



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „GE REDING“

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ERWEITERUNG“

Deckblatt Nr. 4

FÜR DAS GEBIET:	GE REDING
GEMEINDE:	NEUHAUS AM INN
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

Datum: 04.02.2010

Geändert: 25.03.2010

08.04.2010

02.02.2011

28.02.2011

14. Jan. 2014

27. April 2015

Festsetzungen

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über Flur Nr. 164/1 Gemarkung Mittich und einen Teil der Flur Nr. 199 Gemarkung Mittich (bestehende Raiffeisen Halle – Teil aus Deckblatt 3 zum Bebauungsplan)

Die bestehende Lagerhalle aus Deckblatt 3 wird mit in den Geltungsbereich des Deckblattes 4 aufgenommen. Es gelten jedoch die Festsetzungen des Deckblatt 3 GE Reding.

Art der baulichen Nutzung

eGE eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO

Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nicht zulässig.

Immisionschutz

1. Immisionsrechtliche Festsetzungen:

- Jeglicher Lieferverkehr, Be- und Entladetätigkeiten sowie Gabelstaplerbetrieb im Freien sind auf die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
- Alle geräuschemittierenden Fahrzeuge und Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu betreiben und zu warten.
- Relevanten Abweichungen von diesen Bestimmungen kann ausschließlich dann zugestimmt werden, wenn diesbezüglich ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.
- Die Erweiterung des GE Reding wird als eingeschränktes Gewerbegebiet **eGE** festgesetzt.
- Die an der nördlichen und östlichen Baulinien geplanten Wände sind zwingend mit einer Wandhöhe von 5m zu errichten.
- Entlang der nördlichen Bauline ist grundsätzlich eine schalltechnisch

wirksame Mauer mit einer Wandhöhe von 5 m über die gesamte Länge zu errichten.

- Die immisionwirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden wie folgt festgesetzt.

2. Textliche Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm an der Redinger Straße die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE: $S_{EK} \sim 4.350 \text{ m}^2$	60	45

S_{EK} : überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich befestigter Verkehrsfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

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

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

3. Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen

Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nicht zulässig.

4. textliche Hinweise

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die **Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet** werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm an der Redinger Straße, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

5. Begründung

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde von dem Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 07.04.2010 eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 **um mindestens 6 dB(A)** unterschritten werden. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuscentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehen, oder dort entstehen können.

6. Erreichtes Schutzziel am ungünstigsten Immissionsort Wohnhaus „Redinger Straße 36“, Grundstück Fl.Nr. 196

Tagzeit: Richtwertunterschreitung um 6 dB(A)

Nachtzeit: Richtwertunterschreitung um 6 dB(A)

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Naturschutz

Gemäß des eingereichten Freiflächengestaltungsplanes und der dazugehörigen Erläuterungen wird in Absprache mit dem Landratsamt Passau (Fachstelle –Naturschutz und Landschaftspflege – Frau Kotz) folgendes festgesetzt.

1. Ausgleichsfläche

Die Gewerbegebietserweiterung durch das Deckblatt Nr. 4 abzüglich der Grünflächen weist eine Fläche von ca. 3.600m² auf. Nach Angabe des Bauherren wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau ein Ausgleichsfaktor von 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Ausgleichsfläche von insgesamt 1.080m². Nach telefonischer Auskunft des LRA Passau, Frau Kotz kann auf der West- und Nordseite 1,5m und auf der Ostseite 0,5m der Eingrünung als Ausgleich eingebracht werden. Bei einer Länge von ca.147,50m auf der West- und Nordseite resultiert daraus eine Ausgleichsfläche von 221m² (1,5m x 147,50m). Der Grünstreifen auf der Ostseite ist 36,5m lang. Bei einer Anrechnung von 0,5m resultiert daraus eine Ausgleichsfläche von 18m² (0,5m x 36,5m). Insgesamt können somit im Planungsgebiet aufgerundet 240m² Ausgleichsfläche eingebracht werden. Der externe Ausgleich beläuft sich somit auf eine Fläche von 840m². Der externe Ausgleich ist über das Ökokonto der Gemeinde Neuhaus vorgesehen. Flur Nr. 650 Gemk. Mittich.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Da der Ausgleich auf der Eingriffsfläche selbst nur teilweise möglich ist, werden andere Teilbereiche oder ganze Grundstücke als Ausgleichsfläche über das Ökokonto der Gemeinde Neuhaus am Inn Flur Nr. 650 Gemk. Mittich entwickelt.

Bezüglich der wasserrechtlichen Betrachtung ist gemäß des vorliegenden

wasserrechtlichen Gutachtens ein zusätzlicher Retensionsausgleich nicht erforderlich, da Aushub und Abtrag auf dem Plangebiet dies nicht erforderlich machen.

Die Bepflanzung der Sickermulden sowie die Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen stellt eine ausreichende Ausgleichsmaßnahme dar.

Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist organische bzw. mineralische Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz sowie mulchen und schlegeln zu vermeiden.

Eine dauerhafte Festschreibung der Ausgleichsfläche ist als Grunddienstbarkeit mit Grundbuch festzuhalten.

3. Ergebnis:

Nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen und der Bestellung entsprechender Grunddienstbarkeiten bzw. sonstiger vertraglicher Regelungen gilt der durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzrechts als ausgeglichen.

Wasserrecht

1. hydrologische Daten

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortschaft Reding neben der Trocknungsanlage der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G. Nach Auskunft des WWA liegt der höchste mittlere Grundwasserstand dort bei ca. 309 m ü NN.

Das Gebiet liegt innerhalb des vom WWA Deggendorf am 28.12.2007 festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Inn.

Der Hoch- und der Rechtswert im Gauss-Krüger-Koordinatensystem betragen:

R: 4 603 395,000; H: 5 366 076,000.

2. die Hauptwerte der beeinflussten Gewässer

Der Vorhabensbereich befindet sich in der Hochwasserlinie des Inn. Um durch die Maßnahme keine Verschärfung der Hochwassersituation zu verursachen werden sämtliche Aufschüttungen zwischen dem Urgelände und der Höhe 311,35 m üNN mit Abgrabungen im Verhältnis 1:1

ausgeglichen. Der gesamte Retentionsausgleich erfolgt durch die Sickermulde.

Eine Gleichzeitigkeit von Hochwasser und lokalem Starkregenereignis wird aufgrund der geringen Wahrscheinlichkeit nicht angesetzt. Der Aushub für die Sickermulde kann somit zu 100% als Retentionsausgleich angesetzt werden.

Das Volumen zwischen Urgelände und 311,35 müNN beträgt ca. 1110 m³
Das Volumen zwischen der fertigen Oberfläche und 311,35 müNN beträgt ca. 1160 m³.

Die Oberkante der einzelnen Bodenplatten wurde von WWA Passau festgelegt:

OK Schütthalle = 311,40 m ü. NN

OK Verkaufsraum = 311,65 m ü. NN

OK best. Lagerhalle = 311,55 m ü. NN

OK Sickermulde = 310,00 m ü. NN

Die Entwässerung erfolgt über eine im Norden und Westen umlaufende Sickermulde.

3. Art und Umfang des Vorhabens

a. gewählte Lösung, Alternativen

Die Dachflächen entwässern über Dachrinne und Fallrohre direkt in die Versickerungsmulde.

Das Oberflächenwasser der Hoffläche wird über eine Entwässerungsrinne gefasst und der Versickermulde zugeführt. Die Mulde umfasst das Gelände an der westlichen und nördlichen Seite. Die Sohle der Sickermulde liegt bei 310,0 müNN und somit 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand von 309,00 müNN. Zwischen der Ortsstraße an der östlichen Seite des Planungsgebiets und den Gebäuden wird auf dem Grünstreifen eine Mulde mit Gefälle zur Sickermulde ausgeformt. Die Bemessung der Sickermulde erfolgt mit einem 5-jährigen Regenereignis. Aufgrund des geringen Gefährdungspotentials wird auf die Bemessung mit einer intensiveren Regenspende verzichtet.

Bei Überstau der Sickermulde erfolgt ab einer Höhe von ca. 310,90 müNN eine Entlastung auf die angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Eine solche Entlastung tritt bei einem hundertjährigen Regenereignis mit einer Niederschlagsdauer von ca. 48 h auf. Ab einem fünfzigjährigen Regenereignis kann es zu einem kurzzeitigen Einstau der Hoffläche im Bereich des Muldenzulaufs kommen.

dezentrale Flächen- und Muldenversickerung" mit einem Durchgangswert von 0,6 anzusetzen (10 cm Oberbodenpassage).

Beim 5-jährigen Bemessungsregen ergibt sich eine Einstauhöhe von ca. 42 cm in der Sickermulde. Die rechnerische Entleerungszeit der Mulde beträgt ca. 23 Stunden. An der östlichen Seite des Geländes wird zur Ableitung der Dachentwässerung und des Niederschlags von der Redinger Straße eine Grasmulde mit Neigung zur Sickermulde eingebaut. Die Sohle der Grasmulde ist mit einem ca. 30 cm starken Lehmschlag abzudichten.

Zusätzliche Festsetzungen

zu 8.0.

8.01.2 Lager- und Verwaltungsgebäude

Dachform: zulässig auch Pultdach
Dachneigung: > 5°
Dacheindeckung: Trapezblech oder Profilblech

Ergänzende Festsetzungen der Bepflanzung:

Bäume I. - II. Ordnung (Hochstamm 3xv o.B. – 12/14)

4. *Alnus incana* – Grauerle
5. *Prunus avium* „Plena“ – Gefüllte Vogelkirsche
6. *Prunus padus* – Traubenkirsche
7. *Salix alba* – Silberweide
8. *Tilia cordata* – Winterlinde

Wildsträucher (2xv. o.B. 60/100)

9. *Corylus avellana* – Haselnuss
10. *Cornus sanguinea* – Gemeiner Hartriegel
11. *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
12. *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen
13. *Hippophae rhamnoides* ssp. *Fluviatilis* – Sanddorn
14. *Ligustrum vulgare* – Liguster
15. *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche
16. *Salix purpurea* – Purpurweide
17. *Salix caprea* – Salweide
18. *Viburnum opulus* – Wasserschneeball

Ziersträucher (Container 60-100)

19. Kolkwitzia amabilis – Kolkwitzie
20. Philadelphus coronarius – Pfeifenstrauch
21. Ribes sanguineum „King Edward“ – Zierjohannisbeere
22. Syringa vulgaris – Flieder

Verfasser

Planungsbüro Kosa
Gotthard Kosa
Aspertsham 2 e
94081 Fürstzell

28.02.2011

14. Jan. 2014.



Datum, Unterschrift G. Kosa

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung 09.02.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.02.2010 hat in der Zeit vom 12.03.2010 bis 12.04.2010 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.02.2010 hat in der Zeit vom 12.03.2010 bis 12.04.2010 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 27.04.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2011 bis 20.06.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 27.04.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2011 bis 20.06.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2015 das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2015 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den 05.01.2017



Schifferer

1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Passau hat ~~das Deckblatt~~ mit Bescheid vom Az. gemäß § 10 Abs. 2 genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt:

Neuhaus a. Inn, den 05.01.2017



Schifferer
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der ~~Genehmigung~~ des Deckblattes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am 09.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB

Ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Neuhaus a. Inn, den 09.01.2017



Schifferer
1. Bürgermeister

