

# Bebauungsplan

## „GE Reding“ Erweiterung mit Deckblatt Nr.7

Gemeinde Neuhaus a. Inn

Landkreis Passau

### Endausfertigung

#### Planfertiger

Architekturbüro Rolf, Feldstr. 28a, 94121 Salzweg, Tel. 0851 / 30784

Salzweg, den 27.09.2016

geändert: 06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

.....  
( Axel Rolf, Architekt Dipl.Ing.FH )



#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2016 die Erweiterung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2016 hat in der Zeit vom 18.11.2016 bis 19.12.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2016 hat in der Zeit vom 18.11.2016 bis 19.12.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 7 in der Fassung vom 06.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 24.03.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 7 in der Fassung vom 06.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis 24.03.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.05.2017 das Deckblatt Nr. 7 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2017 als Satzung beschlossen.

Neuhaus a. Inn, den .....  
(1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat die Erweiterung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 7 mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 78 Abs.2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) genehmigt.  
.....  
(Siegel  
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt  
Neuhaus a. Inn, den .....  
(1. Bürgermeister) (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 7 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 7 ist damit in Kraft getreten.  
Neuhaus a. Inn, den .....  
(1. Bürgermeister) (Siegel)

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

## Planliche Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)



### 1. Art der baulichen Nutzung

1.3.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.5 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ 0,80

wird festgesetzt als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.8 Höhe der Baulichen Anlagen

KS 30,00 m

Höhe der Kegelspitze der Silos

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Offene Bauweise



3.5 Baugrenze



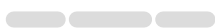
### 9. Grünflächen

9.2 Private Grünflächen



### 15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „GE-Reding“



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 7



15.15 Dachform

KD

Kegeldach



### Hinweise

16.1 bestehende Flurstücksgrenze

1702

16.2 Flurnummer

16.3 Bestehende Bebauung



16.4 Vorgeschlagene Bebauung



Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

## Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 7 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „GE-Reding“ maßgebend.

Ergänzend wird festgesetzt (Nummerierung entspricht der Nummerierung des rechtsgültigen Bebauungsplan „GE-Reding“)

### zu 7.0 Immissionsrichtwerte:

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nach DIN 18005 Teil 1 einen Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### zu 8.0 Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften:

#### 8.03 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung der Autobahndirektion Südbayern Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorgelegt werden.

#### 8.04 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrsablauf auf der A3 nicht gefährden oder beeinflussen.

### zu 11.0 Wasserwirtschaft:

#### 11.1 Nachweis / Ausgleich Retentionsraumverlust

Der bei hundert-jährlichen Hochwasser durch bauliche Anlagen bedingte Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

#### 11.2 Festsetzung Fußbodenoberkante

Die Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100 (311,35 m ü. NN) keine baulichen Schäden zu erwarten sind:  
Oberkante Fundament der Silos 311.35 m ü. NN. zuzüglich Belüftungsboden der Silos  $\geq 0,65$  m, ergibt für Oberkante Siloboden 312.00 m ü. NN.

#### 11.3 Abwasserbehandlung von Niederschlagswasser

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

**zu 12.0 Grünordnung:**

12.6 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> wird auf Fl. Nr. 650 (Teilfläche), Gemarkung Mittich festgesetzt (Ökokonto der Gemeinde).

aufgestellt:

Architekturbüro Rolf  
Feldstraße 28a - 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 27.09.2016

.....  
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)



geändert: 06.02.2017  
20.04.2017

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

## Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

### 1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

#### 1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Die Trocknungsgenossenschaft Reding eG, Afham 48, 94152 Neuhaus a. Inn, vertreten durch Herrn Georg Grill beantragt die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „GE Reding“ für die westliche Teilfläche der Flur-Nr. 203/3, um die Lagerkapazität der bestehenden Anlage zu erhöhen. Der Antragsteller beabsichtigt auf den Erweiterungsflächen die Errichtung von weiteren Silos. Die Silos werden durch Förderanlagen mit der bestehenden Trocknungsanlage verbunden.

#### 1.2 Änderungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 25.10.2016 gefasst.

#### 1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Planbereich liegt im vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet** des Inns (Amtsblatt des Landkreises Passau, Nummer: 9/2008, Ausgabe: 26.03.2008). Aus o.g. Gründen ist entsprechend § 78 Abs.2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Passau erforderlich.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11. 2004 (BGBl. I.S. 1748) und Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I.S. 1474).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ((BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06. 2013 (BGBl. I.S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12. 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07. 2011 (BGBl. I.S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08. 2013 (BGBl. I.S. 3154) und Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I.S. 1474).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. 2015 (GVBl. S. 73)

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

### 1.5 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07. 2015 (GVBl. S. 296)

## 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

### 2.1 Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn, der seit dem 16. Mai 2006 rechtsverbindlich ist, ist der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e, § 8 BauNVO) ausgewiesen (siehe Anlage 2)

Die an den Planbereich südlich angrenzende Fläche wurde im Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr.13 als Sondergebiet „SO Photovoltaik“ ausgewiesen (siehe Anlage 3).

### 2.2 Besitzverhältnisse lt. Liegenschaftskataster (16.12.2014)

Fl.Nr. 203/3	10.102 m <sup>2</sup>	Trocknungsgenossenschaft Reding eG Afham 48 94152 Neuhaus
--------------	-----------------------	---

### 2.3 Geltungsbereich

Teilfläche Fl.Nr. 203/3 **4.800 m<sup>2</sup>**

Die Festlegung des Geltungsbereichs erfolgt im Norden und Süden entsprechend den Flurgrenzen, im Westen im 40 m Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn (Bauverbotszone gemäß §9 Abs. 1 FStG, 40 m – Bereich), im Osten durch freie Festlegung.

## 3. Beschreibung der Ausgangssituation

### 3.1 Lage im Dorfgebiet

Der Planbereich (siehe Anlage 1) befindet sich südwestlich der Ortschaft Reding und südlich des Betriebes der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G. Der Planbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE-Reding“, im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Photovoltaikanlage Fischer Reding“ an.

### 3.2 Art und Maß der Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzfläche

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden durch das Betriebsgelände der Trocknungsgenos-

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

senschaft erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Strassenverkehrsnetz erfolgt über die St 2110.

### 3.4 Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist keinerlei Bebauung auf.  
Das Landschaftsbild ist von den angrenzenden Baustrukturen geprägt:

- im Norden die bestehenden Siloanlagen
- im Süden durch die Photovoltaikanlage
- im Westen durch die Bundesautobahntrasse

Das Gelände ist eben. Höhenlage im Mittel **311,25 ü. NN** (siehe Luftbild der Digitalen Flurkarte mit Höhenlinien; Anlage 4).



*Blick von St 2110 nach Nord-Westen*



*Blick von St 2110 nach Westen; Fläche Geltungsbereich*

### 3.5 Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit als **Ackerland** (Anbau von Senfgras) genutzt.  
Das Plangebiet ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf.

### 3.6 Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt im vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet** des Inns (Amtsblatt des Landkreises Passau, Nummer: 9/2008, Ausgabe: 26.03.2008). In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen zunächst untersagt (Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Passau kann abweichend von §78 Absatz 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachstände nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und der Verlust von

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,  
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird  
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,  
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und  
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 Absatz 2 WHG).

Wasserspiegel bei 100-jährlichen Hochwasserereignis : **HQ100 = 311,35 m ü. NN**

### **3.7 Infrastruktur**

keine Angaben

### **3.8 Technische Infrastruktur**

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Entwässerung Gemeindliches Kanalnetz

Wasserversorgung Gemeindliches Ortswassernetz

Löschwasser-  
versorgung Oberflurhydrant im Bereich Geltungsbereich „GE Reding“

Stromversorgung niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden.

Müllbeseitigung ZAW Donau-Wald

Telekommunikation Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom

## **4. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung**

### **4.1 Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsvorschlag schließt im Süden unmittelbar an die bestehenden Betriebseinrichtungen an. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehenden Betriebseinrichtungen wie Trocknungsanlage und Verladegebäude auch für die neue Siloanlage genutzt werden kann.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn wird der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (GE e, § 8 BauNVO).

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Erweiterungsflächen die Errichtung von fünf



Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

Silos mit Durchmesser 22 m und Höhe Kegelspitze 30 m vorgesehen (dies entspricht den zuletzt im Jahr 2012 im Süd-Westen errichteten Silos). Die Silos werden durch Förderanlagen mit der bestehenden Trocknungsanlage verbunden.

#### 4.3 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände. Auf der Erweiterungsfläche selbst sind keine weiteren Verkehrsflächen vorgesehen.

#### 4.4 Grünordnung

Es werden Festsetzungen getroffen, welche die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen (siehe unter 7.0) werden durch das Ökokonto der Gemeinde bereitgestellt.

Festsetzungen zur Grüngestaltung des Planbereichs werden aufgrund der Nutzung (GE), der Größe (4.800 m<sup>2</sup>) und der Lage (zwischen „GE Reding“ und „SO Photovoltaik“, zwischen Autobahn und ST2110) des Planbereichs nicht getroffen.

#### 4.5 Hochwasserschutz

4.5.1 Die Voraussetzungen für eine Zulassung gem. § 78 Absatz 2 Nr. 2 WHG (siehe unter 3.6) sind erfüllt.  
zu Pkt. 1

Aus betrieblichen Gründen (technisch und wirtschaftlich) besteht keine andere Möglichkeit zur Siedlungsentwicklung. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Betriebs, wobei die bestehende Anlagentechnik (Trocknungsanlage) die Grundlage für die Betriebserweiterung (Silos) bildet.

zu Pkt. 2

Das neu auszuweisende Gebiet „GE Reding – Erweiterung mit Deckblatt Nr. 7“ grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet „GE-Reding“ an.

zu Pkt. 3-9

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.

Berechnung des erforderlichen Rückhalteraus:

Fläche Planbereich 4.800 m<sup>2</sup>

GRZ 0,80, somit zulässige Überbauung 4.800 m<sup>2</sup> x 0,80 = 3.840 m<sup>2</sup>

Höhenlage Planbereich im Mittel 311,25 m ü.NN

HQ100 = 311,35 m ü. NN

Der **Retentionsraumverlust** beträgt maximal : 3.840 m<sup>2</sup> x 0,1 m = **384 m<sup>3</sup>**

Der Retentionsraumverlust wird durch das Hochwasserschutzkonto der Gemeinde Neuhaus a. Inn abgelöst.

Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem **Bemessungshochwasser** HQ 100 (311,35 m ü. NN) keine baulichen Schäden zu erwarten sind:

Oberkante Fundament der Silos 311,35 m ü. NN. zuzüglich Belüftungsboden der Silos  $\geq$  0,65 m, ergibt für Oberkante Siloboden 312,00 m ü. NN.

Die Gebäude sind zu gegebener Zeit in den gemeindlichen „Melde- und Einsatzplan bei Hochwasserereignissen“ aufzunehmen.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

4.5.2 Für das Flurstück 203/3 Gemarkung Mittich ist im Grundbuch eine „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ eingetragen.  
Bei der Planung wurde der Musterinhalt der im Bereich Mittich vorhandenen „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ umgesetzt.  
Für das Vorhaben gelten im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Ausführung die Vorgaben des gemeinsamen Ministerialschreibens StMUV/OBB vom 20.12.2013 Az. 55\_1-U4521-2013/35-4 IIB4-4690-005/13 „Hinweise zur Errichtung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten“.

#### 4.6 **Infrastruktur**

Keine weiteren Einrichtungen erforderlich

#### 4.7 **Technische Infrastruktur**

Soweit erforderlich ist die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen.

Abwasserentsorgung keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Niederschlagswasserbeseitigung Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über die bestehende nördlich an den Planbereich angrenzende Sickermulde. In einem Wasserrechtsverfahren ist aufzuzeigen, dass die bestehende Sickermulde hierfür noch ausreichende Kapazitäten besitzt.  
Für die Niederschlagswassereinleitung aus der angrenzenden Fl.-Nr. 203/2 ist der Bescheid vom LRA Passau vom 04.10.2012 maßgeblich (53-03 6421.1 WA 9604).  
Lt. Bescheid zeigt die Gegenüberstellung des Muldenvolumens Reserven auf:  
Errechnetes Muldenvolumen: 260 m<sup>3</sup>  
Vorhandenes Muldenvolumen: 430 m<sup>3</sup>  
Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupferzink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- o. Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung



*Nörtl. angrenzende Verkehrsfläche mit Sickermulde*

Wasserversorgung keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Löschwasser-  
versorgung Die bestehende Löschwasserversorgung ist zu prüfen  
und ggf. entsprechend den Anforderungen der DVGW-  
Arbeitsblätter W 405 (Löschwassermenge) und W 331  
(Hydrantenabstände) zu erweitern.

Stromversorgung keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Müllbeseitigung keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Telekommunikation keine weiteren Maßnahmen erforderlich

#### 4.8 Immissionsschutz

Das Planungskonzept sieht keine Maßnahmen vor. Beeinträchtigungen durch die Bundesautobahn sind für die geplanten Nutzungen unerheblich.

#### 4.9 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Mit Erweiterung der Betriebsanlage um weitere Lagerkapazitäten ist nicht mit Erhöhung der Emissionen durch  
- den Betrieb der Trocknungsanlage  
- die An- und Ablieferung von Getreide und Mais.  
zu rechnen, da bereits derzeit die Kapazität der Trocknungsanlage ausgelastet ist, und derzeit die getrockneten Güter fremdgelagert werden.

Den Belangen des technischen Umweltschutzes ist durch Festsetzung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm Rechnung getragen.

Beurteilungszeitraum

Tag (6 – 22 Uhr) 60 dB (A)

Nacht (22 – 6 Uhr) 45 dB (A)

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 sind Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nach DIN 18005 Teil 1 einen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Luftreinhaltung erfolgen keine Beeinträchtigungen, da die Förderwege zu und von den Silos geschlossen geführt werden.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Planliche Festsetzungen

festgesetzt werden (Nummerierung entspricht der Nummerierung des rechtsgültigen Bebauungsplan „GE-Reding“) :

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
O	offenes Bauweise
KS 30,00m	Höhe Kegelspitze der Silos
GRZ 0,80	Grundflächenzahl
KD	Kegeldach

#### 3.0 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

#### 3.3 Baugrenze

### 5.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 7 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „GE-Reding“ maßgebend.

Ergänzend wird festgesetzt (Nummerierung entspricht der Nummerierung des rechtsgültigen Bebauungsplan „GE-Reding“)

#### zu 7.0 Immissionsrichtwerte:

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 7 sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nach DIN 18005 Teil 1 einen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Begründung:

Aufgrund einer durch das LRA Passau, Technischer Umweltschutz vorgenommenen überschlägigen Lärmkontingentierung für den gesamten Geltungsbereich GE Reding ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes am maßgeblichen

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

Immissionsort auf Flur Nr. 196 der Gemarkung Mittich das Lärmkontingent für den Geltungsbereich des Deckblatts 7 auf o.g. Werte festzusetzen.

### **zu 8.0 Festsetzungen zu örtl. Bauvorschriften:**

#### **8.03 Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung der Autobahndirektion Südbayern Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorgelegt werden.

Begründung:

Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von §33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbau-beschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden.

#### **8.04 Beleuchtung**

Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzuordnen, dass sie den Verkehrsablauf auf der A3 nicht gefährden oder beeinflussen.

Begründung:

Jegliche Blendwirkung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen.

### **zu 11.0 Wasserwirtschaft:**

#### **11.1 Nachweis / Ausgleich Retentionsraumverlust**

Der bei hundert-jährlichen Hochwasser durch bauliche Anlagen bedingte Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Begründung:

in Überschwemmungsgebiet erforderlich gemäß WHG

#### **11.2 Festsetzung Fußbodenoberkante**

Die Bauvorhaben sind so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100 keine baulichen Schäden zu erwarten sind:

Oberkante Fundament der Silos 311.35 m ü. NN. zuzüglich Belüftungsboden der Silos  $\geq 0,65$  m, ergibt für Oberkante Siloboden 312.00 m ü. NN.

Begründung:

in Überschwemmungsgebiet hochwasserangepasste Ausführung erforderlich gemäß WHG

#### **11.3 Abwasserbehandlung von Niederschlagswasser**

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

Begründung:

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, ist das Niederschlagswasser entsprechend vorzureinigen.

#### **zu 12.0 Grünordnung:**

12.6 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> wird auf Fl. Nr. 650 (Teilfläche), Gemarkung Mittich festgesetzt (Ökokonto der Gemeinde).

Begründung:

Die Festsetzung der Ausgleichsfläche ist aufgrund der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zwingend erforderlich

## **6. Auswirkungen**

### 6.1 Finanzhaushalt Gemeinde

Mit Fertigstellung der Bebauung ist mit Gewerbesteuereinnahmen zu rechnen.

### 6.2 Immissionsbelastungen

Von den festgesetzten Nutzungen sind keine unzulässigen Emissionen auf die Umgebung zu erwarten.

## **7. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Vorgehensweise

Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, 2003

### 7.1 Schritt 1

#### **Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Eine Ortsbegehung am 09.09.2016 ergab folgenden Sachverhalt:

Die betroffene Fläche ist als Ackerfläche einzustufen. Dies stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Gebiet geringer Bedeutung dar (Kat. I, unterer Wert).

### 7.2 Schritt 2

#### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Stand 27.09.2016 Vorentwurf, Index b  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

a) Feststellung der Beeinträchtigungsintensität

Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35

b) Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

- Versickerung des Niederschlagwassers durch Sickermulde

### 7.3 Schritt 3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Fläche	Größe	Einstufung	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang
Fl.-Nr. 302 westliche Teilfläche	4.800 m <sup>2</sup>	Kategorie I unterer Wert	Typ A, 0,3 - 0,6 gewählt: 0,3 <sup>x)</sup>	1.440 m <sup>2</sup>

<sup>x)</sup> bei Berücksichtigung der unter Schritt 2 genannten Vermeidungsmaßnahmen

### 7.4 Schritt 4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche soll aus dem Ökoflächenkonto der Gemeinde Neuhaus a. Inn ausgewiesen werden.

Fläche	Größe	Bewertung	Ausgleichsfläche
Teilfläche Fl.-Nr. 650 Gemarkung: Mittich	1.200 m <sup>2</sup>	Ausgangssituation: Ackerland Entwicklungs- bzw. Zielzustand: Extensivgrünland Anerkennungsfaktor: 1,2	1.440 m <sup>2</sup>

### 7.5 Bewertung

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben. Die vorgesehenen Maßnahmen werden bereits seit 2014 auf Fl.Nr. 650, Gemarkung Mittich umgesetzt.

aufgestellt:

Architekturbüro Rolf  
Feldstraße 28a - 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 27.09.2016

.....  
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)



geändert: 06.02.2017  
20.04.2017

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

## **Begründung Teil 2 / Umweltbericht**

### **1.0 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### **Angaben zum Standort**

Der Planbereich befindet sich südwestlich der Ortschaft Reding und südlich des Betriebs der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G.

Der Planbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE-Reding“, im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Photovoltaikanlage Fischer Reding“ an.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Plangebiet beabsichtigen eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche. Dadurch soll Baurecht entstehen für: weitere Silos für Mais und Getreide, um die Lagerkapazität der bestehenden Trocknungsanlage zu erhöhen.

Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans „GE-Reding - Erweiterung mit Deckblatt Nr. 7“ erforderlich. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungs- u. Landschaftsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn ist der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e, § 8 BauNVO) festgesetzt.

##### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst die westl. Teilfläche von Fl.Nr. 203/3 mit einer Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Der erforderliche Flächenausgleich wurde entsprechend dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten ermittelt.

Bezogen auf die vom Bebauungsplangebiet ausgehenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Biotope und andere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Klimaschutz ist der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBÄndG 2011 – Mustererlass) zu beachten.



Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

## **2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

### **a) Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist der südöstliche Ortsrand von Reding betroffen.

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der Autobahn und der Staatsstrasse 2110 stark vorbelastet.

Bewertung:

Die relativ geringe Größe des Planbereichs und der Abstand von größer 200 m zum südöstlichen Ortsrand von Reding führen zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der Ortslage durch Anlieferverkehr (Lärm, Abgase). Den Belangen des technischen Umweltschutzes ist durch Festsetzung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Rechnung getragen.

### **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Ackerflächen (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Liste 1a, oberer Wert). Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Im Plangebiet kommt es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren.

### **c) Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

**Bewertung:**

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Versickerung des Oberflächenwassers in der angrenzenden Sickermulde festgesetzt.

Bei Umsetzung der angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Umwelt gering.

**d) Schutzgut Wasser**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

**Grundwasser:**

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabenbereich bei ca. 308.50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 bis 1,5 m kann der mittlere höchste Grundwasserstand auf 309.50 m ü. NN und der höchste Grundwasserstand auf ca. 310.00 m ü. NN geschätzt werden (OK Gelände 311.25).

**Oberflächenwasser:**

Der Planbereich liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Inns (Amtsblatt des Landkreises Passau, Nummer: 9/2008, Ausgabe: 26.03.2008).

**Bewertung:**

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen. Die schadlose Entsorgung des Oberflächenwassers im Bereich der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist durch Versickerung gegeben.

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Der Retentionsraumverlust wird durch das Hochwasserschutzkonto der Gemeinde Neuhaus a. Inn abgelöst.

**e) Schutzgut Luft und Klima**

Das Klima des Unteren Inntals ist durch ein kontinentales Übergangsklima mit heißen Sommern und nicht sehr kalten Wintern gekennzeichnet. Die mittlere Häufigkeit der Windrichtung / Jahr liegt mit Wert von ca. 48% bei westlichen bis südwestlichen und nordwestlichen Winden. Die mittlere Zahl der windstillen Tage beträgt ca. 40%.

**Bewertung:**

Auf Grund seiner geringen Größe sind keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen zu erwarten.

Staubentwicklung ist nicht zu erwarten, da die Getreideförderwege zu und von den Silos geschlossen ausgeführt werden.

Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

#### **f) Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Trocknungsanlage mit den angegliederten Silos, sowie den Straßentrassen (BAB im Westen, Staatsstrasse im Osten) geprägt.

Bewertung:

Es sind keinerlei negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

#### **g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des Planbereichs und den angrenzenden Gebieten befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter.

#### **h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und Wirkungsnetze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Bewertung:

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

### **3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets würde das Gelände weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

#### **4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. §21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

- Rückhaltung Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

##### **a) Schutzgut Wasser**

Die anzustrebenden Ziele im Rahmen des Gewässerschutzes sind die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe.

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

- Festsetzungen zur Ableitung von Oberflächenwasser in Sickermulden (Textliche Festsetzungen 11.0)
- Festsetzungen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup>. (Textliche Festsetzungen 11.3)

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

- Festsetzungen zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts (Textliche Festsetzungen 11.1)

#### **4.2 Ausgleich**

Dem Bebauungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

## **5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb des Dorfgebietes Neuhaus a. Inn wurden keine alternativen Planungen durchgeführt, da sie nicht der Bedarfsanmeldung Dritter entsprechen.

## **6.0 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend dem Bayerische Leitfaden durchgeführt.

## **7.0 Maßnahmen zur Überwachung**

Von der vorliegenden Planung gehen keine erhebliche Umweltauswirkungen aus. Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

## **8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bodennutzungsänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Die Grundwasserneubildungsrate ist jedoch nicht eingeschränkt, da der Oberflächenwasserabfluss über Sickermulde festgesetzt ist.

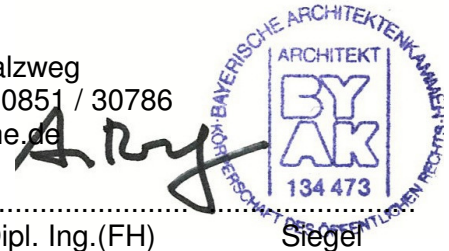
Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Stand 27.09.2016 Vorentwurf  
06.02.2017 Entwurf  
20.04.2017 Endausfertigung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm</li></ul>	gering
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"><li>Verlust von Teillebensräumen</li></ul>	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>Teilweiser Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung</li></ul>	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li><li>Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention</li></ul>	mittel
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine Veränderung des vorherrschenden Klimas</li></ul>	gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li></ul>	gering
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine Kultur und Sachgüter vorhanden</li></ul>	nicht betroffen
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"><li>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</li></ul>	gering

Aufgestellt:

Architekturbüro Rolf  
Feldstr. 28a - 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786  
rolf-architekten@t-online.de



Salzweg, den 27.09.2016

.....  
Axel Rolf Architekt Dipl. Ing.(FH)

Sieger

geändert: 06.02.2017