Industriegebiet Aschau-Werk.

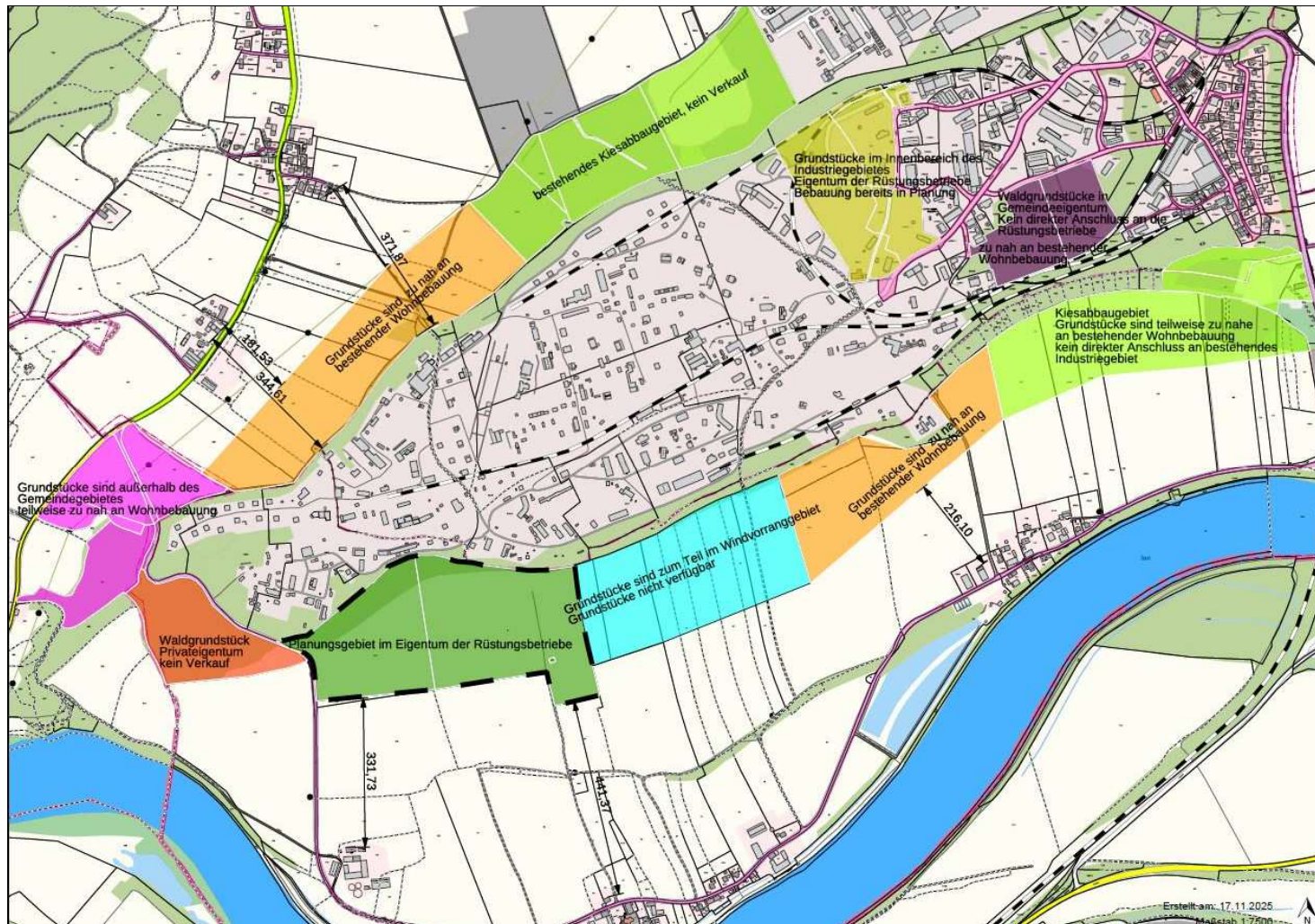


Abbildung: Flächenverfügbarkeit bzw. Baumaßnahmen außerhalb von Aschau-Werk; Quelle Gemeinde Aschau am Inn; verändert KomPlan. Stand September 2025.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

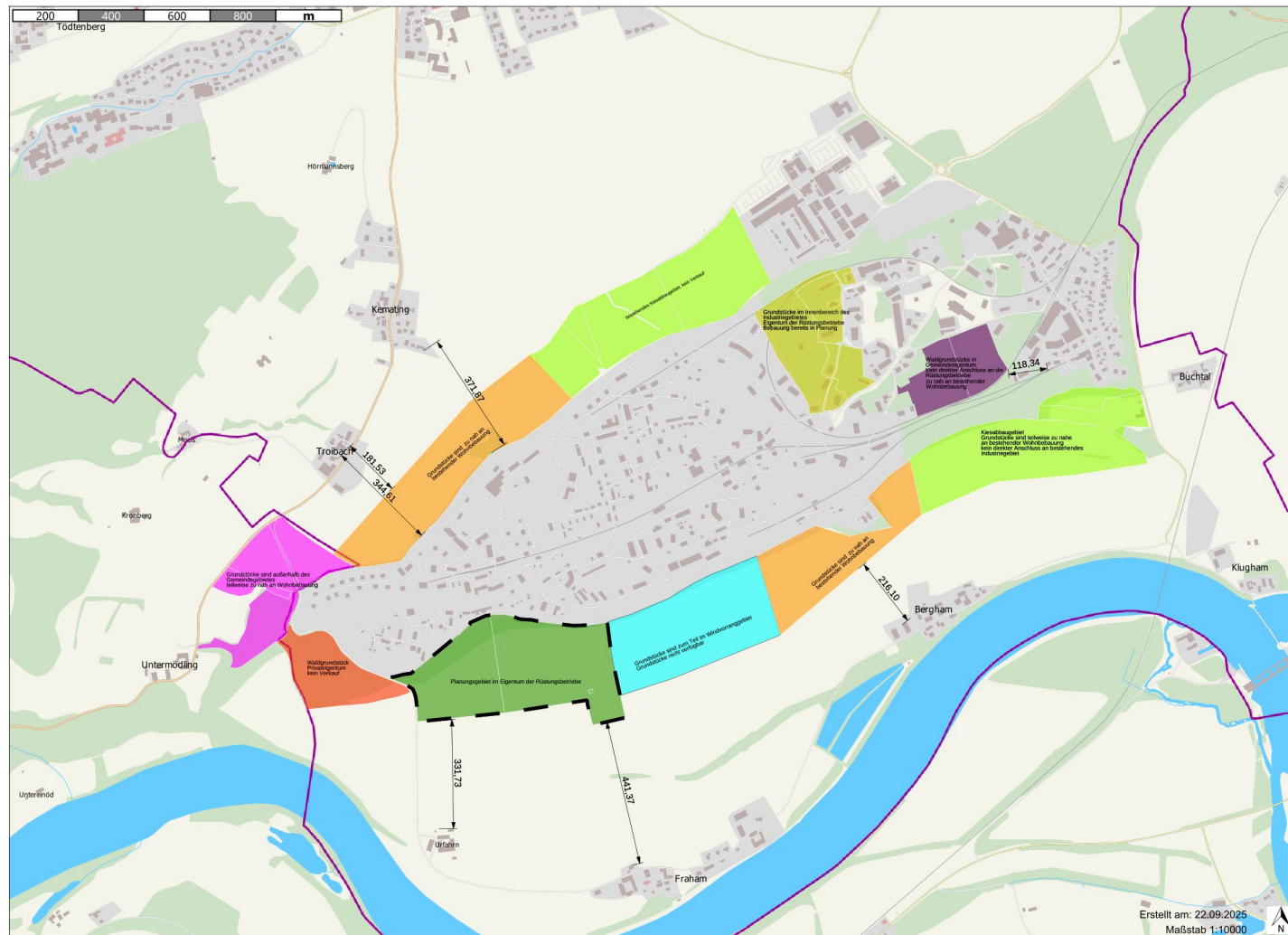


Abbildung: Flächenverfügbarkeit bzw. Baumaßnahmen außerhalb von Aschau-Werk; Quelle Gemeinde Aschau am Inn; verändert KomPlan. Stand September 2025.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten über die Jettenbacher Straße hinaus ist nicht möglich, da sich hier eine Altlastenfläche befindet. Der Bereich ist von Wald bestockt und wäre grundsätzlich aufgrund der gegebenen Vorbelastung für eine gewerbliche Überbauung geeignet. Untersuchungen wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim durchgeführt. Ein Ergebnis ist noch ausständig.



Abbildung: Lage der Altlastenfläche. Quellen: Gemeinde Aschau am Inn | Landratsamt Mühldorf am Inn.
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die umliegenden Flurstücke befinden sich im Privateigentum und entziehen sich einem Zugriff. Für sich allein genommen wäre kein Flächenzusammenhang gegeben und die beabsichtigte Nutzung nicht realisierbar.

Die Lage jenseits der Jettenbacher Straße ist zudem aus sicherheitstechnischen Überlegungen heraus nicht vorteilhaft, da sie eine Straßenquerung erfordern würde.

Weitere ehemalige Altlastenstandorte innerhalb von Aschau-Werk sind verkauft und weitestgehend bebaut.

SICHERHEITSANFORDERUNGEN

Die östliche Teilfläche des geplanten Industriegebietes erfordert wiederum die Beachtung von Schutzkreisen gemäß DGUV Regel 113-017 zur Nachbarschaft und zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit.

Wie das folgende Schaubild zeigt, kann der Schutzabstand von 376 m zu den angrenzenden, südlich gelegenen Ortsteilen Urfahrn, Fraham und Bergham vollständig eingehalten werden. Eine wohnbauliche Entwicklung ist dort weiterhin uneingeschränkt möglich.

Auch zu den bestehenden Bebauungen im Aschau-Werk, wie auch zur bestehenden PV-Anlage Urfahrn sind Schutzabstände einzuhalten. Hier reduzieren sich diese auf 137 m.

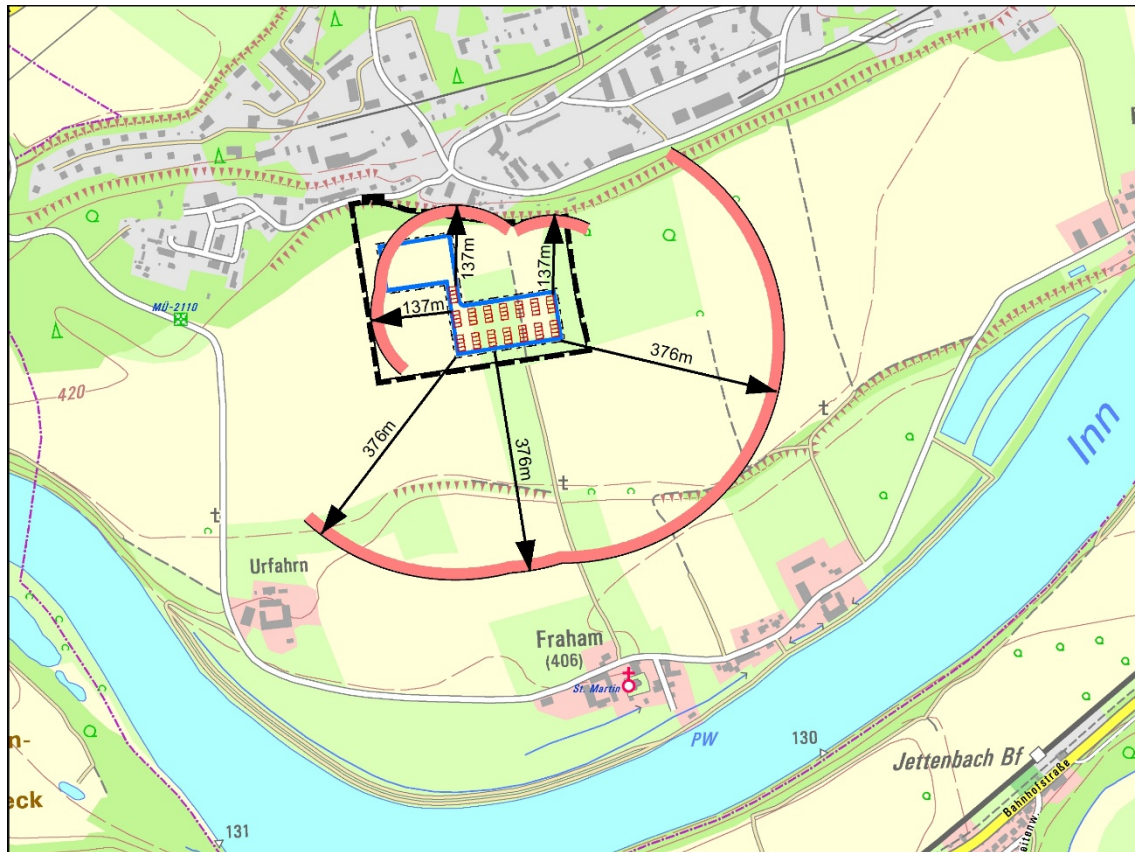


Abbildung: Erforderliche Schutzkreise um die östliche Teilfläche nach DGUV. Quelle: Nitrochemie. Darstellung KomPlan; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.

FACHLICHE BEWERTUNG

IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Standort spricht ferner, dass das Immissionsschutztechnische Gutachten im Anhang 3 der Begründung zum parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“, unter Annahme eines „Worst-Case-Szenarios“ die Einhaltung der rechtlich zulässigen Grenzwerte durch die Neuausweisung belegt und diese sogar tagsüber noch um 16 dB(A) bzw. nachts um 10 dB(A) unterschritten werden. Ein Ergebnis, das für die in der näheren Umgebung gelegenen Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham von Bedeutung ist, insofern es aufzeigt, dass keine Immissionsbelastung für die Bevölkerung einhergeht.

Auch Emissionen, die Auswirkungen auf Mastrinder und Mutterkühe haben könnten, kommen nicht in Betracht. Staub oder Luftverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Zudem üben die geschlossenen Gehölzbestände auf dem Erdwall eine abschirmende Wirkung und Filterfunktion aus. Die Gefahr von Lichtimmissionen und Erschütterungen wurden untersucht und abgewogen. Erhebliche Auswirkungen auf Nutzviehbestände sind entsprechend nicht zu erwarten.

VERKEHR

Die westliche Teilfläche wird bislang über eine Ortsstraße erschlossen, die daran westlich vorbeiführt und im weiteren Verlauf u. a. die Ortsteile Urfahrn, Fraham und Bergham verbindet. Bei einer späteren industriellen Nutzung wird sie jedoch ausschließlich über das bestehende Aschau-Werk erreichbar sein.

Auch die Zufahrt zur östlichen Teilfläche erfolgt allein über das gegenwärtige Industriegebiet aus nördlicher Richtung.

Eine Verkehrsbewegung findet somit ausschließlich innerhalb der beiden Teilflächen statt. Dies ermöglicht einen nach außen hin durchgehenden, geschlossenen Gehölzgürtel!

Für die genannten Ortsteile kann eine Verkehrszunahme aus vorstehenden Gründen ausgeschlossen werden. Die Verkehrsinfrastruktur ist nicht auf Schwerlastverkehr ausgerichtet. Außerdem liegt diese Wegstrecke abseits. Allenfalls bei einer Verkehrserschließung aus Süden wären derlei Besorgnisse nachvollziehbar und begründet.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Wie einleitend bereits ausgeführt, unterliegt der Landschaftsraum Inntal schon jetzt einem stetigen Wandel, da sich die dominierende Landwirtschaft einem wachsenden Druck konkurrierender Nutzungen gegenüber sieht. Der Gemeinde Aschau am Inn ist dies bewusst, auch hinsichtlich der Bedeutung des Inntals für das Landschaftsbild und auch die Naherholung. Daher werden an Planungsabsichten generell auch besondere Anforderungen in Bezug auf die Maßnahmen der Grünordnung formuliert, um eine möglichst schonende Integration in die umgebende Landschaft und hier den Talraum zu erzielen und Sorgen und Erwartungen der Bürger ernst zu nehmen.

In der nun vorliegenden konkreten Planungsabsicht erhält die Grünordnung somit ein besonderes Gewicht. Entgegen des im Vorentwurf aufgezeigten Rückhaltebeckens ist dieses nun im Weiteren entbehrlich und die dadurch entstandene „Nase“ des Geltungsbereiches wird zurückgenommen. Der aufgeschüttete Wall erhält eine organische Linienführung und wird nach außen mit einer dichten Baum-/ Strauchbepflanzung versehen. Der umlaufende Bereich der Einfriedung wird ebenfalls als Blühwiese gestaltet. Dies gilt auch für die nach innen ausgerichteten Böschungen des Walls und die festgesetzte Dachbegrünung.

Eine Draufsicht spiegelt daher im Wesentlichen den Aspekt einer Blühwiese wider, während Erschließungsflächen sowie Gebäude und bauliche Anlagen demgegenüber nur eine untergeordnete Rolle spielen.

In der Außensicht wird das Innere vollständig verborgen. Nimmt man den Standort des Ortsteiles Fraham ein, so entzieht sich der Blick auf das Planungsgebiet sowieso aufgrund der dazwischenliegenden markanten Geländekante. Der Ortsteil Bergham wiederum befindet sich auf ungefähr ähnlichem Höhenniveau wie das Planungsgebiet. Demzufolge ist es wahrzunehmen, wobei der Blick vom Vorhaben selbst lediglich die Zaunanlage erfasst. Ansonsten kommt die dichte, umlaufende Hecke zur Geltung.

Die Bedeutung des Inntals für das Landschaftsbild manifestiert sich auch durch das gleichnamige Landschaftliche Vorbehaltsgebiet, welches sich weitläufig entlang des Flusses erstreckt. Ebenso hat der Landschaftsraum für den Natur- und Artenschutz ein hohes Gewicht. Dies kommt durch das westlich gelegene Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Graureiherkolonie bei Au am Inn“ und dem Fauna-Flora-Habitat „Innauen und Leitenwälder“ zum Ausdruck. Die genannten Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und befinden sich zudem außer Sichtweite. Aber, wie zu vermuten ist, macht ein engmaschiges Wandernetz (in den nachfolgenden Grafiken ockerfarben) diese fußläufig erlebbar. Insbesondere das Gebiet um Winterberg erfreut sich diesbezüglich hoher Beliebtheit, zumal man auch von dort, von höherer Warte, einen weitschweifenden Blick auf das tieferliegende Inntal und demzufolge auch auf das Planungsgebiet hat. Dies gilt auch für das sogenannte „Stampf Schloss“ nordwestlich von Au am Inn, das auf einem Hügel thront und bei dem es sich um ein eingetragenes Baudenkmal handelt. Zur beabsichtigten Lagerfläche sind es Luftlinie ca. 2,3 km. Wie schon in einem Abschnitt weiter oben geschildert, ist vom Innenleben des Planungsgebietes vordergründig eine ausgedehnte Blühwiese zu sehen und die Verkehrserschließung sowie Gebäude sind durch die schräge Draufsicht allenfalls in der laubfreien Zeit zu erahnen, außerhalb davon wird die geschlossene und hochwachsende Baum-/Strauchpflanzung keine Blickbeziehung ermöglichen.



Abbildung: Kartenausschnitt mit Darstellung der Wanderwege sowie der Lage des „Stampf Schlosses“ und der Lagerfläche. Quelle www.atlas.bayern.de; Aufruf 25.11.2025, 11:15.

In der Gesamtbetrachtung beider Teilflächen ergibt sich nun eine städtebaulich vertretbare Entwicklung und eine harmonische Arrondierung und Eingrünung der südlichen Erweiterung.

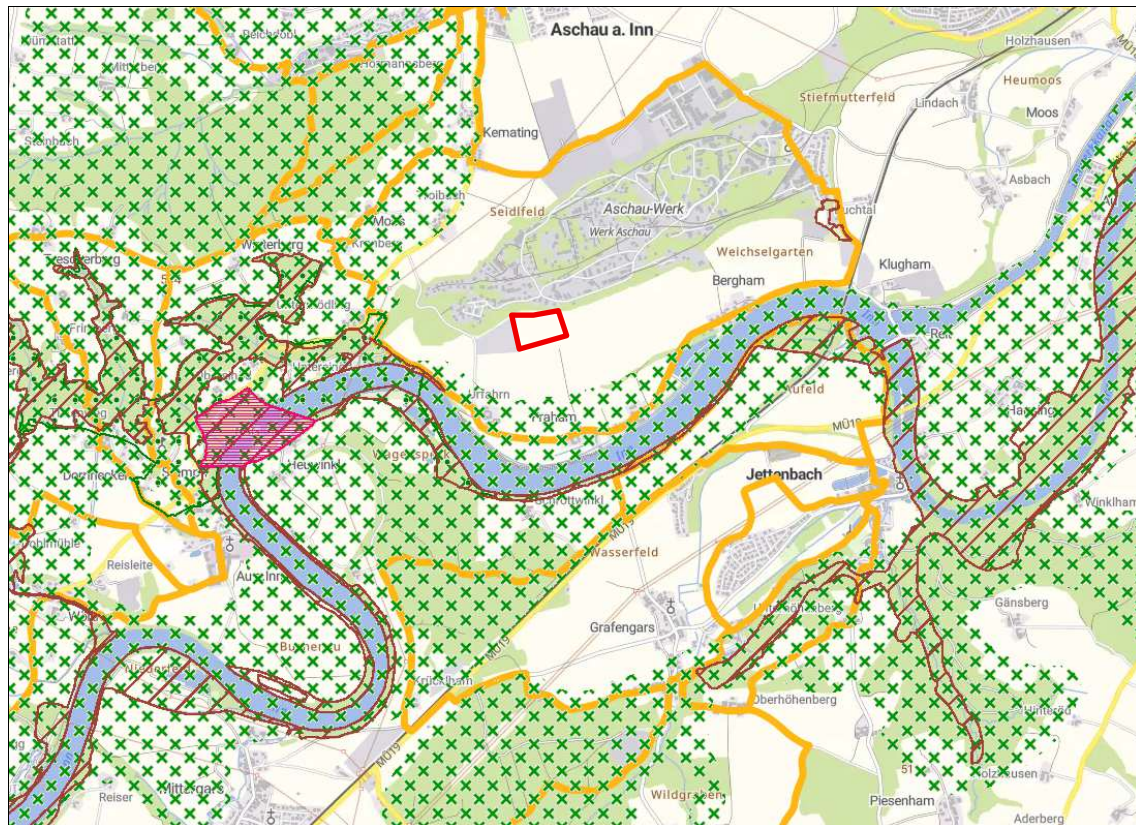


Abbildung: Kartenausschnitt mit Darstellung von Schutzgebieten entlang des Inn und im Hügelland.

Quelle www.atlas.bayern.de; Aufruf 25.11.2025, 11:15.

In der Quintessenz dieser Ausführungen hält die Gemeinde das Planungsvorhaben im Hinblick auf das Landschaftsbild für vertretbar.

BODEN- UND HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Gemäß Geotechnischem Bericht vom 17.12.2025 handelt es sich beim Oberboden um eine gering mächtige Schicht Mutterboden, die kontinuierlich in feinkörnige Deckschichten übergeht. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der Deckschicht aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht bzw. nur bedingt möglich. Diese wird daher mit versickerungsfähigem Material ausgetauscht. Unterhalb der Deckschicht stehen postglaziale Kiese an, die wiederum eine ausreichende Durchlässigkeit und Sickerkapazität aufweisen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde kein Grund- und Schichtwasser angetroffen. Für den Bereich der Erschließungsfläche kann abgeleitet werden, dass der Flurabstand des Grundwasserspiegels mehr als 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist an diesem Standort auszuschließen.

LANDWIRTSCHAFT

Im Planungsraum werden Böden mit Ackerzahlen zwischen 48 und 57 in Anspruch genommen. Im Landkreis Mühldorf am Inn liegen sie im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Die Böden werden durch die vorliegende Planung nur im notwendigen erforderlichen Umfang in Anspruch genommen.

ARTEN- UND NATURSCHUTZ

Gegenwärtig unterliegt die östliche Teilfläche einer Grünland- und ackerbaulichen Nutzung. Mit der beabsichtigten Entwicklung einer großflächigen Blühwiese und eines letztlich rund 700 m langen Gehölzgürtels allein um das gegenständliche Planungsgebiet, wird eine aus Sicht des Natur- und Artenschutzes bedeutende Aufwertung des Landschaftsausschnittes erzielt. Zusätzlich werden auf dem Wall in regelmäßigen Abständen Strukturelemente wie Totholzhaufen ausgelegt, die eine weitere Ergänzung und Aufwertung des Lebensraumspektrums darstellen. In der Gesamtheit der Maßnahmen der Grünordnung wird auf einem begrenzten Landschaftsausschnitt ein relativ hohes Maß an Biodiversität erzielt.

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab im Ergebnis, dass durch die Planung keine Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbote gemäß § 44 NatSchG erfüllt werden.

BEWERTUNG AUS SICHT DER RAUMPLANUNG

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Gemäß derzeit gültigem Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Gemeinde Aschau am Inn dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

In der noch im Verfahren befindlichen aktuellen Teilfortschreibung hingegen liegt die Gemeinde nun in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, der zudem noch von einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf überlagert wird. In der Konsequenz gewinnt die Gemeinde somit eine hohe Bedeutung als Standort für die Wirtschaft mit dabei überregionaler Ausstrahlung. Ausdrücklich wird herausgestellt, dass diese Funktion zu sichern und weiter zu entwickeln ist.

Die Gemeinde Aschau verfügt im gesamten Gemeindegebiet nur über das Industriegebiet „Aschau Werk“ und das Industrie- und Gewerbegebiet „Otto-Hahn-Straße“ als bislang zentralen Industrie- und Gewerbebestandort im Süden des Gemeindegebietes. Diesen Standort nun auszubauen steht damit vollkommen im Einklang mit den Zielsetzungen des LEP.

Nachstehend wird die erfolgte Stellungnahme der Regierung von Oberbayern im Rahmen der Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wiedergegeben, soweit sie für den Belang der Standortalternativenprüfung von Belang ist:

Vermeidung von Zersiedlung, Anbindegebot

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1 G).

Das Aschau Werk ist ein überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeschwerpunkt, insbesondere im Bereich kritischer Infrastruktur. Der Erweiterungsbereich schließt unmittelbar südlich an das bestehende Industriegebiet an und die Erschließung der Flächen erfolgt vonseiten des Werksgeländes. Aus landesplanerischer Sicht steht die vorgelegte Planung nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.

Gemäß Äußerung der Fachbehörde wird mit der beabsichtigten 18. Änderung des Flächennutzungsplanes die Einhaltung des Anbindegebotes bestätigt. Diesbezüglich ergibt sich kein Handlungserfordernis.

Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Um die Flächenneuanspruchnahme mit dem LEP-Ziel 3.2 in Einklang zu bringen, ist in den Planungsunterlagen zu begründen, warum die unbebauten und bereits im FNP dargestellten Potenzialflächen im Südwesten und Südosten des Industriegebiets nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dafür empfiehlt sich eine überblicksartige kartographische Darstellung in Verbindung mit textlichen Ausführungen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Kapitel „Innenentwicklung“ der vorliegenden Standortalternativenprüfung verwiesen. Ein Potential der Innenentwicklung ergibt sich danach nicht.

REGIONALPLANUNG

Gemäß Kapitel B V des Regionalplans soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird (vgl. RP B V 1). Mit dem geplanten Industriegebiet wird ebenfalls darauf hingewirkt, eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu ermöglichen (vgl. RP B V 4).

Die nachstehende Grafik zeigt anschaulich auf, wie stark die Ziele der Raumordnung die Entwicklungen auf kommunaler Ebene im Fall der Gemeinde Aschau andererseits beschneiden. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über die Naturräume „Isen-Sempt-Hügelland“, welches die westliche Hälfte tangiert, und das „Untere Inntal“, welches die östliche Hälfte überlagert. Das „Isen-Sempt-Hügelland“ deckt sich dabei im Weitesten mit dem regionalplanerischen Ziel eines **Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes**. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet erstreckt sich ebenso entlang des Inntales. Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes wird fast vollständig vom „**Wasserrwirtschaftlichen Vorranggebiet** Ampfing / Waldkraiburg / Mettenheim“ überdeckt. Zwischen der Siedlungslage Aschau und dem Werk Aschau ist das „**Vorranggebiet für Bodenschätze** - Kies und Sand Nr.: 302 K1“ ausgewiesen. Ein „**Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze** - Kies und Sand Nr.: 302 K2“ befindet sich südlich des Werkes Aschau zur Aschauer Straße hin.

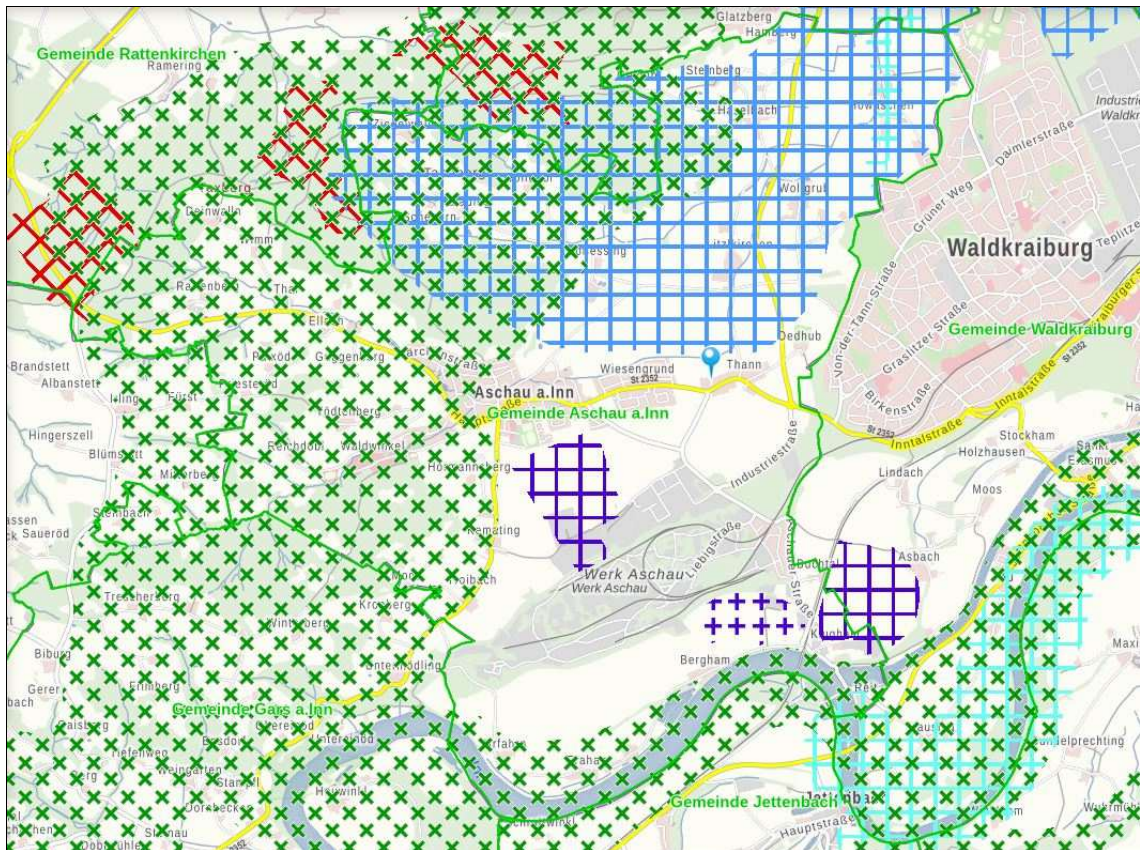


Abbildung: Restriktionen der Raumordnung im Gemeindegebiet Aschau am Inn. Darstellung nicht maßstäblich; www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; verändert KomPlan.

FAZIT

Aus vorgenannten Gründen – gemäß den gesamten Belangen der Standortalternativenprüfung – lässt sich aus Sicht der Gemeinde Aschau am Inn folgendes zusammenfassen:

- Mit geplanter Erweiterung erfolgt die industrielle Konzentration an einem Standort im Gemeindegebiet;
- Produktionsstätte und Lagerfläche befinden sich im räumlichen Zusammenhang. Dadurch werden wichtige interne Firmenabläufe sichergestellt und neue Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert;
- durch den Anschluss an einen bestehenden Industriestandort kann an eine vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden;
- keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen des Umfeldes;
- gewerblicher Verkehr wird vollständig aus Siedlungsgebieten herausgehalten;
- die erforderlichen Schutzkreise können problemlos eingehalten werden und gewährleisten weiterhin eine wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit der Ortsteile;
- der Landschaftsraum unterliegt einem bereits eingetretenen Nutzungswandel;
- das Orts- und Landschaftsbild wird durch umfassende Maßnahmen der Grünordnung nicht beeinträchtigt;
- die Erholungseignung des Landschaftsraumes bleibt weiter gewahrt;
- es sind keine Belange des Natur- und Artenschutzes beeinträchtigt. Der betreffende Landschaftsraum kann hingegen naturschutzfachlich aufgewertet werden; die Biodiversität wird deutlich erhöht;
- das anfallende Oberflächenwasser kann im Gebiet versickert werden und bleibt damit im natürlichen Wasserkreislauf.

Alle in Auftrag gegebenen Gutachten

- Immissionsschutztechnisches Gutachten,
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und
- Geotechnischer Bericht

kommen zum Ergebnis, dass das Vorhaben am vorgesehenen Standort realisiert werden kann. Beeinträchtigungen auf den Menschen und die Schutzgüter des Naturhaushaltes können ausgeschlossen oder vermieden bzw. vermindert werden.

Eine Innenentwicklung ist mangels ausreichender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Im Außenbereich ergeben sich unter der Wahrung des Anbindegebotes keine Alternativstandorte.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass dem Vorhaben keine Versagensgründe entgegenstehen und der Standort gemäß den vorstehenden Ausführungen geeignet und letztlich **alternativlos** ist!

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Aschau am Inn ist die Ausweisung von Industriegebietsflächen im Süden des Hauptortes Aschau am Inn im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet beabsichtigt.

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht fasst dabei alle gewonnenen Erkenntnisse zusammen und stellt fest, dass nach Abschluss aller relevanten Erhebungen und Betrachtungen mit insgesamt **keinen** erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

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

- Bürger 1 vom 05.08.2025

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Gerügt wird die mangelnde Rücksicht auf Bewohner, Natur, Grundwasser und Landwirt- schaft. Insbesondere die Inanspruchnahme von hochwertigem Acker- und Grünland wird

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

Die Gemeinde ist sich angesichts ihrer Planungsabsicht bewusst, dafür landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch zu nehmen und der Nahrungsproduktion zu entziehen. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht akquiriert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Das gemeindliche Bemühen wird im Rahmen der Standortalternativenprüfung aufgezeigt und ist dem Umweltbericht zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigelegt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Die Gemeinde nimmt die Sorgen seiner Bürger ernst. Bereits im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Deren Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und belegen, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände ausgelöst werden. Das Gutachten wird den Verfahrensunterlagen zur zweiten Offenlage beigelegt. Der Geotechnische Bericht wiederum zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte. Darüber liegende Schicht-/ Stauwasserhorizonte sind aufgrund der hohen Durchlässigkeit der anstehenden postglazialen Kiese nicht zu erwarten.

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

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

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

- Bürger 2 vom 21.08.2025

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 2 vom 21.08.2025 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 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 beigefügt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor.

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.

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 beigefügt. 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.

- Bürger 3 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 3 vom 28.08.2025 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 immissionsträchtiger Betriebe sei nicht auszuschließen, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt werden könnten. Eine detaillierte Lärmprüfung würde auf das nachge-

ordnete 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 potentielles 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.

- Bürger 4 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

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

Gegen diese Entscheidung hege ich, als Bürger der Gemeinde Aschau am Inn ernsthafte Bedenken. -Wie aus den Internetseiten der genannten Firmen und der Störfallbroschüre für Aschauer Bürger hervorgeht wird in diesen Firmen mit akut toxischen, umweltgefährdenden und explosionsgefährdenden Stoffen hantiert. Des Weiteren geht aus der firmeneigenen Broschüre hervor, dass Brände, Explosionen und die Freisetzung toxischer Stoffe nicht ausgeschlossen werden können. Durch die Expansionspläne dieser Firmen, die durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Industriegebiet Aschau-Werk Süd durch die Gemeinde Aschau auf über 15 Hektar erst ermöglicht werden sehe ich meine Gesundheit, die Trinkwasserqualität, die Lebensqualität in der Gemeinde und die Attraktivität des Inntals gefährdet. Das starke Nebelaufkommen in dieser Region (bedingt durch den naheliegenden Inn) sorgt. zusätzlich dafür, dass freigesetzte giftige Gase und Dämpfe sich nicht leicht verflüchtigen, sondern auf unsere Böden nieder-gehen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 4 vom 28.08.2025 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.

- Bürger 5 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 5 vom 28.08.2025 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 mini-

mieren. 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.

- Bürger 6 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 6 vom 28.08.2025 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.

- Bürger 7 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

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

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

Es wäre angebracht, nicht nur die Gewerbesteuerereinnahmen im Blick zu haben, sondern in erster Linie das Recht und den Anspruch auf Sicherheit der Bürger.
Die Bürger, deren Familien und Existenzen, kommen durch die geplante Erweiterung in eine äußerst bedrohliche Lage und daher ist es ein demokratischer Anspruch ein Mitspracherecht in Form einer Bürgerabstimmung zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 7 vom 29.08.2025 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.

- Bürger 8 vom 28.08.2025

Stellungnahme:

1. Verstoß gegen die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm

Bayern (LEP)

Punkt 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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

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

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

Einwendung:

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

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

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

für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Allgemein verweise ich auf die vom StMWI veröffentlichte Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, welche über folgenden Link eingesehen werden kann:

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

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

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

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

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

Punkt 3.3: Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot

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

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

Folgende Schutzgebiete befinden sich im näheren Umkreis des Planungsbereiches:

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

Ca. 300m südwestlich des Planungsbereiches

Biotop, Biotophauptnummer 7840-1056, der Biotopkartierung Bayern

Ca. 1 00m südlich des Planungsbereiches.

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

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

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

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

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

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

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

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

Einwendung:

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

3. Einwendungen gegen Angaben im Umweltbericht

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

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

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

4. Weitere Einwendungen:

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 8 vom 28.08.2025 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 beigefügt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Es belegt, dass keine Flächen im erforderlichen Umfang innerhalb von Aschau-Werk zur Verfügung stehen und daher Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Auch die vom Einwender erwähnten Altlastenstandorte innerhalb von Aschau-Werk sind bereits verkauft und schon größtenteils bebaut.

2) Des Weiteren wird ein Verstoß gegen den landesplanerischen Grundsatz der Vermeidung von Zersiedelung sowie gegen das Ziel des Anbindegebotes gerügt. Eine Anbindung

sei aufgrund der Hangkante und des Waldstreifens nicht gegeben. Im Folgenden werden Anmerkungen zum Umweltbericht gemacht:

Schutzgut Arten und Lebensräume Fauna

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

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

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

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

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass für ihre Planungsabsicht landwirtschaftlich genutzte Böden in Anspruch genommen und der Nahrungsproduktion entzogen werden. Sie muss aber im Rahmen einer gerechten Abwägung widerstreitender Belange auch das Wohlergehen der Gemeinde und dadurch seiner Bürger auf dem Fundament einer gesunden Wirtschaftsstruktur im Blick behalten. Dies erfordert zwangsläufig entsprechende Maßnahmen und damit einhergehende Veränderungen. Alternativstandorte konnten nicht ak-

quiert werden, so dass angesichts notwendiger Standortkriterien keine Ausweichmöglichkeit besteht. Auf die Ausführungen zu Punkt 1 wird verwiesen.

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

- Bürger 9 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

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

Im Namen ALLER Vertreter der Menschheitsfamilie und

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 9 vom 29.08.2025 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 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 ergeben zur Kenntnis. Sie entziehen sich einer Bewertung und Behandlung im Sinne des Baugesetzbuches. Ein Handlungserfordernis ist daraus für die gegenständliche Bauleitplanung nicht abzuleiten.

- Bürger 10 vom 31.08.2025

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 10 vom 31.08.2025 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 beigefügt. Das Dokument liegt in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vor. Das Planungsvorhaben wird in jedem Fall keine schädlichen Auswirkungen auf das Klima haben. Im Gegenteil werden durch die festgesetzten Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen in bislang ackerbaulich genutzten Bereichen einen eher positiven Effekt auslösen und auch die Biodiversität deutlich verbessern.

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

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

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

- Bürger 11 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

1. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

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

Eine Gefälligkeitsplanung liegt nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung und der einschlägigen Literatur (vgl. Eiding/Hofmann-Hoeppe, Verwaltungsrecht, § 21 Bauplanungsrecht Rn. 82, beck-online) dann vor, wenn die Bauleitplanung allein auf den Bauwunsch eines bestimmten Eigentümers oder Investors zugeschnitten ist, ohne dass zugleich eine legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt wird. In einem solchen Fall erschöpft sich die Planung unzulässigerweise in der Befriedigung privater Interessen. Zwar ist nicht jede Planung, die im Wesentlichen im Interesse eines Einzelnen oder einer kleinen Gruppe von Eigentümern bzw. Investoren liegt - und möglicherweise durch diese initiiert oder sogar finanziert wird - per se rechtswidrig. Entscheidend ist vielmehr, ob die Planung zugleich auf die Verwirklichung eines eigenständigen städtebaulichen Konzepts im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerichtet ist. Fehlt es an einer solchen städtebaulichen Zielsetzung, ist die Planung als unzulässige Gefälligkeitsplanung zu qualifizieren.

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

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

Die Planungsinitiative dient erkennbar primär dazu, den Tochtergesellschaften der Rheinmetall die Möglichkeit zur Einrichtung von Lagerkapazitäten zu eröffnen. Weitere öffentliche Interessen werden lediglich am Rande erwähnt - etwa die Nutzung der Flächen für

„andere öffentliche Dienstleistungen“ -, diese Begründung erscheint jedoch rein formal und vorgeschoben. Tatsächlich ist der vorgesehene Nutzungsraum ausschließlich für die Zwecke der Rheinmetall-Tochtergesellschaften vorgesehen.

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

2. Fehlerhafte Ausübung des Planungsermessens / Abwägungsmangel

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

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

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

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

3. Zersiedelungswirkung der vorgesehenen Bebauung

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

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

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

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

4. Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die geplante Inanspruchnahme der betroffenen Flächen stellt erneut einen Fall dar, in dem landwirtschaftliche Nutzflächen als vermeintliche „Reserveflächen“ herangezogen werden,

weil dort der geringste Raumwiderstand zu erwarten ist. Dieses Vorgehen verkennt jedoch die hohe agrarstrukturelle und ökologische Bedeutung der betroffenen Grundstücke:

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

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

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

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

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

5. Berücksichtigung meiner Landwirtschaft im immissionsschutzrechtlichen Verfahren

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

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

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

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

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

6. Grundwasser Veränderung in Qualität und Trinkwasser Nutzung

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

Beschlussvorschlag:

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 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.

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 sonstige 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.

- Bürger 12 vom 29.08.2025

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Die vorgesehene Werks-Erweiterung würde es dauerhaft verändern.

Bei der gegenständlichen Planung sollen ausschließlich Lagerflächen und keine Produktionsstätten realisiert werden. Das Schallschutzgutachten belegt, dass die erwartbaren

Schallwerte weit unter den gesetzlich zulässigen Grenzwerten liegen. Es geht somit keine erhöhte Immissionsbelastung aus. Aufgrund der künftigen baulichen Nutzung sind auch keinerlei Rauchbelastungen zu erwarten. Baulärm gehört zum Alltag und ist als temporäre akustische Beeinträchtigung hinzunehmen.

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

- Bürger 13 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 13 vom 01.09.2025 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 am Inn bedankt sich für die Stellungnahme sowie das Interesse an der gemeindlichen Entwicklung und nimmt dazu wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

- Bürger 14 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

- Aufgrund der Erweiterung des Industriegebiets könnten die Immobilienpreise fallen
- Aufgrund eines erweiterten Schutzradius könnte es sein, dass kein Grund zum Bauen mehr erworben werden könnte, falls meine Kinder zuziehen wollen
- Ich habe Bedenken, dass Geräusch- und Geruchsbelästigungen zunehmen könnten
- Unser Landschaftsbild wird extrem gestört

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 14 vom 01.09.2025 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 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.

- Bürger 15 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Rheinmetall beschreibt Aschau als Region mit „naturnaher Lebensqualität und hohem Freizeitwert“. Die geplante Erweiterung der wesentlichen Änderung des Umlands steht dabei jedoch in direktem Konflikt: Mit der Bebauung von 15ha Acker und Grünflächen wird der Lebensraum von heimischen Tier- und Pflanzenarten zerstört. Nitrochemie macht sich somit mitschuldig für den Rückgang der lokalen Wildtierbestände. Durch den zusätzlichen Verkehr und Lärm- und Schadstoffbelastungen beschränkt sich diese auch auf das Umland. Projekte, wie blühendes Inntal oder das nahegelegene FFH-Gebiet werden komplett ignoriert. Aufgrund der hohen Wanderbereitschaft der geschützten Gelbbauchunke in der nachgelegenen Kiesgrube muss eine (erneute) Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Durch den tiefergelegten Standort ist die Gefahr der Verunreinigung des Wassers deutlich erhöht und betrifft somit auch die Grundwasserversorgung der umliegenden Population. Darüber hinaus widerspricht der Bau dem Politikziel des Ausbaus erneuerbarer Energien, indem die neu gebaute Photovoltaikanlage weichen soll.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 15 vom 01.09.2025 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 Inntal sowie das FFH-Gebiet würden komplett ignoriert. Hingewiesen wird auf das Vorkommen der Gelbbauchunke in einer nahegelegenen Kiesgrube. Deren Wanderbereitschaft würde eine Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß BNatSchG erfordern.

Befürchtet wird eine Verunreinigung des Grundwassers und damit die allgemeine Beeinträchtigung der Grundwasserversorgung.

Der Einwender erkennt ferner einen Konflikt mit dem politisch gewollten Ausbau erneuerbarer Energien, wenn die PV-Anlage 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.

- Bürger 16 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Die Landschaft am Inntal verändert sich massiv und würde durch die Bebauung unwiederbringlich beeinträchtigt werden. (Terrassensprung).

Leerstehende Gebäude und freie Flächen sollen im Industriegebiet ernsthaft geprüft werden, um dort die Bebauung zu verwirklichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 16 vom 01.09.2025 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.

- Bürger 17 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Die Landschaft am Innthal verändert sich massiv und würde durch die Bebauung unwiederbringlich beeinträchtigt werden. (Terrassensprung). Schon 1988 wurde ein ähnlicher Ausbau in diesem Bereich aus guten Gründen abgelehnt. Leerstehende Gebäude und freie Flächen sollen im Industriegebiet ernsthaft geprüft werden, um dort die Bebauung zu verwirklichen. Die geplanten Flächen sind fruchtbarer Ackerboden der über Generationen bewirtschaftet wurde und nun für immer verloren geht.

Ein Chemieunfall könnte den Inn und das ganze Innthal belasten. Die Wohnqualität in Framham, Bergham und insgesamt Aschau sinkt deutlich, wenn das Industriegebiet im Ausmaß erweitert wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 17 vom 01.09.2025 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 Innthals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde 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 Interessenkonflikte weitestgehend in Einklang zu bringen und gerecht gegeneinander abzuwägen. In diesem Kontext hat sie auch Entwicklungen außerhalb ihres eigenen Wirkungskreises zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird sie an der Planungsabsicht weiterhin festhalten.

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

Der mittlerweile vorliegende Geotechnische Bericht zeigt auf, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 10 m beträgt. Das Grundwasser liegt somit weit unter der für die geplante Erschließung / Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirktiefe. Es werden zudem keine Stoffe oder Materialien eingelagert werden, von denen eine Grundwasserge-

fährdung 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.

- Bürger 18 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Seit Jahren ist eine fortschreitende Zerstörung ländlicher Räume und bäuerlicher Strukturen zu verfolgen.

Wertvolle Böden werden mit kurzer Frist Profitprojekten vernichtet, ja sogar für die Zukunft unbrauchbar gemacht.

Gebäude im Allgemeinen und Bunker im Speziellen zählen wohl zum Finalsten einer Unbrauchbarmachung.

Das Innthal ist bis dato im landwirtschaftlichen Vollerwerb und prägt das Landschaftsbild der Region.

Flüsse Felder, Wiesen, Hecken... einer der letzten unverfälschten, urigen bayrischen Landschaftscharakter würden zerstört.

Mir ist bekannt, dass das Gebiet als Schutzzone für den Prüfstand, wie auch für das Nitrier- und Walzwerk deklariert wurde. Beim Erwerb wurde auch bewusst damit argumentiert. Wenn das Werk an den Inn rückt, ist wohl auch keine Schutzzone mehr vorhanden! Ein Ausbau des Werkes in Richtung Innthal wurde schon vor geraumer Zeit abgelehnt.

Mittlerweile kann man vom Innthal, durch den stark ausgedünnten Wald, viele Gebäude erkennen. Eigentlich dürfte nichts an Gebäuden zu erkennen sein, da ein Gebot der Blickdichtheit durch Bewuchs besteht.

Wer kontrolliert das, wird überhaupt darauf geachtet!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 18 vom 01.09.2025 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 Innthals ist unbestritten und soll auch in der Zukunft so wahrnehmbar und erfahrbar sein. Daher wird das Planungsgebiet mit einem hohen Erdwall und einer dichten Gehölzpflanzung umgeben, wodurch das Innere nicht einsehbar wird. Bei einer Perspektive aus der Höhe fällt der Blick auf eine überwiegend begrünte Bunkeranlage. Verkehrsflächen werden kaum wahrnehmbar sein. Die Gemeinde sieht die Planungsabsicht daher als für das Landschaftsbild verträglich an und sieht auch den Erholungswert dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde ist in jedem Fall bestrebt, negative Auswirkungen des Planungsgebietes auf seine Bürger durch die in der Summe getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu minimieren. Wie die Planübersicht zu den Schutzkreisen im Bebauungsplan darstellt, wird auch künftig ein ausreichender Abstand zu den umgebenden Ortslagen gewahrt.

Der angesprochene Wald entlang der Hangkante unterliegt Klima- und Wettereinflüssen und Alterungsprozessen und somit einem stetigen Wandel. Dabei kann es naturgemäß zu Änderungen der Vitalität und dem Erscheinungsbild kommen. Natürlicher Aufwuchs wird über kurz oder lang vermeintlich aufgetretene Lücken wieder schließen.

- Bürger 19 vom 29.08.2025 vertreten durch Kanzlei PFGC München

Stellungnahme:

Für unseren Mandanten erheben wir folgende Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans:

1. Unzulässige Gefälligkeitsplanung

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

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

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

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

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

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

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

2. Fehlerhafte Ausübung des Planungsermessens / Abwägungsmangel

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

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

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

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

3. Zersiedelungswirkung der vorgesehenen Bebauung

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

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

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

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

4. Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen und Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

5. Berücksichtigung des Herrn Holzner im immissionsschutzrechtlichen Verfahren

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

Als relevante Emissionen wurden in dem Gutachten ausschließlich Schallemissionen untersucht. Zu der fachlichen Qualität und Aussagekraft des Gutachtens kann ich keine abschließende Bewertung treffen. Im Ergebnis kommt das Gutachten jedoch zu dem Schluss, dass keine beeinträchtigenden Immissionen vorliegen, die einer Berücksichtigung zum Schutz des Herrn Holzner bedürfen.

Ungeprüft ist, wie sich diese Immissionen auf seine Tierhaltung, nämlich Mastrinder oder Mutterkühe auswirkt. Dieser Punkt bedarf einer umfassenden Untersuchung. Unser Mandant ist Haupterwerbslandwirt, die Tierhaltung ist eine seiner Haupteinnahmequellen.

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 19 vertreten durch Kanzlei PFGC München vom 29.08.2025 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 entzie-

hen. 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 Mastriender 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.

- Bürger 20 vom 01.09.2025 vertreten durch Kanzlei PFGC München

Stellungnahme:

Die bereits erhobenen Einwände im Hinblick auf den geplanten Bebauungsplan bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans ergänzen wir wie folgt:

1. Weder aus dem Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan ist zu entnehmen, ob die Lagerstätten überirdisch oder unterirdisch geplant sind. Daher ist eine unterirdische Lagerung nicht auszuschließen. Sollte die Umsetzung unterirdischer Lagerstätten geplant sein, müsste hierfür eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, die insbesondere die Auswirkungen der unterirdischen Lagerung auf das Grundwasser berücksichtigen. Eine Auswirkung dieser geplanten Bebauung, weder überirdisch noch unterirdisch auf das Grundwasser ist derzeit nicht untersucht. Da unser Mandant und sein landwirtschaftlicher Betrieb vom selben Grundwasserkörper erfasst sind, ist dieser Belang für ihn relevant. Er rügt daher insbesondere die fehlende Untersuchung der Auswirkung solcher Lagerflächen auf das Grundwasser.

2. Unser Mandant wendet ein, dass der Vorrang der Innenentwicklung nicht ausreichend umgesetzt wurde. Ausweislich den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind Lagermöglichkeiten im Rahmen des bestehenden Gewerbegebiets vorhanden und werden nicht genutzt. Bevor weiteres Gelände im Außenbereich als Industriegebiet ausgewiesen werden kann, ist der Grundsatz der Innenentwicklung zu beachten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Einwender 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.

- Bürger 21 vom 01.09.2025

Stellungnahme:

Weil alles so bleiben soll, wie es ist!

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bürgers 21 vom 01.09.2025 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.

- AELF – Abt. Ernährung und Landwirtschaft vom 27.08.2025

Stellungnahme:

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ wurde die rechtliche Grundlage zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage geschaffen. – „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage“.

In den „Textlichen Festsetzungen“ zu dieser Bauleitplanung heißt es unter Ziffer 1.2: „Die bauliche Nutzung des Sondergebietes wird beschränkt bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe des zulässigen Solarparks. Die Flächen des Sondergebietes werden ab dem Zeitpunkt der dauerhaften Nutzungsaufgabe des Solarparks als landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt“.

Mit der jetzt geplanten Bauleitplanung soll das „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage“ in ein „Industriegebiet (GI)“ umgewandelt werden.

Mit dieser Änderung wird die ursprüngliche Festsetzung der zeitlichen Befristung ausgehebelt. Dieses geplante Vorgehen widerspricht eindeutig den Zielen des Regionalplanes *Südostoberbayern*.

Hier heißt es unter III. Land- und Forstwirtschaft Ziffer 2.1 „Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den unbedingt notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.“

In der Begründung zur 18. Flächennutzungsänderung heißt es in Ziffer 2, Seite 6, dass eine „langfristige Umnutzung des bestehenden Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik in ein Industriegebiet angestrebt wird“.

Es handelt sich somit um eine reine „Vorratsfläche“ für einen, zu einem späteren Zeitpunkt eventuell gegebenen Bedarf.

Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans, nämlich die Ausweisung auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Durch die geplante Umnutzung des SO-Gebietes in ein GI-Gebiet wird aus einem befristeten Entzug der landwirtschaftlichen Nutzungen ein dauerhafter.

Neben der geplanten Umnutzung des SO-Gebietes in ein GI-Gebiet ist die weitere Ausweisung eines GI-Gebietes auf rund 9 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit überwiegend überdurchschnittlicher Bonität geplant.

Das bestehende Industriegebiet umfasst eine Fläche von gut 150 ha.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Bebauung innerhalb dieses Gebietes aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Unter Ziffer 2.13 des Umweltberichtes heißt es, dass spezielle Schutzkreise um immissionssträchtige Industrieanlagen einzuhalten sind.
- Weiterhin sollen vorhandene, noch unbebaute Grundstücke für größere Unternehmen mit besonderen Umweltansprüchen vorgehalten werden.

Zu diesen genannten Punkten ist folgendes anzumerken:

In den Unterlagen zur Bauleitplanung sind diese speziellen Schutzkreise nicht dargestellt. Es ist somit nicht ersichtlich, welche Flächen daher für eine Bebauung ausgeschlossen sind.

Das „Vorhalten“ von Flächen für einen eventuellen späteren Bedarf - welcher derzeit noch nicht absehbar ist - widerspricht dem formulierten Grundsatz des Regionalplans, nämlich die Inanspruchnahme von Flächen auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

In dem bestehenden, gut 150 ha großen Industriegebiet befinden sich mehrere größere, zusammenhängende Waldstücke. Diese sind, so wie es zumindest vom Luftbild her erkennbar ist, nicht bzw. nur sehr gering bebaut.

Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt sich die Frage, warum eine Bebauung dieser Waldflächen innerhalb des bestehenden Industriegebietes nicht erfolgt. Dadurch könnte der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität entfallen. Ersatzaufforstungen könnten auf Böden mit geringerer Bonität erfolgen. Zudem würde weniger Fläche verbraucht, weil innerhalb des bestehenden GI-Gebietes Erschließungsstraßen vorhanden sind, welche vermutlich teilweise nutzbar wären.

Laut dem „Rauminformationssystem Bayern“ (RisBy) befindet sich das Waldgrundstück, Flurnummer 136 innerhalb des bestehenden GI-Gebietes (siehe beigefügtes Luftbild). Durch eine Verlegung der Straße an den westlichen Grundstücksrand wäre diese Fläche vollständig integriert und somit nutzbar. Laut Aussage des Eigentümers von Flurnummer 136 ist dieser zu Verkaufs- bzw. Tauschgesprächen bezüglich dieser GI-Fläche bereit.

Auf den beigefügten Luftbildern sind die unbebauten Waldflächen innerhalb des bestehenden GI-Gebietes dargestellt.

Dies wären unserer Ansicht nach:

- Umgriff um Flurnummer 136, rund 7,80 ha
- Umgriff um Flurnummer 2233 (rund 5 ha).

Zusammenfassend wird folgendes festgestellt:

- Die Schutzkreise, wodurch eine Bebauung innerhalb dieser nicht möglich ist, sind nicht dargestellt.
- Keine Erläuterungen, warum nicht zuerst innerhalb des bestehenden GI-Gebietes die vorhandenen Waldflächen beansprucht werden (insgesamt knapp 13 ha).
- Prüfung, ob eine Nachverdichtung möglich wäre.
- Ausweisung von „Vorratsflächen“ durch Umnutzung SO- in GI-Gebiet, ist Widerspruch zu Regionalplan.

Aus Sicht der Landwirtschaftsverwaltung sollten diese Punkte in der nächsten Auslegung aufgegriffen und geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des 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 Flä-

che 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.

- AELF – Abt. Forsten vom 19.08.2025

Stellungnahme:

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der 18. Änderung befindet sich Wald im Sinne der Waldgesetze. Teilflächen davon sollen für die Anlage von Grünflächen sowie für die Anlage von Zufahrtsstraßen in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Bodennutzungen bedarf der Erlaubnis (Art 9 Abs. 2 BayWaldG). Die Erlaubnis kann auch als Bestandteil eines Bebauungsplans erfolgen, wenn dabei die waldrechtlichen Vorgaben beachtet werden. Nach dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern ist bei der Inanspruchnahme von Waldflächen gleichwertiger Ersatz zu leisten (Regionalplan Südostoberbayern B III Ziel 3.1).

Von Seiten der Forstbehörde wird der 18. Änderung des FNP zugestimmt, wenn in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren für Waldinanspruchnahmen gleichwertiger Ersatz vorgesehen wird.

Beschlussvorschlag:

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.

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 28.07.2025

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-7840-0040 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Im Umfeld des Grabhügels ist eine zugehörige Siedlung zu vermuten. Zudem wurden 1976 ca. 150m südwestlich des Planungsgebietes Feuersteinartefakte des Neolithikums aufgefunden. Weiterhin erbrachten mehrere Begehungen in den letzten Jahrzehnten ca. 500m südlich im Bereich des Inn-Ufer Funde der Bronzezeit, Urnenfelderzeit und römischen Kaiserzeit. Nördlich des Planungsgebietes bestand das ehem. Rüstungswerk Aschau a. Inn (Fichte 1), Sprengstoffwerk der Dynamit-Nobel AG (1937-1945). Die genaue Ausdehnung des Komplexes nach Süden konnte bisher nicht vollständig erfasst werden.

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

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur

Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/vl/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abtellungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/abtellungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/Information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen 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, hochwasser-sicheren und verkehrsgünstigen Lage des Planungsgebietes auf der Hochterrasse über dem Inn, sowie aufgrund der Lesefunde im Umfeld weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Es wird daher gemäß Stellungnahme der Fachbehörde dieser Text in die Hinweise des Bebauungsplanes unter der Ziffer 4 Denkmalschutz und den Umweltbericht zur 18. Änderung des FNP unter der Ziffer 2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter übernommen:

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

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

- Bayernwerk Netz GmbH vom 31.07.2025

Stellungnahme:

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

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

- Kabel

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

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

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

- Kabelplanung(en)

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach

§ 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

- Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunfts-portal.html

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 31.07.2025 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 ergeben entsprechend zur Kenntnis.

Im Bereich der östlichen Teilfläche wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Standort für eine Trafo-Station ermöglicht.

- Bund Naturschutz Bayern e. V. – Ortsgruppe Aschau vom 22.08.2025

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Ausweisung von Industrieflächen auf bisher landwirtschaftlichem Grund zentralen Zielen der Landesplanung widerspricht:

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

- „*Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen ... angewendet werden.*“

- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen*

- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Auch wenn auf dem Papier eine Anbindung an bestehende Industrieflächen besteht, so ist die landschaftliche Gegebenheit anders: Die neuen Flächen befänden sich unterhalb eines gehölzbestandenen Hanges und würden als Fremdkörper im landwirtschaftlich genutzten Inntal liegen. Die Aussage in den Unterlagen „es handelt sich um einen angebundenen Standort, da im Norden eine bestehende Bebauung anschließt“ entspricht nicht der optischen Realität. Im Falle einer späteren Nutzung der bestehenden PV-Anlage als weitere Industriefläche und auch bei einer Modifizierung der derzeit geplanten Bauweise, entstünden Industrieanlagen ohne erkennbare optische Anbindung.

2) Regionalplan:

- *Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.*

- *Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden*

Aufgrund der optisch isolierten Lage im Inntal verstößt die Planung deutlich gegen diese Grundsätze. Selbst bei einer Eingrünung bleibt die strenge rechteckige Form auf Dauer ein Fremdkörper in der Landschaft.

3) Landesentwicklungsprogramm: Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:

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

Nach Auskunft örtlicher Landwirte handelt es sich um Flächen mit den besten Bodenwerten in der Gemeinde. Durch den Verlust der Pachtflächen ist ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar gefährdet.

4) Grundwasser/ Grundwasserschutz.

Nach Aussagen in den Unterlagen können Aussagen über die Grundwasserverhältnisse derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Vor dem Hintergrund einer negativen Entwicklung der Grundwassersituation in Teilen des Landkreises halten wir jedoch genauere Kenntnisse bei derart weitreichenden Planungen für unerlässlich.

5) Alternativstandorte

Nach Aussagen in den Unterlagen ist „eine Bebauung innerhalb „Aschau-Werk“... schwierig“ und „vorhandene, noch unbebaute Grundstücke im „Aschau-Werk“ sind zum Teil verkauft bzw. sollen für größere Unternehmen ... vorgehalten werden.“

Für uns bedeutet dies, dass eine ernsthafte Prüfung möglicher Alternativen noch nicht abschließend erfolgt ist. Vor dem Hintergrund, dass die Bebauung im Inntal wesentlichen landesplanerischen Grundsätzen zuwiderläuft, halten wir es jedoch für erforderlich, dass alle Möglichkeiten, die Planung innerhalb des bestehenden Industriegebiets zu realisieren, ausgeschöpft werden.

Daher spricht sich der BUND Naturschutz gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus.

Beschlussvorschlag:

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 Anbindebotes 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 Linieneinführung 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.

- Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanung vom 20.08.2025

Stellungnahme:

Planung

Die Gemeinde Aschau a. Inn beabsichtigt, im Zuge des o. g. Parallelverfahrens das Industriegebiet Aschau-Werk nach Süden zu erweitern, um dem gestiegenen Bedarf der ansässigen Unternehmen an Produktions- und Lagerflächen gerecht zu werden. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Werksgelände, ist ca. 16 ha groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 83/3, 84 und 84/1, Gmk. Framham. Der westliche Teil dieses Umgriffs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgelegt, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der o. g. Bauleitplanung soll der gesamte Umgriff als Industriegebiet dargestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung und ist ca. 9,7 ha groß. Dort sind umfangreiche Lagerkapazitäten vorgesehen.

Im Vorfeld des förmlichen Beteiligungsverfahrens fand am 25.07.2025 ein Online-Abstimmungstermin zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, dem beauftragten Planungsbüro und der höheren Landesplanungsbehörde statt, in dem die konkrete Planung erläutert und die jeweils berührten fachbehördlichen sowie landesplanerischen Belange vorgetragen wurden. Erste Erweiterungsüberlegungen wurden den genannten Akteuren zudem bereits am 27.01.2025 bei einem Vor-Ort-Termin durch eines der ansässigen Unternehmen vorgestellt.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Vermeidung von Zersiedlung, Anbindegebot

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten er-

folgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1 G).

Das Aschau Werk ist ein überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeschwerpunkt, insbesondere im Bereich kritischer Infrastruktur. Der Erweiterungsbereich schließt unmittelbar südlich an das bestehende Industriegebiet an und die Erschließung der Flächen erfolgt vonseiten des Werksgeländes. Aus landesplanerischer Sicht steht die vorgelegte Planung nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.

Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Um die Flächenneuanspruchnahme mit dem LEP-Ziel 3.2 in Einklang zu bringen, ist in den Planungsunterlagen zu begründen, warum die unbebauten und bereits im FNP dargestellten Potenzialflächen im Südwesten und Südosten des Industriegebiets nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Dafür empfiehlt sich eine überblicksartige kartographische Darstellung in Verbindung mit textlichen Ausführungen.

Erneuerbare Energien: Windenergie, Photovoltaik

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. In jedem Regionalplan sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen in erforderlichem Umfang festzulegen (vgl. LEP 6.2.2 (Z)). Um den Belangen der Windenergie Rechnung zu tragen, ist in den Planungsunterlagen auf die 16. Teilfortschreibung des Regionalplans Südostoberbayern einzugehen. Als ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung kommt dem geplanten Vorranggebiet die rechtliche Qualität eines raumordnerischen Grundsatzes zu und es ist als solcher in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Nach Auskunft der Regionsbeauftragten soll die Planung entsprechend der Stellungnahme der Gemeinde im Zuge der laufenden Windkraftfortschreibung berücksichtigt werden.

Gem. LEP 6.2.3 (G) sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen [...] hingewirkt werden. Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (vgl. LEP 6.2.2 (G)). Mit Blick auf die bestehende Freiflächen-PV-Anlage und die Belange der Photovoltaik bitten wir zu prüfen, ob und inwiefern die PV-Nutzung in die geplante oder ggf. nachfolgende gewerbliche Nutzung integriert werden kann.

Natur und Landschaft

Gem. LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Bauliche Anlagen sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden (vgl. RP 18 B 1 2.1 (Z), B II 3.1 (Z)). Zwischen dem bestehenden Umgriff des Aschau Werks und dem Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine landschaftsbildprägende, bewaldete Hangkante innerhalb der Niederterrassenebene Unteres Inntal, welche den Übergang in eine neue Innterrasse markiert (vgl. Landschaftsbildbewertung des Landesamts für Umwelt, Stand 2013). Den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild ist aus landesplanerischer Sicht deshalb ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Die Waldflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zudem als Bodenschutzwald sowie Klima-, Immissions- und Lärmschutzwald klassifiziert und weisen damit vielfältige ökologische Funktionen auf (vgl. Wald-funktionskartierung der Bayerischen Forstverwaltung). Ob den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der getroffenen grünordnerischen Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen wurde, ist mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind außerdem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Landwirtschaft

Gem. LEP 5.4.1 (G) und RP 18 B III 2.1 (G) sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch

genom-men werden. Durch die Planung würde eine fast 10 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren gehen, die nach BayKompV eine mittlere Ertragsfähigkeit im landkreis-weiten Vergleich aufweist. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden, bitten wir die Gemeinde, die Belange der Landwirtschaft in der gemeindlichen Abwägung entsprechend zu gewichten und die Planung mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) abzustimmen.

Ergebnis

Die Planung kann mit einer entsprechenden Begründung grundsätzlich mit den landesplanerischen Festlegungen, insb. LEP 3.2 (Z) in Einklang gebracht werden. Um den Belangen der Siedlungsstruktur und der Erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen, sind die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft ist die Planung mit den genannten Fachbehörden abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme 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.

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

- Bürger 1 vom 12.03.2026

Stellungnahme:

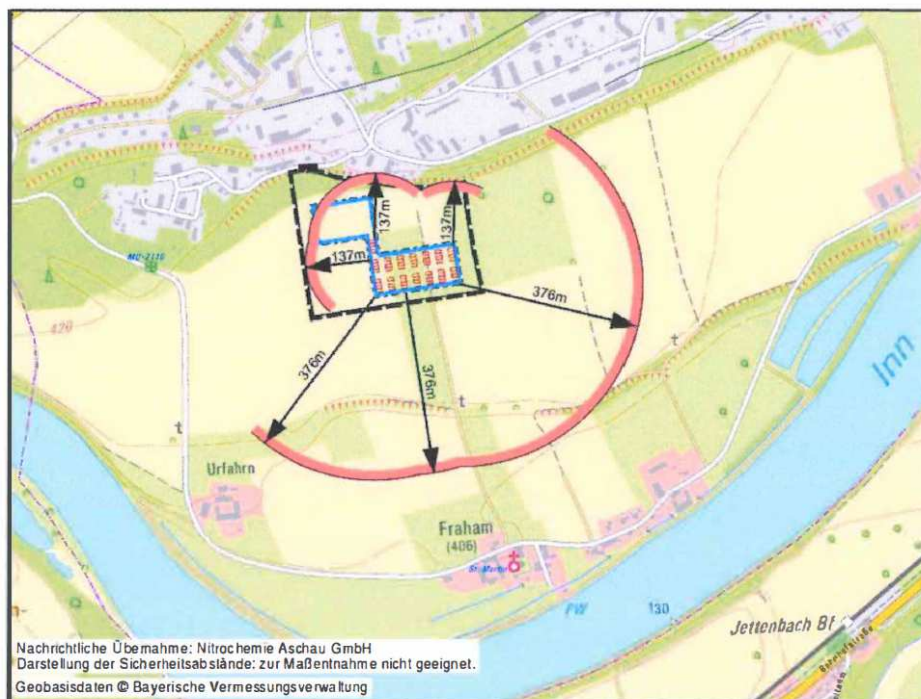
Als Landwirt, dessen landwirtschaftliche Flächen zur Produktion von Lebensmitteln aus biologisch-dynamischer Landwirtschaft, direkt an den Osten des geplanten Erweiterungsbereichs angrenzen, erhebe ich, innerhalb der laufenden Auslegungsfrist, folgende qualifizierte Einwendung gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“, sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Ich behalte mir vor diese Einwendung, nach Vorlage noch fehlender Unterlagen, zu ergänzen.

I. Schutzkreise wurden in der frühzeitigen Beteiligung' nicht dargestellt - Bestätigter Abwägungsausfall

In der von Ihnen durchgeführten „frühzeitigen Beteiligung“, waren keinerlei Schutzkreise dargestellt. Es wurde somit auch dem Gemeinderat eine äußerst wichtige Information vorenthalten, nämlich die Information, wie weit die geplante Erweiterung in die Eigentums- bzw. Nutzungsrechte der Grundstücksnachbarn, eingreift. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, die in die Sicherheitskreise fallen, sind jedoch real gegeben. Arbeiten, wie z. B. in einem Hühnerstall, oder die Arbeit von Erntehelfern in Gewächshäusern oder aber auf dem offenen Feld (offenen Feld = bei der Überschreitung einer festgelegten Stundenzahl), werden dadurch unmöglich.

Hier eingefügt, ein Auszug Ihres Bebauungsplanes der 2. Auslegung, der die Schutzkreise zeigt:



Es besteht natürlich die Möglichkeit, dass sich auch der Bürgermeister, über die Auswirkungen dieser Schutzkreise, nicht im Klaren war. Der zukünftige Bauherr weiß jedoch offenkundig genau um die Auswirkungen seiner, durch ihn in Zukunft verursachten, Schutzkreise.

Betrachtet man den aktuell ausliegenden Bebauungsplan, so kann man folgendes feststellen. Die geplanten Gebäude liegen im südöstlichen Bereich der geplanten Erweiterung. Es wurde also ein möglichst großer Abstand zwischen dem Werk selbst, und dem im Westen angrenzenden Grundstücksnachbarn, der Bayernchemie, hergestellt. Beim ersten Blick auf den Bebauungsplan springt einem das regelrecht ins Auge. Warum sollten Ausgleichsflächen, Grünflächen und die naturnah gestaltete Mulde zur Rückhaltung des Oberflächen-

wassers im Inneren der Erweiterung entstehen, und nicht für einen sanften Übergang des Industriegebietes zur freien Landschaft sorgen.

Leider ist der Gemeinde auch ein weiterer, zu beanstandender Punkt nicht aufgefallen. Offensichtlich wurden die Gebäude so konstruiert, bzw. ausgerichtet, dass selbst der Schutzkreis in Richtung Werk und westlichen Nachbarn, der Bayernchemie geringer ausfällt, als der zu den Grundstücksnachbarn mit den landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Schutzkreise wurden wie folgt festgelegt:

137 m in Richtung Werk (Norden)

137 m in Richtung Bayernchemie (Westen)

37 6 m in Richtung Urfahrn (Südwesten)

37 6 m in Richtung Fraham (Süden)

37 6 m in Richtung meiner Hofstelle (Südosten)

Der Schutzkreis in Richtung Werk und zur benachbarten Bayernchemie ist also um mehr als die Hälfte kleiner gehalten, als der zu allen anderen Nachbarn.

Ich bin davon überzeugt dass das Abstimmungsverhalten des Gemeinderates ein anderes gewesen wäre, hätte man auf die Schutzkreise und die damit verbundenen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen, bereits bei der ersten Auslegung hingewiesen.

Ich bin aber nicht der Einzige dem dies aufgefallen ist. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat als offizielle Fachbehörde in seiner Stellungnahme (Beschluss 22, 27.01.2026) ausdrücklich gerügt: Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 seien in den Unterlagen nicht dargestellt. Damit haben nicht nur betroffene Bürger, sondern eine staatliche Fachbehörde das Fehlen dieser zentralen Sicherheitsangaben festgestellt.

Auch in der nun vorliegenden zweiten Offenlage, ist keine eigenständige, dokumentierte Schutzkreisberechnung nach DGUV-Regel 113-017 Anhänge 4 und 6, enthalten, die konkrete Angaben zu Gefahrgruppe (1. I-1.4), Nettoexplosivstoffmasse (NEM) und den resultierenden Schutzkreisradien in Metern ausweist. Das immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) ist kein Ersatz für diese Berechnung.

Das Fehlen dieser Unterlage begründet einen Abwägungsausfall nach§ I Abs. 7 BauGB, da zentrale sicherheitsrelevante Belange nicht ermittelt und damit nicht abgewogen werden konnten (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008- 4 CN 1.07).

II. Störfallverordnung und Seveso-111-Richtlinie

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung vom 27.01.2026 (Beschluss 7, Gemeinderatssitzung) schriftlich protokolliert: „Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung.“ Gleichzeitig verweist die Gemeinde alle sicherheitsrechtlichen Einzelheiten in das nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

Diese Verlagerung ist auf Ebene der Bauleitplanung unzulässig. Art. 12 Abs. I der Seveso-111-Richtlinie (2012/18/EU) sowie§ 50 BlmSchG verpflichten die planende Behörde, angemessene Abstände zwischen Gefahrenbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Bauleitplanverfahren sicherzustellen. Diese Prüfung darf nicht in nachfolgende Verfahren delegiert werden (EuGH, Rs. C-53/1 O; BVerwG, Urt. v. 20.12.2012- 4 C 3.11).

In den Verfahrensunterlagen fehlen:

- Ein Nachweis, ob die Mengenschwellen des Anhangs I der Seveso-III-Richtlinie durch das Gesamtlager nach Erweiterung überschritten werden.
- Ein Sicherheitsbericht nach§ 9 StörfallV, sofern die obere Klasse erreicht wird.
- Ein Nachweis, dass die nach § 50 BlmSchG erforderlichen Abstände zur Ortslage Fraham eingehalten werden.

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Fraham

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung (Beschluss 14, 27.01.2026) selbst und ausdrücklich bestätigt:

„Durch das Planungsgebiet geht auch eine Ausdehnung der vorhandenen Schutzkreise einher.“ Sie behauptet weiter, dass „zwischen den künftigen Schutzkreisen und den Ortslagen Urfahrn, Fraham und auch Bergham genug Raum verbleiben wird“ - ohne dies durch ein Gutachten zu belegen.

Als Besitzer der direkt angrenzenden Flächen, die außerdem in die Schutzkreise der geplanten Anlage fallen, aber auch als Bewohner der Ortslage Fraham, die von der Gemein-

de namentlich als betroffene Ortslage benannt wird, bin ich schutzbedürftige Person im Sinne von § 50 BImSchG.

Die bloße Behauptung eines ausreichenden Abstands, ohne gutachterlichen Nachweis der konkreten Schutzkreisradien, ist kein hinreichender Abwägungsbelang.

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Die Schutzkreisberechnung nach 2. SprengV basiert auf einer mathematischen Formel, deren zentrale Variable die Nettoexplosivstoffmasse (NEM) ist (Schutzabstand = Faktor x NEMA $1/3$). Als Gefahrengruppen wurden für das Vorhaben 1.1 und 1.3 zugrunde gelegt. Die konkrete, maximal geplante NEM pro Bunker und für das Gesamtlager nach Erweiterung ist in den Verfahrensunterlagen jedoch nicht ausgewiesen.

Ohne die bekannte NEM kann kein Schutzkreisradius berechnet und damit nicht nachgeprüft werden, ob die Ortslage Fraham im Schutzkreis liegt. Die Nichtangabe der NEM in den ausgelegten Unterlagen stellt eine wesentliche Informationslücke dar, die eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

Das immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) modelliert ausschließlich Schallimmissionen und Luftschadstoffe im Normalbetrieb. Eine Bewertung des Explosionsszenarios nach Gefahrengruppe 1.1 (Massendetonation, Druckwelle) und 1.3 (Feuerball, Wärmestrahlung) fehlt vollständig. Für einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung (von der Gemeinde selbst bestätigt, Beschluss 7) ist diese Bewertung zwingend erforderlich.

Besonders hinzuweisen ist auf die topographische Lage: Das Inntal mit seiner Kessellage und der häufigen Inversionswetterlage kann zur Verstärkung von Druckwellen führen. Diese ortsspezifischen Faktoren sind im Umweltbericht nicht berücksichtigt.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Die Abwägungsergebnisse vom 27.01.2026 belegen, dass auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen hat damit strukturell nicht stattgefunden. Dies stellt einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (BVerwG, Beschl. v. 11.08.1987 - 4 N 1.87).

VI. Fehlende Alternativenprüfung

Die Gemeinde hat wiederholt auf eine „Standortalternativenprüfung“ verwiesen, die dem Umweltbericht zur 18. FNP-Änderung als Anlage beigefügt sei und „in der zweiten Offenlage zur Einsichtnahme vorliegt“. Nunmehr liegt dieses Dokument vor.

Einzuwenden ist, dass die Alternativenprüfung auf die Nichtverfügbarkeit von Flächen im Bestandswerk abstellt, ohne die konkreten Standortkriterien vollständig offenzulegen und nachprüfbar zu begründen (Kriterium 1: Größe; Kriterium 2: räumliche Zuordnung; Kriterium 3: Schutzkreis-Anforderungen). Eine Alternativenprüfung, die nur den einen gewählten Standort als alternativlos darstellt, ohne dies anhand nachvollziehbarer Kriterien zu belegen, genügt nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB (BVerwG, Beschl. v. 28.08.1987 - 4 N 1.86).

Anzumerken ist ebenso die Wortmeldung eines Landwirts, in Ihrer Sitzung vom 27.01.26, der andere, eventuell geeignetere Flächen, in Aussicht gestellt hat.

VII. Gefälligkeitsplanung Mehrere Einwender (Bürger 8 und 11, vertreten durch Kanzlei PFGC München; Bürger 19) haben in der ersten Runde den Vorwurf der unzulässigen Gefälligkeitsplanung erhoben. Die Gemeinde weist auf den "öffentlichen Zweck" (Landesverteidigung, Industriestandortentwicklung).

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) setzt gemäß § 12 BauGB voraus, dass der Plan eine städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die über den bloßen Vorhabenträgerwunsch hinausgeht. Wird der Plan allein auf den Bauabsichten eines bestimmten Investors zugeschnitten ohne eigene, von diesem Investor unabhängige städtebauliche Ziele, liegt eine Gefälligkeitsplanung vor. Die Frage, ob das Argument der "Landesverteidigung" als städtebaulicher Belang ausreicht, ist zumindest einwendungswürdig.

VIII. Grundwassermessstelle

Als direkt betroffener Landwirt fordere ich eine, für mich, und die anderen betroffenen Landwirte, zugängliche Grundwassermessstelle, im Süd-Osten des Planungsbereichs. Nur

so kann gewährleistet werden, dass evtl. auftretende Leckagen der Lagerräume, frühzeitig entdeckt, und behoben werden können.

Ich behalte mir ausdrücklich vor diese Einwendung, nach Vorlage fehlender Unterlagen, und nach anwaltlicher Prüfung, zu ergänzen. Die Einwendung dient insbesondere der Vermeidung der Präklusion im Hinblick auf ein späteres Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, am 07.02.2026 entnahm ich Ihrer Vorstellung im Mühl-dorfer Anzeiger folgende Aussage:

„Der Erhalt unserer bäuerlichen Betriebe und der Schutz von Natur und Kulturlandschaft sind zentrale Aufgaben unserer Gemeindepolitik.“

Leider widerspricht die von Ihnen vorgelegte Planung zu 100% dieser Aussage. Ganz im Gegenteil, zum Verlust der Flächen in der landwirtschaftlichen Produktion, soll auch das gesamte Risiko (siehe Schutzkreise), auf die benachbarten Flächen ausgelagert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:

I. Schutzkreise wurden in der frühzeitigen Beteiligung' nicht dargestellt - Bestätigter Abwägungsausfall

II. Störfallverordnung und Seveso-111-Richtlinie

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Fraham

In der frühzeitigen Beteiligung seien keinerlei Schutzkreise dargestellt worden. Dem Gemeinderat sei eine äußerst wichtige Information vorenthalten worden. Arbeiten, wie z.B. in einem Hühnerstall oder die Arbeit von Erntehelfern in Gewächshäusern oder aber auf dem offenen Feld würden dadurch unmöglich werden. Die Einwendung fragt danach, warum Ausgleichsflächen, Grünflächen und die naturnah gestaltete Mulde im Inneren der Erweiterung entstehen sollten. Eingewendet wird, dass die Schutzkreise in Richtung Werk und zur benachbarten Bayernchemie um mehr als die Hälfte kleiner sind, als der zu allen anderen Nachbarn. Ferner wird eingewendet, dass keine eigenständige dokumentierte Schutzkreisberechnung nach DGUV-Regel 113-017 veröffentlicht sei. Das Fehlen dieser Unterlage begründe einen Abwägungsausfall.

Soweit die Gemeinde protokolliert hatte, dass es sich bei dem geplanten Betrieb um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung“ handelt, verweise sie laut dem Einwender gleichzeitig alle sicherheitsrechtlichen Einzelheiten in das nachgeordnete immissions-schutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Diese Verlagerung sei unzulässig. Angeführt werden die Seveso-III-Richtlinie sowie § 50 BImSchG und Urteile des EuGH und des BVerwG. Zudem fehlten den Unterlagen ein Nachweis, ob die Mengenschwellen des Anhangs I der Seveso-III-Richtlinie durch das Gesamtlager nach Erweiterung überschritten werden, ein Sicherheitsbericht nach § 9 StörfallV und ein Nachweis, dass die nach § 50 BImSchG erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Soweit die Einwendung geltend macht, im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung hätte noch nicht sämtliches Informationsmaterial vorgelegen, entspricht das dem gesetzlich vorgesehenen Vorgang der Bauleitplanung, die zwischen Vorentwurf und Entwurf voranschreitet und sich im Zuge dieses Vorgangs fortentwickelt und detailliert.

Die Ausgleichsfläche ist nach den gesetzlichen Vorgaben im Plangebiet zu gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Die Mulde stellt eine Entwässerungseinrichtung dar, die insbesondere auch der Absicherung gegen Überschwemmung – auch unter Berücksichtigung der benachbarten Hanglage geboten ist; diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Wasserwirtschaftsbehörde Rosenheim zu Starkregenereignissen verwiesen. Zudem liegt der Bereich der Grünfläche und Mulde im Sicherheitsabstand zum angrenzenden Werksgelände.

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Das Planvorhaben löst Sicherheits- bzw. Schutzabstände gemäß der gesetzlichen Regelung in der SprengV aus, die für die Lagerung der hier zu lagernden Stoffe spezifische Vorschriften zu den Abständen enthält. Mit dem Vorhabenträger, der am Standort bereits seit langen Jahren ein entsprechendes Werk betreibt, wurde abgestimmt, dass mit einem Abstand von 376 m zu angrenzenden Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. mit einem Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 zum Werksgelände hin die erforderlichen Lagerkapazitäten geschaffen werden können. Im Durchführungsvertrag ist ergänzend geregelt, dass innerhalb des Plangebiets keine baulichen Anlagen gebaut werden dürfen, die größere Schutz- bzw. Sicherheitsabstände erfordern. Die Gemeinde hat

ermittelt, dass innerhalb dieser Abstände keine baulichen Anlagen vorhanden sind, die im Widerspruch zu der gesetzlichen Regelung stehen. Ein Nutzungskonflikt entsteht also nicht, bzw. ist durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften gelöst. Entsprechend gibt es auch keine Verlagerung auf die Ebene der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird konkret festzulegen sein, welche Menge an Stoffen welcher Stoffgruppen gelagert werden dürfen, damit die genannten Schutzabstände nicht überschritten werden. Da die 2. SprengV die Abstände nach Maßgabe der gelagerten Mengen und Stoffgruppen bestimmt, ist gewährleistet, dass dies auch auf Ebene der Genehmigungsplanung möglich ist, etwa durch eine Begrenzung der Lagermengen; die geforderte Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das Bauleitplanverfahren.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Es stelle laut Einwendung ferner einen Abwägungsfehler dar, wenn auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen habe damit strukturell nicht stattgefunden.

Eine individuelle Auseinandersetzung ist erfolgt. Daran änderten vereinzelte Wiederholungen nichts, die im Übrigen daraus folgen, dass sich die Einwendungen ihrerseits stark überschneiden. Ein Abwägungsfehler wäre allenfalls dann anzunehmen, wenn sich die Antworten durchweg nicht unterscheiden, was bei der vom Einwender in Bezug genommenen Beschlussvorlage nicht der Fall ist.

VI. Fehlende Alternativenprüfung

Weiter wird eingewendet, die Alternativenprüfung habe die vollständigen konkreten Standortkriterien nicht offengelegt und nachprüfbar begründet. Größe, räumliche Zuordnung, Schutzkreis-Anforderungen fehlten. Eine Alternativenprüfung, die nur den einen gewählten Standort als alternativlos darstellt, ohne dies anhand nachvollziehbarer Kriterien zu belegen, genüge nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB.

Die denkbaren alternativen Standorte wurden ermittelt, kamen im Ergebnis aber nicht in Betracht. Die Alternativenprüfung ist aus der Anlage zum Umweltbericht ersichtlich. Zusätzlich wurde das Thema mit der Regierung von Oberbayern als höhere Planungsbehörde abgestimmt, die unter dem 13.3.2026 eine positive Stellungnahme abgegeben und damit das Ergebnis der gemeindlichen Ermittlung und Abwägung zu diesem Punkt bestätigt.

VII. Gefälligkeitsplanung

Der Einwand der unzulässigen Gefälligkeitsplanung wurde bereits behandelt. Konzeptionell dient das Vorhaben der Erweiterung der gewerblich-industriellen Siedlungsstruktur und auch dem öffentlichen Belang der Landesverteidigung. Die gewerblich industrielle Siedlungsstruktur ist ein städtebaulicher Belang. Die Landesverteidigung ist zwar nicht für sich genommen ein städtebaulicher, sondern ein relevanter öffentlich-rechtlicher Belang. Jedenfalls im Kontext der gewachsenen gewerblichen Siedlungsstruktur und namentlich des hier bestehenden Werkes der Nitrochemie hat der Belang auch städtebauliche Relevanz.

VIII. Grundwassermessstelle

Gefordert wird eine für den Einwender und die anderen Landwirte zugängliche Grundwassermessstelle im Süd-Osten des Planungsbereichs. Nur so könne gewährleistet werden, dass evtl. auftretende Leckagen der Lagerräume, frühzeitig entdeckt und behoben werden können.

Eine solche zusätzliche Messstelle auf Kosten der Gemeinde ist nicht erforderlich. Bei dem Vorhaben werden nicht Flüssigkeiten, sondern Feststoffe gelagert. Mit diesen Feststoffen, ihrer Handhabung und den notwendigen Schutzmaßnahmen besteht eine langjährige Behördliche Erfahrung aufgrund des Bestandswerks der Firma Nitro-Chemie. Im Übrigen ist gutachterlich bewertet, dass das Grundwasser so tief ist, dass es von dem Vorhaben nicht berührt wird.

- Bürger 2 vom 13.03.2026

Stellungnahme:

Ich wohne im Ortsteil Bergham und damit in einer Entfernung von ca. 2,5 km vom geplanten Erweiterungsbereich. Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung vom 27.01.2026 (Beschluss 14) ausdrücklich bestätigt, dass die künftigen Schutzkreise näher an die Ortslage **Bergham** heranrücken werden. Ich erhebe daher fristgerecht folgende **qualifizierte Einwendung**.

Ich behalte mir vor, diese Einwendung nach Vorlage noch fehlender Unterlagen zu ergänzen sowie nach Satzungsbeschluss ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einzuleiten.

I. Störfallverordnung und Seveso-III-Richtlinie

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung vom 27.01.2026 (Beschluss 7, Gemeinderatssitzung) schriftlich protokolliert: „Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung.“ Gleichzeitig verweist die Gemeinde alle sicherheitsrechtlichen Einzelheiten in das nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren.

Diese Verlagerung ist auf Ebene der Bauleitplanung unzulässig. Art. 12 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie (2012/18/EU) sowie § 50 BImSchG verpflichten die planende Behörde, angemessene Abstände zwischen Gefahrenbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen bereits im Bauleitplanverfahren sicherzustellen. Diese Prüfung darf nicht in nachfolgende Verfahren delegiert werden (EuGH, Rs. C-53/10; BVerwG, Urt. v. 20.12.2012 – 4 C 3.11).

In den Verfahrensunterlagen fehlen:

- Ein Nachweis, ob die Mengenschwellen des Anhangs I der Seveso-III-Richtlinie durch das Gesamtlager nach Erweiterung überschritten werden.
- Ein Sicherheitsbericht nach § 9 StörfallV, sofern die obere Klasse erreicht wird.
- Ein Nachweis, dass die nach § 50 BImSchG erforderlichen Abstände zur Ortslage Bergham eingehalten werden.

II. Schutzkreise nicht dargestellt – Bestätigter Abwägungsausfall

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hat als offizielle Fachbehörde in seiner Stellungnahme (Beschluss 22, 27.01.2026) ausdrücklich gerügt: Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 seien in den Unterlagen nicht dargestellt. Damit haben nicht nur betroffene Bürger, sondern eine staatliche Fachbehörde das Fehlen dieser zentralen Sicherheitsangaben festgestellt.

Auch in der nun vorliegenden zweiten Offenlage ist keine eigenständige, dokumentierte Schutzkreisberechnung nach DGUV-Regel 113-017 Anhänge 4 und 6 enthalten, die konkrete Angaben zu Gefahrgruppe (1.1–1.4), Nettoexplosivstoffmasse (NEM) und den resultierenden Schutzkreisradien in Metern ausweist. Das Immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) ist kein Ersatz für diese Berechnung.

Das Fehlen dieser Unterlage begründet einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB, da zentrale sicherheitsrelevante Belange nicht ermittelt und damit nicht abgewogen werden konnten (BVerwG, Urt. v. 09.04.2008 – 4 CN 1.07).

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Bergham

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung (Beschluss 14, 27.01.2026) selbst und ausdrücklich bestätigt: „Durch das Planungsgebiet geht auch eine Ausdehnung der vorhandenen Schutzkreise einher.“ Sie behauptet weiter, dass „zwischen den künftigen Schutzkreisen und den Ortslagen Urfahrn, Fraham und auch **Bergham** genug Raum verbleiben wird“ – ohne dies durch ein Gutachten zu belegen.

Als Bewohner der Ortslage Bergham, die von der Gemeinde namentlich als betroffene Ortslage benannt wird, bin ich schutzbedürftige Person im Sinne von § 50 BImSchG. Die bloße Behauptung eines ausreichenden Abstands ohne gutachterlichen Nachweis der konkreten Schutzkreisradien ist kein hinreichender Abwägungsbelang.

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Die Schutzkreisberechnung nach 2. SprengV basiert auf einer mathematischen Formel, deren zentrale Variable die Nettoexplosivstoffmasse (NEM) ist (Schutzabstand = Faktor ×

NEM^{1/3}). Als Gefahrengruppen wurden für das Vorhaben 1.1 und 1.3 zugrunde gelegt. Die konkrete, maximal geplante NEM pro Bunker und für das Gesamtlager nach Erweiterung ist in den Verfahrensunterlagen jedoch nicht ausgewiesen.

Ohne die bekannte NEM kann kein Schutzkreisradius berechnet und damit nicht nachgeprüft werden, ob die Ortslage Bergham im Schutzkreis liegt. Die Nichtangabe der NEM in den ausgelegten Unterlagen stellt eine wesentliche Informationslücke dar, die eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3.3) modelliert ausschließlich Schallimmissionen und Luftschadstoffe im Normalbetrieb. Eine Bewertung des Explosionsszenarios nach Gefahrengruppe 1.1 (Massendetonation, Druckwelle) und 1.3 (Feuerball, Wärmestrahlung) fehlt vollständig. Für einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung (von der Gemeinde selbst bestätigt, Beschluss 7) ist diese Bewertung zwingend erforderlich.

Besonders hinzuweisen ist auf die topographische Lage: Das Inntal mit seiner Kessellage und der häufigen Inversionswetterlage kann zur Verstärkung von Druckwellen führen. Diese ortsspezifischen Faktoren sind im Umweltbericht nicht berücksichtigt.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Die Abwägungsergebnisse vom 27.01.2026 belegen, dass auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen hat damit strukturell nicht stattgefunden. Dies stellt einen Abwägungsausfall nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (BVerwG, Beschl. v. 11.08.1987 – 4 N 1.87).

VI. Anträge

I. Die Gemeinde wird aufgefordert, die maximal geplante Nettoexplosivstoffmasse (NEM) pro Bunker und für das Gesamtlager nach Erweiterung offenzulegen sowie auf dieser Basis eine vollständige Schutzkreisberechnung nach 2. SprengV und DGUV-Regel 113-017 Anhänge 4 und 6 (Gefahrengruppen 1.1 und 1.3, Schutzkreisradien in Metern) als Verfahrensunterlage vorzulegen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

II. Die Gemeinde wird aufgefordert, den gutachterlichen Nachweis zu erbringen, dass die künftigen Schutzkreisradien die Ortslage Bergham nicht erreichen.

III. Die Gemeinde wird aufgefordert, eine vollständige Störfallbewertung einschließlich Explosionsszenario vorzulegen und die Einhaltung der Seveso-III-Mengenschwellen nachzuweisen.

IV. Vorsorglich wird Akteneinsicht in alle Verfahrensunterlagen beantragt, insbesondere in die Standortalternativenprüfung, das vollständige Abwägungsprotokoll und alle behördlichen Stellungnahmen.

Ich behalte mir ausdrücklich vor, diese Einwendung nach Vorlage fehlender Unterlagen und nach anwaltlicher Prüfung zu ergänzen. Die Einwendung dient insbesondere der Vermeidung der Präklusion im Hinblick auf ein späteres Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:

I. Störfallverordnung und Seveso-III-Richtlinie

II. Schutzkreise nicht dargestellt – Bestätigter Abwägungsausfall

III. Ausdehnung der Schutzkreise auf die Ortslage Bergham

IV. Fehlende NEM-Angabe und unvollständige Schutzkreisberechnung

Die Gemeinde hat die Auswirkungen des Vorhabens erkannt, die umliegenden Nutzungen ermittelt und die geltenden Regelungen zu Abständen beachtet. Der Vorhabenträger, die Gemeinde und die weiteren örtlich zuständigen Behörden können hinsichtlich der Sicherheits- und Schutzabstände insoweit auf einschlägige Erfahrungen mit dem bestehenden Werk und den diesbezüglichen Genehmigungen zurückgreifen. Die Abstände sind gesetzlich vorgegeben und mathematisch anhand der Einlagerungsmenge und in Abhängigkeit von den einzulagernden Stoffen festgelegt. Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt,

dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 zum Werksgelände hin ausreicht, um die für das Vorhaben benötigten Lagerkapazitäten zu schaffen. Die Gemeinde hat geprüft, dass sich innerhalb dieser Abstände keine baulichen Anlagen befinden, die den gesetzlichen Vorgaben widersprechen. Im Durchführungsvertrag ist zudem geregelt, dass innerhalb des Plangebiets keine baulichen Anlagen gebaut werden dürfen, die Schutz- bzw. Sicherheitsabstände auslösen, die über die vorgenannten hinausgingen. Damit ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände sichergestellt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird konkret festzulegen sein, welche Menge an Stoffen welcher Stoffgruppen gelagert werden dürfen, damit die genannten Schutzabstände nicht überschritten werden. Da die 2. SprengV die Abstände nach Maßgabe der gelagerten Mengen und Stoffgruppen bestimmt, ist gewährleistet, dass dies auch auf Ebene der Genehmigungsplanung möglich ist, etwa durch eine Begrenzung der Lagermengen; die geforderte Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das Bauleitplanverfahren. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vom Einwender zitierten Rechtsprechung.

Weiter wird eingewendet, für einen Betrieb nach Maßgabe der Störfallverordnung (von der Gemeinde selbst bestätigt, Beschluss 7) sei eine gesonderte gutachterliche Bewertung des Explosionsszenarios zwingend erforderlich. Diese Einwendung verkennt, dass es vorliegend um die Lagerung von Stoffen geht, bei denen die davon ausgehenden Gefahren in der 2. SprengV bereits gesetzlich bewertet und mit gesetzlich bestimmten Abstandsregeln abgesichert sind.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

V. Struktureller Abwägungsfehler: Gleichlautende Antworten auf individuelle Einwendungen

Laut Einwendung stelle es ferner einen Abwägungsfehler dar, wenn auf mindestens 19 der 21 individuellen Bürgereinwendungen mit nahezu identischen Schlusstextblöcken geantwortet wurde. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen habe damit strukturell nicht stattgefunden.

Eine individuelle Auseinandersetzung ist erfolgt. Daran änderten vereinzelte Wiederholungen nichts, die im Übrigen daraus folgten, dass sich die Einwendungen ebenfalls überschneiden. Ein Abwägungsfehler wäre allenfalls dann anzunehmen, wenn sich die Antworten durchweg nicht unterscheiden, was bei der vorherigen Beschlussvorlage nicht der Fall ist.

- Bürger 3 vom 12.03.2026

Stellungnahme:

Mein Wohnhaus liegt ca. 1200m vom geplanten Plangebiet entfernt. Als schutzbedürftige Person (§ 50 BImSchG) bin ich direkt betroffen.

Ich rüge insbesondere:

1. Die Gemeinde hat selbst bestätigt (Beschluss 7, 27.01.2026), dass der Betrieb der Störfallverordnung unterliegt, ohne ein vollständiges Sicherheitsgutachten vorzulegen.
2. Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 sind weiterhin nicht als eigenständiges Gutachten in den Verfahrensunterlagen dargestellt (auch von der Fachbehörde AELF gerügt, Beschluss 22).
3. Die Gemeinde hat bestätigt (Beschluss 14), dass sich die Schutzkreise durch das Vorhaben vergrößern und näher an Urfahrn, Fraham und Bergham heranrücken, ohne dies gutachterlich zu belegen.
4. Ein Explosions-Worst-Case-Gutachten (Druckwelle, Trümmerflug) fehlt vollständig.

Ich fordere die Vorlage der fehlenden Sicherheitsgutachten und behalte mir weitere Einwendungen sowie rechtliche Schritte ausdrücklich vor.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt: Gefordert wird jeweils ein Sicherheitsgutachten, ein eigenständiges Gutachten zu den DGUV-Schutzkreisen und ein Explosions-Worst-Case-Gutachten. Die Einwendungen verkennen, dass es vorliegend um die Lagerung von Stoffen geht, bei denen die davon ausgehenden Gefahren in der 2. SprengV bereits gesetzlich bewertet und mit gesetzlich bestimmten Abstandsregeln abgesichert sind. Das Vorhaben unterscheidet sich insoweit von anderen Störfallbetrieben, bei denen es keine spezifische gesetzliche Regelung zu gelagerten und/oder genutzten Stoffgruppen gibt. Die Gemeinde hat ermittelt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m gemäß 2. SprengV Anlage 2 ausreichen, um das Vorhaben umzusetzen und dass diese Abstände eingehalten sind. Damit ist jedenfalls für die Ebene Bauleitplanung sichergestellt, dass keine planerischen Konflikte entstehen, bzw. dass etwaige Konflikte jedenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden können. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die Abstände gemäß 2. SprengV nach Maßgabe der Mengen und Qualität der gelagerten Stoffe zu berechnen sind, so dass die Einhaltung der Abstände beispielsweise durch Begrenzung der Lagermengen im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden kann.

Mit einem Abstand von ca. 1200 m liegt das Wohnhaus des Einwenders weit außerhalb der gesetzlichen Abstände.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

- Bürger 4 vom 12.03.2026

Stellungnahme:

Mein Wohnhaus liegt ca. 1.000 m vom geplanten Plangebiet entfernt (Abschätzung Luftlinie, Google Maps).

Als schutzbedürftige Person (§ 50 BImSchG) bin ich direkt betroffen.

Wie sich bei der Podiumsdiskussion am vergangenen Montag abzeichnete, gibt es noch Unklarheiten die ausgeräumt werden müssen, bzw. Nachweise oder Gutachten die noch nicht beauftragt sind.

Ich rüge insbesondere:

1. Die Gemeinde hat selbst bestätigt (Beschluss 7, 27.01.2026), dass der Betrieb der Störfallverordnung unterliegt, ohne ein vollständiges Sicherheitsgutachten vorzulegen.
2. Die Schutzkreise nach DGUV-Regel 113-017 sind weiterhin nicht als eigenständiges Gutachten in den Verfahrensunterlagen dargestellt (auch von der Fachbehörde AELF gerügt, Beschluss 22).
3. Die Gemeinde hat bestätigt (Beschluss 14), dass sich die Schutzkreise durch das Vorhaben vergrößern und näher an die Orte Urfahrn, Fraham und Bergham heranrücken, ohne dies gutachterlich zu belegen.
4. Ein Explosions-Worst-Case-Gutachten (Druckwelle, Trümmerflug) fehlt vollständig.

Diese fehlenden Sicherheitsgutachten sind meiner Ansicht nach zwingend notwendig und müssen vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt: Die Einwendung berücksichtigt nicht, dass es vorliegend um die Lagerung von Stoffen geht, bei denen die davon ausgehenden Gefahren in der 2. SprengV bereits gesetzlich bewertet und mit gesetzlich bestimmten Abstandsregeln abgesichert sind. Das Vorhaben unterscheidet sich insoweit von anderen Störfallbetrieben, bei denen es keine spezifische gesetzliche Regelung zu gelagerten und/oder genutzten Stoffgruppen gibt. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ermittelt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m zum Werksgelände gemäß 2. SprengV Anlage 2 ausreichen, um das Vorhaben umzusetzen. Die Gemeinde hat zudem ermittelt, dass diese Abstände eingehalten werden und sich

keine baulichen Anlagen innerhalb dieser Abstände befinden, die den Vorgaben der 2. SprengV widersprechen. Damit ist jedenfalls für die Ebene Bauleitplanung sichergestellt, dass keine planerischen Konflikte entstehen, bzw. dass etwaige Konflikte jedenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden können. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die Abstände gemäß 2. SprengV nach Maßgabe der Mengen und Qualität der gelagerten Stoffe zu berechnen sind, so dass die Einhaltung der Abstände beispielsweise durch Begrenzung der Lagermengen im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden kann.

Mit einem Abstand von ca. 1000 m liegt das Wohnhaus des Einwenders weit außerhalb der gesetzlichen Abstände.

Da der Einwender die Begründung zu den Sicherheits- und Schutzabständen möglicherweise missverstanden hat, wurde unter anderem diese Einwendung zum Anlass genommen, die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich ausführlicher zu fassen und zu ergänzen.

- Bürger 5 vom 13.03.2026 vertreten durch Kanzlei PFGC

Stellungnahme:

In vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich den Herrn Martin Holzner, Urfahrn 1, Aschau am Inn, Landwirt und Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen südlich des bestehenden Industriegebiets Aschau-Werk, anwaltlich vertrete. In seinem Auftrag erhebe ich hiermit fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Industriegebiet Aschau-Werk Süd" (Begründung S. 1-45) sowie die parallel durchgeführte 18. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Grundstücke meines Mandanten liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebiets und - nach derzeitigem Kenntnisstand --teilweise etwa 300 m tief innerhalb eines durch die geplanten Bunkeranlagen ausgelösten Schutzkreises. Die Planung berührt daher seine Rechte als Eigentümer und Landwirt in erheblicher Weise.

1. Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB - unvollständige Datengrundlage und unzureichende Alternativenprüfung

1.1 Unvollständige Datengrundlage (Fauna, Grundwasser)

Eine ordnungsgemäße Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB setzt voraus, dass die entscheidungserheblichen Belange vollständig und zutreffend ermittelt und bewertet werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Die Begründung verweist zwar auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), in deren Rahmen acht europäische Vogelarten festgestellt wurden, die vorhabenspezifisch im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen waren (Begründung, Abschnitt 4.4, S. 17; Fachbeitrag saP, Anlage 4, insb. Zusammenfassung und artbezogene Bewertung, S. 1 ff.). Gleichwohl fehlt im Bebauungsplan eine nachvollziehbare faunistische Gesamtbewertung des Planungsraums und seiner Funktion für diese Arten, insbesondere im Hinblick auf saisonale und populationsdynamische Veränderungen.

Zum Grundwasser führt die Begründung aus, der Flurabstand betrage mehr als 10 m; dies stützt sich auf den geotechnischen Bericht (Begründung, Abschnitt 4.5.1 Grundwasser, S. 17; Geotechnischer Bericht, Anlage 5, Grundwasser- und Untergrundbeschreibung, S. 1 ff.). Zugleich wird eingeräumt, dass bei Bauarbeiten mit dem Auftreten belasteter Materialien zu rechnen sein könne und entsprechende Anzeigen an die Wasserbehörden erforderlich wären. Eine eigenständige hydrogeologische Bewertung der kumulativen Auswirkungen von Versiegelung, Geländeanhebung, Mulden-/Versickerungssystem (Entwässerungskonzept Anlage 6, S. 1 ff.) und der konkreten Nutzungen (Lagerung, Verkehrsflächen etc.) auf das Grundwasser - insbesondere auf private Trinkwasserbrunnen - erfolgt nicht.

Damit liegt ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor, das die Abwägung von vornherein fehlerhaft macht.

1.2 Unzureichende Alternativenprüfung

Die Planung sieht die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich am südlichen Rand des bestehenden Industriegebiets vor (Begründung, Abschnitt 3.2 Bestand, S. 9). Zur Rechtfertigung verweist die Gemeinde im Wesentlichen darauf, dass:

- innerhalb des Aschau-Werks Flächen „schwierig“ zu bebauen seien, teilweise bereits verkauft oder für größere Unternehmen mit besonderen Anforderungen freizuhalten seien,
- eine Erweiterung nach Osten (Altlastenflächen) und Norden (Kies-Vorranggebiet, Erdgashochdruckleitung MONACO) ausscheide,
- lediglich nach Süden eine Flächenverfügbarkeit bestehe (Begründung, Abschnitt 3.1 Veranlassung, S. 8).

Eine systematische, flächenkonkrete Bestandsaufnahme und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale - einschließlich Umstrukturierung, Nachverdichtung und alternativer Anordnung innerhalb des bestehenden Aschau-Werks - ist nicht dokumentiert. Zwar wird in Abschnitt 4.1 („Rechtsverhältnisse“) der Vorrang der Innenentwicklung und die Begründungspflicht nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ausdrücklich erwähnt (S. 11), eine diesem Maßstab genügende Alternativenprüfung findet sich indes nicht. Auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der 18. FNP-Änderung wird lediglich pauschal verwiesen (Begründung, Abschnitt 4.3.1 und 4.3.3, S. 13, 16), ohne die dortigen Erwägungen im Bebauungsplan transparent nachzuvollziehen.

Dies begründet einen eigenständigen Abwägungsmangel.

2. Widersprüchlicher Umweltbericht

Im Abschnitt B) Grünordnungsplan und im Rahmen der Eingriffsregelung (Abschnitte 14 und 17, S. 33-41) werden deutliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild beschrieben. Hervorzuheben ist insbesondere:

- die Inanspruchnahme von Böden mittlerer Bonität (Ackerzahlen um 54, knapp unter Landkreisdurchschnitt),
- die Beeinträchtigung der Kaltluftbildungsfunktion und der klimatischen Ausgleichsfunktion der offenen Acker- und Grünlandflächen, der Verlust des bislang offenen, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes, das lediglich durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn vorbelastet ist (Begründung, Abschnitte 3.2, 3.3, 14.5-14.8, S. 9-10, 34).

Demgegenüber kommen Umweltbericht und Eingriffsregelung zu dem Ergebnis, „dass insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist“, da die Auswirkungen durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen „mit abgedeckt“ würden (Begründung, Abschnitt 17.1.2/17.1.3, S. 39).

Diese Diskrepanz zwischen detailliert beschriebenen Beeinträchtigungen und einem pauschal positiven Gesamtfazit ist inhaltlich nicht aufgelöst. Die Eignung, Dauerhaftigkeit und räumlich-funktionale Gleichwertigkeit der Kompensationsmaßnahmen (Begründung, Abschnitt 17.1.5, S. 41) werden eher behauptet als nachgewiesen. Damit ist der Umweltbericht widersprüchlich und kann den Abwägungsvorgang nicht tragen.

3. Verfahrensfehler nach §§ 2, 3, 4 BauGB

Nach Abschnitt 4.1 der Begründung wurde zunächst ein Angebotsbebauungsplan im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im weiteren Verlauf wurde der Planentwurf in wesentlichen Punkten geändert (Wechsel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Reduzierung des Geltungsbereichs und der Grundfläche, veränderte Zahl und Lage der Bunkeranlagen, geänderte Entwässerung, Wegfall eines Regenrückhaltebeckens etc.; Begründung, Abschnitte 3.3 und 4.1, S. 10-11).

Gleichzeitig lagen die zentralen Fachgutachten (immissionsschutztechnisches Gutachten - Anlage 3, Fachbeitrag saP - Anlage 4, geotechnischer Bericht - Anlage 5, Entwässerungskonzept - Anlage 6, jeweils S. 1 ff.) im Stadium der frühzeitigen Beteiligung ersichtlich noch nicht oder nicht im finalen Umfang vor (vgl. Begründung, S. 4 - Auflistung der Anlagen). Die Gemeinde wertet das frühzeitige Verfahren gleichwohl als „erste Offenlage“ und führt die Planung im Entwurfsstadium fort (Begründung, Abschnitt 4.1, S. 11).

Damit wurde der Öffentlichkeit wie auch den Behörden die Möglichkeit genommen, sich zu dem nun maßgeblichen, geänderten Planungskonzept auf der Grundlage vollständiger und aktueller umweltbezogener Informationen zu äußern. Dies stellt einen beachtlichen Verfahrensfehler nach §§ 3, 4 BauGB dar.

4. Rauch- und Schuttbelastung

Weder in der Begründung noch in den herangezogenen Gutachten ist ersichtlich, dass Rauch-, Staub- und Schuttbelastungen im Störfall (Brand, Explosion, Havarie) systematisch untersucht worden wären. Das immissionsschutztechnische Gutachten (Anlage 3, S.

1 ff.; Begründung, Abschnitt 10.3, S. 31-32) beschränkt sich auf den Normalbetrieb und berücksichtigt insbesondere Lärmimmissionen.

Gerade angesichts der geplanten Lagerung signifikanter Mengen explosionsgefährlicher Stoffe hätte es einer fachgutachterlichen Szenario- und Risikoanalyse bedurft, die insbesondere klärt:

- welche Rauch- und Schadstofffahnen im Ereignisfall zu erwarten sind,
- welche Radien und Windrichtungsabhängigkeiten zu berücksichtigen sind,
- welche Belastungen für landwirtschaftliche Flächen (Futter- und Lebensmittelproduktion) und für die Gesundheit der Bevölkerung eintreten können.

Die landwirtschaftlichen Flächen meines Mandanten liegen in unmittelbarer Nähe und wären von Rauch- und Schuttimmissionen potentiell massiv betroffen; Dass diese Belange im Planverfahren nicht ermittelt und abgewogen wurden, ist ein eigenständiger Abwägungsmangel.

5. Lärmbelastung - betrieblicher Lärm und Spitzenpegel

Das schalltechnische Gutachten untersucht „exemplarisch“ einen industriellen Lagerbetrieb mit intensiver Nachtnutzung und kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden (Begründung, Abschnitt 10.3, S. 31-32; immissionsschutztechnisches Gutachten, Anlage 3, S. 1 ff.).

Diese exemplarische Betrachtung genügt in mehrfacher Hinsicht nicht:

- Der Bebauungsplan lässt - trotz Beschränkung auf Lagerzwecke - unterschiedliche betriebliche Ausprägungen zu (Begründung, Abschnitt 7.2 Nutzungskonzept, S. 23), deren Lärmemissionen erheblich variieren können.
- Lärmspitzen (z. B. durch Rangierbewegungen, Be- und Entladung, eventuelle Probealarme) werden im Gutachten nicht spezifisch hinsichtlich der Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe bewertet, obwohl solche Spitzenpegel für Tierhaltung und landwirtschaftliche Abläufe besonders relevant sind.
- Der Plan enthält keine hinreichend konkreten Festsetzungen zu Betriebszeiten, Emissionskontingenten oder verbindlichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. zwingende Wall- und Gebäudeanordnung).

Damit verlagert die Gemeinde einen wesentlichen Teil der Konfliktbewältigung auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Dies stellt eine unzulässige Konfliktverlagerung dar.

6. Munitionssicherheitsrecht, Schutzkreise und faktische Enteignung

6.1 Rechtsgrundlagen und tatsächliche Schutzkreise

Die geplante Erweiterung der Lagerkapazitäten und die Erhöhung der Nettoexplosivstoffmasse (NEM) unterliegen sicherheitsrechtlichen Vorgaben, insbesondere der DGUV-Regel 113-017 (Anhänge 4, 6 und 10) sowie der 2. Verordnung zum Sprengstoffgesetz (2. SprengV). Hieraus folgen Schutzkreise (Sicherheitsabstände), deren Radien sich nach Art und Menge der Stoffe (Gefahrgruppen 1.1 bis 1.4) richten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ragen die daraus resultierenden Schutzkreise weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus und erfassen u. a. die landwirtschaftlichen Flächen meines Mandanten, der mit seinem Eigentum ca. 300 m tief innerhalb eines solchen Schutzkreises liegt.

Ich rüge ausdrücklich, dass:

- die tatsächlichen Radien der Schutzkreise auf Basis der konkret geplanten Stoffgruppen und NEM-Mengen nicht erkennbar ermittelt und kartiert wurden,
- die planerischen und rechtlichen Konsequenzen dieser Schutzkreise (Nutzungseinschränkungen im Außenbereich) in der Begründung nicht dargestellt und in die Abwägung nicht eingestellt wurden.

Mein Mandant wird am 15.03.2026 ein Gespräch mit dem zuständigen Schutzkreisbeauftragten führen. Dass dieses Gespräch nach Ablauf der Einwendungsfrist liegt, erschwert eine sachgerechte Beteiligung zusätzlich.

6.2 Festsetzung von Schutzflächen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit die Gemeinde verpflichtet ist, die sich aus DGUV-Regel und 2. SprengV ergebenden Schutzbereiche bereits im Bebauungsplan als „von der Bebauung freizuhalten Flächen“ im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen.

Aus Sicht meines Mandanten ist die Gemeinde gehalten, die bekannten bzw. prognostizierbaren Schutzkreise planerisch zu sichern, um Transparenz und Rechtssicherheit zu schaffen. Das Unterlassen entsprechender Festsetzungen führt dazu, dass sich gravierende Nutzungseinschränkungen für Außenbereichsflächen erst im Vollzug des Fachrechts manifestieren - ohne dass der Bebauungsplan diese Beschränkungen offenlegt oder ausgleicht.

6.3 Gefahr einer entschädigungslosen faktischen Enteignung

Die konkrete Lage der geplanten Bunkeranlagen am südlichen Rand des Plangebiets bewirkt, dass die Schutzkreise sich tief in die landwirtschaftlichen Flächen meines Mandanten hinein erstrecken. Die absehbare Folge ist, dass diese Flächen:

- für privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB (z. B. Stallneubauten, Hof- und Lagererweiterungen)
- und für eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung

faktisch gesperrt oder jedenfalls erheblich beschränkt werden.

Dies stellt eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Eigentums dar und kommt einer entschädigungslosen faktischen Enteignung gleich, sofern keine Kompensation erfolgt. Der Bebauungsplan enthält jedoch keinerlei Aussagen zu Entschädigungsregelungen oder zu einer Beteiligung des Vorhabenträgers an den durch Schutzkreise verursachten Nutzungseinschränkungen.

Mein Mandant begehrt daher hilfsweise, dass die Gemeinde - ggf. in Abstimmung mit dem Vorhabenträger - eine angemessene Entschädigungsregelung für ihn und andere betroffene Eigentümer herbeiführt.

6.4 Alternativlage der Bunkeranlagen

Mein Mandant hat vorgeschlagen, die Bunkeranlagen weiter bergwärts (Richtung Norden/Berg), nicht jedoch in Richtung Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen hin, anzuordnen. Eine solche Alternativlage würde die Schutzkreise von seinen Grundstücken weg verschieben und seine Betroffenheit deutlich reduzieren.

Eine ernsthafte Untersuchung dieser Alternativlage ist im Planverfahren nicht dokumentiert. Dies vertieft den bereits dargelegten Abwägungsmangel hinsichtlich der Alternativenprüfung.

7. Grundwasserschutz und private Trinkwasserversorgung

Mein Mandant ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, sondern verfügt über einen eigenen Trinkwasserbrunnen, der seit Generationen genutzt wird. Die Wasserfilterung erfolgt über Kieslager mit Lehmdeckung, die nach seiner Kenntnis seit über 200 Jahren eine stabile Wasserqualität gewährleisten.

Die geplante Anhebung der Bunkeranlagen um ca. 3 m verändert das Geländeprofil und kann die Schichtenfolge und Fließwege in der tertiären Kiesschicht tangieren. Hinzu treten potenzielle Einträge aus Bau- und Betriebsabläufen des geplanten Lagers, welche die bisherige Schutzfunktion der natürlichen Filterkörper beeinträchtigen können.

Hinzu kommt, dass Veränderungen im Tiefengrundwasser zeitverzögert auftreten; eine heute verursachte Kontamination kann sich erst nach Jahren oder Jahrzehnten im Brunnen bemerkbar machen. Eine Kausalzuordnung ist dann kaum mehr möglich, der Schaden aber irreversibel.

Vor diesem Hintergrund fordert mein Mandant:

1. die Einrichtung mindestens zweier unabhängiger Grundwassermessstellen:
 - einer auf oder unmittelbar an der Grenze des Werks-/Plangebiets, öffentlich zugänglich,
 - einer auf oder in unmittelbarer Nähe seines Grundstücks;
2. eine regelmäßige, dokumentierte Untersuchung der Wasserqualität dieser Messstellen und seines Brunnens nach objektiven Parametern;
3. eine verbindliche Klärung, wer im Falle einer Beeinträchtigung seines Brunnens für den Anschluss an das öffentliche Versorgungssystem und die daraus resultierenden Mehrkosten (Grundgebühren, Wasserpreise, betriebliche Umrüstungen) aufkommt.

Die bisherige Behandlung des Grundwasserschutzes (Begründung, Abschnitt 4.5, S. 17-18; Geotechnischer Bericht Anlage 5; Entwässerungskonzept Anlage 6, jeweils S. 1 ff.) wird diesen besonderen Umständen eines nicht angeschlossenen privaten Trinkwasserbrunnens nicht gerecht.

8. Weitere Abwägungsfehler - Belange der Landwirte, Denkmalschutz

Neben den genannten Punkten rüge ich:

1. Mangelnde Ermittlung der Schutzkreisradien

Es ist - wie dargelegt - nicht ersichtlich, dass die Gemeinde die Schutzkreisradien (Druckwelle, Trümmerflug) für die konkret geplanten Stoffgruppen und NEM-Mengen vollständig ermittelt und kartografisch hinterlegt hat.

2. Fehlgewichtung der Belange der Landwirte und Anwohner

Die Erweiterungsinteressen des Vorhabenträgers werden deutlich stärker gewichtet als die Belange der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Wohnnutzungen. Eine ernst-hafte Alternativenprüfung (Standortwahl, Anordnung der Bunkieranlagen) ist nicht dokumentiert.

3. Unzureichende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Nach der Begründung existieren im Bereich boden- und bauliche Denkmäler (Begründung, Abschnitt 4.7, S. 20). Eine vertiefte denkmalfachliche Einschätzung, insbesondere durch das zuständige Denkmalschutzamt, und eine nachvollziehbare Einstellung dieser Belange in die Abwägung sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Erscheinungsbild und das Umfeld der Denkmäler wurden nicht ausreichend untersucht.

Diese Defizite vertiefen die bereits dargelegten Abwägungsmängel.

9. Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und Seveso-III-Richtlinie

§ 50 BImSchG verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen zwischen störfallrelevanten Betrieben und schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden. Schutzbedürftig sind nicht nur Wohngebäude, sondern auch landwirtschaftliche Betriebe und Flächen zur Lebensmittelproduktion.

Angesichts der zu erwartenden Schutzkreise ist davon auszugehen, dass bewohnte und intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Sinne des § 50 BImSchG tangiert werden. Eine nachvollziehbare Herleitung und Begründung der gewählten Abstände - etwa auf Grundlage einer Störfall- und Risikoanalyse - ist in der Begründung nicht erkennbar.

Zudem liegt nahe, dass das Vorhaben - je nach Art und Menge der gelagerten Stoffe - in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie) fällt. Der Bebauungsplan verhält sich jedoch nicht dazu, ob:

- eine Einstufung nach Störfallrecht vorgenommen wurde,
- Sicherheitsberichte und Störfallanalysen vorliegen,
- die hieraus resultierenden Abstandsvorgaben und Öffentlichkeitsbeteiligungspflichten in die Planung eingeflossen sind.

Auch dies stellt einen Ermittlungs- und Abwägungsmangel dar.

10. Verstöße gegen den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) und übergeordnete Planungsziele (LEP, Regionalplan)

Schließlich verweise ich auf die bereits in der Begründung dargestellte, aber nicht konsequent umgesetzte Vorgabe des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB, Begründung Abschnitt 4.1, S. 11) sowie auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen und zum Flächensparen (Begründung, Abschnitte 4.3.1 und 4.3.2, S. 12-15).

Die Planung nimmt Böden mittlerer Bonität in nicht unerheblichem Umfang in Anspruch (Begründung, Abschnitt 14.5, S. 34), obwohl das LEP ausdrücklich fordert, landwirtschaftliche Flächen - insbesondere hochwertige Böden - nur im unbedingt notwendigen Umfang zu beanspruchen. Die behauptete „Unvermeidbarkeit“ der Außenbereichsinanspruchnahme wird durch die unzureichende Alternativenprüfung nicht belegt.

11. Anträge

Namens und im Auftrag meines Mandanten stelle ich daher folgende Anträge:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ sowie der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans sind in das Planaufstellungsverfahren zurückzusetzen und unter Behebung der aufgezeigten Ermittlungs-, Abwägungs- und Verfahrensfehler erneut aufzustellen.
2. Insbesondere sind:

- die faunistischen, hydrogeologischen und störfallrelevanten Grundlagen voll-ständig und aktualisiert zu ermitteln und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen (Begründung Abschnitte 4.4, 4.5, 17, S. 17-18, 37-41; Anlagen 3-6, S. 1 ff.),
 - die Alternativenprüfung - unter besonderer Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen und alternativen Anordnungen der Bunkeranlagen - substantiiert nachzuholen,
 - die Lärmbewertung so zu ergänzen, dass alle bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen konfliktbewältigend erfasst werden und keine Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Verfahren stattfindet (Begründung Abschnitt 10.3, S. 31-32; Anlage 3, S. 1 ff.),
 - die Schutzkreise nach DG UV-Regel 113-017 und 2. SprengV vollständig zu ermitteln, kartografisch darzustellen und planerisch - ggf. als Schutzflächen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - zu sichern,
 - die Belange des Grundwasserschutzes, insbesondere im Hinblick auf private Trinkwasserbrunnen, sowie Fragen der Kostentragung bei einem notwendigen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung nachvollziehbar zu klären,
 - die Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP und des Regionalplans (Innenentwicklung, Flächensparen, Erhalt landwirtschaftlicher Flächen) vertieft zu prüfen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten.
3. Bis zur ordnungsgemäßen Nachholung der Ermittlungs- und Abwägungsschritte sowie der Klärung der munitionssicherheitsrechtlichen Schutzkreise und ihrer Folgen ist vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzusehen.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs dieser Einwendungen und um Mitteilung, in welcher Weise der Gemeinderat die vorgebrachten Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:

1.1 Unvollständige Datengrundlage (Fauna, Grundwasser)

Der Einwender macht darauf aufmerksam, dass eine ordnungsgemäße Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB voraussetzen würde, dass die entscheidungserheblichen Belange vollständig und zutreffend ermittelt und bewertet werden. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

Fauna:

Auf fachgutachterlicher Ebene wird zunächst beanstandet, dass eine nachvollziehbare faunistische Gesamtbewertung des Planungsraums fehle, die auch saisonale und populationsdynamische Aspekte berücksichtigt. Weiter soll es an einer eigenständigen hydrogeologischen Bewertung der kumulativen Auswirkungen von Versiegelung, Geländeanhebung sowie dem Mulden- und Versickerungssystem.

Für das faunistischen Gutachten können aus Sicht der Gemeinde keine Erhebungs- oder Bewertungsmängel festgestellt werden. Das Gutachten wurde methodisch korrekt erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region nicht erforderlich sind (Seite 17, 4.3) und in der Gesamtbewertung dazu, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden (Seite 23, 6.). Für eine noch detailliertere Untersuchung fehlt es am Anlassbezug.

Grundwasser

Das eingeholte hydrogeologische Gutachten weist aus, dass das Grundwasser „weit unter der für die geplante Erschließung Bebauung maximal erforderlichen Eingriffs- bzw. Einwirk-tiefe“ liegt. Anhaltspunkte für eine noch weitreichendere Untersuchung gibt es angesichts dieses Untersuchungsergebnisses nicht.

1.2 Unzureichende Alternativenprüfung

In Bezug auf die Alternativenprüfung und den Vorrang der Innenentwicklung wird gerügt, dass eine systematische, flächenkonkrete Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale des bestehenden Aschau-Werks – einschließlich Umstrukturierung, Nachverdichtung und alternativer Anordnung – fehle. Die behauptete Unvermeidbarkeit der Außenbereichsinanspruchnahme sei damit nicht hinreichend belegt, und der gesetzliche Vorrang

der Innenentwicklung werde nicht konsequent umgesetzt. Auch eine ernsthafte Prüfung alternativer Standorte für die Bunkeranlagen sei im Planverfahren nicht dokumentiert. Entgegen der Einwendung ist der Vorrang der Innenentwicklung bei dem Planvorhaben gewahrt. Die Anlage zum Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Potenzialen der Innenentwicklung im Industriegebiet Aschau-Werk auseinander. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und gerade auch die Einhaltung des Vorrangs der Innenentwicklung wurde von der Regierung von Oberbayern geprüft und in ihrer Stellungnahme vom 13.03.2026 bestätigt.

2. Widersprüchlicher Umweltbericht

Die Abwägung soll laut Einwendung im Umweltbericht und in der Eingriffsregelung eine Diskrepanz zur Begründung enthalten, die nicht aufgelöst sei, insbesondere, weil Umwelteinwirkungen aufgezählt werden, das Ergebnis im Umweltbericht, aber von insgesamt keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Verfahrensrechtlich wird beanstandet, dass zentrale Fachgutachten im Stadium der frühzeitigen Beteiligung noch nicht oder nicht in finalem Umfang vorgelegen hätten und die Gemeinde diesen Verfahrensschritt lediglich als „erste Offenlage“ gewertet habe. Nach der anschließenden Planänderung sei es der Öffentlichkeit wie auch den Behörden verwehrt geblieben, sich auf Grundlage vollständiger und aktueller Unterlagen zum maßgeblichen Planungskonzept zu äußern. Dem kann nicht gefolgt werden. Soweit die Begründung die Umwelteinwirkungen aufzeigt und deren Intensitätsniveau beleuchtet, zeigt dies vielmehr eine sorgfältige Ermittlung und eingehende Abwägung der Belange auf. Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die genannten Umwelteinwirkungen im Hinblick auf den Planungszweck und seine Bedeutung hinzunehmen sind.

3. Verfahrensfehler nach §§ 2, 3, 4 BauGB

Soweit eingewandt wird, dass bestimmte Gutachten in der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vorlagen, birgt das keinen Verfahrensfehler. Vielmehr ist es im BauGB so vorgesehen, dass das Planvorhaben nach dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung fortentwickelt wird.

4. Rauch- und Schuttbelastung

Eingewandt wird ferner, dass das immissionsschutzrechtliche Gutachten sich auf den Normalbetrieb beschränke. Rauch-, Staub- und Schuttbelastungen im Störfall seien nicht systematisch untersucht worden. Das schalltechnische Gutachten wiederum betrachte lediglich exemplarisch einen industriellen Lagerbetrieb mit intensiver Nachnutzung. Lärmspitzen etwa durch Rangierbewegungen, Be- und Entladevorgänge oder Probealarme sowie deren spezifische Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe und Tierhaltung blieben unbewertet, obwohl der Bebauungsplan unterschiedliche betriebliche Ausprägungen mit erheblich variierenden Lärmimmissionen zulasse. Dies verlagere die Konfliktbewältigung in unzulässiger Weise auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Der Störfall ist bereits hinreichend durch die Schutzkreise berücksichtigt. Die Schutzkreise dienen dazu die aus einem potenziellen Störfall resultierenden Belastungen zum Schutze ihrer Umgebung einzufangen, weshalb darüberhinausgehende Begutachtungen nicht nötig sind.

5. Lärmbelastung - betrieblicher Lärm und Spitzenpegel

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Lagernutzung. Zu diesem Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma Hooock erstellt. Auch das Gutachten ist vorhabenbezogen und bereits mit einer Worst-Case-Betrachtung erstellt worden, ist methodisch einwandfrei erstellt und berücksichtigt dementsprechend auch Lärmspitzen, Randzeiten und andere Eventualitäten. Die zu erwartenden Lärmemissionen bewegen sich demnach deutlich unter dem relevanten Bereich.

6. Munitionssicherheitsrecht, Schutzkreise und faktische Enteignung

6.1 Rechtsgrundlagen und tatsächliche Schutzkreise

6.2 Festsetzung von Schutzflächen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.3 Gefahr einer entschädigungslosen faktischen Enteignung

6.4 Alternativlage der Bunkeranlagen

Hinsichtlich des Störfallrechts und der damit verbundenen Schutzabstände wird gerügt, dass die tatsächlichen Radien der Schutzkreise auf Basis der konkret geplanten Stoffgruppen und Netto-Explosivstoffmassen nicht erkennbar ermittelt und kartiert worden seien. Die

planerischen und rechtlichen Konsequenzen dieser Schutzkreise für den Außenbereich seien weder in der Begründung dargestellt noch in die Abwägung eingestellt worden. Es fehle an entsprechenden Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; faktische Nutzungssperren im Außenbereich kämen einer entschädigungslosen Enteignung gleich. Überdies sei nicht geprüft worden, ob eine Verlagerung der Bunkeranlagen weiter nördlich die Schutzkreise von betroffenen Grundstücken wegverschieben würde. Auch verhalte sich der Bebauungsplan nicht dazu, ob eine störfallrechtliche Einstufung vorgenommen wurde, Sicherheitsberichte vorliegen und die hieraus folgenden Abstandsvorgaben sowie Beteiligungspflichten Eingang in die Planung gefunden haben.

Die Einwendung verkennt, dass es hier um die Lagerung von Stoffgruppen geht, für die die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände in der 2. SprengV gesetzlich bestimmt sind. Die Gemeinde hat die daraus folgenden Belange erkannt. Vorhabenträger, Gemeinde und die zuständigen Behörden verfügen aufgrund des bestehenden Werkes und der hierzu erteilten Genehmigungen über langjährige Erfahrung betreffend Umgang mit diesen Stoffen und die geltenden Rechtsvorschriften. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ermittelt, dass der Schutzabstand von 376 m zu Wohnbereichen gemäß 2. SprengV Anlage 1 bzw. der Sicherheitsabstand von 137 m zum Werksgelände gemäß 2. SprengV Anlage 2 ausreichen, um das Vorhaben umzusetzen. Die Gemeinde hat zudem ermittelt, dass diese Abstände eingehalten werden und sich keine baulichen Anlagen innerhalb dieser Abstände befinden, die den Vorgaben der 2. SprengV widersprechen. Zusätzlich enthält der Durchführungsvertrag eine Bestimmung, wonach im Plangebiet nur Vorhaben errichtet werden dürfen, die die vorgenannten Abstände einhalten. Damit ist jedenfalls für die Ebene Bauleitplanung sichergestellt, dass keine planerischen Konflikte entstehen, bzw. dass etwaige Konflikte jedenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung gelöst werden können. Letzteres ergibt sich schon daraus, dass die Abstände gemäß 2. SprengV nach Maßgabe der Mengen und Qualität der gelagerten Stoffe zu berechnen sind, so dass die Einhaltung beispielsweise durch Begrenzung der Lagermengen im Rahmen der erforderlichen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden kann; die geforderte Berechnung der Nettoexplosivmassen gehört entsprechend ins Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, nicht in das Bauleitplanverfahren.

Die Schutzabstände gemäß 2. SprengV stehen der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke des Einwenders nicht entgegen, wie sich aus der Sprengverordnung und auch aus der DGUV ergibt.

Soweit die mit dem Vorhaben zugelassene Nutzung und die daraus folgend einzuhalten- den Abstände als gesetzlicher öffentlicher Belang in den Außenbereich ausstrahlen, ist das eine Reflexwirkung des eingeschränkten Baurechts im unbeplanten Außenbereich. Um eine „faktische Enteignung“ handelt es sich gerade nicht, zumal die ausgeübte Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Der Einwender verkennt, dass seine Grundstücke im unbeplanten Außenbereich liegen und dass das Baurecht im Außenbereich per se durch entgegenstehende öffentliche Belange beschränkt ist. Selbst für den beplanten Bereich hat der Gesetzgeber zudem in § 42 Abs. 3 BauGB in der Abwägung zwischen einer Neuplanung und dem Interesse des Eigentümers an dem vormals geltenden Planungsrecht eine Wertungsentscheidung getroffen, wonach eine Entschädigung nur für den Verlust der bereits ausgeübten Nutzung in Betracht kommt, nicht aber für theoretisch denkbare, aber nicht ausgeübte Nutzungen; eine Ausnahme ist selbst für den beplanten Bereich nur bei kurzfristig mehrfacher Änderung des Baurechts in § 42 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Betreffend die Grundstücke des Einwenders liegt im Gegensatz zur Konstellation des § 42 BauGB nicht einmal eine Neubepanung der Grundstücke des Einwenders, sondern bloß eine Reflexwirkung im Rahmen des bereits von vornherein eingeschränkten Baurechts im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB vor, weshalb die Wertungsentscheidung des Gesetzgebers hier erst recht gelten muss.

7. Grundwasserschutz und private Trinkwasserversorgung

Im Bereich des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes macht der Einwender geltend, er sei nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und beziehe sein Trinkwasser seit Generationen aus einem eigenen Brunnen. Die geplante Geländeanhebung um ca. drei Meter könne die natürliche Schichtenfolge und die Fließwege in der tertiären Kies-schicht verändern; hinzu träten potenzielle Stoffeinträge aus Bau- und Betriebsabläufen.

Da Kontaminationen des Tiefengrundwassers zeitverzögert eintreten und eine spätere Kausalzuordnung kaum mehr möglich sei, werden zwei unabhängige Grundwassermessstellen sowie regelmäßige, dokumentierte Wasserqualitätsuntersuchungen gefordert. Darüber hinaus sei verbindlich zu klären, wer im Schadensfall für einen etwaigen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die damit verbundenen Mehrkosten aufkomme. Die bisherige Behandlung des Grundwasserschutzes in Begründung und Gutachten werde diesen besonderen Umständen nicht gerecht.

Eine zugängliche Messstelle auf dem Grundstück des Einwenders, aber auf Kosten der Gemeinde ist aus ihrer Sicht planungsrechtlich nicht angezeigt. Der Vorhabenträger überwacht die einzuhaltenden Sicherheitsstandards. Das eingeholte Bodengutachten hat keine Gefahr für das tief liegende Grundwasser festgestellt, sodass es zusätzlicher Messpunkte außerhalb des Plangebiets nicht bedarf. Eine verbindliche Klärung potentieller Ansprüche im Schadensfall ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

8.3. Unzureichende Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Es fehle eine denkmalfachliche Einschätzung durch das zuständige Denkmalschutzamt sowie eine nachvollziehbare Einstellung der Belange des Denkmalschutzes in die planerische Abwägung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 28.07.2025 darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig sei, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“. Dementsprechend hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Erteilung einer Grabungserlaubnis gestellt. Die Grabungserlaubnis wurde mittlerweile mit Bescheid vom 24.02.2026 seitens des Landratsamtes Mühldorf am Inn – Untere Denkmalschutzbehörde erteilt. Der Bescheid wird den Unterlagen als Anlage beigefügt.

Die Fachbehörde hat zum Entwurfsverfahren dann keine Stellungnahme mehr abgegeben. Die Ziffer 4.7 in der Begründung zum Bebauungsplan wird noch entsprechend redaktionell ergänzt.

9. Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und Seveso-III-Richtlinie

Auf die vorausgegangenen Ausführungen zur 2. SprengV wird hingewiesen. Die Schutzkreise sind danach abschließend bestimmt und geregelt. Hinsichtlich der Seveso-III-Richtlinie ist daher nichts weiter zu veranlassen.

10. Verstöße gegen den Vorrang der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) und übergeordnete Planungsziele (LEP, Regionalplan)

Wiederholt wird auf eine scheinbar nicht konsequent umgesetzte Vorgabe der des Vorrangs der Innenentwicklung sowie auf die Ziele des LEP und des Regionalplans zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen und zum Flächensparen hingewiesen.

Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung und des Flächensparens wird auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen.

Zum Punkt Flächensparen ist anzufügen, dass sich die Bunkieranlagen und damit auch die Erschließungsflächen gegenüber dem Vorentwurf deutlich verringert haben.

Gemäß der Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ handelt es sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. Nach dem LEP Bayern kommt insbesondere Flächen mit hoher Ertragsfunktion eine besondere Bedeutung für deren Erhalt für die Landwirtschaft zu. Gemäß Regionalplan sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde bereits im Bauleitplanverfahren „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ geklärt. Ein Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung kann insoweit nicht festgestellt werden.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn (Abt. Landwirtschaft) vom 10.03.2026

Stellungnahme:

Zur o.g. Bauleitplanung bezieht sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn auf die Stellungnahme vom 27.08.2025.

Nach wie vor widerspricht die Ausweisung von „Vorratsflächen“ für einen zu einem späteren Zeitpunkt eventuell gegebenen Bedarf den Zielen des Regionalplans.

Der Umwandlung des „Sondergebiets Freiflächenphotovoltaikanlage“ in ein Industriegebiet, und somit dem dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Flächen, stimmt das AELF Töging a. Inn folglich nicht zu.

Bei der erneuten Auslegung des Bebauungsplans am 09.02.2026 ist im Vergleich zur Entwurfsskizze vom 23.07.2025 ein deutlich geringerer Platzanspruch für Bunkieranlagen ersichtlich. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum der Bedarf in der neuen Fassung nur noch einem Bruchteil entspricht, obwohl in der Entwurfsfassung der erhöhte Bedarf als unbedingt erforderlich dargestellt wurde. Weiterhin stellt sich die Frage der Schutzzonen, welche sich auch über den Bereich außerhalb der Bebauungsplanung erstrecken. Frage: Welche Auswirkungen/Einschränkungen ergeben sich durch diese Schutzzonen auf die betroffenen Grundstücke? Sind diese Einschränkungen benannt und den jeweiligen Grundstückseigentümern auch bekannt gemacht worden? Wurde die Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer erteilt?

Insgesamt wird festgestellt, dass innerhalb des bestehenden Industriegebietes die Schutzzonen, in welcher Ihrer Darstellung nach eine Bebauung nicht möglich ist, nach wie vor nicht dargestellt sind.

Wir halten daher an unserer ursprünglichen Stellungnahme fest.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt: Die Fachbehörde bezieht sich auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27.08.2025 und rügt demnach weiterhin, dass durch die geplante Ausweisung des GI die landwirtschaftliche Nutzung als nachfolgende Nutzung der PV-Anlage ausgehebelt würde. Zudem sollen gemäß Regionalplanung nur Böden im unbedingt notwendigen Umfang und solche mit geringer Bonität in Anspruch genommen werden. Es handele sich um eine Vorratsfläche und stelle damit einen Widerspruch zur Regionalplanung dar, die besagt, eine Ausweisung auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Gegenüber dem Vorentwurf wird im Entwurf nun ein deutlich geringerer Bedarf aufgezeigt. Dies sei nicht nachvollziehbar.

Des Weiteren wird angemerkt, dass aus den Unterlagen nicht hervorgehe, welche Bereiche nicht für eine Bebauung geeignet sind. Die erwähnten Schutzkreise wären nach wie vor nicht dargestellt in welchen nach vorliegenden Aussagen in den Unterlagen keine Bebauung möglich sei. Weiterhin stehen ungeklärte Fragen im Raum: Gehen durch die Schutzkreise Einschränkungen auf die betroffenen Grundstücke aus und wurden diese benannt und die Eigentümer entsprechend informiert? Wurde deren Zustimmung erteilt?

Mit der Ausweisung einer GI-Fläche im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage Urfahrn legt die Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich eine perspektivische Entwicklungsabsicht fest. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Es handelt sich damit um keine Festsetzung, die auf Ebene des letztlich verbindlichen Bebauungsplanes erfolgt und demnach auch um keine Flächenbevorratung, zumal sich gemäß Standortalternativenprüfung keine alternativen Entwicklungsflächen ergeben. Die aktuelle PV-Nutzung und festgelegte landwirtschaftliche Folgenutzung sind insofern keineswegs ausgehebelt. Gemäß der Auswertungskarte „Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden“ handelt es sich um Böden mittlerer Leistungsfähigkeit. Nach dem LEP Bayern kommt insbesondere Flächen mit hoher Ertragsfunktion eine besondere Bedeutung für deren Erhalt für die Landwirtschaft zu. Gemäß Regionalplan sollte die Errichtung von Anla-

gen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde bereits im Bauleitplanverfahren „Photovoltaik-Freiflächenanlage Urfahrn“ geklärt. Ein Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung kann insoweit nicht festgestellt werden.

Der nun gegenüber dem Vorentwurf reduzierte Bedarf an Bunkieranlagen ergab sich daraus, dass zum Vorentwurfsverfahren seitens des Vorhabenträgers noch von einem weitaus höheren Bedarf und einer Maximallösung bei einer schrittweisen Realisierung ausgegangen wurde. Der Bedarf konnte aber in der Folge konkretisiert werden und es werden tatsächlich nurmehr 15 Bunkieranlagen notwendig sein. Weiterer Bedarf wird an der Stelle nach Aussage des Vorhabenträgers auch künftig nicht erwachsen.

Die Schutzkreise sind unter der Ziffer C) 13 des Bebauungsplanes dargestellt. Zur Beantwortung der offenen Fragen ist anzumerken, dass privilegierte Bebauungen innerhalb der Schutzkreise grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Dies ist im Zuge der Einzelgenehmigung zu regeln. „Bewegliche“ Arbeitsplätze sind in jedem Fall möglich. Eine Landbewirtschaftung ist daher wie bisher auch künftig uneingeschränkt möglich. Auch diese findet bereits innerhalb bestehender Schutzkreise statt. Eine entsprechende Information durch die Gemeinde und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) fand gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern statt. Damit hat die Gemeinde über die Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinaus eine zusätzliche Informationsmöglichkeit für die betroffenen Landwirte geschaffen. Sie hat dadurch eindeutig signalisiert, die Planung nicht an den Bürgern vorbei durchzuführen, sondern Transparenz zu zeigen und die Belange der Bürger ernst zu nehmen.

Aus diesem Grund kann eine verbindliche Aussage getroffen werden, woraufhin ein Wechsel in das Vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren erfolgt ist, um die Ziele und Anforderungen eines privaten Investors konkret aufzeigen zu können. Ein Bedarf darüber hinaus ist nicht notwendig und daher abschließend.

Die Schutzkreise sind unter der Ziffer C) 13 des Bebauungsplanes dargestellt. Zur Beantwortung der offenen Fragen ist anzumerken, dass privilegierte Bebauungen innerhalb der Schutzkreise grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Dies ist im Zuge der Einzelgenehmigung zu regeln. „Bewegliche“ Arbeitsplätze sind in jedem Fall möglich. Eine Landbewirtschaftung ist daher wie bisher auch künftig uneingeschränkt möglich. Auch diese findet bereits innerhalb bestehender Schutzkreise statt. Eine entsprechende Information durch die Gemeinde und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) fand gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern statt. Damit hat die Gemeinde über die Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinaus zusätzliche Informationsveranstaltungen für die betroffenen Landwirte geschaffen. Sie hat dadurch eindeutig signalisiert, die Planung nicht an den Bürgern vorbei durchzuführen, sondern Transparenz zu zeigen und die Belange der Bürger ernst zu nehmen. Der Vorwurf einer unzureichenden Beteiligung ist nicht zu halten.

Hinsichtlich der Darstellung der Schutzkreise innerhalb des bestehenden GI Aschau-Werk wird auf die Standortalternativenprüfung in der Anlage zum Umweltbericht zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Dem Dokument kann entnommen werden, dass zum gegenständlichen Standort keine Alternativen bestehen. Dies bestätigt auch die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung in ihrer Stellungnahme vom 13.03.2026.

- Bayernwerk Netz GmbH vom 02.02.2026

Stellungnahme:

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

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

Kabel

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

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

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach

§ 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:
Die Bayernwerk Netz GmbH äußert keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn ihre Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Zuge weist sie auf vorhandene Kabel hin und tätigt Hinweise zu Kabelplanungen. Die Aussagen sind im Zuge der Realisierung der GI-Flächen zu beachten und ergeben entsprechend zur Kenntnis.

Im Bereich der östlichen Teilfläche wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Industriegebiet Aschau-Werk Süd“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Standort für eine Trafo-Station ermöglicht.

- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung vom 20.08.2025 und 13.03.2026

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat sich zu o.g. Parallelverfahren bereits mit Schreiben vom 20.08.2025 geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin stellten wir fest, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, sofern ...

- gem. den Belangen der Siedlungsstruktur in den Planungsunterlagen begründet wird, warum die unbebauten und bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen im Industriegebiet nicht für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung stehen,
- die Belange der erneuerbaren Energien berücksichtigt und
- die Belange von Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft mit den entsprechend zuständigen unteren Fachbehörden abgestimmt werden.

Vor Einleitung des zweiten förmlichen Beteiligungsverfahrens wurden der höheren Landesplanungsbehörde die ggü. dem vorhergehenden Verfahrensschritt beabsichtigten, wesentlichen Änderungen an der Planung durch die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro in einem Abstimmungstermin am 13.01.2026 vorgestellt.

Überarbeitete Planung

Die Gemeinde legt nunmehr Planungsunterlagen i.d.F. vom 27.01.2026 vor. Gegenüber dem Vorentwurf ist die Planung wie folgt angepasst worden:

- Der Geltungsbereich wurde im Südosten im Bereich der vormals geplanten Anlage zur Regenrückhaltung und Löschwasserversorgung um etwa 7.500 m² reduziert. Zwei Versickerungsmulden werden nun im nördlichen Bereich innerhalb von Grünflächen geplant.
- Die vorgesehene Fläche für die Bunkeranlagen wurde um mehr als die Hälfte reduziert, im überarbeiteten Stand sind noch 15 Anlagen geplant (anstatt der 45 Anlagen gem. Vorentwurf). Diese werden im Südosten des Geltungsbereichs konzentriert. Im Anschluss an die Zufahrt verbleibt im nordwestlichen Bereich eine Verladestation.
- Die Bunkeranlagen wurden gegenüber dem Vorentwurf so angeordnet, dass die notwendigen Schutzabstände gemäß DGUV eingehalten werden. Diese betragen nach Westen und Norden gem. Plandarstellung 137 Meter.
- Im Südwesten des Planungsumgriffs sind Ausgleichsflächen vorgesehen, der Eingriffsausgleich erfolgt damit vollständig innerhalb des Geltungsbereichs.
- Die zweite Zufahrtsmöglichkeit im Nordosten des Geltungsbereichs ist weggefallen.
- Die Wallanlage wurde überarbeitet und organischer ausgestaltet.

Berührte Belange im aktuellen Verfahrensstand

Siedlungsstruktur: Innenentwicklung, Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

In der Anlage zum Umweltbericht für den Flächennutzungsplan setzt sich die Gemeinde nun ausführlich mit den Potenzialen der Innenentwicklung im Industriegebiet Aschau-Werk auseinander und legt eine anschauliche Standortalternativenprüfung vor. In der Folge kann die Planung mit dem LEP-Ziel 3.2 (Z) in Einklang gebracht werden.

Erneuerbare Energien, Natur und Landschaft, Landwirtschaft

Wie aus der übermittelten Abwägung hervorgeht, wurden die Belange der erneuerbaren Energien berücksichtigt. Bzgl. der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft ist eine Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden erfolgt und es wurden in der Folge Änderungen an der Planung bzw. Ergänzungen in den Unterlagen vorgenommen.

Ergebnis

Vorbehaltlich der erneuten fachbehördlichen Abstimmung stehen die Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Bauleitplanung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:

Die Fachbehörde bestätigt die Vorlage einer anschaulichen Standortalternativenprüfung, in der eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Potenzialen der Innenentwicklung im Industriegebiet Aschau-Werk erfolgte.

Zudem konstatiert die Fachbehörde die Berücksichtigung der Belange der Erneuerbaren Energien.

Die Erfordernisse der Raumplanung stehen im Ergebnis der vorgelegten Bauleitplanung nicht entgegen.

- Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt vom 06.03.2026

Stellungnahme:

Aufgrund der Planung eines Neubaus von Bunkern bzw. Lagern für explosionsgefährliche Stoffe sind entsprechende Schutzabstände zu Ortschaften und Siedlungen einzuhalten. Solange die Sicherheitsabstände eingehalten werden, bestehen aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes keine Einwände. Hierbei sollten jedoch die Bebauungsgrenzen der anliegenden Ortschaften Urfahrn und Fraham geprüft werden, um sicherzustellen, dass eine zu dichte Bebauung in Richtung des geplanten Lagers vermieden wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und würdigt die Punkte wie folgt:

Die Fachbehörde weist auf Schutzabstände zu Ortschaften und Siedlungen hin, die bei einem Neubau von Bunkern bzw. Lagern für explosionsgefährliche Stoffe einzuhalten sind. Dies wird vom Investor entsprechend beachtet und sichergestellt. Bei Einhaltung dieser Maßgaben äußert die Fachbehörde keinen Einwand gegen das Planungsvorhaben.

Der Hinweis zur Vermeidung einer zu dichten baulichen Entwicklung der Ortschaften Fraham und Urfahrn in Richtung des Planungsgebietes ergeht zur Kenntnis und wird beachtet.