

**Begründung und Erläuterung**

**BEBAUUNGSPLAN**

**Gewerbegebiet  
Moosham-Nord 2  
Deckblatt Nr. 1**

**BEBPLAN\_2016.09.15 Endfertigung  
113/15B**

**des Marktes**

**Ortenburg**

**LKR Passau**

**Reg. Bezirk Niederbayern**

Bearbeitung Grünordnung/  
Eingriffsregelung

Aufgestellt:  
Vilshofen, den  
Vorentwurf 19.11.2015  
Entwurf 29.03.2016  
Endfertigung 15.09.2016

Landschaft + Plan \* Passau  
Landschaftsarchitekt  
Thomas Hermann

Am Burgberg 17  
94127 Neuburg a. Inn  
Tel: 08507 / 922053  
Fax: 08507 / 922054

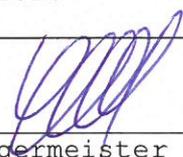
Architekturbüro Ott  
in Bürogemeinschaft  
Tilman Johs. Ott Architekt BDA  
Christine Ott Architektin  
Bürg 1  
94474 Vilshofen  
Tel: 08541 / 96111  
Fax: 08541 / 961122

V E R F A H R E N S B L A T T

B E B A U U N G S P L A N  
O R T E N B U R G  
Gewerbegebiet Moosham-Nord 2  
Deckblatt Nr. 1

Änderungsbeschluss	23.07.2015
Billigung Vorentwurf	19.11.2015
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	11.01.2016-19.02.2016
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	11.01.2016-19.02.2016
Abwägung / Billigung	12.05.2016
Auslegungsbeschluss	12.05.2016
Auslegung § 3 Abs. 2	10.08.2016-12.09.2016
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	10.08.2016-12.09.2016
Abwägung	15.09.2016
Satzungsbeschluss	15.09.2016

Markt Ortenburg, den 24. OKT. 2016

  
1. Bürgermeister  
Stefan Lang

genehmigt (§ 6 Abs. 1 BauGB) mit Bescheid des Landratsamtes  
Passau vom \_\_\_\_\_

Passau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Landratsamt

ortsüblich bekannt gemacht am 24. OKT. 2016  
durch Anschlag an der Amtstafel.  
Abgenommen am 24. NOV. 2016

Markt Ortenburg, 24. OKT. 2016

  
Stefan Lang  
1. Bürgermeister

## Begründung und Erläuterung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Moosham-Nord 2 wurde in 2006 aufgestellt.

Gemäß Baubescheid vom 06.02.2007 wurde der Raumausstattungsbetrieb errichtet und in Betrieb genommen.

Aus betrieblicher Notwendigkeit ist es erforderlich:

1. den Geltungsbereich der Baugrenze im Osten gem. Planeintrag zu erweitern.
2. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu erweitern, bzw. zu ergänzen, unter:

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

**(2) Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nrn. 3 und 4 sowie Abs.3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen.**

3. Folgende Festsetzungen werden festgelegt:

- Die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die dem Gewerbebetrieb auf der Fl.-Nr. 185 der Gemarkung Iglbach abgewandten Seite hin zu orientieren, d.h. auf der nördlichen Seite des Gebäudes zu errichten.
- In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an der Seite zum Gewerbebetrieb auf der Fl.-Nr. 185 der Gemarkung Iglbach sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vergleiche hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite des Wohnhauses können Fenster mit einem um 5 dB geringeren bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.
- Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von dem Gewerbebetrieb auf der Fl.-Nr. 185 der Gemarkung Iglbach ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden.  
Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.  
Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen.  
Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der vorgenannten Immissionsrichtwerte sind ausreichende Schalldämmmaße an sämtlichen Außenhautelementen vorzusehen. Die Festlegung der Schallschutzklassen der Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-

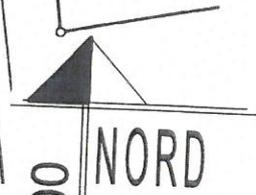
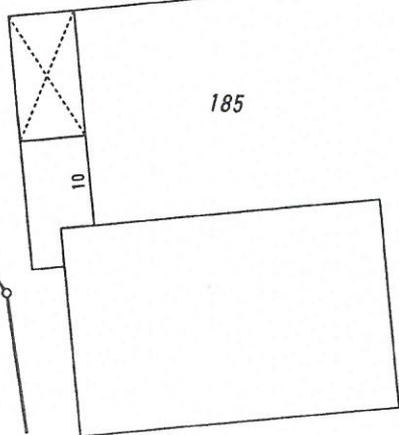
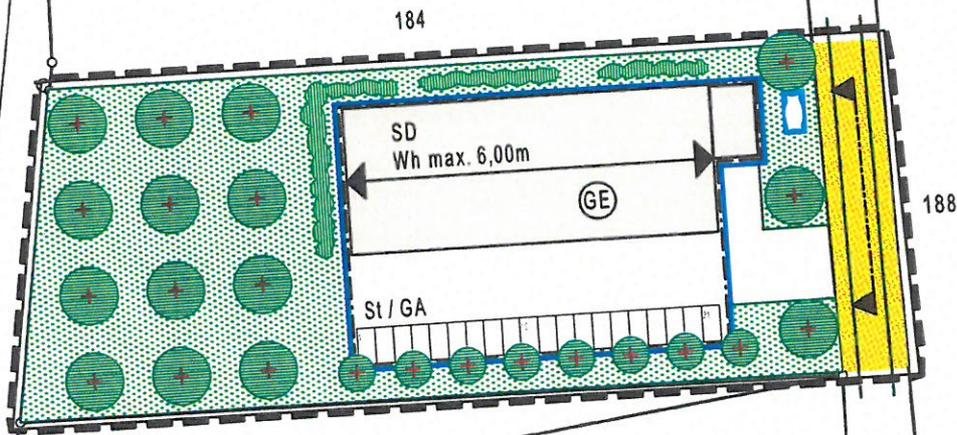
Richtlinie 2719, hat in enger Zusammenarbeit mit einem schalltechnischen Beratungsbüro zu erfolgen. Bei der Errichtung von Wohnungen ist ein ausreichender Schallschutz entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Anforderungen der DIN 4109 Mindestanforderungen darstellen und dem Grundsatz der Lärmvorsorge bei Neubauten nicht voll entsprechen. Als Stand der Lärminderungstechnik können hier die unter Ziffer 6.2 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerten bei Schallübertragung innerhalb von Gebäuden angesehen werden. Die Forderung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 35/25 dB(A) wird deshalb zwingend vorgeschrieben.

- Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Wohnungsgrundrissgestaltung die Anforderung zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen; z.B. kann dies durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Außer dieser Änderungen verbleiben die Festsetzungen zum Bebauungsplan unverändert.

GEWERBEGEBIET  
MOOSHAM - NORD 2  
DECKBLATT Nr.1

GE	0
GRZ 0,50	GFZ 0,80
WH 6,0 / II	SD 5° - 10°
LW" T / N 60dB (A)/m <sup>2</sup>	( siehe Festsetzung, Teil IV, Seite 13)



M\*1:1000



# Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Moosham Nord 2“ Markt Ortenburg April 2016

## 1 Einleitung

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

Seit 2006 liegt der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Moosham Nord2“ vor, der für die Errichtung eines Raumausstattungsbetriebes aufgestellt wurde. Der Betrieb, der im darauffolgenden Jahr errichtet wurde, möchte eine Unterstelle für Fahrzeuge mit ca. 75 m<sup>2</sup> errichten. Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Außerdem sollen im bestehenden Gebäude aus betrieblichen Gründen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter eingerichtet werden. Um das Vorhaben zu ermöglichen, hat die Marktgemeinde Ortenburg beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Deckblatt 1 zu ändern. Im Zuge der Überplanung wurde im vorliegenden Deckblatt 1 die tatsächlich ausgeführte Flächennutzung mit Parkplätzen, Erschließung und Rückhalteteich dargestellt.

Nutzungen nach § 8 (2) Nrn. 3 und 4 (Tankstellen und sportliche Anlagen) sowie § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind nun per neuer Festsetzung ausgeschlossen, eine Wohnnutzung nach § 8 (3) Nr. 1 ist zugelassen.

Nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Außerdem werden notwendige Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen behandelt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung wird der Umweltbericht knapp gehalten.

**1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und**  
Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

#### **§ 1 Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB**

Gemäß § 1a (2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige GRZ von 0,5 wird auch durch die Vergrößerung der Baugrenze nicht überschritten. Eine zusätzliche Versiegelung über die

bereits durch rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan zulässige Versiegelung findet daher nicht statt. Zudem wurde für die Unterstelle eine bereits teilversiegelte Fläche (Schotter) beansprucht. Im bestehenden Plan ist eine Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden bereits enthalten. Daher werden die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

## 2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

### 2.1 Schutzguter Mensch

Direkt an den gegenständlichen rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan grenzt südlich das Gewerbegebiet Moosham Nord an. Wohngebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Belange der Wohnqualität werden aufgrund der nun zulässigen Betriebsleiterwohnung nur innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Moosham Nord 2 durch etwaige Schallimmissionen berührt. Hier sind für den neu entstehenden Immissionsort auf Flur Nr. 184/2 die zulässigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Die Richtwerte für Gewerbegebiete liegen tags bei 65 dB(A), nachts bei 50 dB(A).

Außerdem kann Straßenverkehrslärm aus der nahen Staatsstraße auf die Wohnnutzung einwirken und die Wohnqualität schmälern.

Auf der südlich benachbarten Gewerbenutzung sind max. zulässige flächenbezogene Lärmemissionskontingente festgesetzt. Nach überschlägigen Berechnungen der Immissionsschutzbehörde am LRA Passau betragen tags und nachts die Beurteilungspegelwert am Immissionsort jeweils 50 dB(A). Damit wird der Richtwert nachts erreicht. Zur Sicherstellung einer guten Wohnqualität sind gemäß dem Schreiben des LRAs verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen wie eine angepasste Ausrichtung der Wohn-, Aufenthalts und Schlafräume, Schallschutzfenster sowie Schalldämmmaßnahmen an der Außenhaut des Gebäudes durchzuführen, damit die im Innenbereich der Aufenthaltsräume festgelegten Immissionsrichtwerte erreicht werden.

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen tritt keine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den künftigen Wohnungen und damit für das Schutzgut Mensch auf.

### 2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Von der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit der Überbauung einer Schotterfläche keine Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt betroffen. Beeinträchtigungen auf die Pflanzen und Tierwelt und die Biologische Vielfalt treten daher nicht auf.

### Schutzgebiete und -objekte

Im Planungsbereich und auch angrenzend befinden sich keine Schutzflächen oder -objekte nach BNatSchG.

#### **2.4 Schutzgüter Wasser/Boden/Klima/Luftqualität**

Offene natürliche Gewässer und Quellen sind im Planungsbereich oder direkt angrenzend nicht vorhanden. Es wurde ein Regenrückhalteteich auf dem Gelände zur Oberflächenwasserspeicherung angelegt. Der Erweiterungsbereich ist mit einer Schotterfläche bereits teilversiegelt. Durch die geringfügige Erweiterung mit einer Unterstelle mit einem Umfang von ca. 75 m<sup>2</sup> wird eine bereits teilversiegelte Fläche vollversiegelt. Es entsteht keine über die bereits über den BPlan hinaus zulässige Versiegelung. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Mikroklima sind marginal und vernachlässigbar.

#### **2.5 Landschafts- und Ortsbild**

Das Ortsbild wird im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch den gegenständlichen Gewerbebetrieb und das südlich angrenzende Gelände eines Busunternehmens geprägt. Daher bestimmen wie für gewerbliche Nutzung typisch zwei große Gebäude sowie großflächige Parkplatz- bzw. Hofflächen das Erscheinungsbild. Die noch relativ junge Bepflanzung hat bisher eine raumwirksame Eingrünung noch kaum erreicht.

Die geplante kleinflächige Erweiterung mit einem Gebäude geringer Höhe schließt direkt östlich an das große Gebäude des Raumausstatterbetriebes an und bleibt damit visuell zurückhaltend. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

**2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**  
sind nicht relevant.

**2.7 Wechselwirkungen**  
sind nicht relevant.

### **3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Parkplatznutzung an der Ostseite des Betriebsgebäudes bestehen.

### **4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es ergeben sich aus dem Vorhaben auf einer geschotterten Fläche keine Anforderungen an besondere naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

### **Bilanzierung des Eingriffs - Ausgleichspflicht**

Wie bereits im Unterkapitel Boden erläutert, ist die Erweiterung der Baugrenze innerhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 möglich, ohne dass diese überschritten wird. Der Ausgleich für den Gewerbebetrieb wurde auf der westlich angrenzenden Fläche mit Anlage einer Streuobstwiese erbracht. Die Überbauung einer Schotterfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> verursacht daher kein weiteres naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

liegen aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht vor.

## **6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen auf die Umwelt abzielen.

Im vorliegenden Fall sind keine Monitoringmaßnahmen notwendig.

## **8 Zusammenfassung**

Inhalt der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Moosham Nord 2“ der Gemeinde Ortenburg ist eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze nach Osten. Damit soll für den bestehenden Raumausstattungsbetrieb der Bau einer Unterstelle für Fahrzeuge ermöglicht werden. Weiterhin sollen aus betrieblichen Gründen entsprechend § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im bestehenden Gewerbegebäude eingerichtet werden.

In Bezug auf den **Menschen** werden aufgrund der nun zulässigen Wohnungen etwaige Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes relevant. Zur Sicherstellung einer guten Wohnqualität und zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen am bestehenden Gebäude durchzuführen. Mit der Durch-

führung dieser Maßnahmen tritt keine Beeinträchtigung der Wohnqualität und damit für das Schutzgut Mensch auf.

Die Überbauung einer Schotterfläche mit einem von Gebäude ca. 75 m<sup>2</sup> innerhalb einer Gewerbenutzung verursacht für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Mikroklima** keine Beeinträchtigungen. Mit der Erweiterung der Baugrenze wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten. Es ergibt sich daher kein weiteres naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

Der Bau einer kleinvolumigen Unterstelle am Hauptgebäude stellt sich im Vergleich zum Hauptgebäude visuell zurückhaltend dar. Eine Beeinträchtigung des **Landschafts- und Ortsbildes** findet nicht statt.

**Bodendenkmäler** und **sonstige Sachgüter** sind nicht betroffen.

Neuburg a. Inn, den 19.04.2016



Dorothee Hartmann  
Landschaftsarchitektin ByAK

