

Begründung und Erläuterung
zum BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

GE m.E. Sammarei II
(Ehemaliges Molkereigelände)
ENDFERTIGUNG

BEBPLAN_10.09.2020
140/16B

der Gemeinde

Markt Ortenburg

Lkrs. Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt:

Vilshofen, den 08.12.2016

26.03.2020

25.06.2020

10.09.2020/02.07.2021

Architekturbüro Ott

in Bürogemeinschaft

Tilman Johs. Ott Architekt BDA

Christine Ott Architektin

Bürg 1

94474 Vilshofen

Tel: 08541 / 96111

Fax: 08541 / 961122

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensblatt
2. Plan Nr. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Bestand -
M*1:5000 v. 03.03.1995
3. Plan Nr. 2 Deckblatt Nr. 59 des Flächennutzungsplanes
M*1:5000 v. 10.09.2020
4. Plan Nr. 3 Luftbild Bayernatlas Parzelle v. 08.12.2016
5. Plan Nr. 4 Luftbild Bayernatlas Sammarei v. 08.12.2016
6. Anlass zur Aufstellung / Erläuterung / Begründung
7. Textliche Festsetzung
8. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
9. Bebauungsplan GE m.E. Sammarei II (ehemaliges Molkereigelände)
10. Umweltbericht Fa. Landschaft & Plan vom Mai 2019
11. Schalltechnisches Gutachten hooock farny ingenieure v. 02.02.18
12. Wasserrechtliche Behandlung Niederschlagswasserentsorgung
Roland Richter Ingenieure vom 26.08.2019
Bescheid Landratsamt Passau vom 05.03.2020
13. Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates
Vom 10.09.2020
14. Vertrag über die Reservierung, den Erwerb oder die Vermittlung von
Ökopunkten

1. VERFAHRENSBLATT

B E B A U U N G S P L A N

GE m.E. - Sammarei II
(ehemaliges Molkereigelände)

M A R K T O R T E N B U R G

Aufstellungsbeschluss	15.12.2016
Billigung Vorentwurf	15.12.2016
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	30.01.2017 bis 06.03.2017
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	30.01.2017 bis 06.03.2017
Abwägung / Billigung	23.03.2017
Auslegungsbeschluss	25.06.2020
Auslegung § 3 Abs. 2	27.07.2020 bis 04.09.2020
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	27.07.2020 bis 04.09.2020
Abwägung	10.09.2020
Satzungsbeschluss	10.09.2020
Markt Ortenburg, den <u>09.07.2021</u>	 1. Bürgermeister Stefan Lang

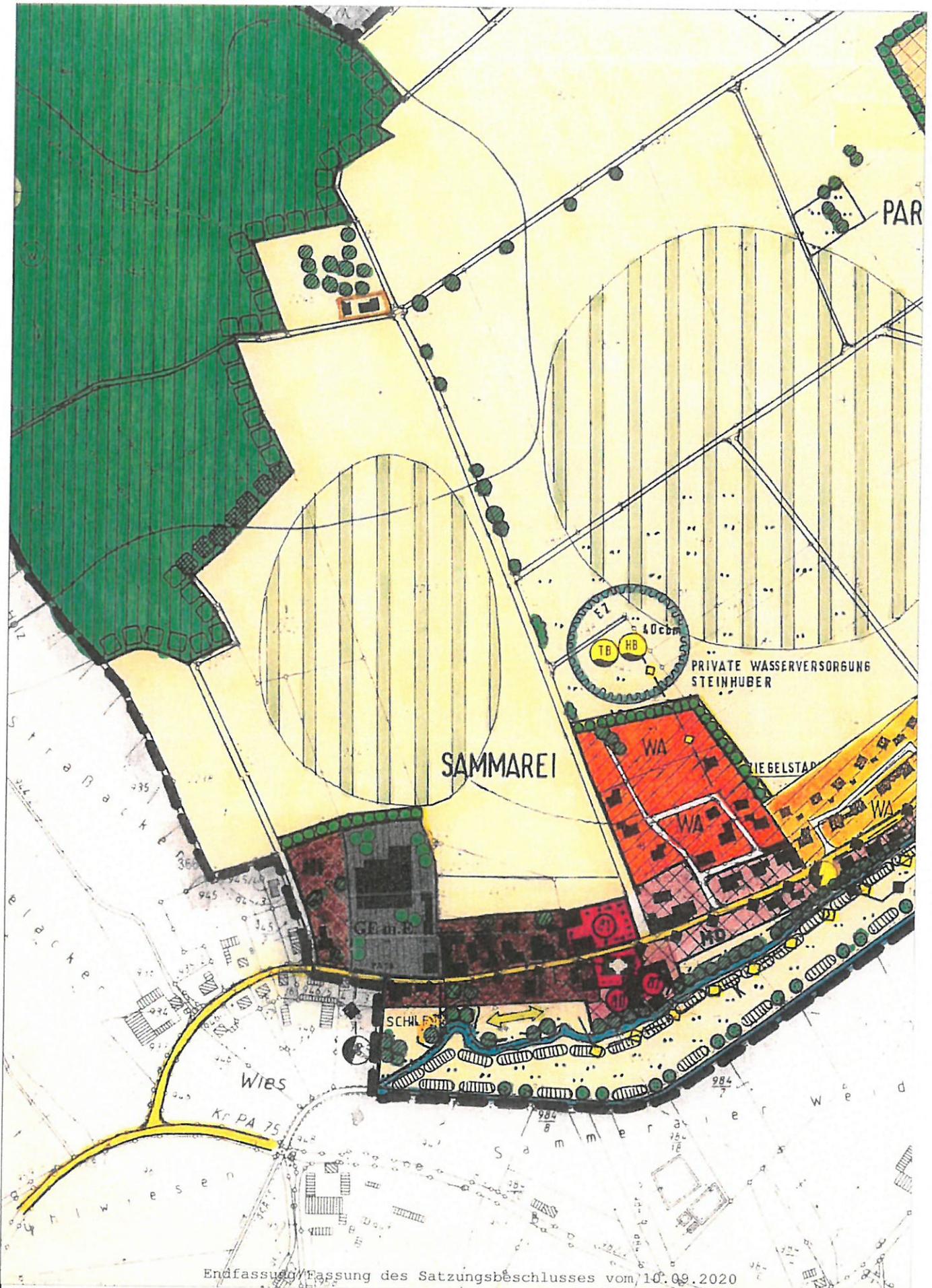


ortsüblich bekannt gemacht am 25.10.2021
durch Anschlag an der Amtstafel.
Abgenommen am 29.11.2021

Markt Ortenburg,
21.10.2021


1. Bürgermeister
Stefan Lang





Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO OTT
IN BÜROGEMEINSCHAFT

FILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA
CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN

Fon: +49(0)8541/9611-1
Fax: +49(0)8541/9611-22
www.architekturbuero-ott.com

BÜRG 1
94474 VILSHOFEN

info@architekturbuero-ott.com
cad@architekturbuero-ott.com

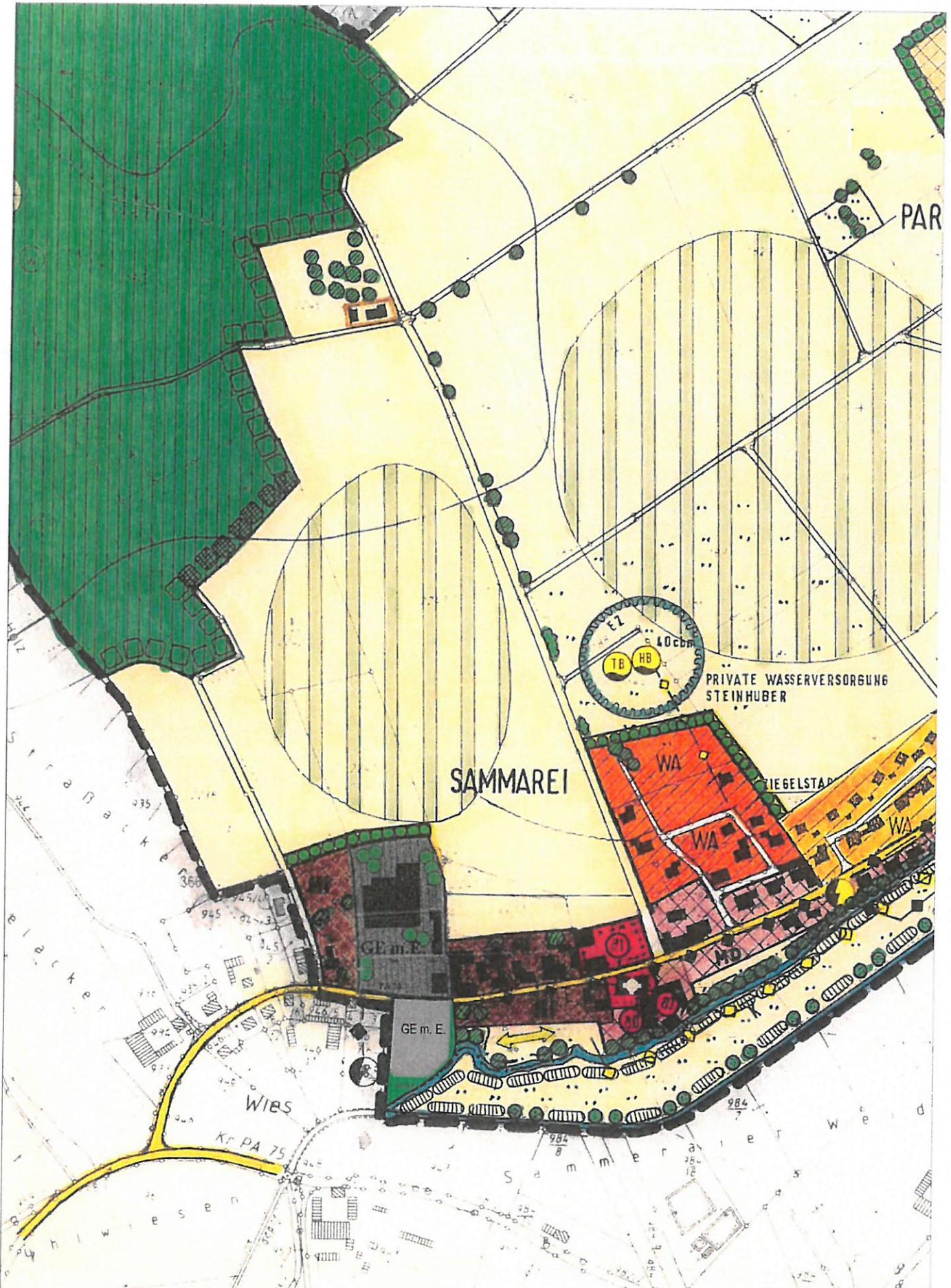
20.12.2018

pa-s 140_16 B-F TENA SÜDLICHE ERWEITERUNG.pln

1

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MARKT ORTENBURG BESTAND VOM 03.03.1995

M*1:5000



Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020

<p>PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO OTT IN BÜROGEMEINSCHAFT</p> <p>TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA Fon: +49(0)8541/9611-1 CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN Fax: +49(0)8541/9611-22 www.architekturbuero-ott.com info@architekturbuero-ott.com BÜRG 1 23.06.2021 84474 VILSHOFEN cad@architekturbuero-ott.com</p>	<p>2</p> <p>DECKBLATT Nr. 59 "BEBAUUNGSPLAN GEmE SAMMAREI II" DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MARKT ORTENBURG VOM 10.09.2020</p>	<p>M*1:5000</p>
---	--	-----------------



Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020

0 10 20 30 40m
 Maßstab 1:1.250
 gedruckt am 09.12.2016 10:55
<http://v.bayern.de/cGRLC>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

<p>PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO OTT IN BÜROGEMEINSCHAFT TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA Fon: +49(0)8541/9611-1 CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN Fax: +49(0)8541/9611-22 www.architekturbuero-ott.com info@architekturbuero-ott.com cad@architekturbuero-ott.com BÜRG 1 84474 VILSHOFEN</p>	<p>3</p>	<p>LUFTBILD BAYERNATLAS PARZELLE</p>	<p>M*1:1250</p>
--	-----------------	---	-----------------

08.12.2016

sp-s 14016 B-F TENA SÜDLICHE ERWEITERUNG.pln



0 20 40 80m
 Maßstab 1:5.000
 Gedruckt am 09.12.2016 10:53
<http://v.bayern.de/g8y78>

Endfassung Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

PLANUNG:
 ARCHITEKTURBÜRO OTT
 IN BÜROGEMEINSCHAFT

TILMAN J. OTT ARCHITEKT BDA Fon: +49(0)9541/9611-1
 CHRISTINE OTT ARCHITEKTIN Fax: +49(0)9541/9611-22
 www.architekturbuero-ott.com
 info@architekturbuero-ott.com
 cad@architekturbuero-ott.com

BÜRG 1
 94474 VILSHOFEN

4 LUFTBILD BAYERNATLAS SAMMAREI

M*1:5000

08.12.2016

sa-s 14016 B-F TENA SÜDLICHE ERWEITERUNG.pln

6. ANLAß ZUR AUFSTELLUNG / ERLÄUTERUNG / BEGRÜNDUNG

Die Firma Tena, Sammarei hat entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan vom 31.03.2000 Erweiterungsmaßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgrundstück durchgeführt.

Verfügbare Flächen für eine weitere Erweiterung des Betriebs sind hier nicht mehr möglich.

Aus betriebsbedingten Notwendigkeiten steht nun wieder eine Erweiterung dringend an. Diese ist notwendig um den Betrieb entsprechend seiner Entwicklung zu erhalten und fortzuführen. Die Zahl der Mitarbeiter wird sich weiter erhöhen.

Vor kurzem konnte das ursprüngliche Molkereigrundstück südlich der Ortsdurchfahrt durch die Firma Tena erworben werden. Die bestehenden alten Betriebsgebäude werden abgebrochen, um dann eine entsprechende Erweiterungshalle zu errichten.

Um Grundlage für eine Baugenehmigung zu schaffen wird gebeten dieses Betriebsgrundstück als GE m.E., wie der Bestand nördlich der Ortsdurchgangsstraße, auszuweisen.

Dies soll im Aufstellungsverfahren GE m.E. Sammarei II, entsprechend bestehendem Bebauungsplan GE m.E. Sammarei, wie im Parallelverfahren in Deckblatt Nr. 59 zum Flächennutzungsplan verfahrensmäßig behandelt werden.

Das Gebäude wird von der Ortsdurchgangsstraße weiter abgerückt als der abubrechende Baubestand. Hier sollen Stellplätze, eine Fußwegverbindung, sowie Begrünung entstehen. Das Hallenfußbodenniveau wird tiefer als die Straße sein.

Es ist eine entsprechende Hallenumfahrt mit Betriebs- und Rangierfläche anzulegen. Wobei im südlichen Grundstücksteil der bestehende Schilfwuchs zum Mühlbach hin erhalten bleibt.

Am südlichsten Grundstückspunkt (Abzweigung Mühlbach von der Wolfach) besteht bereits die Möglichkeit notwendiges Löschwasser für den Gemeindebereich Sammarei, wie für den Betrieb zu entnehmen. Dies soll weiterhin geschehen, jedoch von der geplanten Betriebsfläche aus mit Leitung zur Wolfach um die notwendigen Flächen für die Feuerwehr gleichzeitig auf dem Betriebsgelände zu nutzen und andererseits den Grünbereich zu schonen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Ortsdurchgangsstraße, im Osten durch den bestehenden Parkplatzbereich mit Wirtschaftsgebäuden, im Süden durch den Mühlbach und im Westen durch zwei Wohnhausparzellen (MI).

Der Ladebereich des Betriebs ist nach Osten orientiert. Das Betriebsgebäude schirmt die Wohnhausparzellen im Westen davon ab.

Die Betriebsumfahrt ist im westlichen Bereich gleichzeitig Feuerwehrezufahrt und Zufahrt zur Trafostation (Flur-Nr. 946/17).

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans GE m.E. Sammarei, werden im Grundsatz auch für den Bebauungsplan GE m.E. Sammarei II übernommen, wobei die nördliche Wandhöhe reduziert festgelegt wird. Zudem werden spezielle Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz gemacht.

Um den Belangen für die Anlieger (Gemeinde Haarbach, Gemarkung: Sachsenham) und Wünschen der Nachbarn gut nachbarlich Rechnung zu tragen, werden diese unabhängig vom Bebauungsplanverfahren privatrechtlich geregelt und vereinbart. (Notarvertrag).

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „hooock farny ingenieure“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 02.02.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 auf der gesamten, gewerblich nutzbaren Fläche festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch den bestehenden Betrieb TENA products GmbH unmittelbar nördlich des Plangebietes an allen maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die nach Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.

Auf eine Vergabe von Emissionskontingenten bis hin zur Ausschöpfung der verfügbaren Planwerte wird, aus Gründen der Lärmvorsorge und um dem Betrieb am bestehenden Standort die Möglichkeit für künftige Erweiterungen offen zu halten, bewusst verzichtet. So wurde dem geplanten Gewerbegebiet in der Nachtzeit lediglich ein so hohes Emissionskontingent zugestanden, dass die resultierenden Immissionskontingente den nachts anzustrebenden Orientierungswert an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten, wonach die Zusatzbelastung als irrelevant zu bewerten ist.

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.

Ein Umweltbericht wurde durch das Büro Landschaft & Plan, Neuburg a.Inn, im Mai 2019 erstellt.

Es liegt der Wasserrechtsbescheid vom 05.03.2020 des Landratsamts Passau AZ: 53.0.07 6414 WA20391 vor.

Mit WWA Passau (Herrn Mailhammer) und Herrn Kreisbrandrat Ascher wurden die Notwendigkeiten der Löschwasserentnahmestelle besprochen und abgestimmt. Es wird, wie bisher, der Zugang zum Aufstaubauwerk erhalten. Die Zuwegung und Zugänglichkeit bis zur Betonwand wird in gute Funktion gebracht.

Die Marktgemeinde Ortenburg wie die Gemeinde Haarbach erhalten jeweils ein verbrieftes Geh- und Fahrtrecht für die Feuerwehrzufahrt von der Kreisstraße bis zum Mühlbachstauwerk.

Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme vom 20.07.2020)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume tiefwurzelnder Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125. Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Vilshofen. Die Adresse lautet: Bahnhofstr.3, 94474 Vilshofen. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de, oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08541 / 916338. Der Schutzzonenbereich für 110-kV-Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,0 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zu Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Vilshofen gerne zu Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

ZAW Donau-Wald (Stellungnahme vom 30.07.2020)

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Müllabfuhr erfolgt über die Kreisstraße PA 27 (Ortsdurchfahrt). Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich. Für Fragen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 09903 / 920-423 gerne zu Verfügung.

Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung (Stellungnahme vom 21.08.2020) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE m. E. Sammarei II“; zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „GE m. E. Sammarei II“ des Marktes Ortenburg nimmt die Kreisstraßenverwaltung wie folgt Stellung:

1. Überörtliches Straßennetz

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße PA 78 (Abschnitt 160)

2. Planung der Kreisstraßenverwaltung (Art. 35 BayStrWG)

Die Kreisstraßenverwaltung beabsichtigt im Jahr 2022 den Deckenbau durchzuführen.

3. Verkehrsbelastung

Eine unmittelbare Messstelle liegt nicht vor. Bei der Verkehrszählung 2010 wurden auf der Kreisstraße PA 78 (Abschnitt 120) 877 Kfz/24h, davon 91 Fahrzeuge des Güterverkehrs gezählt.

4. Lärmschutz

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schallschutztechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz ist daher zu hören.

5. Verkehrsschau

Am 12.11.2020 fand vor Ort eine Verkehrsschau mit Vertretern der Marktgemeinde, des Landkreises Tiefbauabteilung, der Polizei und Bauherrnvertretern statt.

Dabei wurde einvernehmlich festgelegt:

- Der Abstand von Bäumen wie Stellplätzen von der Fahrbahnkante der Kreisstraße 3,0m.
- Kein Gehsteig.
- Zufahrt zum gegenüberliegenden Betriebsgrundstück mit LKW nur von Osten kommend, an der Westseite des Grundstücks.
- Neue private Zufahrt an der Westgrenze Flur-Nr.: 946/3 für Flur-Nr.: 946/7.
- Die Straßenlaterne samt daran befestigten Ortsschild wird durch die Gemeinde versetzt in Flucht des Wohngebäudes Flur-Nr.: 946/3.
- Ortsschild „Wies“ in der Gegenrichtung verbleibt am jetzigen Standort.
- Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragsstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu. Die geplante Oberflächenentwässerung ist frühzeitig mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

Bei Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

26.03.2020 ABO, 25.06.2020 ABO, 02.07.2021 ABO

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 -15 BauNV):

Gewerbegebiet gem. § 8, Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 u. 2, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, mit Einschränkung (GE m.E.), d.h. mit der Einschränkung, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16-21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.2.1 GRZ 0,8 / GFZ 1,2 / BMZ 10,0 gem. § 17 BauNVO

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. § 18 BauNVO:

Oberkante natürliches Gelände ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

-Im Norden zur Ortsdurchfahrt (PA78) Wandhöhe max. 7,5m

-Im Süden zum Mühlbach Wandhöhe max. 10,5m

1.2.3 Zulässigkeit bei Betriebsgebäuden

1.2.3.1 Dachform: Satteldach und Pultdach

1.2.3.2 Dachneigung: 3° bis 10 °

1.2.3.3 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun und nichtspiegelnde, beschichtete Metalldeckung

1.2.3.4 Dachgauben: unzulässig

1.3 Erschließung und Versorgung

1.3.1 Straße

Die Straßenerschließung erfolgt wie gegeben über die direkt anliegende Ortsdurchfahrtsstraße (PA78), wobei eine weitere Ausfahrt vorgesehen ist.

1.3.2 Gehsteig

Entfällt

1.3.3 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist vorgesehen durch den Anschluss an das bestehende Ortswassernetz.

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten, z.B. durch Verwendung von Spartasten bei Toilettenspülkästen und Regenwasser zur Gartenbewässerung.

1.3.4 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt bei eigener Trafostation durch die Bayernwerk AG.

Der durch Dienstbarkeit gesicherte Zugang zur Trafostation auf Flur-Nr.: 946/17 ist durch die befestigte Betriebsfläche weiterhin gewährleistet.

1.3.5 Kanalisation

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt für Neubauten an den bestehenden Mischwasserkanal.

1.3.6 Niederschlags- und Oberflächenwasser

Das gesamte Niederschlags- und Oberflächenwasser von den Dachflächen wird gemäß wasserrechtlichem Bescheid Nr. 53.0.07 6414WA20391 vom 05.03.2020 (Anlage) dem Mühlbach zugeführt. (Inhaltsverzeichnis Nr. 12).

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird breitflächig auf dem Baugrundstück versickert.

1.3.7 Löschwasserversorgung

Dieser Bebauungsplan regelt, dass die Zufahrt der Feuerwehr zur Löschwasserentnahme auf der befestigten Betriebsumfahrt und dem Betriebsgelände stattfindet und uneingeschränkt nutzbar ist, für mindestens 2 Feuerwehrfahrzeuge und entsprechend gekennzeichnet. Die südliche Schilffläche am Mühlbach muss deshalb nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

1.4 Technischer Umweltschutz

Vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik hooock farny ingenieure, Landshut, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom 02.02.2018 erstellt.

Die erarbeiteten Formvorschriften für die textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweise werden entsprechend aufgenommen.

1.4.1 Festsetzung:

Festsetzungen von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12 Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximalen zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	LEK, Tag	LEK, Nacht
GE: SEK rund 4.200 m ²	62	40

SEK: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der Grünflächen

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben 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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

1.4.2 Hinweis:

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung des Landratsamtes Passau der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils

geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel 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 (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

1.5 Grünordnung

Ein Umweltbericht wurde durch das Büro Landschaft & Plan vom Mai 2019 erstellt.

1.5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu mindern bzw. zu verhindern, ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt.

- Festsetzung der Fußbodenhöhe auf mind. 358,5 m ü.N.N. und damit über der Höhe eines 100-jährlichen Hochwassers der Wolfach zur Vermeidung von Sachschädigungen (Schutzgüter Mensch, Sachgut).
- Festsetzungen maximaler Emissionskontingente bzgl. Lärm zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen gemäß schalltechnischem Gutachten des Büros hooock & farny, Landshut.
- Vermeidung von Lichtabstrahlung zu den westlichen Wohngrundstücken (Schutzgut Mensch).
- Raumwirksame Eingrünung mit Schwarzerlen am Mühlbach sowie mit Trennhecken zur Nachbarschaft im Osten und Westen. Pflanzung einer Hecke nördlich der Schilffläche auf der Böschung. Sicherung gegen Biberbiss mit Drahtosen.
- Fassadenbegrünung (Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Mikroklima, Tiere). Bepflanzung der Parkplätze mit Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung.

1.5.2 Multifunktionale Festsetzungen zu allen Schutzgütern, v. a. zum Naturhaushalt und Artenschutz:

- Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden (Schutzgut Tiere).
- Freihaltung der ökologisch sensiblen und nach § 30 BNatSchG geschützten Schilffläche im Südwesten des Grundstücks von Bebauung und Auffüllung.
- Die vorhandenen Laubgehölze am Mühlbach sind zu erhalten.
- Die Vermeidung von Böschungen entlang der Bewegungs- und Hoffläche im Süden in den südlichen angrenzenden Vegetationsbestand und damit im Retentionsraum der Wolfach. Hier ist das Gelände platzsparend mit einer Mauer, z. B. aus Gabionen, abzufangen.

- Während der Bauzeit ist zudem am Südrand ein wirksamer Schutzzaun (z. B. ein 0,75m hoher Holzbohlenzaun) am Rand der späteren Auffüllfläche und Mauer aufzustellen, damit ein Befahren und die Überschüttung der ökologischen sensiblen Vegetation vermieden wird (Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft).
- Abschirmung des potentiellen Lebensraumes von Sumpfrohr- und Schilfrohrsänger vor optischen Beeinträchtigungen, während der Betriebs- und Feuerwehrrübungen durch Fahrzeuge, Bewegungen durch Pflanzung einer dichten 3-reihigen Hecke auf der Böschung nördlich der Schilffläche. Miteinbeziehung der schon vorhandenen Gehölzsukzession (Schutzgut Tiere).
- Abstand von 10 cm zwischen Zaunfeldunterkante und Boden, damit das Gewerbegebiet für Kleintiere wie Igel etc. durchlässig ist (Schutzgut Tiere).
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zur Wolfachau hin um insbesondere gewässerbewohnende Insekten wie Eintags-, Köcher- und Steinfliegen und Nachtfalter vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen magisch angezogen werden. Keine Abstrahlung in die Wolfachau. (Schutzgut Tiere).
- Unbeschichtete Metalldächer (blanke Flächen) sind nicht zulässig.

1.5.3 Festsetzung zur Grünordnung

Grünordnung

- 1.1 Erhaltung Laubgehölze
Die Laubgehölze am Ostrand des Grundstücks und am Mühlbach sind zu erhalten.
- 1.2 Pflanzung Laubbäume im öffentlichen Straßenbegleitgrün
Am Parkplatz an der Hauptstraße sind 3 Laubbäume 1. -2. Wuchsordnung als Alleebaum entsprechend der Planzeichnung und Pflanzliste 1.7.1 und 1.7.2 zu pflanzen und gegen Anfahren durch parkende PKW mit Schutzbügeln zu sichern. Die Pflanzfläche beträgt jeweils mind. 10 qm.
- 1.3 Bepflanzung Böschung an der Schilffläche und Ufer Mühlbach
Entsprechend der Planzeichnung sind auf der Böschung nördlich der Schilffläche 3-reihige Laubhecken mit Schwarzerlen und Laubsträuchern gemäß den Pflanzlisten 1.7.3 und 1.7.4- zu pflanzen. Verwendung von Laubstraucharten autochthoner Herkunft. Am Mühlbach sind entsprechend der Planzeichnung Schwarzerlen zu pflanzen. Es ist von der Baumschule ein schriftlicher Nachweis für phytophthoraafreie Ware zu bringen.
- 1.4 Bepflanzung von Hecken als Trenngrün
Entsprechend der Planzeichnung sind an der West- und Ostgrenze 1-2-reihige Laubhecken gemäß der Pflanzliste 1.7.4 zu pflanzen.

- 1.5 Fassadenbegrünung
Entsprechend der Planzeichnung wird eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 1.7.5 festgesetzt. Es sind entsprechende Rankhilfen anzubringen, da keine selbstkletternden Pflanzen festgelegt werden.
- 1.6 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan abzugeben, in dem die Geländehöhen, Gelände- und Oberflächengestaltung, Ansaaten und Bepflanzung dargestellt werden. Die Einhaltung der festgesetzten GRZ ist ebenfalls darzustellen.
- 1.7 Pflanzlisten
- 1.7.1 Laubbäume 1. Ordnung am Parkplatz
Alleebaum, Kronenansatz 2,2 m, 3xv, m.B., Stammumfang >14-16 cm
Bergahorn Acer pseudo-platanus
Spitzahorn Acer platanoides
Winterlinde Tilia cordata
- 1.7.2 Laubbäume 2. Ordnung am Parkplatz
Alleebaum, Kronenansatz 2,2 m, 3xv, m.B., Stammumfang >14-16 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Winterlinde „Rancho“ Tilia cordata „Rancho“
- 1.7.3 Laubbäume 2. Ordnung am Mühlbachufer und auf der Böschung
Verpflanzte Heister, o.B. 250-300
autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Die Erlen sind gegen Biberverbiss mit einer Drahtose zu sichern.
Phytophthora-freie Ware (Nachweis erforderlich)
Schwarzerle Alnus glutinosa
- 1.7.4 Laubsträucher
2xv, o.B. 60-100,
autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland
auf der Böschung und am Ufer:
Faulbaum Rhamnus frangula
Wasserschneeball Viburnum opulus
Gemeine Traubenkirsche Prunus padus
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Eurp. Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
an der West- und Ostgrenze
Haselnuss Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Salweide Salix caprea

- 1.7.5 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung zum Beispiel:
- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| Blauregen | Wisteria sinensis oder floribunda |
| Akebie | Akebia quinquefolia |
| Schlingknöterich | Fallopia (Polygonum) aubertii |
| Hopfen | Humulus lupulus |
- oder andere Arten
2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE m.E. Sammarei II“ entsteht ein Ausgleichserfordernis von 2.066 m². Der Ausgleich wird selbst durch den Grundeigner bzw. durch Ablöse aus dem Landkreisökokonto bzw. Sparkasse Passau erbracht.
(siehe Ökopunktevertrag der Sparkasse Passau vom 20.05.2021)
- 2.2 Ausbringung von künstlichen Nisthilfen
Zum Ausgleich für die Gehölzverluste sind 6 künstliche Nisthilfen (2 Nisthöhlen oval 32 mm, 2 Nisthöhlen oval 28 mm und 2 Gartenrotschwanzkästen) an vorhandenen Bäumen auszubringen. Diese sind gegen Biberbiss mit einer Drahtseile zu sichern.
- 2.3 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Bewegungsflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.
- 2.4 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.
- 2.5 Artenschutzrecht Vögel
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gefällt werden (nicht zwischen 1.3. und 30.9.)
- 2.6 Erhaltung Schilffläche und Uferstreifen
Die Schilffläche und der Uferstreifen sind ungeschmälert zu erhalten. Es dürfen keine Böschungen über die im BPlan dargestellte Hoffläche hinaus angelegt werden.
Während der Baumaßnahmen ist ein Schutzzaun entlang der Südgrenze des Baufeldes, z.B. aus Schalbrettern gegen abrutschendes Material aufzustellen

- 2.7 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel
Im Außenbereich sind aufgrund der Gewässernähe insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED oder Natriumdampf- Niederdrucklampen) zu verwenden.
- 2.8 Durchlässige Zäune
Zwischen Zaunfeldunterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm zu einzuhalten, damit das Gewerbegebiet für Kleintiere wie Igel etc. durchlässig bleibt

8. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANZEICHENRICHTLINIEN),
SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

• **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9 Abs. 1, Nr.1 BauGB., § 6 BauNVO)

GEmE Gewerbegebiet mit Einschränkungen

• **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§9 Abs. 1, Nr.1 BauGB., §§ 16 bis 21 BauNVO)

Nutzungsschablone

GEmE		I
WH Nord 7,5m ab OK GEL		abw.
WH Süd 10,5m ab OK GEL		
GRZ 0,8	GFZ 1,2	BMZ 10,0
SD/PD		

Erläuterung

GEmE	Gewerbegebiet mit Einschränkungen
I	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
WH Nord 7,5m ab OK GEL	Wandhöhe Traufe max. ab OK Gelände (auf 361,80)
WH Süd 10,5m ab OK GEL	Wandhöhe Traufe max. ab OK Gelände (auf 358,80)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)
BMZ 10	Baumassenzahl (Höchstgrenze)
abw.	abweichende Bauweise, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind zulässig Seitliche Grenzabstände der Gebäude untereinander müssen eingehalten werden.
SD/PD	Satteldach / Pultdach

• **BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**

(§9 Abs. 1, Nr.2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO)

	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Grenze der Oberflächenbefestigung

• **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§9 Abs. 1, Nr.11 BauGB.)

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Einfahrt
	Stellplätze
	Gehweg
	Sichtdreieck

• **GRÜNFLÄCHEN**

(§5 Abs. 2, Nr. 5 + 6, §9 Abs. 1, Nr.15 BauGB.)

	Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
	Private Grünfläche
	Schilffläche - zu erhalten
	Laubgehölz - zu erhalten
	Laubbaum 1 - 2. Ordnung - zu pflanzen
	Schwarzerlen - zu pflanzen
	Laubhecke - zu pflanzen
	Kletterpflanzen - zu pflanzen

• **HINWEISE**

	Flurgrenze mit Flurstücknummer
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer



MARKT ORTENBUR

**BEBAUUNGSPLAN GEME SAMMARE
(EHEMALIGES MOLKEREIGELÄNDE)**
FLÄCHE GELTUNGSBEREICH DECKBLATT Nr.: 1 ca. 5.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 15.12.2
SATZUNGSBESCHLUSS VOM 10.09.2

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO OTT
IN BÜROGEMEINSCHAFT

TILMAN J. OTT, ARCHITEKT BDA
CHRISTINE OTT, ARCHITEKTIN

BÜRG 1
94474 VILSHOFEN

Fon: +49(0)8541/9611-1
Fax: +49(0)8541/9611-22
www.architekturbuero-ott.com
info@architekturbuero-ott.com
cad@architekturbuero-ott.com

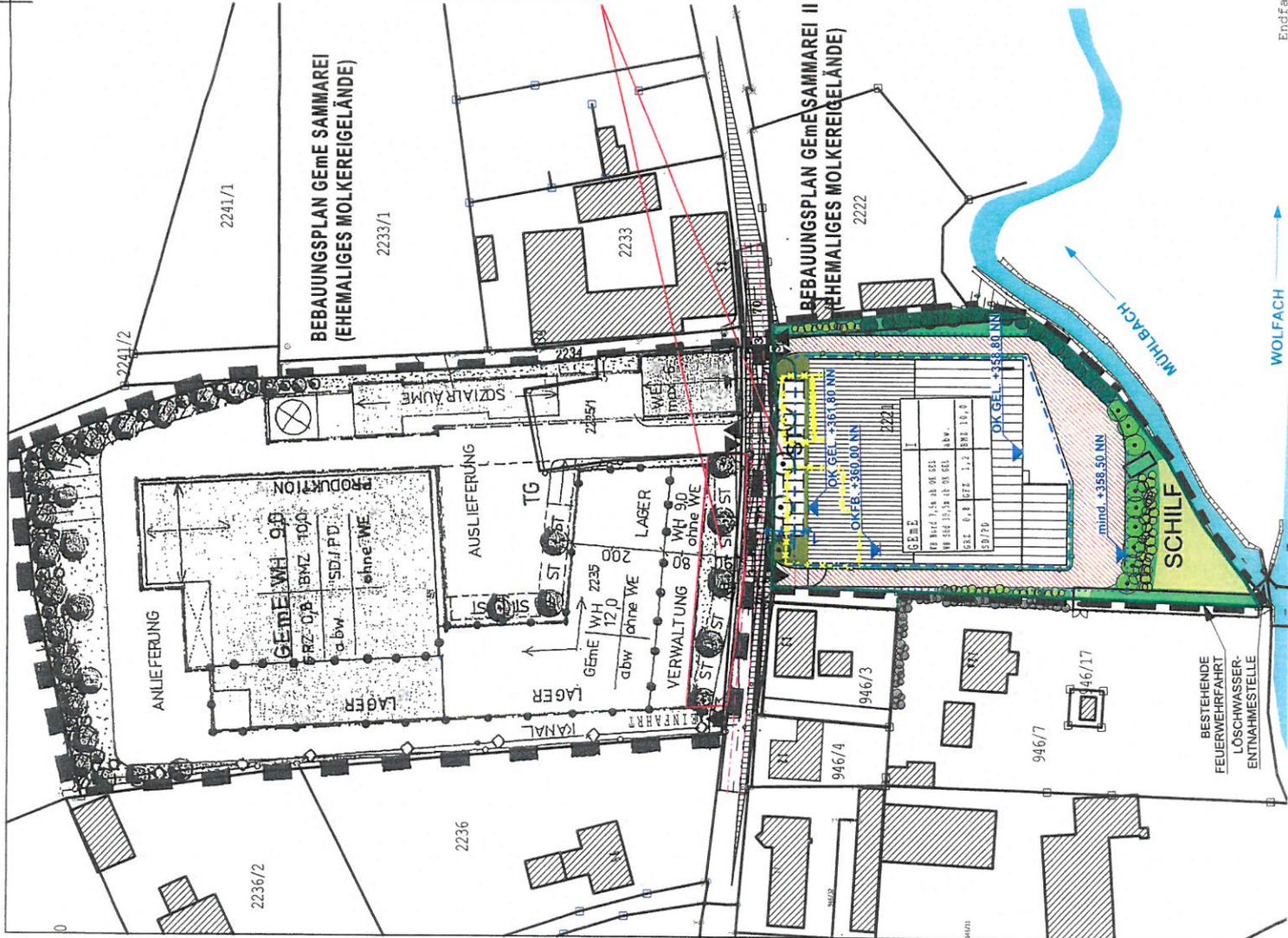
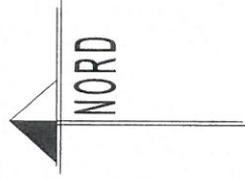
GRÜNDUNG

LANDSCHAFT + PLAN PASSAU

AM BURGBERG 17
94127 NEUBURG /INN

Tel: 0 85 07/92 20 53
Fax: 0 85 07/92 20 54
www.landshaftundplan-passau.de
thomas.herrmann@landshaftundplan-passau.de

GEM. VERKEHRSSCHAU 12.11.2020
ABSTAND VON DER FAHRBAHNKANTE
- FÜR BÄUME UND STELLPLÄTZE 3,0 M
- KEIN GEHSTEG



10. Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan GEe Sammarei II, Markt Ortenburg Mai 2019 / 1

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das bestehende Gewerbegebiet „GE Sammarei“ soll erweitert werden, da die Tiernahrungsproduktionsfirma TENA products GmbH auf Grund der positiven Firmenentwicklung ihren Betrieb zeitnah vergrößern möchte. Dazu hat die Firma das südlich der Ortsdurchfahrt angrenzende Grundstück Flur Nr. 2221 der ehemaligen Molkerei bereits käuflich erworben. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, hat der Gemeinderat von Ortenburg die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GEe Sammarei II“ beschlossen. Ausgewiesen werden soll ein hinsichtlich Schallemissionen eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Somit wird auch der etwa 20 m breite Streifen Mischgebiet entlang der Straße, der innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sammarei“ liegt, umgewidmet.

Im Parallelverfahren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 59 geändert.

Ziel ist es, die notwendige Erweiterung der TENA zu ermöglichen und somit Arbeitsplätze zu erhalten oder neue zu schaffen. Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse kommt nur eine Erweiterung in räumlicher Nachbarschaft in Frage, auf dem bisherigen Betriebsgrundstück sind keine weiteren bebaubaren Flächen mehr vorhanden. Gleichzeitig soll das Betriebsgelände der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Das gegenständliche Grundstück umfasst ein noch bewohntes Wohngebäude, ein ehemaliges nicht mehr genutztes Betriebsgebäude, einen Garten und Grünlandbrachen mit Gehölzen sowie eine Fischerhütte am Mühlbach. Ein Teil des Geländes wurde vor ca. 30 Jahren aufgefüllt, so dass nur noch auf einer kleinen, natürlich tieferliegenden Aue eine Schilffläche vorhanden ist.

Die Planung setzt ein Baufenster für eine große Halle fest. Weiterhin wird eine Umfahrt sowie Rangier-, Lade und Hofflächen festgesetzt, die von der Ortsdurchfahrt, der Kreisstraße PA 78, aus erschlossen werden.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, die maximal zulässige Wandhöhe von der Geländeoberfläche aus gemessen (s. Definition BPlan) beträgt an der Hauptstraße 7,5 m, an der Rückfront im Süden 10,5m. Es können die Dachformen Sattel- und Pultdach ausgebildet werden. Außerdem werden Gebäudelängen über 50m ermöglicht.

Zur Eingrünung wird die Bepflanzung auf dem Grundstück sowie am Gehweg entlang der Hauptstraße festgesetzt. Es werden außerdem verschiedenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Naturhaushalt und zum Artenschutz getroffen. Die detaillierten städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen können dem Bebauungs- und Grünordnungsplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich des BPlans beträgt ca. 0,54 ha. Der Bedarf an Grund- und Boden umfasst jedoch nur knapp 0,3 ha, da der nördliche Teilbereich bereits als Mischgebiet in der genannten Satzung festgelegt ist und der südliche Schilfbereich nicht bebaut wird. Hinzu kommt die Inanspruchnahme von Flächen aus dem Landkreis-Ökokonto mit einer Gesamtgröße von knapp 0,207 ha.

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Im vorliegenden Umweltbericht werden v.a. die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen behandelt. Bzgl. der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird auf den Umweltbericht zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans - Kap. 2.1 und Kap. 2.2 verwiesen.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die entsprechenden Vorgaben wurden bereits im Umweltbericht zur 59. Flächennutzungsplanänderung im Kap. 1.2 behandelt und gelten auch für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GEe Sammarei II“.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Bezgl. der Beschreibung und Bewertung des Bestandes der Schutzgüter wird auf den Umweltbericht zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans Kap. 2.1 und bezgl. der Bewertung der Umweltauswirkungen auf dessen Kap. 2.2 verwiesen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die jetzige Nutzung des Grundstücks aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin beibehalten. Ggfs. würde das Grundstück einer anderen Bebauung zugeführt.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu mindern bzw. zu verhindern, ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Überwiegend zum Schutzgut Mensch

- Festsetzung der Fußbodenhöhe auf mind. 358,5 m ü.N.N. und damit über der Höhe eines 100-jährlichen Hochwassers der Wolfach zur Vermeidung von Sachschädigungen (Schutzgüter Mensch, Sachgut)
-
- Festsetzungen maximaler Emissionskontingente bzgl. Lärm zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen gemäß schalltechnischem Gutachten des Büros hock & farny, Landshut
- Vermeidung von Lichtabstrahlung zu den westlichen Wohngrundstücken (Schutzgut Mensch)
- Raumwirksame Eingrünung mit Schwarzerlen am Mühlbach sowie mit Trennhecken zur Nachbarschaft im Osten und Westen Pflanzung einer Hecke nördlich der Schilffläche auf der Böschung. Sicherung gegen Biberverbiss mit Drahtosen.
- Fassadenbegrünung (Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Mikroklima, Tiere). Bepflanzung der Parkplätze mit Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung

Multifunktionale Festsetzungen zu allen Schutzgütern, v.a. zum Naturhaushalt und Artenschutz:

- Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, um Tötungen und Verletzungen der Jungtiere sowie eine Schädigung der Eier und damit das Berühren von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden (Schutzgut Tiere)

- Freihaltung der ökologisch sensiblen und nach § 30 BNatSchG geschützten Schilffläche im Südwesten des Grundstück von Bebauung und Auffüllung.
- Die vorhandenen Laubgehölze am Mühlbach sind zu erhalten.
- Vermeidung von Böschungen entlang der Bewegungs- und Hofflächen im Süden in den südlich angrenzenden Vegetationsbestand und damit im Retentionsraum der Wolfach. Hier ist das Gelände platzsparend mit einer Mauer, z.B. aus Gabionen abzufangen.
- Während der Bauzeit ist zudem am Südrand ein wirksamer Schutzzaun (z.B. ein 0,75 m hoher Holzbohlenzaun) am Rand der späteren Auffüllfläche und Mauer aufzustellen, damit ein Befahren und die Überschüttung der ökologisch sensiblen Vegetation vermieden wird (Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft)
- Abschirmung des potentiellen Lebensraums von Sumpfrohr- und Schilfrohrsänger vor optischen Beeinträchtigungen während des Betriebs und Feuerwehrrübungen durch Fahrzeuge, Bewegungen durch Pflanzung einer dichten 3-reihigen Hecke auf der Böschung nördlich der Schilffläche. Mit einbeziehung der schon vorhandenen Gehölzsukzession (Schutzgut Tiere)
- Abstand von 10 cm zwischen Zaunfeldunterkante und Boden, damit das Gewerbegebiet für Kleintiere wie Igel etc. durchlässig ist (Schutzgut Tiere)
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (LED-Lampen, Natriumdampf- Niederdrucklampen) zur Wolfachau hin um insbesondere gewässerbewohnende Insekten wie Eintags-, Köcher- und Steinfliegen und Nachtfalter vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen magisch angezogen werden. Keine Abstrahlung in die Wolfachau. (Schutzgut Tiere)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen (Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima).
- Wenn Metalldächer mit einer Fläche größer als 50m² gebaut werden, ist gemäß den Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf eine Vorreinigung des Oberflächenwassers mit zugelassenen Reinigungsanlagen durchzuführen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bilanzierung des Eingriffs

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, ERGÄNZTE FASSUNG 2003) dar.

Das Gewerbegebiet entspricht nach Leitfaden mit einer GRZ von 0,8 einem Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad.

Gemäß dem Leitfaden wird die Planungsfläche entsprechend der verschiedenartigen Ausprägung der Vegetation und des Standorts in Kategorien von I = Gebiete mit geringer Bedeutung bis III = Gebiete hoher Bedeutung, werden. Der Eingriffsfaktor wird je nach Ausgangswert unterschiedlich hoch festgelegt. Vermeidungsmaßnahmen können für die angrenzenden Vegetationsbestände berücksichtigt Die naturschutzfachliche Bewertung und die Ausgleichsfaktoren können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Nutzung	Betroffene Nutzung/ betroffener Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe in m ²	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
GE Fläche/Erschließung	Wiesenbrachen jünger 5 Jahre	Gering oberer Wert	1160	0,5	580
	Garten strukturreich, teils befestigt	Gering-Mittel	500	0,7	350
	Feuchtbrachen, degradiert, jünger 5 Jahre	Mittel unterer Wert	425	0,8	340
	Feuchtkomplex, § 30	Hoch mittlerer Wert	250	1,5	375
	Feldgehölz, Gehölzsukzession/Hecke teils über 10 Jahre	Mittel oberer Wert	350	1,0	350
	Gehölzsukzession, jünger 10 Jahre	Gering oberer Wert	45	0,6	27
	Brennessel/ Brombeerenflur	Gering, mittlerer Wert	110	0,4	44

Nutzung	Betroffene Nutzung/ betroffener Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe in m ²	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Summe			2.840		2.066

Es ist eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 2.066 m² notwendig

Kompensationsmaßnahmen

Die vorhandenen Vegetationsbestände auf dem Grundstück außerhalb der Baufläche können naturschutzfachlich nicht weiter aufgewertet werden. Daher muss der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich extern umgesetzt werden. Es wird dazu die Ökokontofläche des Landkreises Passau in Anspruch genommen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wesentlich andere Planungsalternativen wurden bei der Entwicklung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht erarbeitet. Der Zugang zur Löschwassereintrahmestelle am Mühlbach verbleibt in der bestehenden Art. Somit wird ein Eingriff in die kleine, nach § 30 BNatSchG geschützte Schilffläche vermieden.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern des Landesamtes für Umwelt ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Zur Vogelwelt und zur Einschätzung des faunistischen Potentials der Planungsfläche fand eine Übersichtsbegehung durch eine Faunaexpertin (Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie, Untergriesbach) im März 2018 statt.

Außerdem wurden der internetbasierte Umweltatlas und der Internet-Kartendienst zum Hochwasserschutz (Bayerisches Landesamtes für Umwelt) eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

Weiterhin wurde das schalltechnische Gutachten des Büros hooock farny ingenieure, Landshut, vom 02.2.2018 zitiert,

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Folgende Maßnahme wird vorgesehen:

- Kontrolle des Anwuchserfolg der gepflanzten Gehölze, um Ausfälle z.B. bei extremen Trockenperioden oder durch den Bieberfrass, kompensieren zu können.

8 Zusammenfassung

Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GEe Sammarei II“ ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Anschluss an das bestehende „GE Sammarei“. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 59 geändert.

Ziel ist es, die notwendige Erweiterung der hier ansässigen Fa. TENA zu ermöglichen und somit Arbeitsplätze zu erhalten oder neue zu schaffen. Dazu hat die Firma das südlich der Ortsdurchfahrt angrenzende Grundstück Flur Nr. 2221 der ehemaligen Molkerei bereits käuflich erworben.

Der Umfang Planung beträgt ca. 0,54 ha. Der Bedarf an Grund- und Boden umfasst jedoch nur knapp 0,3 ha, da die vorhandene Mischgebietsfläche bereits bebaut ist.

In Bezug auf den **Menschen** treten während der Baumaßnahme vorübergehend Lärm- Staub- und Abgasbelastungen durch LKW-Transporte für die Anrainer an der Hauptstraße und für das Wohnhaus westlich auf. An betriebsbedingten Abgasemissionen sind die üblichen Abgase aus der Gebäudeheizung zu erwarten, die zu keiner belasteten lufthygienischen Situation führen werden. Zur Beurteilung von betriebsbedingten Schallimmissionen durch den späteren Gewerbebetrieb und zur Festlegung von Schutzmaßnahmen für die benachbarten Wohnnutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro hooock farny ingenieure, Landshut, erstellt. Es werden die vom Gutachterbüro vorgeschlagenen max. zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt. Damit werden schädliche Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbelärm auf die umliegenden Wohnnutzungen vermieden. Auch werden Festsetzungen zur Vermeidung von nächtlicher Lichtabstrahlung zum benachbarten Wohngrundstück getroffen. Für Fußgänger verbessert sich die Situation entlang der geplanten Halle, da ein

von der Straße mit Parkplätzen und Baumpflanzungen abgesetzter Gehweg entlang der Halle führen wird.

In Bezug auf die **Pflanzenwelt** sind baubedingte Auswirkungen auf die nach § 30 geschützte Schilffläche im Norden der Gewerbefläche durch einen Schutzzaun zu vermeiden. Es gehen durch das Vorhaben im Baubereich alle Vegetationsbestände wie Wiesenbrachen, Garten, Gehölzsukzession sowie ein nach § 30 geschützter Feuchtkomplex, dieser mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung, verloren. Für diesen Bestand ist eine Ausnahme von den Verboten nach § 39 BNatSchG bei der UNB Landkreis Passau zu beantragen.

Hinsichtlich der **Tierwelt** gehen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für allgemein häufigere Kleinvogelarten aus der Gilde der Gebüschbrüter verloren. Zudem können potenziell in den Schilfflächen vorkommende Schilfbrüter wie Schilf- oder Sumpfohrsänger durch Bewegung von Menschen und Fahrzeugen auf der künftigen Betriebsfläche gestört und vertrieben werden. Außerdem kann nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen auf Nachtinsekten tödlich wirken. Daher werden auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan verschiedene Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die erhebliche Auswirkungen auf Tierwelt vermeiden sollen.

Die **Biologische Vielfalt** auf der Fläche wird sich aufgrund des Verlustes verschiedener Wiesen-, Hochstauden – und Gehölzbestände deutlich verringern.

Für die geplante Bebauung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Es besteht ein Ausgleichserfordernis mit einem Umfang von ca. 2.100 m². Es wird dazu die Ökokontofläche des Landkreises Passau in Anspruch genommen.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** durch Bodenversiegelung mit höheren Abflüssen des Oberflächenwassers und mit einer Erwärmung der Bauflächen. Zum derzeitigen Stand ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser direkt in den Mühlbach einzuleiten. Zur Minderung der Auswirkungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan verschiedene Maßnahmen zur Beschränkung der Versiegelung sowie Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können als mäßig bis mittel eingestuft werden, da die gesamte Gewerbefläche vergleichsweise klein ist.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich im Planungsgebiet durch die anlagebedingten Veränderungen der Topographie und durch die Errichtung einer großmaßstäblichen Halle ergeben, die das Ortsbild des Wallfahrtsortes mitprägen wird. Aufgrund der Fernwirkung nach Süden, kommt einer raumwirksamen Eingrünung eine besondere Bedeutung zu. Auf Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan werden daher im Süden eine abschirmende Heckenpflanzung an der Schilffläche und eine Uferbepflanzungen am Mühlbach festgesetzt. Somit wird der Gewerbebau so gut wie möglich in die Landschaft eingebunden.

Bodendenkmale sind bisher im Planungsbereich nicht bekannt. Als **sonstige Sachgüter** sind die Leitungen zur Trafostation und sonstige Leitungen auf dem Gelände bei den Bauarbeiten zu beachten.

26.03.2020

25.06.2020

redaktionell ergänzt durch ABO

9 Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt 15.8.2017,

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald (12), (Stand: August 2011)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerausfassung/denkmaliste/bayernviewer>

(Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), <http://fisnat.bayern.de/finweb> (Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umweltatlas Bayern - <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite> ;(Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

(Stand: Dezember 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.) (2001): Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYSTMI (2008): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). – Anlagen 1 bis 3; veröffentlicht im Internet.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BRÖGER, S. (2017): Mehr Hitze, mehr Starkregen, aber auch längere Trockenperioden. Monitoring bestätigt Klimawandel in Süddeutschland. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (10) Nr. 1.

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., (2007): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München.

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates

vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. – Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 206/7 („FFH-Richtlinie“), Anhang II.

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1997): Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen Fortschritt. – Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 305: 42-65.

FICKERT, T., (2017): Zum Stadtklima von Passau. Räumlich Differenzierung, Effekte und Implikationen für die Stadtplanung. In: Der Bayerische Wald, H. 1+2, S. 49-63.

HALBIG, G (2016): Aktueller Stand der Klimawandel-Situation- Schwerpunkt Starkregen. In: Korrespondenz der Wasserwirtschaft, 2017 (9) Nr. 7.

MEINIG, H., BOYE, B. & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugtiere (Mammalia) Deutschlands. – In: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.)

Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) – Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere – LV Druck GmbH & Co. KG, Münster: 115-153.

REG. V. NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. – Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 12 Donau-Wald, Regionalplan Donau-Wald, (Stand: 2016)

RÖDL, T., B.-U. RUDOLPH, I. GEIERSBERGER, K. WEIXLER & A. GÖRGEN (2012): Atlas der Brutvögel in Bayern. – Verbreitung 2005 bis 2009. – Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer. 560 S.

SÜDDEUTSCHE ZEITUNG (2018): Anhaltend warm

<http://www.sueddeutsche.de/wissen/klimabilanz-anhaltend-warm-1.3894276>

VOITH, J. (Koord.) (2003): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. – Schriftenreihe Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

WENDE, W. ET AL (2017): Klimawandel und Klimawandelanpassung in der Umweltprüfung von Raumordnungs- und Bauleitplänen. Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung, Lfg. 5/17, XI/17. Erich Schmidt Verlag, Berlin.



SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Aufstellung des Bebauungsplans "GE Sammarei II"
durch den Markt Ortenburg

Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente

Lage: Markt Ortenburg
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber: TENA products GmbH
Graf-von-Geldern-Straße 15
84347 Pfarrkirchen

Projekt Nr.: OTB-4372-01 / 4372-01_E01.docx
Umfang: 23 Seiten
Datum: 02.02.2018

Judith Aigner

Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner
Projektbearbeitung

Heinz Hooock

Dipl.-Ing. Univ. Heinz Hooock
Projektleitung

Urheberrecht: Jede Art der Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der hooock farny ingenieure gestattet! Das Gutachten wurde ausschließlich für den beschriebenen Zweck, das genannte Objekt und den Auftraggeber erstellt. Eine weitergehende Verwendung, oder Übertragung auf andere Objekte ist ausgeschlossen. Alle Urheberrechte bleiben vorbehalten.

Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020



Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Planungswille des Marktes Ortenburg	3
1.2	Ortslage und Nachbarschaft.....	4
1.3	Bauplanungsrechtliche Situation.....	5
2	Aufgabenstellung	6
3	Anforderungen an den Schallschutz	7
3.1	Anlagenbezogener Lärm im Bauplanungsrecht	7
3.2	Anlagenbezogener Lärm in der Praxis	7
3.3	Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit.....	8
3.4	Planwerte	10
4	Geräuschkontingentierung	12
4.1	Kontingentierungsmethodik	12
4.1.1	Möglichkeit 1: Das "starre" Emissionsmodell	12
4.1.2	Möglichkeit 2: Das richtungsabhängige Emissionsmodell.....	12
4.1.3	Wahl des Emissionsmodells	13
4.1.4	Schalltechnische Gliederung.....	13
4.1.5	Wahl der Bezugsflächen für die Emissionskontingente	13
4.2	Verfahren zur Berechnung der Emissionskontingente.....	13
4.3	Errechnete Emissionskontingente L_{EK}	14
4.4	Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$	14
5	Schalltechnische Beurteilung	15
5.1	Allgemeine Beurteilungshinweise zur Kontingentierung	15
5.1.1	Die Kontingentierung als Instrument in der Bauleitplanung.....	15
5.1.2	Höhe der Flächenschalleistungspegel	15
5.1.3	Einfluss der Grundstücksgrößen	16
5.1.4	Keine unmittelbare Vergleichbarkeit zwischen L_w und L_{EK}	16
5.1.5	Installierbare Schalleistungen.....	16
5.2	Beurteilung des Bebauungsplans	16
6	Schallschutz im Bebauungsplan	18
6.1	Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen.....	18
6.2	Musterformulierung für die textlichen Hinweise.....	18
6.3	Musterformulierung für die Begründung	19
7	Zitierte Unterlagen	20
7.1	Literatur zum Lärmimmissionsschutz	20
7.2	Projektspezifische Unterlagen	20
8	Anhang	21



1 Ausgangssituation

1.1 Planungswille des Marktes Ortenburg

Die TENA products GmbH betreibt im Ortsteil Sammarei des Marktes Ortenburg auf den Fl.Nrn. 2235 sowie 2235/1 der Gemarkung Iglbach eine Produktions- und Lagerstätte für Tierfeinkost, welche zuvor als Molkerei genutzt wurde. In den letzten Jahren wurde die Anlage um drei Lagerhallen unmittelbar südlich der bestehenden Produktionsstätte erweitert. Um den Betrieb erhalten und fortführen zu können, ist nunmehr eine erneute Erweiterung erforderlich. Nachdem am bestehenden Standort hierfür keine Flächen mehr verfügbar sind, wurde das ursprüngliche Molkereigrundstück auf Fl.Nr. 2221 der Gemarkung Iglbach südlich der Ortsdurchfahrt erworben. Um bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung zu schaffen, erfolgt durch den Markt Ortenburg nun die Aufstellung des Bebauungsplans "GE Sammarei II (ehemaliges Molkereigelände)" /65/. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen und – analog zum bestehenden Betriebsgelände - als Gewerbegebiet mit Einschränkung deklariert. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude werden abgebrochen. Der Flächennutzungsplan wird parallel durch das Deckblatt Nr. 58 /66/ fortgeschrieben.

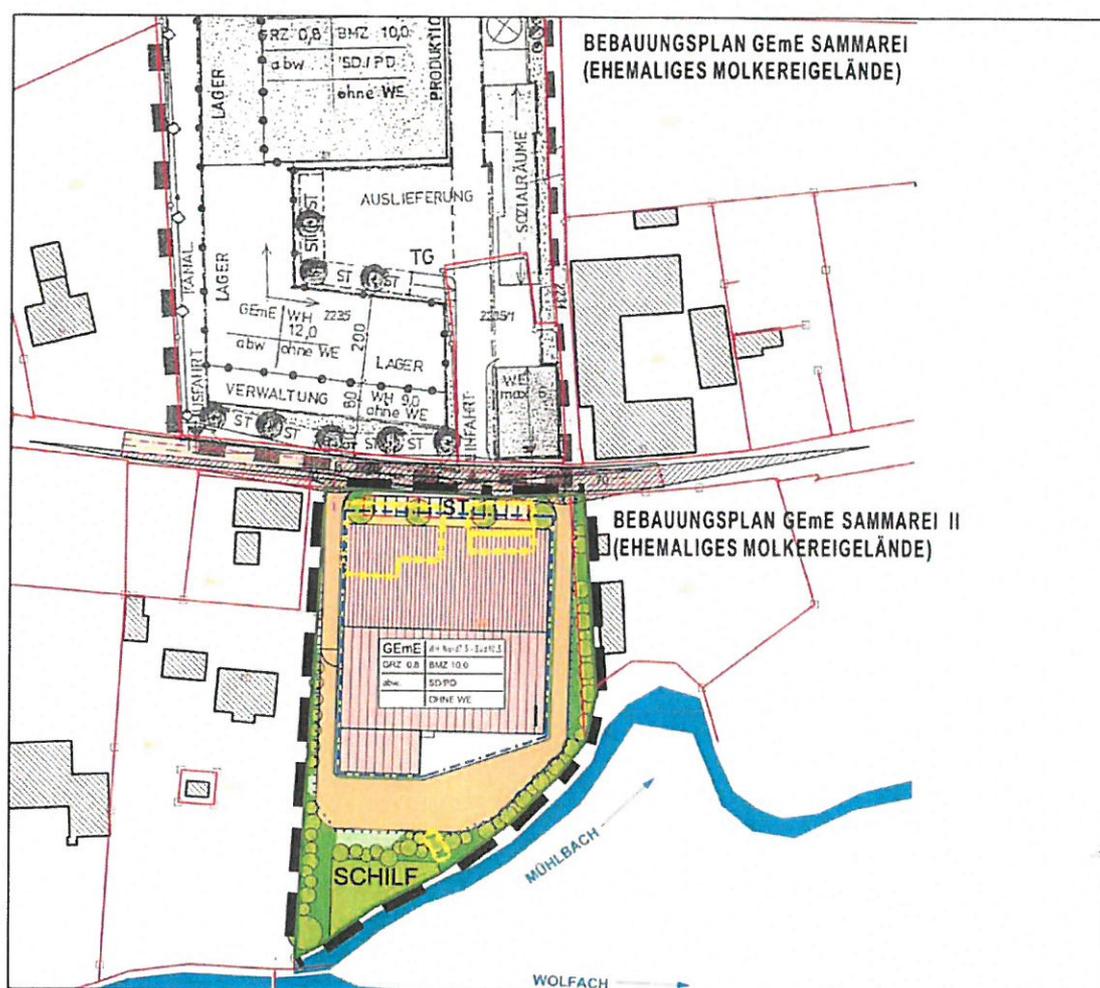


Abbildung 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan "GE Sammarei II" des Marktes Ortenburg /65/

Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020



Die Baugrenze wird so festgelegt, dass die geplante Lagerhalle in größerem Abstand zur Ortsdurchfahrt errichtet wird, als der Gebäudebestand. Ganz im Norden sollen Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter angelegt werden. Zudem ist eine Fußwegverbindung und eine Begrünung vorgesehen. Die Hallenumfahrt soll gleichzeitig der Feuerwehr als Fahrweg zur Löschwasserentnahmestelle im Süden am Mühlbach bzw. der Wolfach dienen.

1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sammarei der Marktgemeinde Ortenburg. Während sich im Westen zwei Wohngebäude befinden, verläuft im Süden die Wolfach bzw. der Mühlbach. Das Grundstück im Osten, das mit verschiedenen Wirtschaftsgebäuden bebaut ist, wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Norden führt die Ortsdurchfahrt vorbei. Im Nordosten befindet sich ein Gasthaus mit Mietwohnungen in den Obergeschossen. Westlich davon ist die TENA products GmbH mit ihrer bestehenden Produktions- und Lagerstätte für Tierfeinkost ansässig (vgl. Abbildung 2).

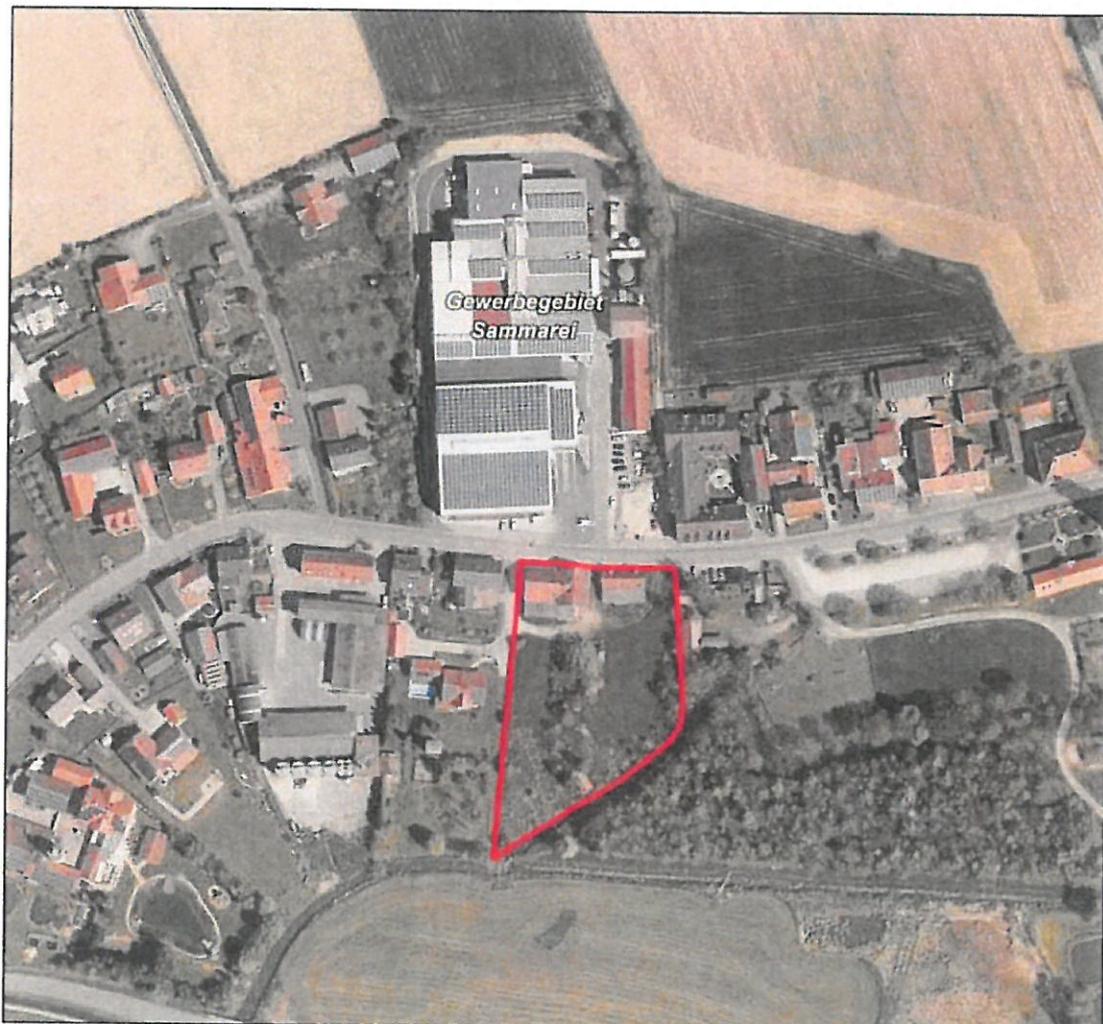


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereichs der Planung



1.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das bestehende Betriebsgelände der TENA products GmbH nördlich der Ortsdurchfahrt von Sammarei gilt der Bebauungsplan "Sammarei (ehemaliges Molkereigelände)" des Marktes Ortenburg /63/, der dieses als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausweist. Für die Wohnnutzungen im Westen und Nordosten des Plangebiets sowie das östlich angrenzende Grundstück, das derzeit als Parkplatz dient, gibt es keine Bebauungspläne, die deren Gebietseinstufungen verbindlich regeln würden. Im Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg bzw. der Gemeinde Haarbach sind diese als Mischgebiet (MI) bzw. als unbeplanter Außenbereich dargestellt (vgl. Abbildung 3).

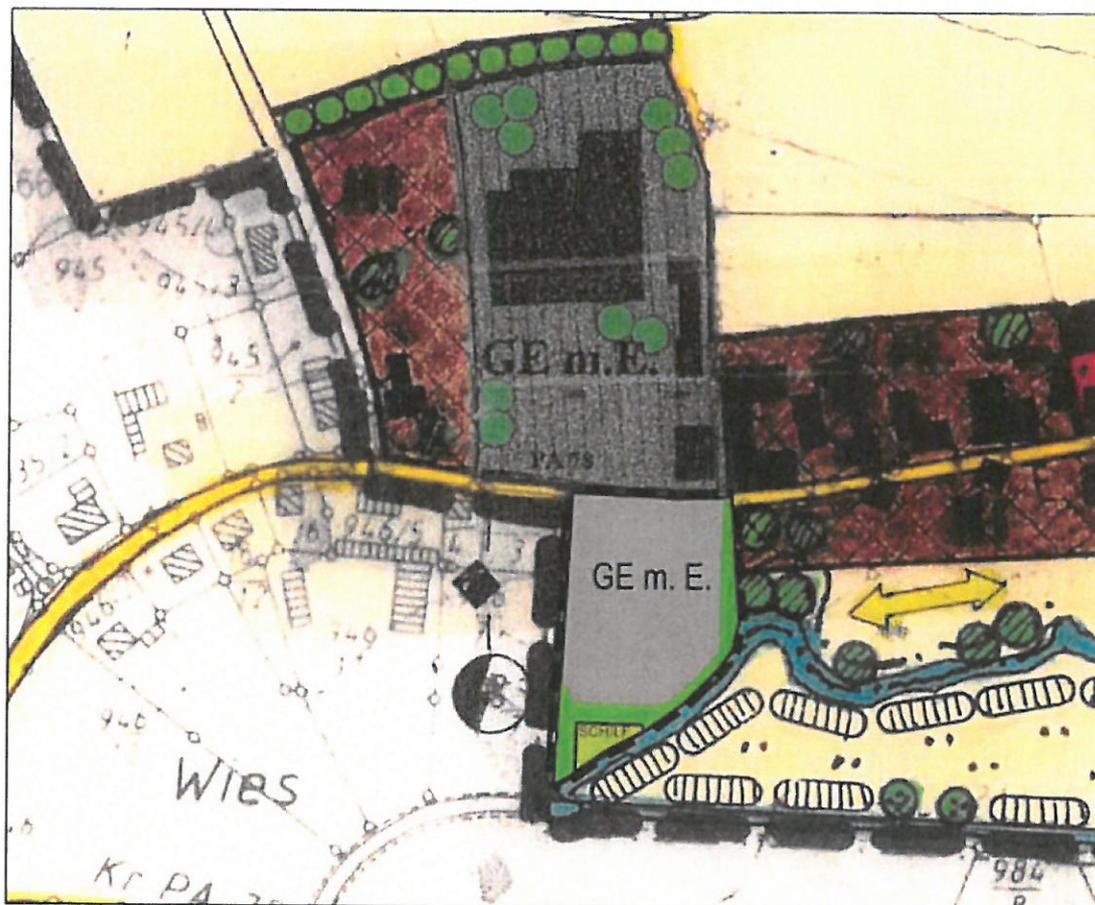


Abbildung 3: 58. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Ortenburg /66/



2 Aufgabenstellung

Zur bauleitplanerischen Vorbeugung vor Konflikten zwischen der anlagenbezogenen Geräuscentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Anspruch der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen anlagenbezogenen Lärmimmissionen werden Lärmkontingentierungsberechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen der zu begutachtenden Bauleitplanung einfließen sollen. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Zielvorgaben:

- o Einhaltung der anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /6/ bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /47/ an allen für die Planung maßgeblichen Immissionsorten unter Rücksichtnahme auf die Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Lärmemittenten
- o Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch den bestehenden Betrieb der TENA products GmbH im Norden des Plangebiets
- o Berechnung verfügbarer Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 /62/ für das Bauquartier des Bebauungsplans nach Abzug der Vorbelastung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen (z.B. Entfernung und Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft, bestehende und geplante Nutzungsstrukturen)
- o grundsätzliche Bewertung der als verfügbar ermittelten Emissionskontingente hinsichtlich ihrer Qualität im Kontext gewerblicher Nutzungen
- o Entwicklung eines Vorschlags zur Fixierung der Belange des Lärmimmissionsschutzes im Bebauungsplan



3 Anforderungen an den Schallschutz

3.1 Anlagenbezogener Lärm im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /6/ schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als *"sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau"* aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]		
Bezugszeitraum	MI	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60	65
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	45	50

Gemäß dem Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 sowie der gängigen lärmimmissionsschutzfachlichen Beurteilungspraxis werden

"die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen ... wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert."

Somit erfolgt z.B. keine Pegelüberlagerung der hier zu betrachtenden Geräuschgruppen aus Gewerbe- und Verkehrslärm.

3.2 Anlagenbezogener Lärm in der Praxis

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen in der Bauleitplanung ein zweckmäßiges Äquivalent zu den in der Regel gleich lautenden Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, **TA Lärm**) /47/ dar, die als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerdefällen herangezogen wird. Nach den Regelungen der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dann sichergestellt, wenn sämtliche Betriebe auf gewerblichen Grundstücken im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen dort **in der Summenwirkung** keine Beurteilungspegel bewirken, die die in Nr. 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte überschreiten. Die Beurteilungszeiten sind identisch mit denen der DIN 18005, allerdings greift die TA Lärm zur Bewertung nächtlicher Geräuschimmissionen die ungünstigste volle Stunde aus der gesamten Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr heraus.



3.3 Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit

Maßgebliche Immissionsorte im S.v. Nr. A.1.3 der TA Lärm liegen

- o "bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109.../13/"

oder

- o "bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Für die Geräuschkontingentierung sind die folgenden Wohnnutzungen als maßgebliche Immissionsorte (IO) zu betrachten, deren Schutzbedürftigkeit unverändert aus /64/ übernommen wird (vgl. Abbildung 4 bis Abbildung 6):

IO 1 (MI):Gasthaus "Sammarei 52", Grundstück Fl.Nr. 2233, $h_i \sim 8,0 \text{ m}^1$

IO 2 (MI):Wohnhaus "Wies 13", Grundstück Fl.Nr. 946/3, $h_i \sim 5,0 \text{ m}$

IO 3 (MI):Wohnhaus "Wies 12a", Grundstück Fl.Nr. 946/7, $h_i \sim 5,0 \text{ m}$

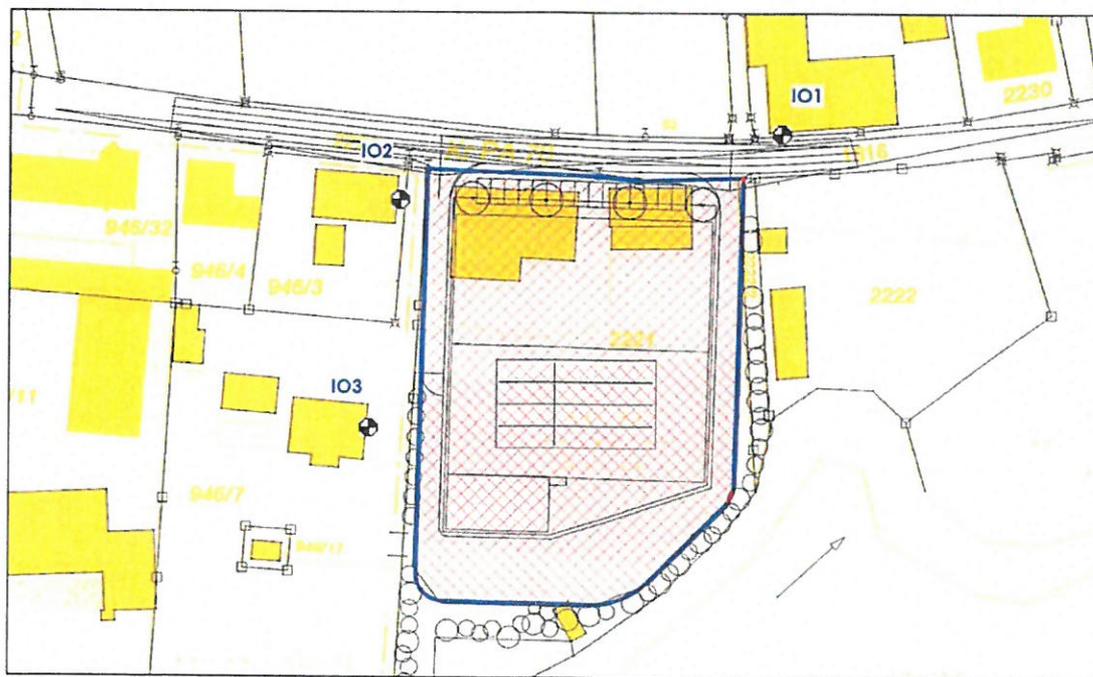


Abbildung 4: Lageplan mit Eintragung der maßgeblichen Immissionsorte IO

¹ Die Höhe der Immissionsorte (h_i) wird aus den Erkenntnissen der Ortseinsicht konservativ abgeschätzt.



Abbildung 5: Gasthaus mit Mietwohnungen "Sammarei 52" (Immissionsort IO 1)



Abbildung 6: Wohnhaus "Wies 13" (Immissionsort IO 2)

Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020



3.4 Planwerte

Die in Kapitel 3.3 beschriebene schutzbedürftige Nachbarschaft der Planung erfährt eine anlagenbezogene Lärmvorbelastung durch den bestehenden Betrieb der TENA products GmbH auf der gegenüberliegenden Seite der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der zuletzt beantragten Betriebserweiterung um eine dritte Lagerhalle wurde von der Verfasserin mit Datum vom 11.03.2013 ein schalltechnisches Gutachten /64/ erstellt. Darin wurden die Lärmimmissionen prognostiziert, die der künftige Gesamtbetrieb am bestehenden Standort an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten bewirkt. Unter Beibehaltung der Emissionsansätze für sämtliche betriebliche Schallquellen, die darin berücksichtigt wurden (vgl. hierzu Abbildung 7), errechnen sich an den für die Geräuschkontingentierung relevanten Immissionsorten die folgenden Vorbelastungspegel während der Tagzeit. Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr findet kein Betrieb statt:

Lärmvorbelastungspegel L_{vor} durch den bestehenden Betrieb der TENA products GmbH [dB(A)]			
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2	IO 3
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	56,5	51,7	35,1
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	--	--	--

- IO 1 (MI):.....Gasthaus "Sammarei 52", Grundstück Fl.Nr. 2233, $h_i = 8,0$ m
 IO 2 (MI):.....Wohnhaus "Wies 13", Grundstück Fl.Nr. 946/3, $h_i = 5,0$ m
 IO 3 (MI):.....Wohnhaus "Wies 12a", Grundstück Fl.Nr. 946/7, $h_i = 5,0$ m

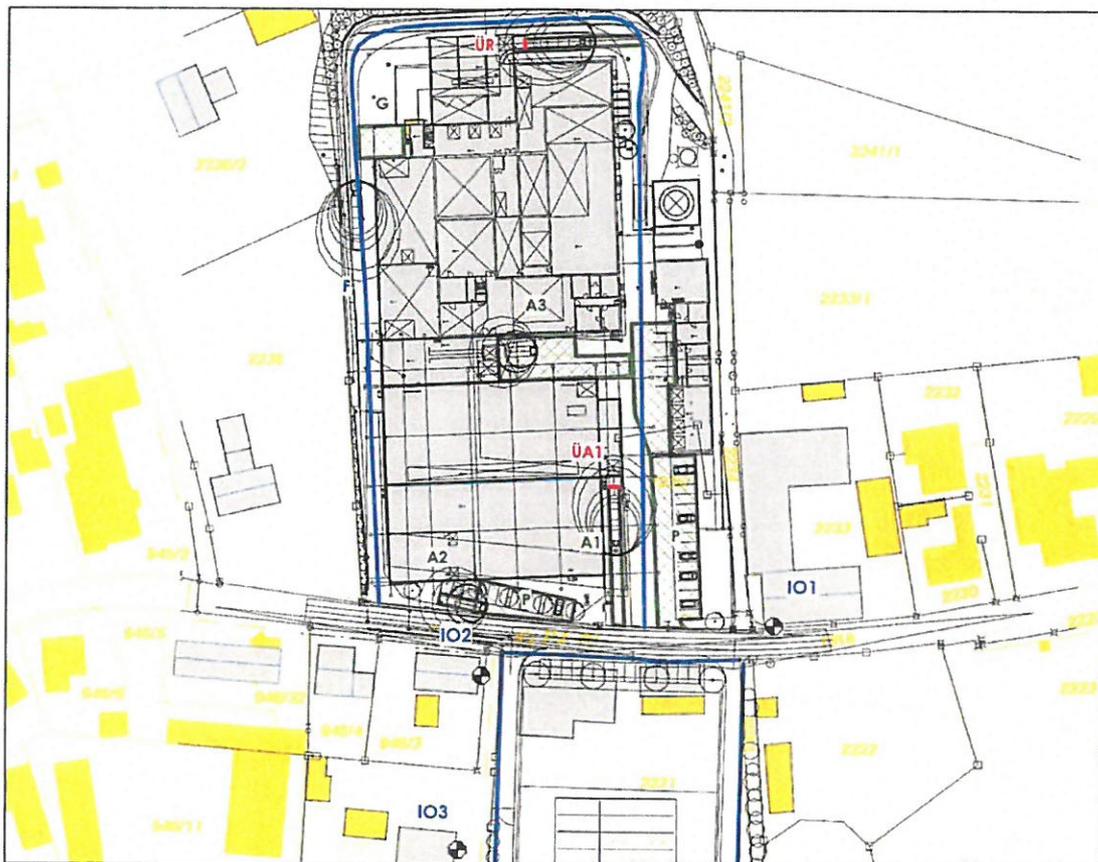


Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung der relevanten Schallquellen für den bestehenden Betrieb sowie der für die Geräuschkontingentierung maßgeblichen Immissionsorte



Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, ist tagsüber allein am Immissionsort IO 1 mit einer relevanten Lärmvorbelastung zu rechnen. Bereits am Immissionsort IO 2 unterschreitet der Vorbelastungspegel den zulässigen Immissionsrichtwert $IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ deutlich um mindestens 8 dB(A) . Am Immissionsort IO 3 ist die Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb der TENA products GmbH als irrelevant einzustufen. Weil nachts kein Betrieb praktiziert wird, herrscht in diesem Bezugszeitraum auch keine Vorbelastung vor.

Um die Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Lärmemittenten zu berücksichtigen, die inner- oder außerhalb des Geltungsbereiches der Planung entweder bereits bestehen oder dort zukünftig entstehen dürfen, werden der zu begutachtenden Planung (hier: Bebauungsplan "GE Sammarei II") Planwerte L_{PI} zugeteilt, die sich aus der energetischen Subtraktion der ermittelten Lärmvorbelastungspegel L_{Vor} von den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten ergeben. Diese Planwerte stellen im Ergebnis die maximal mögliche Zusatzbelastung dar, die künftig durch das Gewerbegebiet "Sammarei II" hervorgerufen werden darf. Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse dieser Planwertberechnung im Überblick:

Verfügbare Planwerte L_{PI} für den Bebauungsplan "GE Sammarei II" [dB(A)]			
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	IO 1	IO 2	IO 3
Zulässiger Immissionsrichtwert IRW	60,0	60,0	60,0
Lärmvorbelastung L_{Vor}	56,5	51,7	35,1
Verfügbarer Planwert L_{PI}	57,4	59,3	60,0
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	IO 1	IO 2	IO 3
Zulässiger Immissionsrichtwert IRW	45,0	45,0	45,0
Lärmvorbelastung L_{Vor}	--	--	--
Verfügbarer Planwert L_{PI}	45,0	45,0	45,0

IO 1 (MI):.....Gasthaus "Sammarei 52", Grundstück Fl.Nr. 2233, $h_I = 8,0 \text{ m}$
 IO 2 (MI):.....Wohnhaus "Wies 13", Grundstück Fl.Nr. 946/3, $h_I = 5,0 \text{ m}$
 IO 3 (MI):.....Wohnhaus "Wies 12a", Grundstück Fl.Nr. 946/7, $h_I = 5,0 \text{ m}$

Mit Blick auf die im Plangebiet vorgesehene Nutzung und weil sich die Betriebszeit der Lagerhalle auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr beschränken wird, ist es nicht notwendig, dem geplanten Gewerbegebiet nachts den anzustrebenden Orientierungswert unabgemindert als Planwert zuzuteilen, zumal dem bestehenden Betrieb die Möglichkeit offen gehalten werden soll, künftig einen Nachtbetrieb zu praktizieren. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Gewerbegebiet in diesem Bezugszeitraum einen Planwert zuzugestehen, der gegenüber dem Orientierungswert um mindestens 6 dB(A) abgesenkt ist².

² Diese Vorgehensweise lehnt sich an die unter Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm getroffene Aussage an, dass die von einer geplanten Anlage ausgehende Zusatzbelastung im Regelfall "im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.", wenn die in Kapitel 3.2 genannten Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Eine explizite Betrachtung der Vorbelastung kann unter diesen Umständen entfallen.



4 Geräuschkontingentierung

4.1 Kontingentierungsmethodik

4.1.1 Möglichkeit 1: Das "starre" Emissionsmodell

Mit dem konventionellen ("starren") Emissionsmodell der DIN 45691 /62/ werden an Gebiete nach § 8, 9 und 11 BauNVO maximal zulässige Lärmemissionskontingente L_{EK} vergeben, die unabhängig von der Abstrahlrichtung als Konstante für alle Immissionsorte Gültigkeit haben. Somit ist eine Ausschöpfung der zulässigen Planwerte L_{PI} meist nur an einem - dem ungünstigsten - Immissionsort möglich. An allen übrigen Immissionsorten ergeben sich zwangsläufig - je nach Schutzbedürftigkeit und Entfernung zur Emissionsfläche - mehr oder minder deutliche Planwertunterschreitungen.

- **Vorteile**

- einfache Handhabung bei der Berechnung und bei der Festsetzung im Bebauungsplan
- unter Umständen bessere Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbegebiete

- **Nachteile**

- unnötig strenge betriebliche Schallschutzanforderungen, schlimmstenfalls Betriebsansiedlungen nicht möglich

4.1.2 Möglichkeit 2: Das richtungsabhängige Emissionsmodell

Differenzierter und anspruchsvoller sind die im Anhang A der DIN 45691 /62/ beschriebenen Methoden richtungsabhängiger Emissionsmodelle, die entweder den emittierenden Gebieten in verschiedenen Abstrahlrichtungen gesonderte maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} zuteilen, oder in Bezug auf bestimmte Immissionsorte entsprechende Überschreitungen der pauschalen L_{EK} zulassen. So kann bei Bedarf eine vollständige Ausreizung aller vakanten Lärmemissionsmöglichkeiten erreicht werden, ohne die maximal zulässigen Planwerte L_{PI} in der Nachbarschaft zu verletzen.

- **Vorteile**

- optimaler Wirkungsgrad der Kontingentierung

- **Nachteile**

- kompliziertere Handhabung bei der Berechnung und bei der Festsetzung im Bebauungsplan
- künftige Gewerbegebietserweiterungen sind sorgfältiger vorzuplanen



4.1.3 Wahl des Emissionsmodells

Unter den vorliegenden Randbedingungen kommt das "starre" Emissionsmodell mit Blick auf die in Kapitel 4.1.1 genannten Vorteile zum Einsatz.

4.1.4 Schalltechnische Gliederung

Der Geltungsbereich der Planung umfasst ein einziges Baufenster. Eine schalltechnische Gliederung in verschiedene Teilflächen ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

4.1.5 Wahl der Bezugsflächen für die Emissionskontingente

Bezogen wird die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} auf die in Plan 1 in Kapitel 8 abgebildete Emissionsbezugsfläche S_{EK} , die der gesamten gewerblich nutzbaren Fläche (d.h. Grundstücksfläche abzüglich der Grünflächen) nach /65/ entspricht.

4.2 Verfahren zur Berechnung der Emissionskontingente

Kernpunkt für die Ermittlung und Festsetzung maximal zulässiger anlagenbezogener Geräuschemissionen im Rahmen der Bauleitplanung und diesbezüglich Stand der Technik sind entsprechend der DIN 45691 /62/ Emissionskontingente L_{EK} , welche - in der Regel getrennt für verschiedene Teilflächen i innerhalb des Planungsgebietes - nach dem unter Nr. 4.5 der DIN 45691 genannten Berechnungsverfahren ermittelt werden.

Dabei werden die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ der Teilflächen i im Planungsgebiet so eingestellt, dass in Summenwirkung aller daraus resultierenden Immissionskontingente $L_{IK,i}$, die verfügbaren Planwerte L_{PL} an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Die Differenz zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i}$ einer Teilfläche, das sogenannte Abstandsmaß, errechnet sich in Abhängigkeit des Abstands des Schwerpunkts der Teilfläche zum jeweiligen Immissionsort unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (vgl. hierzu Nr. 4.5 der DIN 45691).

Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen, Abschirmungen und Reflexionsflächen bleiben bei der Ermittlung der L_{EK} definitionsgemäß außer Betracht! Diese Faktoren werden erst dann berücksichtigt, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes erbracht wird.



4.3 Errechnete Emissionskontingente L_{EK}

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE: $S_{EK} \sim 4.200 \text{ m}^2$	62	40

S_{EK} :Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der Grünflächen

4.4 Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der in Kapitel 4.3 genannten Emissionskontingente errechnen sich für das Gewerbegebiet "Sammarei II" an den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. Kapitel 3.3) die folgenden aufsummierten Immissionskontingente $\sum L_{IK}$:

Aufsummierte Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ [dB(A)]			
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2	IO 3
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	53,8	57,2	56,7
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	31,8	35,2	34,7

IO 1 (MI):.....Gasthaus "Sammarei 52", Grundstück Fl.Nr. 2233, $h_i = 8,0 \text{ m}$

IO 2 (MI):.....Wohnhaus "Wies 13", Grundstück Fl.Nr. 946/3, $h_i = 5,0 \text{ m}$

IO 3 (MI):.....Wohnhaus "Wies 12a", Grundstück Fl.Nr. 946/7, $h_i = 5,0 \text{ m}$

Eine flächendeckende Darstellung der aufsummierten Immissionskontingente $\sum L_{IK}$ des Bebauungsplans liefern die Lärmbelastungskarten auf Plan 1 und Plan 2 in Kapitel 8.



5 Schalltechnische Beurteilung

5.1 Allgemeine Beurteilungshinweise zur Kontingentierung

5.1.1 Die Kontingentierung als Instrument in der Bauleitplanung

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 auf gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken kann bauleitplanerisch darauf hingewirkt werden, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagenteile die in der Nachbarschaft geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen, und dadurch eine Nutzung der bis dahin noch unbebauten Flächen bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren, oder gar verhindern.

Lärmkontingentierungen liefern weiterhin ein gutes Hilfsmittel zur schalltechnischen Beurteilung ansiedlungswilliger Betriebe und geplanter Anlagenerweiterungen sowie zur Entwicklung diesbezüglich eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen.

5.1.2 Höhe der Flächenschalleistungspegel

Die leider auch in der Neufassung der DIN 18005-1 aus dem Jahr 2002 /59/ unverändert genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w " von tagsüber wie auch nachts pauschal 60 dB(A) je m^2 für unbebaute Gewerbegebiete bzw. 65 dB(A) je m^2 für unbebaute Industriegebiete können - entsprechend dem Anwendungsbereich dieser Norm - unter Vorbehalt zwar von Städteplanern als grobe Anhaltswerte zur Feststellung der eventuellen Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen oder zur überschlägigen Prüfung von Abständen zwischen Emissionsquellen und Immissionsorten herangezogen werden. Für eine zuverlässige fachtechnische Begutachtung sind sie allerdings unbrauchbar!

Nach den einschlägigen Erfahrungen der Verfasser reichen die Pauschalansätze der DIN 18005 in verschiedenen Situationen nicht aus, um Firmen mit relevanten Geräuschentwicklungen im Freien **tagsüber** die notwendigen Betriebsabläufe ohne allzu strenge Schallschutzaufgaben zu ermöglichen. Je nach Grundstücksgröße und Position der maßgeblichen Schallquellen sind hier unter Umständen höhere Flächenschalleistungen wünschenswert oder sogar unerlässlich.

Nachts hingegen herrscht bei vielen Firmen kein, oder nur ein deutlich reduzierter Betrieb, d.h. die in der DIN 18005 getroffene Gleichsetzung der Lärmemissionen für die Tag- und Nachtzeit geht - abgesehen von wenigen Ausnahmen - sehr oft an der Wirklichkeit vorbei. Auf eine Nennung alternativer Flächenschalleistungspegel wird aufgrund der großen Bandbreite an unterschiedlichen Nachtbetriebsformen bewusst verzichtet.



5.1.3 Einfluss der Grundstücksgrößen

Die zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dessen Grundstücksgröße bzw. Emissionsbezugsfläche. Mit einer Verdopplung der Grundstücksfläche verzweifacht sich auch die mögliche Einwirkzeit einer Lärmquelle. Oder anders ausgedrückt: Bei gleicher Geräuschkdauer steigt die mögliche immissionswirksame Schalleistung um 3 dB(A).

Die - bei kleinen Flächen ganz besonders ausgeprägte - Abhängigkeit der erreichbaren betrieblichen Geräuschabstrahlung von den Grundstücksgrößen bzw. von den Emissionsbezugsflächen ist deutlich herauszustellen, weil sie zeigt, dass die schalltechnische Taxierung einzelner Gewerbegrundstücke nach dem Pauschkriterium $L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ je m^2 der DIN 18005 unzureichend ist bzw. zu verfälschten Ergebnissen führt.

5.1.4 Keine unmittelbare Vergleichbarkeit zwischen L_w'' und L_{EK}

Die in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w'' können aufgrund ihrer prinzipiell unterschiedlichen Definition bezüglich der Schallausbreitungsbedingungen **nicht** unmittelbar mit den in der DIN 45691 definierten L_{EK} verglichen werden. Lediglich bei sehr geringen Entfernungen zwischen einem Gewerbe- oder Industriegebiet und den Immissionsorten weichen L_w'' und L_{EK} kaum voneinander ab.

5.1.5 Installierbare Schalleistungen

Die auf einem Grundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegel können unter Umständen spürbar höher liegen, als die Emissionskontingente L_{EK} . Voraussetzung hierfür ist eine Planung, die beispielsweise mittels optimierter Gebäudestellung und Positionierung relevanter betrieblicher Schallquellen möglichst sorgfältig auf die Anforderungen des Schallschutzes Rücksicht nimmt.

5.2 Beurteilung des Bebauungsplans

Die in Kapitel 4.3 für das Bauquartier des Bebauungsplans angegebenen Emissionskontingente repräsentieren mit **62 dB(A) je m^2 während der Tagzeit sowie 40 dB(A) je m^2 in der Nacht** Werte, die für **übliche Gewerbenutzungen** – wie es im vorliegenden Fall auf die geplante Lagerhalle zutrifft - als **gut geeignet** bezeichnet werden können.

Emissionskontingente der genannten Größenordnung können **während der Tagzeit** von sehr vielen Betrieben ohne relevante planerische oder betriebliche Einschränkungen eingehalten werden. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Kontingente auch **nachts** zur Abdeckung der zu erwartenden Geräuscentwicklungen ausreichen, kann im Vorfeld nicht allgemein gültig beantwortet werden. Dies ist erst dann möglich, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen ist respektive der notwendige Umfang planerischer, baulicher und technischer Schallschutzmaßnahmen qualifiziert ermittelt wird.



Da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet mit Einschränkung handelt und das Baufenster einen sehr geringen Abstand von teilweise lediglich zehn Metern zu den Wohnnutzungen im Westen aufweist und um dem Betrieb am bestehenden Standort im Norden des Plangebiets die Möglichkeit für künftige Erweiterungen offen zu halten, wurde von einer Ausschöpfung der verfügbaren Planwerte (vgl. Kapitel 3.4) bewusst abgesehen. So wurden tagsüber Pegelreserven von etwa 2 dB(A) frei gehalten. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) wurde das Emissionskontingent so eingestellt, dass die Immissionskontingente den nachts anzustrebenden Orientierungswert an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiet weder zu einer rechnerischen, noch zu einer tatsächlich wahrnehmbaren Erhöhung der Gesamtbelastung an den Immissionsorten führt und somit als irrelevant zu bewerten ist.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die aus den zur Festsetzung vorgeschlagenen Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente in keinem Konflikt mit dem Schutzanspruch ggf. zukünftig neu entstehender Immissionsorte auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 2222 der Gemarkung Iglbach stehen, das derzeit als Parkplatz dient und bis dato "lediglich" mit Nebengebäuden bebaut ist.



6 Schallschutz im Bebauungsplan

6.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE: $S_{EK} \sim 4.200 \text{ m}^2$	62	40

S_{EK} :Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der Grünflächen

Die Einhaltung der jeweils 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.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

6.2 Musterformulierung für die textlichen Hinweise

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung des Landratsamtes Passau der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes zu erbringen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel 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 (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.



6.3 Musterformulierung für die Begründung

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hook farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 02.02.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 auf der gesamten, gewerblich nutzbaren Fläche festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch den bestehenden Betrieb der TENA products GmbH unmittelbar nördlich des Plangebietes an allen maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die nach Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 jeweils anzustreben sind.

Auf eine Vergabe von Emissionskontingenten bis hin zur Ausschöpfung der verfügbaren Planwerte wurde aus Gründen der Lärmvorsorge und um dem Betrieb am bestehenden Standort die Möglichkeit für künftige Erweiterungen offen zu halten, bewusst verzichtet. So wurde dem geplanten Gewerbegebiet in der Nachtzeit lediglich ein so hohes Emissionskontingent zugestanden, dass die resultierenden Immissionskontingente den nachts anzustrebenden Orientierungswert an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten, wonach die Zusatzbelastung als irrelevant zu bewerten ist.

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.



7 Zitierte Unterlagen

7.1 Literatur zum Lärmimmissionsschutz

6. DIN 18005 Teil 1 mit zugehörigem Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
13. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
47. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998
59. DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
62. DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006

7.2 Projektspezifische Unterlagen

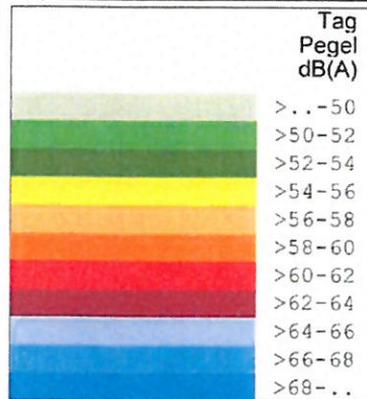
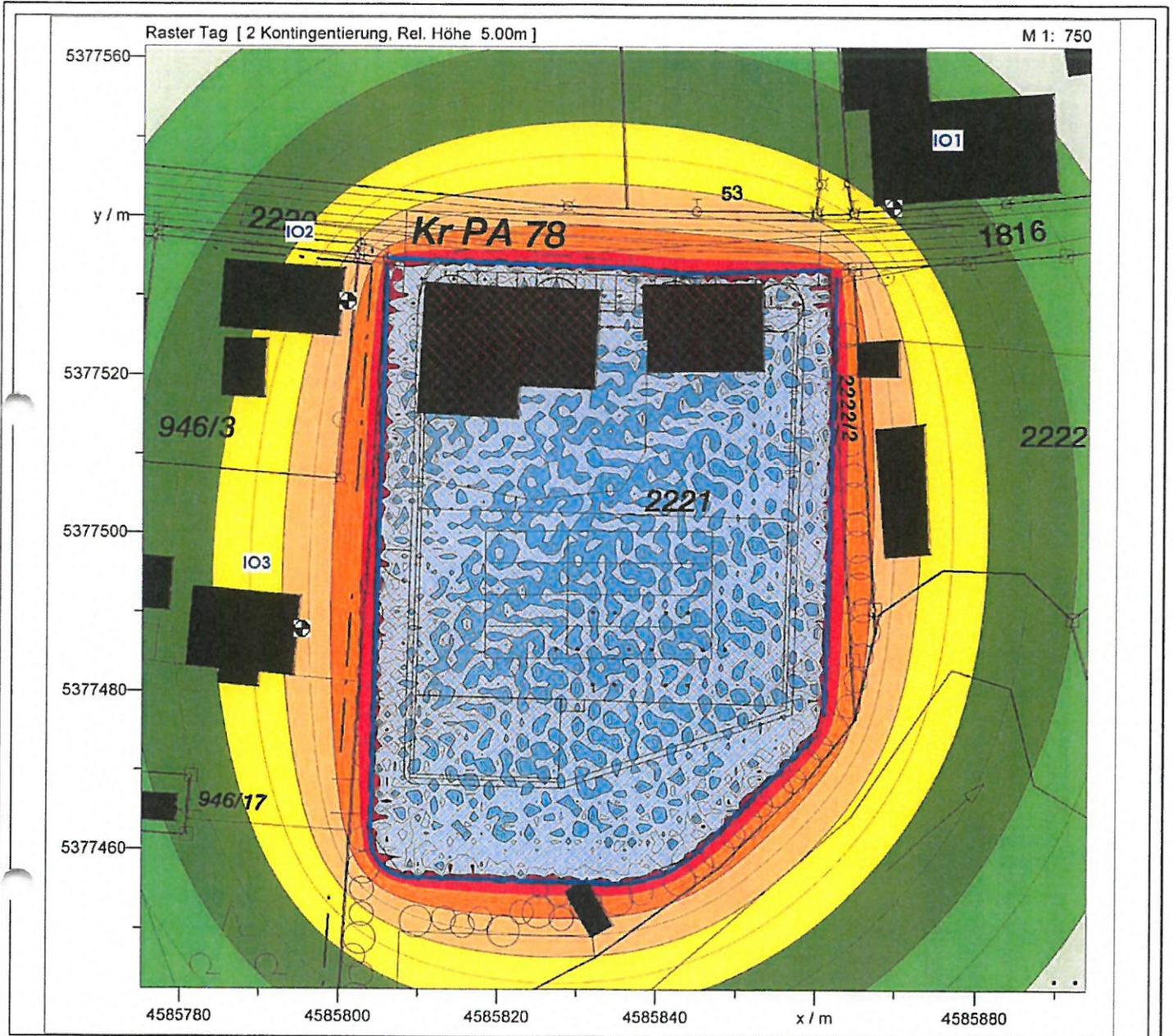
63. Bebauungsplan "Sammarei (ehemaliges Molkereigelände)" des Marktes Ortenburg, 22.5.2000
64. "Änderung und Erweiterung einer Produktions- und Lagerstätte ...", schalltechnisches Gutachten Nr. OTB-2077-02 vom 11.03.2013, hooock farny ingenieure, Landshut
65. Bebauungsplan "GE Sammarei II" des Marktes Ortenburg mit Begründung, Stand: Entwurf vom 08.12.2016, Architekturbüro Ott, Vilshofen
66. Deckblatt Nr. 58 des Flächennutzungsplans des Marktes Ortenburg, Stand: Entwurf vom 08.12.2016, Architekturbüro Ott, Vilshofen



8 Anhang



Plan 1 Aufsummierte Immissionskontingente ΣL_{ik} , Tagzeit in 5,0 m über GOK



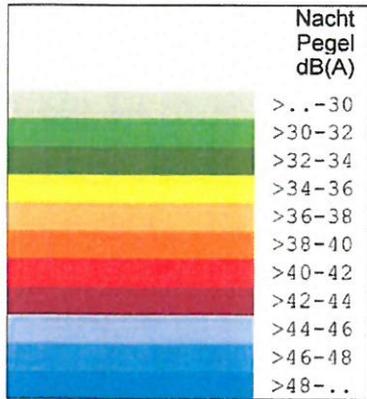
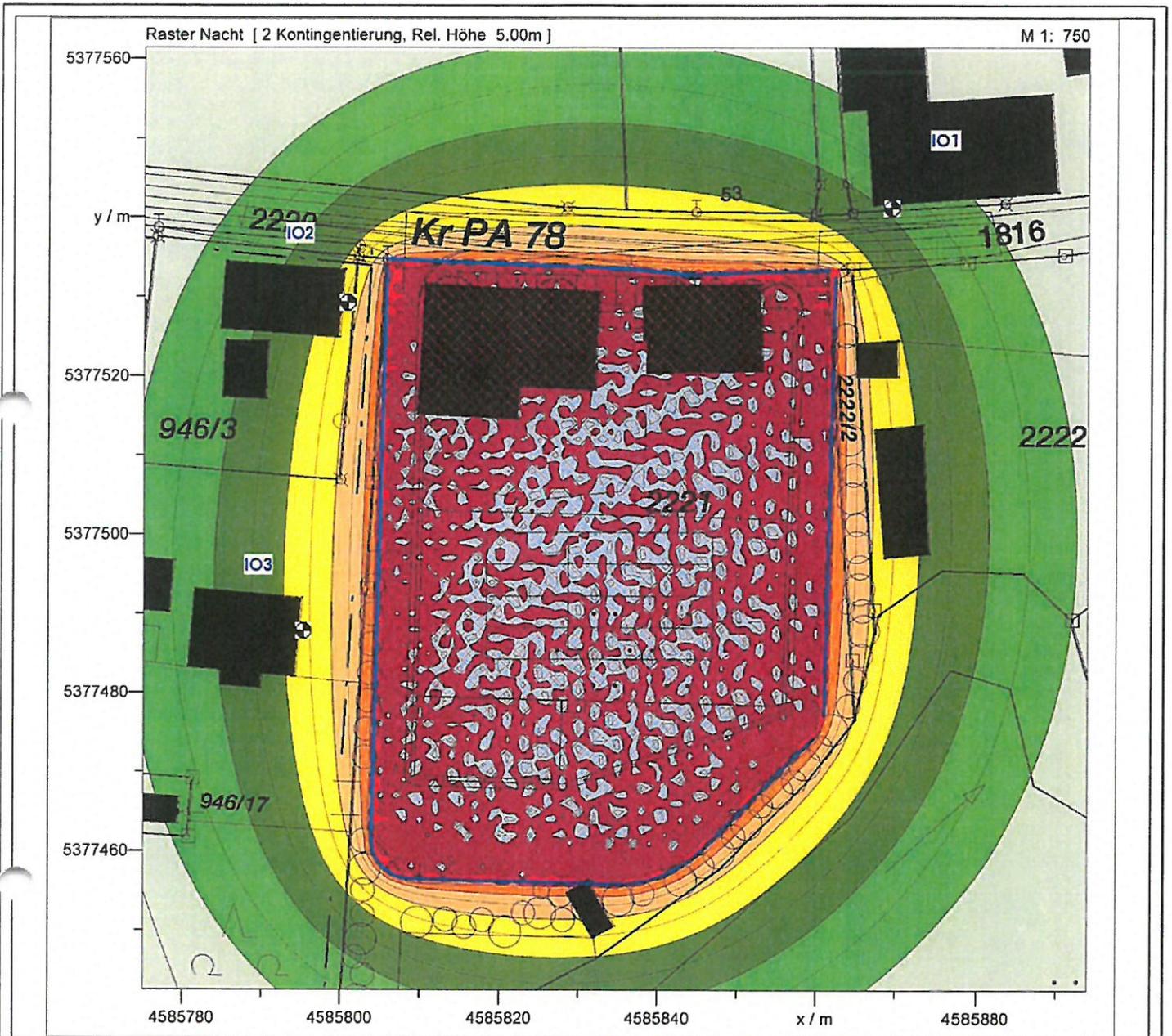
hook farny ingenieure
 immissionsschutz & akustik



Projekt: OTB-4372-01



Plan 2 Aufsummierte Immissionskontingente ΣL_{ik} , Nachtzeit in 5,0 m über GOK



hook farny ingenieure
immissionsschutz & akustik



Projekt: OTB-4372-01

TENA Products GmbH

Markt Ortenburg

**Einleitung von Niederschlagswasser
aus dem GEmE Sammarei II der
TENA Products GmbH
in den Mühlbach**

**Unterlagen zum
Wasserrechtsverfahren vom 26.08.2019**

Bauherr: TENA Products GmbH
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

<p>Ortenburg, den <u>2.9.2019</u></p> <p></p> <p>..... (Unternehmensträger)</p>	<p>Passau, den 26.08.2019</p> <p> RRI ROLAND RICHTER INGENIEUR GMBH Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur und Umwelt</p> <p>..... (Entwurfsverfasser)</p>
--	--

INHALTSVERZEICHNIS

(Projekt Nr. 2408)

		Plan Nr.
1.	Erläuterungsbericht mit Hydraulischer Berechnung, Zusammenstellung der Einleitung und Grundstücksverzeichnis	
2.	Übersichtskarte	M 1:25000 02 01 00
3.	Lageplan – Einzugsgebiet mit Entwässerungssystem	M 1:500 03 01 00
4.	Anlagen Regenstatistik Sammarei (Auszug KOSTRA DWD-Atlas 2000) Flächenermittlung (DWA-Merkblatt M153) Nachweis der qualitativen Gewässerbelastung (DWA-Merkblatt M153) Nachweis der hydraulischen Gewässerbelastung (DWA-Merkblatt M153)	

ERLÄUTERUNGSBERICHT

OBERFLÄCHENWASSEREINLEITUNGEN

1. Vorhabensträger / Bauherr:

Vorhabensträger und Auftraggeber für die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens die Niederschlagswassereinleitung für die Abwasseranlage im Gewerbegebiet SAMMAREI II in den Mühlbach ist die TENA Products GmbH, Sammarei 55, 94496 Ortenburg.

2. Zweck des Vorhabens:

Mit den hier aufgestellten Unterlagen wird die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens für die Abwasseranlage GE Sammarei II beantragt.

Die Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren beinhalten die Oberflächenwassereinleitungen über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in den Mühlbach.

3. Bestehende Verhältnisse:

3.1 Allgemeines:

Die hier betrachtete Oberflächenentwässerung des GE Sammarei II besteht aus 1 Einleitungsstelle, die künftig genutzt werden soll. Das Niederschlagswasser wird über den geplanten Kanal in den Mühlbach eingeleitet.

Ablauf des Regenwassers aus dem RW Kanal GE Sammarei II:

Nr.	Gewässer	Flur-Nr.	Gemarkung
E 1	Mühlbach	2219	Iglbach

3.1 Beschreibung der Einleitungsstelle

Einleitungsstelle TENA-01

Benutzeranlage : Sammarei Bereich Tena (GE II)

Vorfluter : Mühlbach
 Gewässerfolge : Wolfach - Donau
 Einzugsgebiet
 Aeo = 0,8 km²
 MQ = 6,4 l/s
 MNQ = 2,6 l/s

4. Art und Umfang des Vorhabens

Mit den hier zusammengestellten Unterlagen wird die wasserrechtliche Genehmigung für die Abwasseranlage des GE Sammarei II beantragt.

BECHREIBUNG DER BENUTZERANLAGE:

Kanalisation:

Innerhalb der Abwasseranlage Ortenburg erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das im Einzugsgebiet anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Ortenburg abgeleitet. Das innerhalb des Einzugsgebietes anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter, Mühlbach, eingeleitet.

Mit dem Mühlbach ist ein leistungsstarker Vorfluter vorhanden.

Regenwasserkanäle:

Über den neuen Regenwasserkanal wird das Niederschlagswasser der Dachflächen in den Vorfluter eingeleitet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um nachfolgend aufgeführte Einleitungsstelle.

Einleitungsstelle TENA-01: Gemarkung Iglbach

Gruppe 3

Im Einzugsgebiet „GEmE Sammarei II“ wird das Oberflächenwasser aus dem Grundstück der TENA Products GmbH über einen neuen RW-Kanal an Einleitungsstelle TENA-01 in den Mühlbach eingeleitet.

Einleitungsgebiet A_{EO}	=	0,24 ha
Spitzenabflussbeiwert Ψ	=	0,90 ha
Bemessungsregen $q_{r(10;1,0)}$	=	136,6 l/(sxha) (ländliches Gebiet)
$Q_{r(10;1,0)}$	=	0,24 ha x 0,90 x 136,6 l/(sxha)
	=	29,5 l/s

Einleitungskanal DN 300,	$kb = 0,75 \text{ mm}$	
$J = 10,00 \text{ ‰}$	$Q_{Voll} = 107,75 \text{ l/s}$	$V_{Voll} = 1,53 \text{ m/s}$

Regenwasserbehandlungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. Auswirkungen des Vorhabens

Durch Einleiten aus der Kanalisation:

Bei der Einleitungsstelle wird ausschließlich Oberflächenwasser, welches auf den Dachflächen im Einzugsgebiet anfällt in den Vorfluter eingeleitet. Die im Einzugsgebiet geplanten Hof- und Verkehrsflächen entwässern weitflächig in die angrenzenden vegetativen Flächen, wodurch das anfallende Niederschlagswasser eine natürliche Reinigung erfährt. Aufgrund der dadurch vom RW-Kanal abweichenden Fließgeschwindigkeiten, gelangt es sehr viel später in den Vorfluter, als das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser.

Negative Auswirkungen auf die Gewässerökologie, die Natur und Landschaft, sowie auf die Landwirtschaft und die Fischerei sind nicht zu befürchten, da es sich wie gesagt lediglich um Dachwasser handelt.

Aus hydraulischer Sicht sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Vorfluters zu erwarten, da es sich bei dem Mühlbach um einen starken Vorfluter handelt.

Über bestehende Rechte Dritter, alte Rechte oder Befugnisse liegen uns keine Unterlagen vor, die zu berücksichtigen wären.

6. Rechtsverhältnisse:

Die Unterhaltspflicht in den vom Vorhaben berührten Gewässerstrecken und den betroffenen baulichen Anlagen (vorhandene Einleitungsstellen) liegt bei der TENA Products GmbH.

Mit den hier aufgestellten Unterlagen wird die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens für die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung durch eine Einleitung aus dem Gewerbegebiet Sammarei II in den Mühlbach durch die TENA Products GmbH beantragt.

Einleitung von Niederschlagswasser aus dem GEME Sammarei II der TENA Products GmbH in den Mühlbach
 (Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren vom 26.08.2019)

GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

Nr.	Ortschaft	Flur-Nr.	Gemarkung	Eigentümer / Gewässerigentümer	Gewässerfolge	Fischerei- berechtigung
TENA-01	Sammarei	2219	Iglbach	Freistaat Bayern	Mühlbach - Wolfach - Donau	---

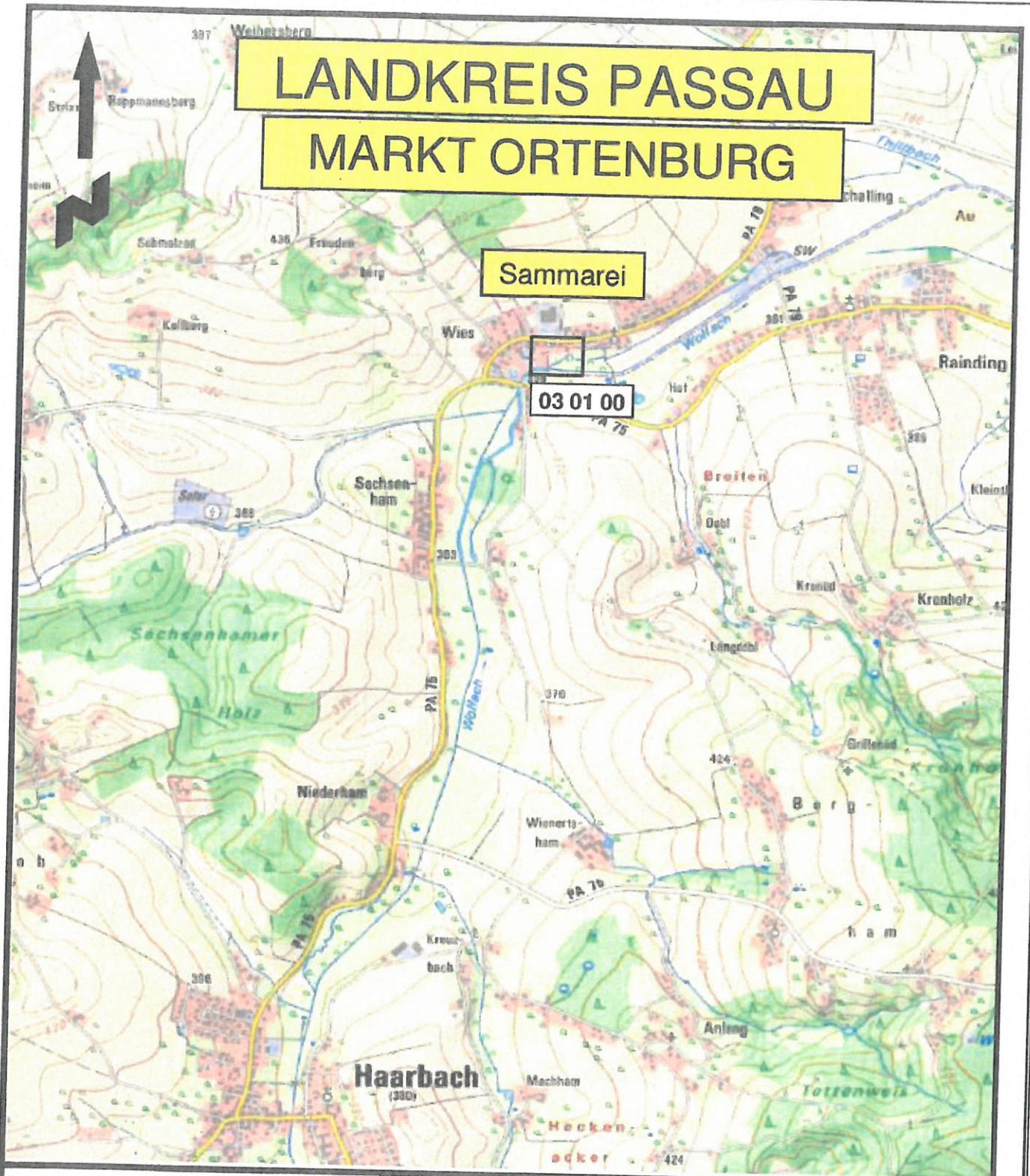
Ortenburg, 26.08.2019

Passau, 26.08.2019

.....
 (Unterschrift Unternehmensträger)

.....
 (Unterschrift Entwurfsverfasser)





LANDKREIS PASSAU

MARKT ORTENBURG

Sammarei

03 01 00

ÜBERSICHTSKARTE

M = 1 : 25000

Projekt Nr. : 2408
 Endfassung/Fassung des

Plan Nr. : 02 01 00
 Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020

Bauvorhaben: WR GEmE Sammarei II

Bauherr: TENA Products GmbH

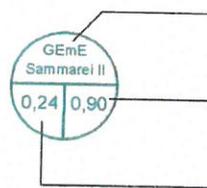
Landkreis: Passau

TENA Products GmbH :
 2.9.2019 *[Signature]*
 (Datum) (Unterschrift)

Roland Richter Ing. GmbH :
 26.08.2019 *[Signature]*
 (Datum) (Unterschrift)

Zeichenerklärung:

-  best. RW-Kanal
-  best. SW-Kanal
-  best. MW-Kanal
-  geplanter RW-Kanal
-  Einzugsgebiet Oberflächenentwässerung



- Bezeichnung des Einzugsgebietes
- Abflussbeiwert
- Fläche in ha



- Bezeichnung der Einleitungsstelle
- Einleitungsmenge $Q_{R(10;1,0)}$ [l/s]

Wasserrecht

Nr.	Änderungen	Ersetzt Plan Nr.	Datum	Name
ROLAND RICHTER INGENIEUR GMBH				
Prinz-Eugen-Str. 21 + 21a 94034 P A S S A U		TELEFON : 0851 / 9 49 29 - 0 TELEFAX : 0851 / 9 49 29 - 20		
Bauvorhaben : Einleiten von Niederschlagswasser aus GEmE Sammarei II der TENA Products GmbH in den Mühlbach		Projekt- Nr.	Beilage Nr.	
Bauherr : TENA PRODUCTS GMBH		2408		
Landkreis : P a s s a u		Plan- Nr.		
		03 01 00		
Maßstab :	Darstellung :		Datum	Name
1:500	Lageplan Einzugsgebiet GE Sammarei II mit Entwässerungssystem		entw. August 2019	Reinhard
			gez. August 2019	Reinhard
			gepr.	
TENA Products GmbH : Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020		ROLAND RICHTER INGENIEUR GMBH :		
<i>29.2019</i> Datum		<i>Reinhard</i> Datum		
Unterschrift		Unterschrift		

Station: Sammarei, 94496 Ortenburg

Datum: 26.08.2019

Kennung:

Bemerkung:

Gauß-Krüger Koordinaten Rechtswert: 4585831 m

Hochwert: 5377494 m

Geografische Koordinaten östliche Länge: ° ' "

nördliche Breite: ° ' "

hN in mm, r in l/(s·ha)

T	0,5		1		2		5		10		20		50		100	
D	hN	r	hN	r	hN	r	hN	r								
5'	3,2	107,7	5,1	170,2	7,0	232,7	9,5	315,4	11,3	377,9	13,2	440,4	15,7	523,0	17,6	585,6
10'	5,8	96,0	8,2	136,6	10,6	177,1	13,8	230,6	16,3	271,2	18,7	311,7	21,9	365,2	24,3	405,8
15'	7,4	82,6	10,3	114,1	13,1	145,5	16,8	187,1	19,7	218,6	22,5	250,0	26,2	291,6	29,1	323,0
20'	8,6	71,7	11,8	97,9	14,9	124,2	19,1	158,9	22,2	185,2	25,4	211,5	29,5	246,2	32,7	272,4
30'	10,1	55,9	13,7	76,3	17,4	96,7	22,3	123,6	25,9	144,0	29,6	164,4	34,4	191,4	38,1	211,7
45'	11,2	41,5	15,5	57,3	19,8	73,2	25,4	94,1	29,7	109,9	33,9	125,7	39,6	146,6	43,9	162,4
60'	11,8	32,7	16,5	45,9	21,3	59,1	27,6	76,6	32,3	89,8	37,1	103,0	43,4	120,5	48,1	133,7
90'	13,4	24,9	18,5	34,3	23,7	43,8	30,4	56,3	35,5	65,8	40,6	75,2	47,4	87,7	52,5	97,2
2h	14,7	20,5	20,1	27,9	25,5	35,4	32,6	45,3	38,0	52,8	43,4	60,2	50,5	70,1	55,8	77,6
3h	16,8	15,5	22,6	20,9	28,4	26,3	36,0	33,3	41,8	38,7	47,6	44,0	55,2	51,1	61,0	56,5
4h	18,4	12,8	24,5	17,0	30,6	21,2	38,6	26,8	44,7	31,1	50,8	35,3	58,9	40,9	65,0	45,1
6h	20,9	9,7	27,5	12,7	34,0	15,8	42,7	19,8	49,3	22,8	55,8	25,8	64,5	29,9	71,0	32,9
9h	23,8	7,3	30,8	9,5	37,9	11,7	47,2	14,6	54,3	16,8	61,4	18,9	70,7	21,8	77,8	24,0
12h	26,0	6,0	33,5	7,7	40,9	9,5	50,8	11,8	58,2	13,5	65,7	15,2	75,5	17,5	83,0	19,2
18h	31,5	4,9	39,2	6,1	47,0	7,2	57,2	8,8	64,9	10,0	72,6	11,2	82,8	12,8	90,5	14,0
24h	37,0	4,3	45,0	5,2	53,0	6,1	63,6	7,4	71,5	8,3	79,5	9,2	90,1	10,4	98,1	11,4
48h	40,0	2,3	51,5	3,0	63,0	3,6	78,1	4,5	89,6	5,2	101,1	5,8	116,2	6,7	127,7	7,4
72h	42,3	1,6	55,0	2,1	67,7	2,6	84,6	3,3	97,3	3,8	110,0	4,2	126,9	4,9	139,6	5,4

D	u(D)	w(D)
5'	5,1	2,706
10'	8,2	3,507
15'	10,3	4,084
20'	11,8	4,547
30'	13,7	5,294
45'	15,5	6,162
60'	16,5	6,863
90'	18,5	7,371
2h	20,1	7,757
3h	22,6	8,342
4h	24,5	8,787
6h	27,5	9,461
9h	30,8	10,194
12h	33,5	10,753
18h	39,2	11,139
24h	45,0	11,526
48h	51,5	16,544
72h	55,0	18,375

Rasterfeldnummer KOSTRA Atlas horizontal 63
 Rasterfeldnummer KOSTRA Atlas vertikal 87
 Der Mittelpunkt des Rasterfeldes liegt: 2,95 km östlich
 0,463 km südlich
 Räumlich interpoliert: ja

Station: Wasserrechtsverfahren GE SAMMAREI II
Bemerkung: Mühlbach

Datum : 26.08.2019

DETAILLIERTE FLÄCHENERMITTLUNG

Flächen	Art der Befestigung	A_E in ha	Ψ_m	A_U in ha
Schrägdach	Metall, Glas, Faserzement	0,24	0,90	0,216

		0,24		0,216
--	--	------	--	-------

Qualitative Gewässerbelastung

Projekt : Wasserrechtsverfahren GE SAMMAREI II

Datum : 26.08.2019

Gewässer (Anhang A, Tabelle A.1a und A.1b)

Typ

Gewässerpunkte G

Mühlbach

G 4

G = 21

Flächenanteile f_i (Kap. 4)Luft L_i (Tab. A.2)Flächen F_i (Tab. A.3)Abflussbelastung B_i

Flächen	A_U in ha	f_i n. Gl.(4.2)	Typ	Punkte	Typ	Punkte	$B_i = f_i \cdot (L_i + F_i)$
Schrägdach	0,216	1	L 1	1	F 2	8	9
			L		F		
			L		F		
			L		F		
			L		F		
			L		F		
	$\Sigma = 0,216$	$\Sigma = 1$	Abflussbelastung $B = \text{Summe } (B_i) :$				$B = 9$

maximal zulässiger Durchgangswert $D_{\max} = G/B$ $D_{\max} =$

vorgesehene Behandlungsmaßnahmen (Tabellen: A.4a, A.4b und A.4c)

Typ

Durchgangswerte D_i

	D	
	D	
	D	

Durchgangswert $D = \text{Produkt aller } D_i$ (siehe Kap 6.2.2) : $D =$ Emissionswert $E = B \cdot D$ $E =$ keine Regenwasserbehandlung erforderlich, da $B = 9 \leq G = 21$

Hydraulische Gewässerbelastung

Projekt : Wasserrechtsverfahren GE SAMMAREI II
 Gewässer : Mühlbach

Datum : 26.08.2019

Gewässerdaten

mittlere Wasserspiegelbreite b:	m	errechneter Mittelwasserabfluss MQ :	m ³ /s
mittlere Wassertiefe h:	m	bekannter Mittelwasserabfluss MQ :	0,006 m ³ /s
mittlere Fließgeschwindigkeit v:	m/s	1-jährlicher Hochwasserabfluss HQ1 :	1 m ³ /s

Flächenermittlung

Flächen	Art der Befestigung	A _{E,k} in ha	Ψ _m	A _u in ha
Schrägdach	Metall, Glas, Faserzement	0,24	0,90	0,216
		Σ = 0,24		Σ = 0,216

Emissionsprinzip nach Kap. 6.3.1

Regenabflussspende q _R :	240	l/(s·ha)
Drosselabfluss Q _{Dr} :	52	l/s

Immissionsprinzip nach Kap. 6.3.2

Einleitungswert e _W	5	-
Drosselabfluss Q _{Dr,max} :	30	l/s

Maßgebend zur Berechnung des Speichervolumens ist Q_{Dr,max} = 30 l/s

Tena Products GmbH
Sammarei 55

94496 Ortenburg

Passau, 05.03.2020

Bearbeiter/in : Ebner Bernhard
Abt./Sg. : 5/53
Telefon : 0851/397-305
Telefax : 0851/490595305
Zimmer : 3.11
e-Mail : Bernhard.ebner@landkreis-
passau.de

Gz. – Bitte bei Rückantwort angeben:

53.0.07 6414 WA20391

Vollzug des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
und des Bayerisches Wassergesetzes (BayWG)

Antrag von Tena Products GmbH vom 26.08.2019 zum Einleiten von Niederschlagswasser aus Fl.-Nr. 2221 Gemarkung Iglbach, Markt Ortenburg in den Mühlbach

Anlagen: 1 Plansatz
1 Kostenrechnung

Das Landratsamt Passau erlässt folgenden

Bescheid:

I. Gegenstand der Erlaubnis

Der Fa. Tena Products GmbH (nachstehend Unternehmer genannt) wird die beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zur Benutzung des Mühlbaches durch Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers aus den Dachflächen des Gewerbegebietes „GEmE Sammarei II“ auf Flur-Nr. 2221 Gem. Iglbach erteilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

II. Zweck der Benutzung

Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des aus den Dachflächen abgeleiteten Niederschlagswassers aus der Gewerbegebiet „GEmE Sammarei II“.

III. Plan

Der Benutzung liegt der aus folgenden Unterlagen bestehende Plan der Antragsteller nach Maßgabe der vom aml. Sachverständigen durch Roteintragung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen zugrunde:

a) Erläuterungsbericht

Endfassung/Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.09.2020



Dienstgebäude
Domplatz 11
94032 Passau
Vermittlung +49 851 397-1
Telefax +49 851 2894
<http://www.landkreis-passau.de>

E-Mail
poststelle@landkreis-passau.de
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)
Öffnungszeiten:
Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr Mo 13:00 – 16:00 Uhr
Mi 13:00 – 17:00 Uhr
und nach Terminvereinbarung (außerhalb der Öffnungszeiten)

Bankverbindungen
Sparkasse Passau
IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67
BIC: BYLADEM1PAS
Postscheckamt München
IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06
BIC: PBNKDEFF



- b) Zusammenstellung der Einleitungen
- c) Grundstücksverzeichnis
- d) Übersichtslageplan M = 1 : 25000
- e) Lageplan Einzugsgebiet GE Sammarei II M = 1 : 500
- f) Auszug KOSTRA DWD Atlas 2000
- g) Bewertung nach DWA M 153

Die Unterlagen sind mit dem Prüfvermerk des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, vom 18.11.2019 versehen.

IV. Nebenbestimmungen

Die Erlaubnis zu Nr. I. wird mit nachstehenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Befristung
Die beschränkte Erlaubnis wird bis zum 31.12.2039 erteilt.
2. Auflagen
 - 2.1 Umfang / Anforderungen
 - 2.1.1 Einleiten von Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „GEmE Sammarei II“ auf Fl.-Nr. 2221, Gmkg. Iglbach mit einer undurchlässigen Fläche bis zu 0,22 ha
Maximalabfluss beim Bemessungsregen 30 l/s
bei einer Überschreitungshäufigkeit $n = 1$
 - 2.1.2 Das Abwasser ist von jeder vermeidbaren Verschmutzung freizuhalten und darf keine für das Auge wahrnehmbare Schwimmstoffe und Ölschlieren aufweisen. In die Rohrleitungen darf nur Oberflächen- und Niederschlagswasser eingeleitet werden.
 - 2.1.3 Unbeschichtete Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
 - 2.1.4 Es darf nur Regenwasser von Flächen abgeleitet werden, die eine geringe Flächenverschmutzung aufweisen, wie Dachflächen, Hofflächen und PKW-Parkplätze in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten. Regenwasser von stark verschmutzten Flächen bedarf der vorherigen Behandlung nach den jeweils gültigen technischen Richtlinien.
 - 2.2 Auflagen zur Bauausführung
 - 2.2.1 Die Bauausführung ist entsprechend den mit Prüfvermerk des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 18.11.2019 versehenen Unterlagen vorzunehmen.
 - 2.2.2 Die gesamte Maßnahme ist plan und sachgemäß nach den vorgeschriebenen Inhalts- und Nebenbestimmungen, ferner nach den geltenden allgemeinen Regeln der Technik auszuführen.
 - 2.2.3 Während der Bauzeit ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (auch Bauteile, Abfälle o.ä.) so gelagert werden, dass sie nicht in den Vorfluter gelangen können, dies gilt insbesondere für Betonschlempe.
 - 2.2.4 Das Auslaufbauwerk ist analog Bild 66 des Regelwerks DWA-M176 als dynamisches Auslaufbauwerk zu gestalten.
 - 2.2.5 Bei der Einleitung in das Gewässer darf dem Gewässer kein Schlamm zugeführt werden.

- 2.2.6 Es dürfen nur Materialien und Baustoffe verwendet werden, insbesondere für erdberührte und im freien befindliche Bauteile, die keine wassergefährdende und/oder auslaugbaren Stoffe enthalten.
- 2.2.7 Vorhandener Bewuchs im Bereich des Gewässers ist bei der Durchführung der Baumaßnahme nach Möglichkeit zu schonen und weitgehend zu erhalten. Die Einleitungsstelle ist naturnah zu gestalten und beidseits mit bodenständigen heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 2.2.8 Überschüssiges Erdmaterial ist außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu verbringen; Bau-schutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen..
- 2.3 Anzeigepflicht
 - 2.3.1 Beginn und Fertigstellung der Baumaßnahmen sind dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Dienstort Passau) mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
 - 2.3.2 Wesentliche Änderungen gegenüber den Antragsunterlagen bezüglich der Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers, Änderungen der baulichen Anlagen sowie der Betriebs- und Verfahrensweise der Abwasseranlagen, soweit sie sich auf die Ablaufqualität auswirken können, sind unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen. Außerdem ist rechtzeitig eine hierzu erforderliche bau- bzw. wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 2.4 Betrieb, Überwachung, Unterhaltung
 - 2.4.1 Für den Betrieb, die Überwachung und die Unterhaltung der Anlage ist ausgebildetes und zuverlässiges Personal in ausreichender Zahl einzusetzen.
 - 2.4.2 Die für den Betrieb, die Überwachung und die Unterhaltung der Anlage erforderlichen Geräte sind bereitzuhalten.
 - 2.4.3 Das Entwässerungsnetz und die dazugehörigen Sonderbauwerke sind mindestens einmal jährlich auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit durchzusehen (einfache Sichtprüfung). Die durchgeführten Maßnahmen sind durch entsprechende Aufzeichnungen zu dokumentieren. Die Aufzeichnungen sind auf Verlangen dem Landratsamt Passau und dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vorzulegen.
 - 2.4.4 Jede Maßnahme, bei der mit erhöhter Belastung des Gewässers gerechnet werden muss, ist vorab den Betroffenen Fischereiberechtigten anzuzeigen. Eine nachträgliche Verständigung ist nur in Notfällen zulässig.
 - 2.4.5 Der Zeitpunkt von baulichen Maßnahmen oder Unterhaltungsmaßnahmen im Gewässer ist dem Fischereiberechtigtem mind. 2 Wochen vorher mitzuteilen
- 2.5 Bauabnahme

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist eine Abnahme nach Art. 61 BayWG durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft nach Art. 65 BayWG zu veranlassen. Der Abnahmebericht des privaten Sachverständigen ist unverzüglich dem Landratsamt Passau vorzulegen.
- 2.6 Unterhaltung des Gewässers
 - 2.6.1 Der Betreiber hat das Einleitungsbauwerk sowie die Bachufer im Bereich der Einleitungsstelle im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und dem ansonsten Unterhaltsverpflichteten zu sichern und zu unterhalten.
 - 2.6.2 Darüber hinaus hat der Betreiber nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen alle Mehrkosten zu tragen, die beim Ausbau oder bei der Un-

terhaltung des benutzten Gewässers aus der Abwasseranlage mittelbar oder unmittelbar entstehen.

3 Vorbehalt

3.1 Das Landratsamt Passau behält sich weitere Auflagen für den Fall vor, dass Umstände auftreten, die bei Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer bekannt werden, deren Ursache in der beantragten Versickerung liegen.

3.2 Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als erforderlich erweisen sollten, bleiben vorbehalten

V. Kostenentscheidung

1. Für diesen Bescheid werden Kosten erhoben.
2. Die Kosten hat die Fa Tena Products GmbH als Antragsteller zu tragen.
3. Die Bescheidsgebühr wird auf 200,00 € festgesetzt.
4. Auslagen werden in Höhe von 456,00 € erhoben.

Gründe:

I.

Die Fa. Tena Products GmbH, Sammarei 55, 894496 Ortenburg hat die wasserrechtliche beschränkte Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen aus dem Gewerbegrundstück „GEmE Sammarei II“ Flur - Nr. 2221, Gemarkung Iglbach in den Mühlbach beantragt.

Das geplante Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll Regenwasserbehandlungsanlagen und – Rückhalteanlagen ungedrosselt in den Mühlbach eingeleitet werden.

Niederschlagswasser von Hof und Verkehrsflächen soll breitflächig über bewachsenen Boden versickert werden

Folgende Einzugsflächen liegen der Berechnung der Maximalabflüsse zugrunde:

Einzugsflächen	$A_{E,k}$ in ha	Ψ_m	A_u in ha
Dachflächen	0,24	0,90	0,22
	0,24		0,22

Der Mühlbach (Gewässer III. Ordnung) hat im Bereich der geplanten Einleitungsstelle ein Einzugsgebiet von etwa 44 km². Daraus ergeben sich folgende Abflüsse:

MNQ	= 0,115 m ³ /s
MQ (Mittelwasserabfluss)	= 0,36 m ³ /s
HQ 1	= 9,5 m ³ /s

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Fachstellen beteiligt:

1. Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau
2. Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf als amtlicher Sachverständiger

Die Fachstellenäußerungen wurden in Form von Inhalts- und Nebenbestimmungen in diesem Bescheid übernommen; die Prüfung durch den amtlichen Sachverständigen erstreckt sich ausschließlich auf die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser und Niederschlagswasser aus den befestigten Dach und Hofflächen und die Auswirkungen auf den namenlosen Graben aus wasserwirtschaftlicher Sicht; statische Belange wurden nicht geprüft

Als Betroffene wurden angehört:

1. Fischereiberechtigter
-Freistaat Bayern durchWWA

Einwendungen:

-keine

II.

1. Zuständigkeit

Die örtliche und sachliche Zuständigkeit zur Entscheidung des Landratsamts Passau zur Entscheidung über den Antrag ergibt sich aus Art. 63 Abs.1 des BayWG in der derzeit gültigen Fassung und Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (BayRS II S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458).

2. Entscheidungsgründe:

Für die Entscheidung waren folgende Überlegungen maßgeblich:

a) Gestattungserfordernis

Das Einbringen und Einleiten und von Stoffen in ein Gewässer – auch Niederschlagswasser ist Stoff i. S. des Wasserrechts – erfüllt den Tatbestand einer Gewässerbenutzung nach § 9 Abs.1 Ziffer 4 WHG).

Hierfür bedarf es nach § 8 WHG der behördlichen Gestattung , soweit nicht gesetzlich oder untergesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Ein altes Recht oder eine alte Befugnis nach § 20 WHG liegt nicht vor.

Erlaubnisfreie Grundwassernutzung nach § 46 Abs. 2 WHG liegt nicht vor, weil die Anforderung nach § 3 Abs. 1 (*An eine Einleitung dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden*) der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 1. Januar 2000 (GVBl S. 30), BayRS 753-1-18-U nicht eingehalten ist.

b) Gestattungsform

Die Gestattung wird in Form einer beschränkten Erlaubnis (§ 10 Abs. 1 WHG; Art 15 Abs. 1 WHG) erteilt; die Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 WHG liegen nicht vor (öffentliches Interesse), bzw. sind nicht geltend gemacht (berechtigtes Interesse). Eine andere Gestattung (gehobene Erlaubnis) hätte zudem nur in einem Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung ausgesprochen werden können.

Da es sich um keine Erlaubnis im Sinne des § 15 WHG handelt, war sie gemäß Art. 15 Abs. 2 S. 2 BayWG im Bescheidtenor ausdrücklich als beschränkte Erlaubnis zu bezeichnen.

c) Versagensgründe (§ 12 WHG)

- Eine Erlaubnis kann nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG (nur) erteilt werden, wenn durch die beabsichtigte Benutzung eines Gewässers schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässer- veränderungen nicht zu erwarten sind. Schädliche Gewässerveränderungen sind nach der Legaldefinition in § 3 Nr. 10 WHG solche Veränderungen von Gewässereigenschaften, die das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere die öffentliche Wasserversorgung, beeinträchtigen oder die nicht den Anforderungen entsprechen, die sich aus diesem Gesetz, aus auf Grund dieses Gesetzes erlassenen oder aus sonstigen wasserrechtlichen Vorschriften ergeben.

- **Qualitative Beurteilung:**

Die Bewertung durch den amtlichen Sachverständigen nach dem maßgeblichen Merkblatt DWA - M 153 hat ergeben, dass die vorgesehene Einleitung hinsichtlich der qualitativen Reinigungsanforderungen ausreichend ist. Insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf. Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen, Tankanlage) ist deshalb ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Damit wird der Schutz des Gewässers in einem wasserwirtschaftlich zu fordernden Maße berücksichtigt. Insgesamt ist bei Einhaltung der Nebenbestimmungen nicht mit einer nachteiligen Veränderung der bestehenden Gewässersituation zu rechnen.

Die vorliegende Entwässerungsplanung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153.

Das angenommene Schutzbedürfnis des Gewässers erfordert bei der zu erwartenden Abflussbelastung keine qualitative Regenwasserbehandlung.

- **Quantitative Beurteilung:**

Nach dem Emissionsprinzip ist bei Überschreiten der quantitativen Bagatellgrenze (M 153, Kapitel 6.1) an jeder einzelnen Einleitungsstelle die Regenabflussspende von den undurchlässigen Flächen je nach Typ des Vorflutgewässers zu begrenzen. Außerdem soll ein Maximalabfluss, der etwa dem drei- bis siebenfachen des Mittelwasserabflusses entspricht, weder an einer Einzeleinleitungsstelle noch als Summe von mehreren Einzeleinleitungen wesentlich überschritten werden. Der einjährige Hochwasserabfluss sollte aber auch bei leistungsfähigen Gewässern mit stabiler Sohle nicht überschritten werden.

Der Mühlbach in Sammarei ist hier als großer Flachlandbach einzustufen. Die nach DWA-M 153 Tabelle 3 zulässige Regenabflussspende und der Maximalabfluss nach Nr. 6.3.2 als Summe der Einleitungen innerhalb einer Fließstrecke von etwa der 1000 fachen Wasserspiegelbreite wird überschritten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann auf Rückhaltemaßnahmen verzichtet werden, da die neue Einleitung gegenüber den bestehenden Einleitungen von untergeordneter Bedeutung ist und das erforderliche Rückhaltevolumen weniger als 10 m³ beträgt.

- Anforderungen aus gesetzlichen und untergesetzlichen wasserrechtlichen Vorschriften ist nach der fachlichen Auffassung des amtlichen Sachverständigen entsprochen. Die Maßnahme folgt den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 WHG.
Die für Abwasseranlagen bestimmten Anforderungen nach § 60 Abs. 1 WHG, insbesondere die anerkannten Regeln der Technik (nach Arbeitsblatt DWA-A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-M 153) sind bei bescheidsgemäßer Errichtung und entsprechendem Betrieb eingehalten.
- Weiter ist für die Erteilung einer Erlaubnis unerlässliche Voraussetzung, dass andere Anforderungen nach öffentlich rechtlichen Vorschriften erfüllt werden.
Nach Auffassung der beteiligten Fachstellen (Untere Naturschutzbehörde, Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf) sind solche Anforderungen nicht einschlägig.

d) Ermessen

Die Erteilung der Erlaubnis steht im Übrigen im pflichtgemäßen Ermessen (Bewirtschaftungsermessen) der zuständigen Behörde.

Bei der Ausübung des Ermessens kamen folgenden Erwägungen zum Tragen:

- Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in qualitativer und quantitativer Hinsicht den Vorgaben der DWA Merkblattes
- Die Einleitung erfolgt auf eigenem Grundstück

Öffentliche Interessen sind durch die Maßnahme daher nicht beeinträchtigt.

- Belange Betroffener

- Die Interessen des Fischereiberechtigten, bzw. des Fischereipächters am nachfolgenden Gewässer Stierbach sind nach Auffassung der Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern bei Einhaltung der Nebenbestimmungen gewahrt. Diesbezügliche Bedenken wurden von den Betroffenen auch nicht vorgebracht.

Bei ordnungsgemäßem Bau und Betrieb der Anlage werden daher keine fremden Rechte und sonstige Interessen in Mitleidenschaft gezogen.

In pflichtgemäßer Ausübung des Ermessens nach den Grundsätzen des Art. 40 BayVwVfG konnte die Erlaubnis deshalb antragsgemäß ausgesprochen werden.

e) Widerruflichkeit

Die Widerruflichkeit der wasserrechtlichen Erlaubnis ergibt sich aus § 18 Abs. 1 WHG

f) Nebenbestimmungen

- Befristung

Die Befristung der Erlaubnis stützt sich auf § 13 Abs. 1 WHG; sie ist mit annähernd 20 Jahren unter Berücksichtigung der Interessen der Unternehmerin angemessen festgesetzt.

Sie berücksichtigt auch öffentliche Interessen insofern ausreichend, wenn technischer Fortschritts oder Änderung der Umstände (gewässerbedingt

oder abwassertechnisch/-rechtlich) eine Begrenzung der Benutzungsdauer ohne vorhergehendes Widerrufsverfahren geboten scheinen lassen.

Auflagen:

Die Auflagengestaltung findet ihre Rechtsgrundlage in § 13 Abs. 1, 2 WHG
Im Einzelnen:

- Auflagen zur Bauausführung dienen der Vermeidung schädlicher Gewässerveränderungen (Gestattungsvoraussetzung nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG)
- Die Anzeigepflichten stellen die behördliche Überwachung der Bauausführung im Hinblick auf eine plan- und bescheidskonforme Durchführung sicher.
- Die Unterhaltungspflicht der (Abwasser-) Benutzungsanlage ergibt sich aus § 60 Abs. 1 WHG.
- Die Verpflichtung zur Bauabnahme ist in Art. 61 Abs. 1 BayWG normiert. Die Abnahme der Baumaßnahme durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft ist der Regelfall; Gründe für ein Absehen nach Art. 70 Abs. 2 BayWG sind nicht ersichtlich.

Die Auflagen sind allesamt zielgerichtet und zur Sicherstellung der verfolgten

Ziele auch erforderlich. Sie sind hinsichtlich der Zweck-Mittel-Relation angemessen und belasten die Unternehmerin nicht unzumutbar.

Vorbehalt

Die Zulässigkeit nachträglicher Inhalts- und Nebenbestimmungen ergibt sich aus § 13 Abs. 1 WHG (*Inhalts- und Nebenbestimmungen sind auch nachträglich zulässig....*)

IV. Kostenentscheidung

1. Die Kostenpflicht für diesen Bescheid als Amtshandlung beruht auf Art. 1 Abs. 1 Kostengesetz (KG) vom 20. Februar 1998 (GVBl S. 43), zuletzt geändert durch VO vom 22. 7. 2014 (GVBl S. 286).
2. Die Kostenschuldnerschaft der Unternehmerin ergibt sich aus Art. 2 KG.
3. Die Gebührenbemessung wurde nach Art. 6 Abs. 1 und 2 KG i. V. m. Tarif-Nr. 8.IV.0.1:2.3 und 1.1.4.5 der Anlage zur Verordnung über den Erlass des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (Kostenverzeichnis - KVz -) vom 12. Oktober 2001 (GVBl S. 766), zuletzt geändert durch VO vom 6. 5. 2015 (GVBl S. 170) vorgenommen. Dabei wurde (bei einem Gebührenrahmen von 100 € bis 2.500 €) der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand sowie die Bedeutung der Angelegenheit für die Unternehmerin angemessen berücksichtigt.
4. Auslagen werden erhoben in Höhe von 45600 € nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 5 KG für die seitens des amtlichen Sachverständigen dem Landratsamt Passau auf der Grundlage der Umweltgebührenordnung-UGeBO vom 15. Februar 1995 (GVBl S. 103), in der aktuellen Fassung in Rechnung gestellten Gebühren für das Gutachten.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg,
Postfachanschrift: 11 01 65, 93014 Regensburg,
Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. **Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen** und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Wasserrechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Die Klageerhebung in elektronischer Form (z.B. durch E-Mail) ist unzulässig.
- Kraft Bundesrechts ist in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührevorschuss zu entrichten



Ebner
Verwaltungsinspektor

III. In Abdruck

1. Markt Ortenburg

94496 Ortenburg

zu Ihrer Kenntnisnahme

2. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Dienstort Passau

Dr. Geiger-Weg 6

94032 Passau

zu Ihrer Kenntnisnahme (Az

3. Fachberatung für Fischerei

beim Bezirk Niederbayern

Postfach

84023 Landshut

zu Ihrer Kenntnisnahme (

4. Wasserbuch

5. Bauamt
(per email)

MARKT ORTENBURG

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktgemeinderates

Sitzungstag: 10. September 2020

Öffentlicher Teil

Tagesordnungspunkt: 3

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet m. E. Sammarei II (ehemaliges Molkereigelände)“ mit analoger Änderung bzw. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Ortenburg durch Deckblatt Nr. 59 im Parallelverfahren – Behandlung der im Auslegungs- und Behördenbeteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Abwägung, Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss

Sachvortrag:

Gegenstand dieses Bauleitplanungsverfahrens ist das im Ortsteil *Sammarei* gelegene Flurstück 2221 Gemarkung Iglbach mit einer Flächengröße von rund 0,5 ha. Die Firma TENA Products GmbH beabsichtigt dort eine betriebliche Erweiterung in Form der Errichtung einer Lagerhalle. Planungsrechtlich befindet sich die straßenseitige Teilfläche des Grundstückes, in einer Tiefe von etwa 20 m, im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereich). Der südliche, wesentlich größere Teil, liegt derzeit im Außenbereich. Der Markt Ortenburg hat deshalb beschlossen, für das gesamte Grundstück einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren zu ändern (Festsetzung bzw. Darstellung eines *Gewerbegebietes mit Einschränkung/GE m. E.*). Im Weiteren wird auf die Sachverhaltsschilderung zum *Billigungs- und Auslegungsbeschluss* hingewiesen, den der Marktgemeinderat am 25.06.2020 gefasst hat.

In der Zeit von 27.07. bis einschließlich 04.09.2020 wurde die Bauleitplanung nunmehr für die Öffentlichkeit ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte auch die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese Beteiligungsverfahren führten zu folgendem Ergebnis:

a) Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeit	Stellungnahme
Anlieger (Eigentümer der benachbarten Anwesen Wies 12, 12 a/Gemeinde Haarbach)	<p>Siehe hierzu auch E-Mail-Nachricht vom 01.09.2020</p> <p>Am 29.07.2020 fand ein Gespräch unter Beteiligung der beiden Grundstückseigentümer, dem Betriebsleiter der Firma TENA, Vertretern des von der Firma beauftragten Planungsbüros Ott sowie der Gemeinde mit folgendem Ergebnis statt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bezüglich der <i>Eingrünung des künftigen Betriebsgeländes im Westen, der Außenbeleuchtung und der Herstellung eines Gehbereiches für Fußgänger</i> wurden bereits einvernehmliche Vereinbarungen zwischen Betrieb und Anlieger getroffen.– Das bekannte Problem des unberechtigten Parkens von Lkw's auf den Stellplätzen vor dem Bestandsbetrieb TENA (und den damit für die Anlieger verbundenen Ruhestörungen) soll durch die Gliede-

	<p>rung der Flächen mit Einzelbäumen, wie dies auch schon der bestehende Bebauungsplan vorsieht, behoben werden. Für die Erweiterungsfläche soll genauso verfahren werden. Im Bebauungsplanentwurf ist die Pflanzung von Einzelbäumen auch festgesetzt. Die Kreisstraßenverwaltung, die diese Grünordnung aus Verkehrssicherheitsgründen bisher ablehnte, hat dem Vorhaben im Rahmen eines Besichtigungstermins mit der Gemeinde zwischenzeitlich zugestimmt und wird im aktuellen Bauleitplanungsverfahren entsprechend positiv Stellung nehmen. Akzeptiert wird auch das „direkte“ Befahren der Stellplätze von der Kreisstraße her (gilt sowohl für den Bereich des bestehenden als auch des neuen Bebauungsplanes).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung zwischen Betrieb und Anlieger, wird für das Anwesen Wies 12 a eine neue Zufahrt angelegt und unterhalten (mit Flächentausch). Die Trasse führt aus Richtung Kreisstraße direkt über die bestehende Zufahrt des Grundstückes Wies 12 bis zum Anwesen Wies 12 a. Von Seiten der Gemeinde wurde empfohlen, dies noch mit der Kreisstraßenverwaltung bzw. der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt zu besprechen. – Die vorgetragene Problematik des wiederholten Beschädigens der privaten Grundstückseinfriedungen durch den Lieferverkehr (zufahrende Lkw's aus Richtung Wies) wird bei einem Ortstermin mit der Straßenverkehrsbehörde unter Beteiligung der Gemeinden Ortenburg und Haarbach erörtert. Zielsetzung ist das Anbringen einer sachdienlichen Hinweisbeschilderung. – Hinsichtlich des bei starken Regenfällen über das bestehende Betriebsgelände TENA wild abfließende Oberflächenwasser (überwiegend aus den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen), wird seitens des Planungsbüros geprüft, ob eine Problemlösung im Rahmen der Neubebauung des Flurstückes 2221 möglich ist.
--	---

b) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme
Bayernwerk Netz GmbH	<p><i>Stellungnahme vom 20.07.2020 (übersandt am 29.07.2020):</i> In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. 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. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Vilshofen. Die Adresse lautet: Bahnhofstr. 3, 94474 Vilshofen. Anfragen für Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-vilshofen@bayernwerk.de, oder an die obenstehende</p>

	<p>Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 08541 916338. Der Schutzzonenbereich für 110-kV-Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,0 m rechts und links zur Trassenachse. 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. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Kundencenter Vilshofen gerne zur Verfügung. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>
ZAW Donau-Wald	<p><i>Stellungnahme vom 30.07.2020:</i> Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen oben genannte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Müllabfuhr erfolgt über die Kreisstraße PA 27 (Ortsdurchfahrt). Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich. Für Fragen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 09903/920-423 gerne zur Verfügung.</p>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 29.07.2020	<p><i>Stellungnahme vom 29.07.2020 (übersandt am 06.08.2020):</i> Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unser Stellungnahme vom 16.02.2017, Gz.L2.2-4610-74.</p> <p><i>Stellungnahme vom 16.02.2017 nachrichtlich:</i> Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände, landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von unserer Seite werden keine detaillierteren Anforderungen an den Umweltbericht gestellt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegen. Bereich Forsten: Der nächstgelegene Wald befindet sich südöstlich des Mühlbaches. Es sind keine gegenseitigen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Forstliche Belange sind somit nicht betroffen.</p>
Wasserwirtschaftsamt Deggen-dorf	<p><i>Stellungnahme vom 18.08.2020:</i> Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind spätestens bis zum Baubeginn des ersten Bauvorhabens im Planungsbereich betriebsfertig zu erstellen. Die Festsetzung in Ziff. 1.3.5 widerspricht jedoch § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Dieser Grundsatz in Abs. 2 führt zwar zu keiner Verpflichtung, bestehende Mischs-</p>

	<p>teme in ein Trennsystem umzurüsten, ist jedoch insbesondere bei Neubauvorhaben zu beachten. Neue Bauvorhaben dürfen deshalb nur mit Schmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Festsetzung ist entsprechend zu formulieren. Die mit Bescheid vom 05.03.2020 erteilte Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Mühlbach umfasst nur das im Bereich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird gemäß den Antragsunterlagen breitflächig auf dem Baugrundstück versickert. Dies ist explizit in die Festsetzungen (Ziff. 1.3.6) aufzunehmen.</p>
<p>Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung</p>	<p><i>Stellungnahme vom 02.09.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sammarei II“:</i> Der Markt Ortenburg beabsichtigt mit dem oben genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 59 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Sammarei zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.02.2017 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht. Da das Plangebiet im Bereich eines Gewässers dritter Ordnung liegt, wurde auf den Abstimmungsbedarf mit der Wasserwirtschaft hingewiesen. Dies ist offenbar erfolgt. Insofern sind keine fachlichen Hinweise mehr einzubringen oder Bedenken geltend zu machen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 02.09.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 59:</i> Der Markt Ortenburg beabsichtigt mit dem oben genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Sammarei II“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Sammarei zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.02.2017 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht. Da das Plangebiet im Bereich eines Gewässers dritter Ordnung liegt, wurde auf den Abstimmungsbedarf mit der Wasserwirtschaft hingewiesen. Dies ist offenbar erfolgt. Insofern sind keine fachlichen Hinweise mehr einzubringen oder Bedenken geltend zu machen.</p>
<p>Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht, Fachbereich Abwasserbeseitigung</p>	<p><i>Stellungnahmen vom 29.07.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE m. E. Sammarei II“:</i> Keine Einwände.</p>
<p>Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau</p>	<p><i>Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE m. E. Sammarei II“:</i> Die Anregungen und Bedenken in der Stellungnahme vom 09.02.2017 wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Grundsätzliche Bedenken aus fachlicher Sicht bestehen somit nicht mehr.</p> <p><i>Stellungnahme vom 09.02.2017 nachrichtlich:</i> Parallel zum Beb-Plan wird der FI-N-Plan mit Deckblatt Nr. 58 geändert. Auf die Stellungnahme hierzu vom 09.02.2017, insbesondere in Bezug auf ein notwendiges Lärmschutzgutachten, soweit dies der techn. Umweltschutz fordert, wird hingewiesen. Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn noch nachfolgendes berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abweichende Bauweise ist zu definieren, was darunter zu verstehen ist, da nur die offene und geschlossene Bauweise in der BauNVO festgelegt ist. In der Regel wie folgt: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude untereinander muss jedoch eingehalten werden. 2. Die Wandhöhe ist mit ihren Bezugspunkten wie folgt festzusetzen: Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeober-

	<p>fläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> <p>3. Bei den Verkehrsflächen ist festzusetzen, ob es sich um eine öffentliche oder private Verkehrsfläche handelt.</p> <p>4. In der Schablone im Plan ist in der untersten Spalte „ohne WE“ festgesetzt. Es ist textlich festzusetzen was das bedeutet. Sollte dies bedeuten, dass Wohnungen (Wohneinheit WE) nicht zulässig sein sollen, braucht dies nicht festgesetzt werden, da dies ohnehin im GE der Fall ist. Sollten allerdings auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen unzulässig sein, dann ist diese Festsetzung bei der Art der baulichen Nutzung wie folgt zu treffen: Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.</p> <p>Stellungnahme vom 04.08.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 59: Auf die im Verfahren bereits abgegebene Stellungnahme wird hingewiesen, die auch hierfür gilt. Grundsätzliche Bedenken gegen das Deckblatt bestehen aus fachlicher Sicht somit nicht.</p> <p>Stellungnahme vom 09.02.2017 nachrichtlich: Die Firma TENA hat in Sammarei entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 immer wieder Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt. Verfügbare Flächen für weitere Baumaßnahmen des Betriebs stehen auf dem Grundstück nicht mehr zur Verfügung. Für die Entwicklung des Betriebs ist es allerdings dringend notwendig wieder zu erweitern. Hierzu konnte die Firma das ehemalige Molkereigrundstück südlich der Ortsdurchfahrt erwerben. Es ist deshalb beabsichtigt dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet wie im bereits bestehenden Bebauungsplan auszuweisen. Dadurch soll auf die Nachbarbebauung ausreichend Rücksicht genommen werden. Insgesamt handelt es sich dabei um ein Misch- bzw. Dorfgebiet, wobei Wohngebäude hiervon unmittelbar östlich an das neue Gelände angrenzen. Grundsätzlich kann aus städtebaulicher Hinsicht diese Erweiterung nur akzeptiert werden, wenn über ein Lärmschutzgutachten in der verbindlichen Bauleitplanung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft auch sichergestellt und begründet sind. Hierzu ist maßgeblich die Stellungnahme des technischen Umweltschutzes einzuholen.</p>
<p>Landratsamt Passau, Kreisstraßenverwaltung</p>	<p>Stellungnahme vom 21.08.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE m. E. Sammarei II“: zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „GE m. E. Sammarei II“ des Marktes Ortenburg nimmt die Kreisstraßenverwaltung wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Überörtliches Straßennetz</u> Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße PA 78 (Abschnitt 160).</p> <p><u>2. Planungen der Kreisstraßenverwaltung</u> (Art. 35 BayStrWG) Die Kreisstraßenverwaltung beabsichtigt im Jahr 2022 den Deckenbau durchzuführen.</p> <p><u>3. Verkehrsbelastung</u> Eine unmittelbare Messstelle liegt nicht vor. Bei der Verkehrszählung 2010 wurden auf der Kreisstraße PA 78 (Abschnitt 120) 877 Kfz/24h, davon 91 Fahrzeuge des Güterverkehrs gezählt.</p> <p><u>4. Lärmschutz</u> Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz ist daher zu hören.</p> <p><u>5. Einwendungen der Kreisstraßenverwaltung</u> 5.1 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten</p>

scher Umweltschutz	<p><i>E. Sammarei II“:</i> Keine Äußerung, keine Bedenken und Anregungen. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB: Standard, allgemein gehalten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 29.07.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 59:</i> Keine Äußerung, keine Bedenken und Anregungen. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB: Standard, allgemein gehalten.</p>
Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht, Fachbereich Bodenschutz	<p><i>Stellungnahme vom 29.08.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GE m. E. Sammarei II“:</i> Keine Bedenken. Keine Lage in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABUDIS bekannt. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit: Bei den textlichen Festsetzungen, Ziffer 7, 1.5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen wurde geplant, die Fußbodenhöhe auf mindestens 358,5 m ü. NN zum Schutz vor Schädigungen gegen ein 100-jährliches Hochwasser der Wolfach festzusetzen. Es wird dringend empfohlen, das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu beteiligen da der Verdacht besteht, dass sich der beplante Bereich möglicherweise im faktischen Überschwemmungsgebiet der Wolfach befindet.</p> <p><i>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 17.02.2017 nachrichtlich (Teilauszug):</i> <u>Gewässer und Überschwemmungsgebiete</u> <i>Der Planungsbereich befindet sich am Rande des amtlich bekannten Überschwemmungsgebiets der Wolfach (Gewässer III. Ordnung). Bei einem 100-jährlichen Ereignis an der Wolfach ist mit einem Wasserspiegel zwischen 357,75 – 358,00 m ü. NN zu rechnen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der Bebauungsaufstellung (Erweiterung der bestehenden Tiernahrungsproduktion) nur zugestimmt werden, wenn eine geplante Fußbodenoberkante Erdgeschoss des Gebäudes von mind. 358,50 m ü. NN eingehalten wird.</i></p> <p><i>Stellungnahme vom 24.07.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 59:</i> Keine Bedenken. Keine Lage in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABUDIS bekannt.</p>

Beschlüsse:

▪ *Abwägung*

Der Markt Ortenburg äußert sich zu den vorstehenden Stellungnahmen im Zuge der Abwägung wie folgt:

- Zur Stellungnahme der *Anlieger Wies 12 und 12 a*:
Der überwiegende Teil der eingebrachten Belange ist privatrechtlicher Natur und wurde durch Vereinbarungen zwischen Betrieb und Anlieger geregelt. Die in Verbindung mit der Bauleitplanung behandelten Punkte (hier vor allem die grünordnerische Gliederung der Stellplätze) sind vom Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Kreissstraßenverwaltung, umzusetzen.
- Zur Stellungnahme der *Bayernwerk Netz GmbH*:
Das Netzbetreiber hat bereits mit der Stellungnahme vom 07.02.2017 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens einen Leitungsplan vorgelegt. Hieraus ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich der Bauleitplanung (Flurstück 2221 Gemarkung Iglbach) – mit Ausnahme des Hausanschlusses des derzeitigen Gebäudebe-

standes – keine weiteren Anlagen und Einrichtungen der Stromversorgung bestehen. Insbesondere liegt die zur Trafostation Flurstück 946/17 führende Leitung auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Die ansonsten eingebrachten sicherheitstechnischen Belange werden ergänzend, d. h. redaktionell als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Zur Stellungnahme des *ZAW Donau-Wald*:
Die fachlichen Informationen werden als Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Zur Stellungnahme des *Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten*:
Hierzu ist keine Äußerung erforderlich.
- Zur Stellungnahme des *Wasserwirtschaftsamtes*:
Die Ausführungen zur Abwasserentsorgung werden entsprechend der Stellungnahme der Behörde auf redaktionellem Wege berichtet.
- Zur Stellungnahme der *Regierung von Niederbayern*:
Eine Äußerung ist nicht erforderlich.
- Zur Stellungnahme des *Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht – Abwasserbeseitigung*:
Es ist keine Äußerung veranlasst.
- Zur Stellungnahme des *Landratsamtes, Abteilung Städtebau*:
Eine Äußerung ist nicht erforderlich.
- Zur Stellungnahme des *Landratsamtes, Kreisstraßenverwaltung*:
Lärmschutz: Der Technische Umweltschutz wurde gehört. Einwendungen oder Bedenken wurden diesbezüglich nicht erhoben.
Anbaubeschränkungen, Privatzufahrten, Sichtfelder, Anpflanzungen, Oberflächenwasser: Die Vorgaben der Behörde sind vom Maßnahmenträger im Zuge der Umsetzung seines Bauvorhabens zu beachten. Vor Durchführung ist die Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung zu suchen. Die oben genannten Regelungen werden zusätzlich im Rahmen der redaktionellen Ergänzungen in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Zur Stellungnahme des *Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde*:
Eine Äußerung ist nicht veranlasst.
- Zur Stellungnahme des *Landratsamtes, Technischer Umweltschutz*:
Eine Äußerung ist nicht veranlasst.
- Zur Stellungnahme des *Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht – Bodenschutz*:
Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 17.02.2017 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hingewiesen. Die fachlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz wurden bereits in die Entwurfsfassung der Bauleitplanung entsprechend eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis: 20:0

▪ *Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss*

Nachdem grundsätzliche Einwendungen gegen diese Bauleitplanung nicht erhoben wurden bzw. die eingebrachten Belange entsprechend berücksichtigt werden, fasst der Marktgemeinderat hiermit den Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet m. E. Sammarei II (ehemaliges Molkereigelände)“ sowie den Feststellungsbeschluss zu der im Parallelverfahren durchgeführten analogen Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 59. Die im Zuge der Umweltprüfung erstellten zusammenfassenden Erklärungen nach § 6 a bzw. 10 a BauGB werden hiermit ebenfalls beschlossen.

Weiterer Verfahrensverlauf: Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst die erforderliche Genehmigung für das Flächennutzungsplan-Deckblatt einzuholen. Der Bebauungsplan tritt nach Bekanntmachung dieser Genehmigung und des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 20:0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Ortenburg, 02.10.20



Stefan Lang
Erster Bürgermeister



Vertrag über die Reservierung, den Erwerb oder die Vermittlung von Ökopunkten

zwischen

**Sparkasse Passau
Nikolastraße 1, 94032 Passau
(im Folgenden: Sparkasse)**

und

**Tena GmbH
Franz Aigner
Graf von Geldern Str. 15
84374 Pfarrkirchen**

(im Folgenden: Erwerber)

wird folgendes vereinbart

Vorbemerkung

1. Die Sparkasse führt gemäß notariellem Vertrag mit dem Freistaat Bayern vom 28.11.2017 (Urkunde Nr. 2054/17 der Notarin Eliane Schuller in Vilshofen) vorgezogene Kompensationsmaßnahmen nach § 16 BNatSchG und Art. 8 Abs. 2 BayNatSchG im Gebiet der Gemarkung Alkofen durch. Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wurde als Ökokonto „Ökokontoflächen in Daxlarn“ bei der Sparkasse eingerichtet; die Sparkasse ist durch den Bescheid des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 20.12.2017 ab dem 15.12.2017 als Ökokontobetreiberin zum gewerblichen Betrieb von Ökokonten staatlich anerkannt.
2. Nach der Einbuchung auf das Ökokonto stehen die aus der ökologischen Aufwertung resultierenden Ökopunkte Dritten zum Erwerb zur Verfügung, um ihren gesetzlichen Kompensationsverpflichtungen im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung nachzukommen.

§ 1 Vertragsgegenstand

Ggfls. nach vorheriger Reservierung verkauft die Sparkasse dem Erwerber zur externen Kompensation für die Baumaßnahme in **94496 Ortenburg, Sammarai 54, Flurnummer 2221, Gemarkung Iglbach, Landkreis Passau insgesamt 17458,00 Ökopunkte** aus dem genehmigten Ökokonto „Ökokontoflächen in Daxlarn“ der Sparkasse Passau.

§ 2 Reservierung von Ökopunkten

Für eine verbindliche Reservierung von Ökopunkten fällt ein pauschales Entgelt von **250,00 € netto** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer an. Dieses wird bei Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Sparkasse auf einen späteren Kaufpreis angerechnet, nicht jedoch auf ein etwaiges Vermittlungsentgelt.

§ 3 Erwerb von Ökopunkten

1. Der Nettokaufpreis eines Ökopunktes beträgt inklusive Pflege **1,70€**. Bei Verkauf aus dem Ökokonto der Sparkasse kommt ein Aufwandsentgelt in Höhe von netto **500,00 €** hinzu; jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
2. Der Kaufpreis ist vier Wochen nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages durch beide Vertragsparteien und Rechnungsstellung an die Sparkasse Passau und den Landschaftspflegeverband Passau e. V. zu zahlen.
3. Im Falle eines Rücktritts gemäß § 7 Abs. 1 oder Abs. 2 bzw. einer Kündigung nach § 8 hat die Sparkasse Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von **1 % der Kompensationsmaßnahme** (nachfolgend Sockelbetrag bezeichnet). Sie ist berechtigt, diesen Sockelbetrag mit ggf. bereits seitens des auch des Erwerbers geleisteten Beträgen zu verrechnen. Über den Sockelbetrag hinaus bereits getätigte Zahlungen des Erwerbers sind im Falle eines Rücktritts gemäß § 7 Abs. 1 oder Abs. 2 bzw. einer Kündigung nach § 8 zurückzuerstatten.
4. Die Ökopunkte verbleiben bis zum vollständigen Zahlungseingang des Kaufpreises im Eigentum der Sparkasse. Bei Bedarf erhält der Erwerber nach Eingang des Kaufpreises eine entsprechende Bescheinigung als Kompensationsnachweis.

§ 4 Vermittlung von Ökopunkten

1. Vermittelt die Sparkasse Ökopunkte aus dem Ökokonto eines Dritten, fällt ein Vermittlungsentgelt von netto **0,5 % des vermittelten Ökopunktebetrags, mindestens jedoch 150,00 €** an. Hinzu kommt jeweils die gesetzliche Umsatzsteuer.
2. Tritt die Sparkasse nur als Vermittlerin auf so steht dem Erwerber – unbeschadet der Regelungen seines Vertrages mit dem vermittelten Verkäufer – aus diesem Vertrag kein Rücktritts- oder Kündigungsrecht zu.

§ 5 Pflichten der Sparkasse

Die Sparkasse gewährleistet durch einen entsprechenden Vertrag mit dem Landschaftspflegeverband Passau e. V. die ordnungsgemäße Umsetzung und Pflege der Ökokontomaßnahmen und stellt somit den Wert der erworbenen Ökopunkte sicher. Dadurch ist für den Erwerber die rechtliche Sicherheit während der gesamten Kompensationsmaßnahme gegeben.

§ 6 Pflichten des Erwerbers

1. Der Erwerber benennt der Sparkasse den konkreten Eingriff (Eingriffsmaßnahme, Eingriffsfläche und Eingriffsberechnung), für den sie die erworbenen Ökopunkte benötigt.
2. Das Vertragsverhältnis berührt die sonstigen gesetzlichen Pflichten des Erwerbers zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes bzw. des Baugesetzbuches nicht.

§ 7 Rücktrittsrecht im Falle des Verkaufs von Ökopunkten

1. Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung gemäß § 3 dieses Vertrages trotz vorheriger Abmahnung ganz oder teilweise nicht fristgerecht nach, ist die Sparkasse berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.
2. Wird vom Erwerber ein geringerer Kompensationsbedarf als die hier erworbenen (Anzahl) Ökopunkte benötigt, so ist er berechtigt, die Anzahl der erworbenen Ökopunkte durch schriftliche Erklärung gegenüber der Sparkasse zu reduzieren. Ggf. aufgrund des zunächst unterstellten Kompensationsbedarfs erfolgte Überzahlungen hat die Sparkasse unter Berücksichtigung der in § 3 Nr. 2 getroffenen Vereinbarung zurückzuerstatten.

§ 8 Kündigungsrecht des Erwerbers im Falle des Verkaufs von Ökopunkten

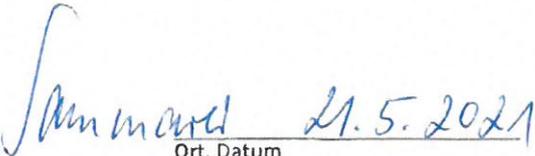
1. Der Erwerber kann das Vertragsverhältnis bis zum 11.06.2021 kündigen, ohne dass der Sparkasse ein über den in § 3 Nr. 2 vereinbarten Betrag hinausgehender Ersatzanspruch zusteht, wenn die hier erworbenen Ökopunkte aufgrund von Umständen, die erst nachträglich eingetreten sind und die der Erwerber bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bei Vertragsschluss noch nicht kannte, nicht oder nur teilweise in Anspruch genommen werden müssen.
2. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist unverzüglich auszusprechen, nachdem der die Kündigung rechtfertigende Grund dem Erwerber bekannt geworden ist.

§ 9 Sonstige Vereinbarungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; mündliche Abreden sind unwirksam. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig.
2. Sollte eine Regelung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile hiervon nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der unwirksamen Regelung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.
3. Bezüglich des Inhaltes des Vertrages vereinbaren die Parteien gegenüber Dritten Stillschweigen. Keine Dritten im vorstehenden Sinne sind die im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gegebenenfalls zu beteiligenden Behörden.
4. Als Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand wird Passau vereinbart. Die Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
5. Diese Vereinbarung tritt an dem Tag in Kraft, an dem die letzte Unterschrift einer Vertragspartei erfolgt.

Passau, 20.05.2021
Ort, Datum


Sparkasse Passau


Ort, Datum


Erwerber

TENA^{GmbH}
products
TIERFEINKOST
Sammarel 55
D-94496 Ortenburg
Telefon +49 (0)85 4241 74 10
Telefax +49 (0)85 4241 74 12 0



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE m. E. Sammarei II (ehemaliges Molkereigelände)“

ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gegenstand des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE m. E. Sammarei II“ ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Anschluss an das bestehende „GE Sammarei“. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 59 geändert. Ziel ist es, die notwendige Erweiterung des ortsansässigen Betriebes zur Herstellung von Tiernahrungsprodukten zu ermöglichen und somit Arbeitsplätze zu erhalten oder neue zu schaffen. Dazu hat die Firma das südlich der Ortsdurchfahrt angrenzende Grundstück Flurnummer 2221 Gemarkung Iglbach, welches zum früheren Molkereibetrieb gehörte, bereits käuflich erworben. Der Umfang der Planung beträgt ca. 0,52 ha Fläche. Der Bedarf an „neu in Anspruch genommenen“ Grund und Boden umfasst jedoch nur knapp 0,3 ha, da die vorhandene, innerhalb der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegende Mischgebietsfläche bereits bebaut ist.

VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 30.01. bis 06.03.2017 im Verwaltungsgebäude des Marktes Ortenburg statt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – die gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte – wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung brachten Anlieger verschiedene Anregungen und Bedenken vor. Einerseits handelte es sich dabei um Punkte, deren Berücksichtigung bereits durch den Betriebsinhaber im Vorfeld zum Bauleitplanungsverfahren zugesichert worden waren (uneingeschränkte Nutzung des „oberen Teils“ der Betriebszufahrt durch die direkten Angrenzer, Herstellung von „Gehstreifen“ für Fußgänger, Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Außenbeleuchtung der Betriebsgebäude, Eingrünung der Hallenfassaden). Andererseits wurde die Gemeinde gebeten, die Lösung verschiedener weiterer „Problempunkte“, die teilweise auch im Zusammenhang mit dem Bestandsbetrieb stehen, zu unterstützen (insbesondere Ruhestörung durch unberechtigt parkende Lkw, geordnete Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Unwettern).

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich zwar keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Bauleitplanung, allerdings wurde die fachliche Abarbeitung wesentlicher Themenbereiche gefordert. Hierbei handelte es sich vor

allem um die Belange des Immissionsschutzes (Einholung Fachgutachten für Lärmschutz mit Festsetzungsvorschlägen), des Naturschutzes (Erarbeitung Umweltbericht, Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung), der Wasserwirtschaft und des Wasserrechts (Überschwemmungsgebiet/Maßnahmen zum Hochwasserschutz, Wasserrechtsverfahren für Einleitung des Niederschlagswassers). Die Berücksichtigung der fachlichen Belange und Einarbeitung in die Bauleitplanung wurden vom Gremium beschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Planungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.07. bis 04.09.2020 vorgestellt. In dem Zusammenhang waren ebenfalls keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken gegen diese Bauleitplanung zu verzeichnen. In einigen Punkten waren redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen des Bauleitplans zu veranlassen. Die Belange der Anlieger waren weitgehend durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten abgehandelt worden. Hinsichtlich der „parkenden Lkw“ wurde ebenfalls eine Problemlösung erreicht (Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung zu abweichenden Bepflanzungsabständen).

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die allgemein zugänglichen Unterlagen und Kartierungen ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Weiter fand eine Übersichtsbegehung durch eine Faunaexpertin statt. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt. Weiterhin wurde das eingeholte schalltechnische Gutachten zitiert.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen wurden Emissionen aus Gewerbebelärm, der Verlust bzw. die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzenwelt und Tiere, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss, Erwärmung der Bauflächen sowie visuelle Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ermittelt.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung vollständig in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen.

In Bezug auf das Schutzgut Menschen werden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbebetrieb, die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen maximal zulässigen Lärmemissionskontingente festgesetzt. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung von nächtlicher Lichtabstrahlung auf die benachbarten Wohngrundstücke im Bebauungsplan getroffen. Die Situation für Fußgänger wird durch Herstellung eines abgesetzten Gehweges entlang des Plangebietes verbessert.

In Bezug auf die Pflanzenwelt sind baubedingte Auswirkungen auf zu erhaltende Schilfflächen durch Schutzmaßnahmen zu kompensieren. Allerdings gehen im künftigen Baubereich Vegetationsbestände verloren, die zum Teil auch die Beantragung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erfordern und entsprechend auszugleichen sind.

Für die Tierwelt gehen ebenfalls potentielle Lebensräume verloren. Hierzu werden aber im Bebauungsplan verschiedene Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt ist aber auf der für die Bebauung in Anspruch genommenen Fläche von einer Verringerung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Für die geplante Bebauung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Es besteht ein Ausgleichserfordernis mit einem Umfang von rund 2.100 m². Es wird hierfür das Ökokonto des Landkreises in Anspruch genommen, da außerhalb der Baufläche, auf dem Grundstück keine Aufwertungsmaßnahmen erfolgen können.

Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima ergeben sich durch die beabsichtigte Bodenversiegelung mit höheren Oberflächenwasserabflüssen und Erwärmung der Bauflächen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Beschränkung der Versiegelung sowie Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen führen bei der vergleichsweise kleinen Gewerbeflächen dazu, dass die Beeinträchtigungen aber als mäßig bis mittel eingestuft werden können.

Die visuellen Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden durch die festgesetzte abschirmende Heckenpflanzung so gut wie möglich kompensiert.

Bodendenkmale sind im Planungsbereich nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind in ihrem Bestand zu schützen.

Als Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) ist vorgesehen, den Anwuchserfolg der gepflanzten Gehölze zu kontrollieren, um Ausfälle z. B. bei extremen Trockenperioden oder durch den Biberfrass, kompensieren zu können.

Alternative Planungslösungen wurden nicht untersucht, da aus betrieblichen Gründen eine Bündelung der Produktions- und Lagergebäude an einem Standort notwendig und auch sinnvoll ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE m. E. Sammarei II“ wurde vom Marktgemeinderat Ortenburg in der Sitzung am 10.09.2020 somit als Satzung beschlossen.

Ortenburg, 10.09.2020



Stefan Lang, Erster Bürgermeister