

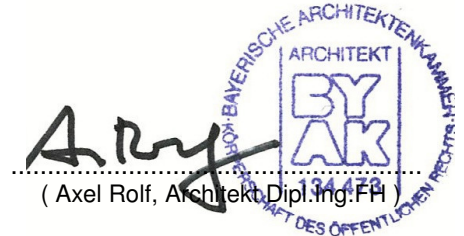
Bebauungsplan GE Reding Änderung durch Deckblatt Nr. 11 Gemeinde Neuhaus a. Inn

Entwurf

Stand 22.01.2024 / 22.04.2024

Planfertiger

Architekturbüro Rolf, Feldstrasse 28a, 94121 Salzweg,
Telefon: 0851 / 30784. Email: rolf-architekten@t-online.de



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.11 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.11 in der Fassung vom 22.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr.11 in der Fassung vom 22.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2024 bis 16.03.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.11 in der Fassung vom 22.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr.11 in der Fassung vom 22.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr.11 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

7. Ausgefertigt

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

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.11 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.11 zum Bebauungsplan „GE-Reding“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.11 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.3.1 GE e Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

2.5 GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmass

2.8 KS Höhe der Kegelspitze der Silos max. 30,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.4 - - - Baugrenze

9. Grünflächen

 Private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses

 Sickermulde


13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


13.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen

13.2  Anpflanzung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

15.13  Geltungsbereich GE Reding

 Geltungsbereich GE Reding DB 11


 Geltungsbereich SO Photovoltaikanlage Fischer - Reding


15.15 KD Dachform Kegeldach


Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenze

 1702 Flummer

 Bestehende Bebauung

 Bestehende Bebauung Nebengebäude

 110 Sichtdreieck mit Massangabe
Innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentl. Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe nicht beeinträchtigt werden.

Planliche Festsetzungen



Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte M = 1:1000
Stand 07.11.2023

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

Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 11 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE-Reding“ einschließlich der Deckblätter 1-10 maßgebend.

Im Besonderen wird auf die textlichen Festsetzungen des Deckblatts Nr. 7 (1. Erweiterung der Silo-Anlage) hingewiesen, welche im Folgenden nochmals aufgeführt werden.

zu 7.0 Immissionsrichtwerte:

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nach DIN 18005 Teil 1 einen Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 dB(A)/m² nicht überschreiten.

zu 8.0 Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften:

8.03 Werbeanlagen

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

8.04 Beleuchtung

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

zu 11.0 Wasserwirtschaft:

11.1 Nachweis / Ausgleich Retentionsraumverlust

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

11.2 Festsetzung Fußbodenoberkante

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

11.3 Abwasserbehandlung von Niederschlagswasser

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Abweichend / ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 festgesetzt:

zu 12.0 Grünordnung:

12.6 Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 818 m² wird auf Flur-Nr. 203/3 (östliche Teilfläche), Gemarkung Mittich festgesetzt.

Maßnahmen:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen. Auf der Ausgleichsfläche sind fünf Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 10,0 bis 12,0 m zu pflanzen.

Die Wiese ist mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16, Druschgut oder Mähgutübertragung (z.B. durch Landschaftspflegeverband Passau) anzusäen.

Fertigstellungspflege:

Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

Ausgleichsfläche A2

~~bestehende Festsetzung aus Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 11.~~

13.0 Sonstige Festsetzungen:

13.1 Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens 20 m
bis zu Einzäunungen	mindestens 10 m
während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens 15 m
bis zu Bäumen	mindestens 10m
bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens 7, 50 m

13.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Station 2,382 an die Staatsstraße zu erschließen.

13.3 Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

13.4 Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahn-

oberkante der Staatsstraße ragen.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten (Annäherungssicht):

- 110 m in Richtung Hartkirchen im Zuge der Staatsstraße
- 10 m im Zuge der Gemeindestraße bei Station 2,382 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße
- 110 m in Richtung Hartkirchen im Zuge der Staatsstraße
- 10 m im Zuge der neuen Ausfahrt bei Station 2,355 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

13.5 Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Hinweise

1.0 Altlasten / Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§6 bis 8 BbodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen).

2.0 Wasserwirtschaft

2.1 Unabhängig von der Bauleitplanung bedürfen Einzelvorhaben, welche unter den Anwendungsbereich der §§ 78 und 78a WHG fallen, jeweils einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung (z.B. für Einzelbauvorhaben) nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78 a Abs. 2 WHG.

2.2 **Die maßgebliche Wasserspiegellage HW100 liegt bei 311,35 m ü.NN (DHHN 1912).**
Bei einem HQextrem kann die Wassertiefe im Geltungsbereich des Bebauungsplan ein Maß von größer 1,00 m bis 2,00 m aufweisen.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Die Trocknungsgenossenschaft Reding eG, Afham 48, 94152 Neuhaus a. Inn beantragt die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans GE Reding durch Deckblatt Nr.11 um auf einer westlichen Teilfläche der Flur-Nr. 203/3, Gemarkung Mittich, die bestehende Siloanlage zu erweitern.

Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich um eine landwirtschaftliche Trocknungsanlage zur Trocknung von Mais, Getreide, Raps und Sojabohnen. Die Früchte werden größtenteils feucht von der Landwirtschaft angeliefert, gereinigt und getrocknet und in Silos eingelagert. Die neu zu errichtenden Silos werden durch Förderanlagen mit der bestehenden Trocknungsanlage verbunden. Die Erweiterung der Siloanlage ist aus betrieblichen Gründen erforderlich:

a) steigende Produktvielfalt

Durch höhere Produktvielfalt ist die Erfordernis weiterer Silos begründet.

b) Reduzierung der Fremdeinlagerung

Derzeit werden aufgrund fehlender Lagerkapazitäten die landwirtschaftlichen Produkte auch fremdeingelagert. Dies führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen während der Erntezeit, da die getrockneten Früchte unmittelbar nach Trocknung wieder abgeholt werden. Die Erhöhung der Lagerkapazität führt zu einer zeitlichen Entflechtung des An- und Ablieferverkehrs.

Als positiver Nebeneffekt ergibt sich für den Ortsteil Reding bei Umsetzung der Planung durch die Baukörperstellung ein Abschirmung des Verkehrslärms von der Autobahn her.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans GE Reding durch Deckblatt Nr.11 beschlossen.

1.3 Rechtliche Ausgangslage

1.3.1 Lage im **vorläufig-gesicherten festgesetzten** Überschwemmungsgebiet

Der Planbereich (Anhang 5) liegt im **vorläufig-gesicherten festgesetzten** Überschwemmungsgebiet des Inns (Amtsblatt des Landkreises Passau, Nummer: 9/2008, Ausgabe: 26.03.2008 Nr. 2017-37 Sonderausgabe vom 27.10.2017).

Für das Flurstück 203/3, Gemarkung Mittich, ist im Grundbuch eine „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ eingetragen.

Aus o.g. Gründen ist entsprechend § 78 Abs.2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Passau erforderlich.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn der seit dem 16.05.2006 rechtsverbindlich ist, ist der Planbereich als GE_e Gewerbegebiet, eingeschränkt nutzbar, ausgewiesen (siehe Anhang 2).

Der Flächennutzungsplan wurde mit Deckblatt Nr. 11 (Anhang 3) im Bereich der Flur-Nr. 203, Gemarkung Mittich geändert. Hierbei wurde die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet Photovoltaikanlage geändert. Mit der Änderung wurde auch auf der süd-östlichen Teilfläche von Flur-Nr. 203/3 eine Ausgleichsfläche (Extensivwiese) festgesetzt.

1.3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan GE Reding ist seit 04.04.1996 rechtskräftig. In der Vergangenheit wurde das Betriebsgelände der Trocknungsgenossenschaft Reding eG schrittweise erweitert und der Bebauungsplan GE Reding durch die Deckblätter 1 bis 10 geändert / erweitert.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da

- das Deckblatt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans GE Reding mit den Deckblättern 1 bis 10 gelten unverändert fort. So bestimmen sich beispielsweise die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach dem Bebauungsplans GE Reding mit Deckblättern 1 bis 10.
- weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung des Vorhabens Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

1.3.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

1.3.5 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

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

1.3.6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach Regionalplan Donau-Wald B IV 2.2 Abs. 2 (Grundsatz) hat die Bestandspflege und Neuansiedlung von klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Nach Regionalplan Donau-Wald B XII 3.1.1 (Grundsatz) ist es anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

2. Umgriff und Eigentumsverhältnisse

2.1 Geltungsbereich des Deckblatts

Die Festlegung des Geltungsbereichs erfolgt im Norden mit dem Fahrbahnrand der Ausfahrtsstraße (Deckblatt Nr. 10 GE Reding), im Osten ~~Süden~~ und Westen entsprechend den Flurgrenzen, ~~im Süden mit dem Rand der Ausgleichsfläche aus Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan Reding.~~ Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ~~4.986-m²~~ 4.257 m²

2.2 Besitzverhältnisse lt. Liegenschaftskataster

Flur-Nr. 203/3, Gemarkung Mittich

Antragsteller

3. Beschreibung der Ausgangssituation

3.1 Lage im Dorfgebiet

Der Planbereich (siehe Übersichtslageplan Anhang 1) befindet sich südwestlich der Ortschaft Reding, zwischen der Staatsstraße St 2110 und dem Betriebsgelände der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G.. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Photovoltaikanlage Fischer Reding“ an.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Flur-Nr. 203/3 wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Senfgras) genutzt. ~~Die südliche Teilfläche (Streifen mit 15,0 m Breite, ca. 730 m²) wurde mit DB 11 zum Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt.~~

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Ortsstraße auf Flur-Nr. , die durch das Betriebsgelände führt, zur Staatsstraße St 2110.

3.4 Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist keinerlei Bebauung auf. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die im Westen angrenzenden Betriebsanlagen der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G., sowie durch die angrenzenden Straßenbaukörper der Bundesautobahn im Süd-Westen und der Staatsstraße St.2110 im Osten.

Das Gelände ist eben. Höhenlage im Mittel 311,15 ü. NN



Blick von St 2110 nach Westen;
Fläche Geltungsbereich



Blick von St 2110 nach Norden;
Fläche Geltungsbereich

3.5 Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet ist nicht durchgrünt, und weist keine Baumstellungen auf.

3.6 Hochwasserschutz

3.6.1 Der Planbereich liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inns. § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) regelt bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (~~Verkehrsfläche, Fahrzeugwaage Silos~~) nach § 30 des Baugesetzbuches untersagt.

Die Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Passau kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

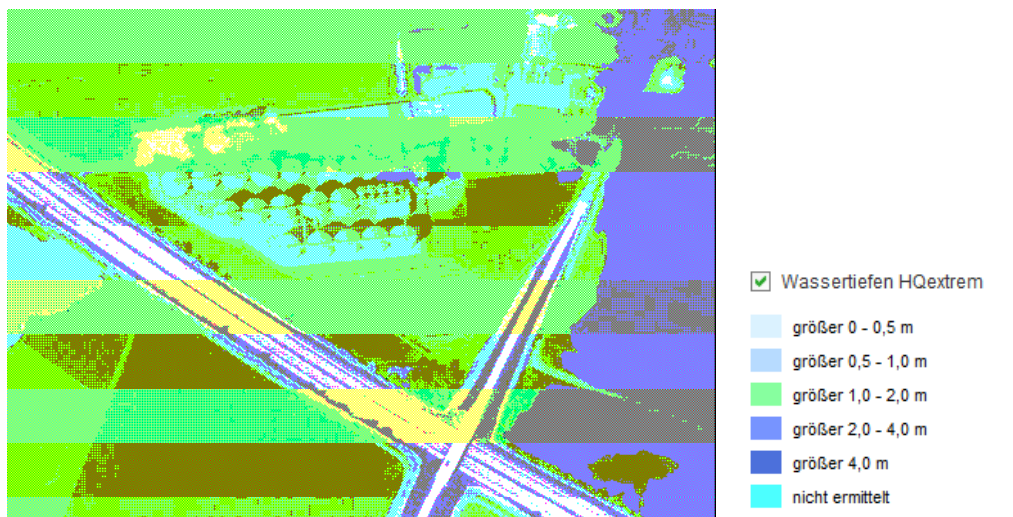
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Hochwasserkote beträgt **HW 100 = 311.35 m ü. NN** (DHHN 1912).

Die überplanten Flächen befinden sich geringfügig unter dieser Hochwasserkote. Laut Nivellement (Ing.-Büro Wagmann 2023, im Zuge der Planung der Ausfahrtsstraße) liegt die Oberkante des Geländes im Mittel bei 311.15 m ü. NN.

Bei hundertjährigem Hochwasser ist mit geringer Überflutung (ca. 20 cm) des Planbereichs zu rechnen.

Bei einem **HQextrem** kann eine Wassertiefe von größer 1,00 m bis 2,00 m auftreten.



3.6.2 Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung

Für das Flurstück 203/3, Gemarkung Mittich, ist im Grundbuch eine „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ eingetragen. Nachfolgend ist der für die Bauleitplanung „Reding DB 11“ und die Fl.Nr. 203/3, Gemarkung Mittich maßgebende Ausschnitt angeführt.

Hinweis: 1990 wurde im Bereich Mittich eine Flurbereinigung durchgeführt. Bei der Fl. Nr. 203/3 handelt es sich um ein Teilgrundstück der damaligen Fl. Nr. 1606.

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke FlNr. 1499, 1476, und 1606 der Gemarkung Mittich darf auf diesen Grundstücken bestehende oder künftige bauliche Anlagen mit einer Fußbodenoberkante unter 312.00 m über NN nicht für Wohn- oder Beherbergungszwecke oder als Gewerbebetriebe nutzen oder nutzen lassen. Beim Neubau von Stallungen sind Massivdecken vorzusehen. Die Fußbodenoberkante der Stallungen muß mindestens 311.10 m über NN liegen.

- 3.7 Altlasten
Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des Deckblatts Nr. 11 liegen keine Erkenntnisse vor.
- 3.8 Infrastruktur
keine Angaben
- 3.9 Technische Infrastruktur
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen
- | | |
|-----------------------|--|
| Entwässerung | Gemeindliches Kanalnetz |
| Wasserversorgung | Gemeindliches Ortswassernetz |
| Löschwasserversorgung | Oberflurhydrant im Bereich Geltungsbereich „GE Reding“ |
| Stromversorgung | niederspannungsseitige Verkabelung durch die E.ON Bayern AG vorhanden. |
| Müllbeseitigung | ZAW Donau-Wald |
| Telekommunikation | Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom |

4. Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

- 4.1 Grundzüge der Planung
Der Bebauungsvorschlag schließt unmittelbar an die bestehenden Betriebseinrichtungen an. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehenden Betriebseinrichtungen, wie Trocknungsanlage und Verladegebäude, auch für die neuen Silos genutzt werden können.
- 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Entsprechend den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn wird der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen (GE e, § 8 BauNVO).
Der Antragsteller beabsichtigt auf der Erweiterungsfläche die Errichtung von Silos mit Durchmesser 22 m und Höhe Kegelspitze 30 m. Dies entspricht den zuletzt im Jahr 2017 im Süd-Westen errichteten Silos. Die Silos werden durch Förderanlagen mit der Trocknungsanlage und dem Verladegebäude verbunden.
- 4.3 verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.
- 4.4 Anbauverbot an der Staatsstraße
Das Anbauverbot an der Staatsstraße beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Das Anbauverbot wird in der Planung berücksichtigt.

4.5 Grünordnung

Es werden Festsetzungen getroffen, welche die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen (siehe unter 9.0) werden im Bereich des Planbereichs festgesetzt.

~~Am südlichen Rand des Planbereichs wird eine bestehende Ausgleichsfläche (aus Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan) übernommen.~~

4.6 Infrastruktur

Keine weiteren Einrichtungen erforderlich

4.7 Technische Infrastruktur

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über neu zu errichtende Sickermulden. Mit Durchführung der Bauvorhaben sind in einem Wasserrechtsverfahren entsprechende Nachweise zu erbringen.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- o. Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Löschwasserversorgung

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

4.8 Immissionsschutz

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

4.9 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Mit Erweiterung der Betriebsanlage um weitere Lagerkapazitäten ist nicht mit Erhöhung der Emissionen durch

- den Betrieb der Trocknungsanlage und
- die An- und Ablieferung von Getreide und Mais

zu rechnen, da bereits derzeit die Kapazität der Trocknungsanlage ausgelastet ist, und derzeit die getrockneten Güter fremdgelagert werden. Mit Schaffung weiterer Lagerkapazitäten entfallen An- und Ablieferung zu ortsfremden Zwischenlagern.

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

Beurteilungszeitraum

Tag (6 – 22 Uhr) 60 dB (A)

Nacht (22 – 6 Uhr) 45 dB (A)

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 sind Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nach DIN 18005 Teil 1 einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 dB(A)/m² nicht überschreiten.

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

5. **Abwägung umweltbezogener Fachplanungen Hochwasserschutz**

5.1 **Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Erweiterung des Bebauungsplans "GE Reding" erstreckt sich über das Grundstück mit Fl.-Nr. ~~202/3~~ 203/3, Gemarkung Mittich, Gemeinde Neuhaus a. Inn. In diesem Gebiet liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Inn. Für diesen Bereich gelten die Bestimmungen der §§ 78 ff. WHG (**Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete**).

Zunächst sind neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100-Gebiete) gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG untersagt. Von den zuständigen Wasserrechtsbehörden können Ausnahmen zugelassen werden. Hierfür muss die Kommune darlegen, dass die in § 78 Abs. 2 WHG neun definierten Voraussetzungen **kumulativ** erfüllt sind:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

~~Aus betrieblichen Gründen (technisch und wirtschaftlich) besteht keine andere Möglichkeit der Erweiterung der Lagerkapazitäten unter Berücksichtigung von bestehenden Trocknungs- und Verladeeinrichtungen.~~

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Silostraße um 4 Silos. Die neu zu errichtenden Silos werden durch Förderanlagen in den bestehenden Betriebsablauf (Annahme / Vorreinigung / Entstaubung / Trocknung / Lagerung / Verladeeinrichtung) eingebunden.

Bei der Anlieferung der Früchte ist zunehmend eine höhere Produktvielfalt festzustellen, was zur Folge hat, dass weitere Lagerorte bereitgestellt werden müssen. Die Produktvielfalt bewirkt eine Verteilung der getrockneten Früchte auf mehrere Silos, wobei diese dann meist nur teilbefüllt sind.

Die zusätzlichen Lagerkapazitäten haben keinen Einfluss auf die Gesamtumschlagmenge im Betrieb. Die Umschlagmenge bleibt wie bisher. Die zusätzlichen Lagerkapazitäten werden benötigt, um auf Fremdeinlagerungen zukünftig verzichten zu können, und um der gestiegenen Produktvielfalt gerecht zu werden.

Derzeit werden aufgrund fehlender Lagerkapazitäten die landwirtschaftlichen Produkte auch fremdeingelagert. Dies führt zu unnötig erhöhtem Verkehrsaufkommen während der Erntezeit, da die getrockneten Früchte unmittelbar nach Trocknung wieder abgeholt werden. Die Erhöhung der Lagerkapazität führt zu einer zeitlichen Entflechtung des An- und Ablieferverkehrs.

Eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet scheidet aus wirtschaftlichen und technischen Gründen aus. Zum einen befinden sich keine Grundstücksflächen im Eigentum des Antragstellers, zum anderen ist eine isolierte Aufstellung weiterer Silos ohne Einbindung in das oben beschriebene Ablaufschema nicht sinnvoll. Selbst die Ausgliederung eines vollständigen Moduls ist aus betrieblichen Gründen unwirtschaftlich, da dann zentrale Einheiten, wie Waage und Verwaltung doppelt vorzuhalten wären.

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplan GE Reding an.

3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachstände nicht zu erwarten sind

Da es sich bei der Ausweisung nicht um ein Baugebiet im herkömmlichen Sinne, sondern um bauliche Anlagen (Silos) handelt, kann eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheitsschäden ausgeschlossen werden. Die Anwesenheit

von Personen im Bereich der baulichen Anlagen erfolgt nur temporär zu den Betriebszeiten. Diese sind auf tagsüber beschränkt. Auf Hochwasserwarnungen kann rechtzeitig reagiert werden.

Es sind keine erheblichen Sachschäden zu befürchten. Es kommen nur wasserunempfindliche Baustoffe, wie Stahl und Beton für die Silos zum Einsatz. Das Gebiet liegt nicht im abflusswirksamen Bereich des Inns, sondern in Randlage zwischen Autobahnkörper und Staatsstraße 2110, so dass keine hohen Fließgeschwindigkeiten auftreten werden und damit eine massive Zerstörung nicht erfolgen wird.

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden

Das Planungsgebiet liegt im Rückstaubereich des Inn, ca. 2,5 km vom Inn entfernt (siehe Anhang 5). Das Gebiet wird oberwasserseitig durch die Straßenbaukörper der Autobahn (süd-westlich) und der Staatsstrasse St 2110 (östlich) begrenzt. Das Betriebsgelände der Trocknung Reding liegt westlich vom Plangebiet in Insellage im Überschwemmungsgebiet des Inn (OK ca. 311.67 m ü.NN).

Die Geländeoberkante des Plangebiets beträgt ca. 311.15 m ü. NN. Daraus ergibt sich bei HQ100 mit 311.35 m ü. NN eine Wasserstandshöhe von ca. 20 cm. Es ist beabsichtigt den gesamten Planbereich auf 311.35 anzuheben. Aufgrund der Randlage zum Straßenkörper der Staatsstraße und der Anhebung des Geländes ist kein Hindernis im Hochwasserabfluss gegeben.

Aufgrund der Entfernung zum Inn, der Lage im Überschwemmungsgebiet und der geringen Wassertiefe hat die Maßnahme keinen Einfluss auf eine Veränderung des Abflussquerschnitts des Gewässers. Aufgrund des nahezu stehenden Wassers am Rand der Überflutungsfläche sind keine Veränderungen bei Wasserspiegel und Fließgeschwindigkeit durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Retentionsraum geht durch Geländeaufschüttung verloren. Da dieser ortsnah im Bereich des Betriebsgeländes auf Flur.-Nr. 203/2, Gemarkung Mittich durch Geländeabtrag ausgeglichen wird, sind keine Auswirkungen auf die Höhe des Wasserstandes zu erwarten.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt, da die Abflussverhältnisse an dieser Stelle nicht verändert werden.

Der infolge der Aufschüttung verlorene Retentionsraum wird ortsnah im Bereich des Betriebsgeländes ~~auf Flur-Nr. 203/2, Gemarkung Mittich~~ durch Geländeabtrag ausgeglichen ~~Der Retentionsraumverlust und damit notwendige Ausgleich beträgt ca. 687 m³.~~

Das Urgelände im Bereich des Deckblatts Nr. 11 beträgt im Mittel 311.15 ü.NN

Überschlägige Ermittlung des Retentionsraumverlusts auf Grundlage der Bauleitplanung:

Bezeichnung	Fläche CAD-Abfrage	Höhe	Rauminhalt
Silofundamente	415 m ² x 2,5	311.35 ü.NN 311.15 ü.NN	
	1.037 m ²	0,20 m	207,50 m ³
Aufstellfläche Asphalt abzögl. Silofundamente	1.660 m ² - 1.037 m ²	311.30 ü.NN 311.15 ü.NN	

	623 m ²	0,15 m x 0,5	46,50 m ³
Vorbehaltsfläche		311.30 ü.NN 311.15 ü.NN	
	1.240 m ²	0,15 m	186,00 m ³
Summe			440,00 m³

Vorgesehener Geländeabtrag (siehe Anhang 8 und 9)

Flur-Nr. 203/3			
Bereich Sickermulde	2,40 m ² anrechenbarer Querschnitt	47,00 m Länge	113,00 m ³
Flur-Nr. 203/2, 203/3			
geplante Ausbaustärke 10 bis 30 cm	1.800 m ²	0,20 m	360,00 m ³
Summe			473,00 m³

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird

Es ist kein Hochwasserschutz vorhanden, sodass bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden kann.

7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es in Folge der Ausweisung des neuen Baugebietes zu nachteiligen Veränderungen des natürlichen Abflusses durch einen in Folge des neuen Baugebietes auftretenden Rückstau des Hochwassers auf oberliegende Grundstücke kommt oder in Folge des Baugebiets die Auswirkungen eines Hochwassers bei den Unterliegern verstärkt werden. Die Geländehöhe der oberwasserseitig angrenzenden Flächen (Flur-Nr. 203) liegt bei ca. 311.15 ü. NN., damit ca. 20 cm unter der geplanten Geländehöhe im Planbereich. Der natürliche Abfluss aus dem oberliegenden Grundstück ist weiterhin nach Westen gewährleistet.

Durch die Versiegelung der neuen Betriebsfläche erfolgt eine geringfügige Zunahme des Abflusses bei den Unterliegern. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Sickermulde für Niederschlagswasser) ist für die Unterlieger keine Beeinträchtigung gegeben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten. Es kommt weder zu einem erhöhten Aufstau infolge der Flächenanhebung, noch wird der Abfluss aus diesem Gebiet verzögert.

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Die Belange der Hochwasservorsorge in diesem Sinn umfassen insbesondere

- die Minimierung von Hochwassergefahren

Weitere Maßnahmen zur Minimierung von Hochwassergefahren (z.B. Hochwasserschutzanlagen) sind aufgrund der Örtlichkeit nicht umsetzbar

- die Minderung von Hochwasserschäden.

Zur Minderung von Hochwasserschäden wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass bei dem Bemessungshochwasser HQ 100 (311,35 m ü. NN) keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

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

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 Absatz 2 WHG)

Die geplanten baulichen Anlagen (Silos) werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser HW 100 (311,35 m ü.NN) keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Bei der Prüfung der Gestattungsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Planungsverbot nach § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 – 8 WHG wurden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Als Nachbarschaft sind dabei nicht nur die unmittelbaren Grundstücksnachbarn (Flur-Nr.203), sondern auch die Ortschaft Reding anzusehen.

Aufgrund der unter Punkt 3-8 gemachten Ausführungen ist durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

5.2 „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“

Für das Flurstück 203/3 Gemarkung Mittich ist im Grundbuch eine „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ eingetragen. Bei der Planung ist der Musterinhalt der im Bereich Mittich vorhandenen „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ (siehe unter 3.6.1) umzusetzen.

Für das Vorhaben gelten im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Ausführung die Vorgaben des gemeinsamen Ministerialschreibens StMUV/OBB vom 20.12.2013 Az. 55_1-U4521-2013/35-4 IIB4-4690-005/13 „Hinweise zur Errichtung von Gebäuden in Überschwemmungsgebieten“.

Die „Benutzungs- und Bebauungsbeschränkung“ sind unter 3.6.1 dargestellt. Die geplanten baulichen Anlagen (Silos) werden gewerblich genutzt, demnach sind die genannten Anforderungen einzuhalten. Eine gewerbliche Nutzung ist nur oberhalb 312.00 ü.NN zulässig. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung gewährleistet (vgl. textliche Festsetzungen : OK Siloboden > 312.00 ü.NN).

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Planliche Festsetzungen

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.3 Baugrenze

entsprechend Planeintrag

6.2 Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 11 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE-Reding“ einschließlich der DB 1-10 maßgebend.

Im Besonderen wird auf die textlichen Festsetzungen des DB 7 (1. Erweiterung der Silo-Anlage) hingewiesen, welche im Folgenden nochmals aufgeführt werden.

zu 7.0 Immissionsrichtwerte:

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen nach DIN 18005 Teil 1 einen Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Begründung:

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes am maßgeblichen Immissionsort auf Flur Nr. 196 der Gemarkung Mittich ist ein Lärmkontingent für den Geltungsbe-
reich des Deckblatts Nr. 11 festzusetzen.

zu 8.0 Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften:

8.03 Werbeanlagen

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

Begründung:

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

8.04 Beleuchtung

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

Begründung:

Jegliche Blendwirkung des Autobahnverkehrs ist auszuschließen.

zu 11.0 Wasserwirtschaft:

11.1 Nachweis / Ausgleich Retentionsraumverlust

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

Begründung:

Festsetzung in Überschwemmungsgebiet erforderlich gemäß WHG

11.2 Festsetzung Fußbodenoberkante

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

Begründung:

In Überschwemmungsgebiet ist eine hochwasserangepasste Ausführung erforderlich gemäß WHG.

11.3 Abwasserbehandlung von Niederschlagswasser

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Begründung:

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

Abweichend / ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 11 festgesetzt:

zu 12.0 Grünordnung:

Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 818 m² wird auf Flur- Nr. 203/3 (östliche Teilfläche), Gemarkung Mittich festgesetzt.

Begründung:

In der Bauleitplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge der Eingriffsregelung zu erörtern und durch Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuwägen.

Ausgleichsfläche A2

~~Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 730 m² wird auf Flur- Nr. 203/3 (süd-östliche Teilfläche), Gemarkung Mittich festgesetzt.~~

~~Begründung:~~

~~Die Festsetzung wird aus Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan übernommen.~~

Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen Regelungen, die sich aus der Nähe zur Staatsstraße 2110 ergeben:

- Anbaubeschränkungen
- Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen
- Privatzufahrten
- Sichtdreiecke
- Entwässerung der Bauflächen

6.3 Hinweise

Altlasten / Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen).

Wasserwirtschaft

Unabhängig von der Bauleitplanung bedürfen Einzelvorhaben, welche unter den Anwendungsbereich der §§ 78 und 78a WHG fallen, jeweils einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung (z.B. für Einzelbauvorhaben) nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78 a Abs. 2 WHG.

Die maßgebliche Wasserspiegellage HW100 liegt bei 311,35 m üNN (DHHN 1912).

Bei einem HQextrem kann die Wassertiefe im Geltungsbereich des Bebauungsplan ein Maß von größer 1,00 m bis 2,00 m aufweisen.

7. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu treffen sind

7.1 wasserrechtliches Genehmigungsverfahren in der Bauleitplanung

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Es bedarf dafür einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, wobei die darin genannten Voraussetzungen einzuhalten sind.

Der Zeitpunkt der Antragstellung zur Durchführung des wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens obliegt allein der Gemeinde als Antragstellerin. Empfehlenswert ist dabei den Satzungsbeschluss zu fassen und im Anschluss daran den Antrag zu stellen. Andernfalls könnten sich ggf. noch Änderungen ergeben, wodurch auch die Antragsunterlagen geändert werden müssten.

Zur Wahrung der Rechtmäßigkeit darf der Bebauungsplan ohne Vorliegen der notwendigen wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nicht bekannt gemacht und in Kraft gesetzt werden.

8. Auswirkungen

8.1 Immissionsbelastungen

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

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

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

9.1 Schritt 1

Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Ein Ortsbegehung am 7.11.2023 ergab folgenden Sachverhalt:

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

9.2 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt u. Landschaftsbild

a) Feststellung der Beeinträchtigungsintensität

Typ A, Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

b) Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

Schutzgut Wasser: örtliche Versickerung des Niederschlagwassers durch Sickermulden

9.3 Schritt 3

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Fläche	Größe	Einstufung	Kompensationsfaktor	Kompensationsumfang
F1	3.438 m ²	Kategorie I oberer Wert	Typ A, 0,3 - 0,6 gewählt: 0,45	1.547 m²

9.4

Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist,
 - dass der Ausgleich jeweils auf Grundstücksflächen durchgeführt werden kann, die im Eigentum der jeweiligen Verursacher sind.

- durch Festsetzungen zur besseren Eingrünung des Ortsrandes in das Landschaftsbild beizutragen.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

~~Die in den planlichen Festsetzungen dargestellte Ausgleichsfläche A2 wird aus dem Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.~~

Fläche	Größe	Bewertung	Ausgleichsfläche anrechenbar
A1 , östliche Teilfläche v. Fl.-Nr. 203/3 Gemarkung Mittich	818 m ²	Ausgangssituation: Ackerland Entwicklungs- bzw. Zielzustand: Extensivgrünland, Anpflanzung einer Streuobstreihe; Anerkennungsfaktor: 2,0	1.636 m²
A2, süd-östl. Teilfläche v. Fl.-Nr. 203/3 Gemarkung Mittich	730 m²	Ausgangssituation: Ackerland Entwicklungs- bzw. Zielzustand laut Darstellung im Flächennutzungsplan (hier DB 11): Extensivgrünland bzw. Neupflanzung Gehölze mit Sträuchern und Hecken.	nicht anrechenbar, da Ausgleich für „SO Photovoltaikanlage Fischer — Reding“

Für die Ausgleichsfläche A1 wird festgesetzt:

Maßnahmen:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen. Auf der Ausgleichsfläche sind fünf Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.

~~Die Wiese ist mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16, Druschgut oder Mähgutübertragung (z.B. durch den Landschaftspflegeverband Passau) anzusäen.~~

Fertigstellungspflege:

Die Grünfläche ist zweimal/Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

9.5

Bewertung:

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

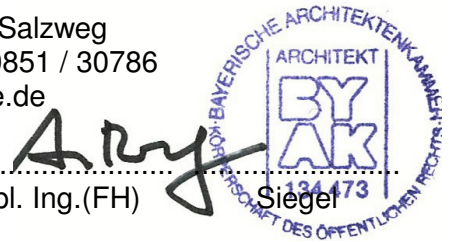
10. Anhänge / Anlagen zur Begründung

Anhang 1	Übersichtslageplan	M 1:5000
Anhang 2	Flächennutzungsplan	M 1:5000
Anhang 3	Flächennutzungsplan DB 11	M 1:5000
Anhang 4	Bebauungsplan SO Photovoltaikanlage Fischer Reding	ohne M.
Anhang 5	Lage im Überschwemmungsgebiet	M 1:2500
Anhang 6	Luftaufnahme	M 1:2500
Anhang 7	Flächen Eingriffsregelung	M 1:1000
Anhang 8	Flächen Retentionsraumausgleich	M 1:1000
Anhang 9	Schnitt Sickermulde	M 1:100

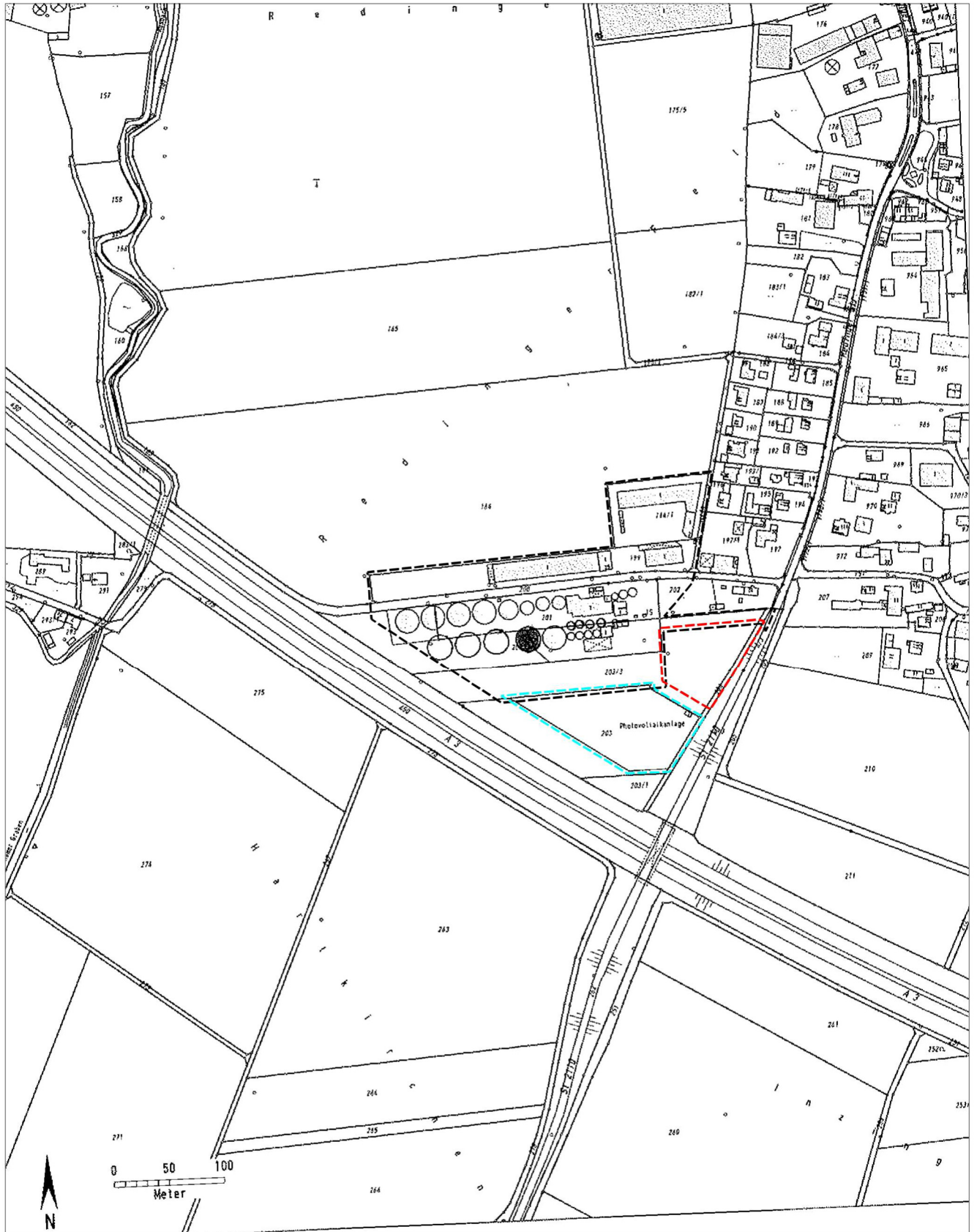
aufgestellt: Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a - 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 22.01.2024

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



geändert: **22.04.2024 Abwägung eingearbeitet**

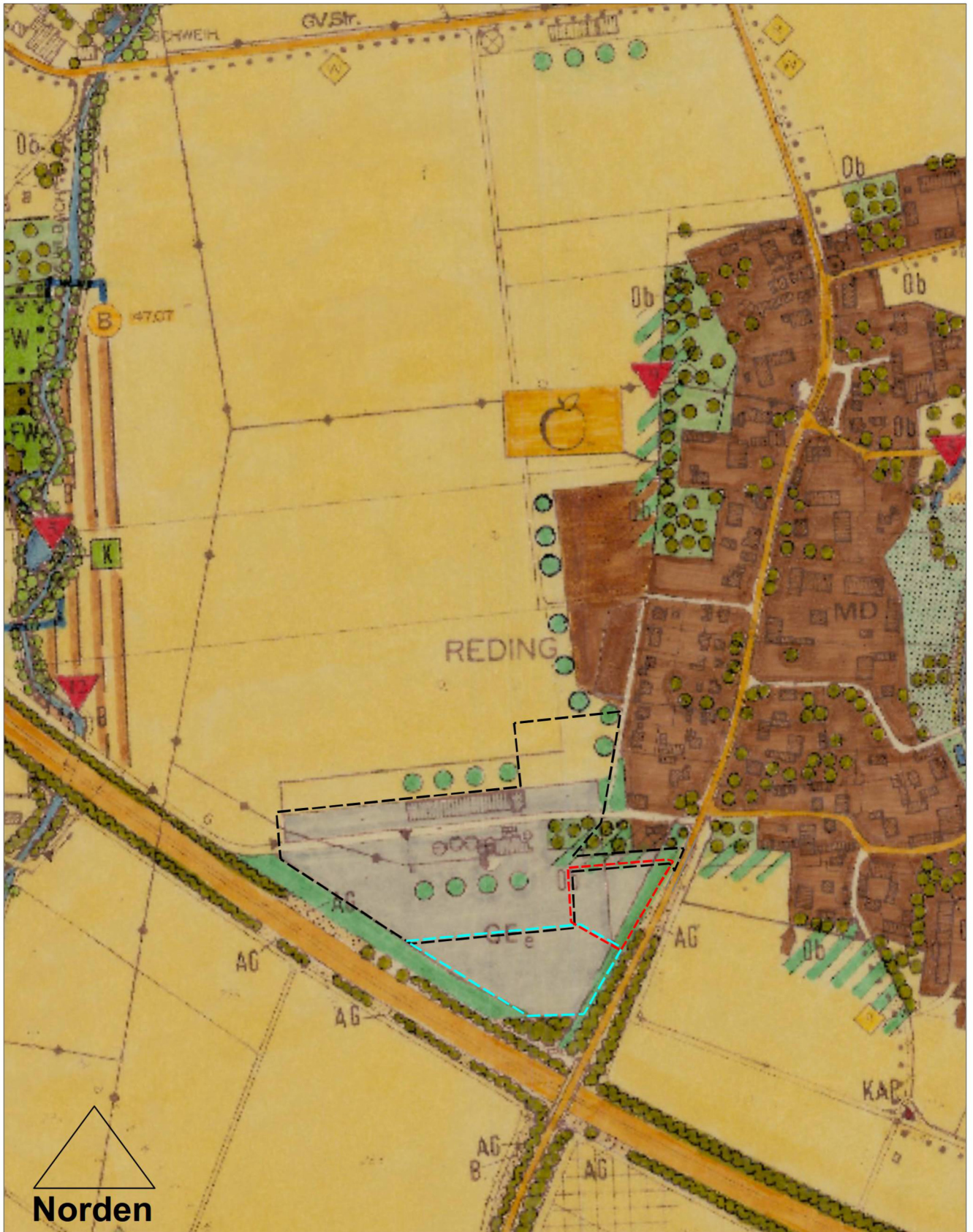


M = 1 : 1000

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte
Stand 5/2022

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

-  Geltungsbereich
GE Reding
-  Geltungsbereich
GE Reding DB 11
-  Deckblatt Nr. 11
Flächennutzungsplan




M = 1 : 1000

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte
Stand 5/2022

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

-  Geltungsbereich
GE Reding
-  Geltungsbereich
GE Reding DB 11
-  Deckblatt Nr. 11
Flächennutzungsplan


 Um eine Gefährdung von Leben oder Gesundheits- und Sachschäden auszuschließen, sind die Anlagenteile (Wechselrichter, Verkabelung) wasserbeständig und oder $\geq 311,85\text{m.Ü.N.N}$ auszuführen
 Im Hochwasserfall ist die Anlage abzuschalten!

Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus-Reding (Herr Fischer)

Grundstücksdaten :
 Flummer: 203
 Gemarkung: Mittich
 Gemeinde: Neuhaus a. Inn
 Landkreis: Passau
 Reg.-Bezirk: Niederbayern
 Bundesland: Bayern

"SO Photovoltaikanlage Fischer - Reding"

-  Extensivwiesen bzw. Neupflanzung Gehölze als Ausgleichsflächen mit Sträuchern und Hecken
-  Sondergebiet Photovoltaik (Neuhaus-Reding)

Gemeinde Neuhaus am Inn
 Klosterstr. 1
 94152 Neuhaus am Inn

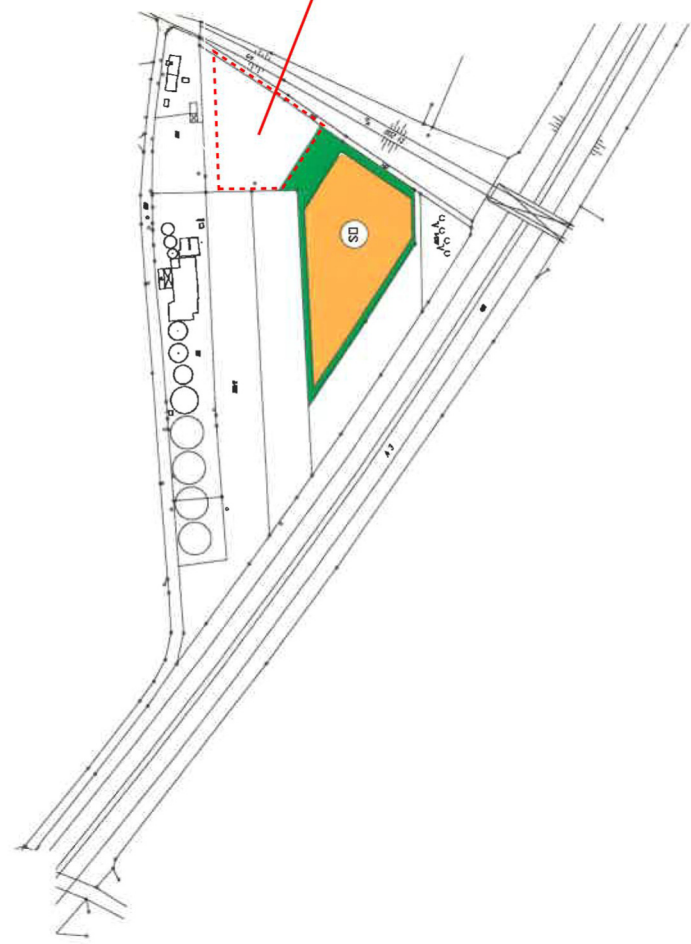
Maßstab: 1:5000
 Planer :
 Ingenieurgesellschaft für Bauwesen
 Hubert Lerch mbH
 Geiselbergfeld 7, 94081 Fürstentzell
 Tel. +43 (0) 7712 / 29 420-0
 Fax +43 (0) 7712 / 29 420-29
 Datum: 28.02.11 geändert: 22.11.11

Datum / Unterschrift Herr Schifferer,
 Bürgermeister

INGENIEURGESELLSCHAFT H. LERCH mbH
 Geiselbergfeld 7 * D-94081 Fürstentzell
 22.11.2011 Tel. +43 7712 / 29 420-0 Fax +43 7712 / 29 420-29
 Datum / Unterschrift Hubert Lerch
 gezeichnet: S. Ammerl berching@t-online.de

ANHANG 3

GELTUNGSBEREICH
 GE REDING
 DECKBLATT NR. 11



ANHANG 4

Vorhabenbezogener Bebauungs-
und Grünordnungsplan
Neuhaus - Reding (Fischer)

Deckblatt Nr. 1

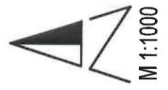
Planungsbüro:
Albert Krah
Stand: 08.10.2014

GELTUNGSBEREICH
GE REDING
DECKBLATT NR. 11

Flächenreduzierung
Extensivwiese von
1399 m² auf 899 m²

6348 m² Eingriffsfläche
für Module und Trafo
unverändert

Photovoltaikanlage

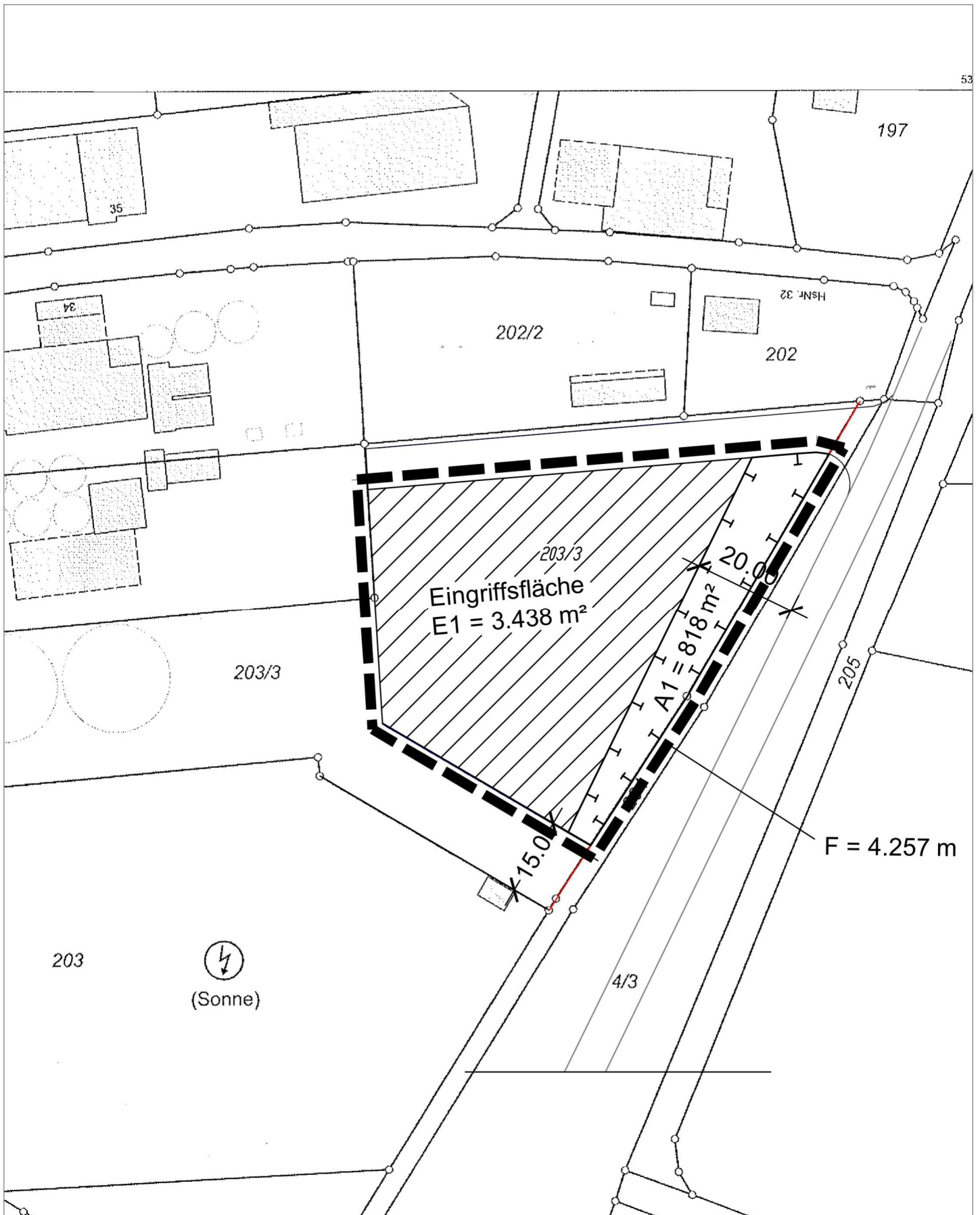




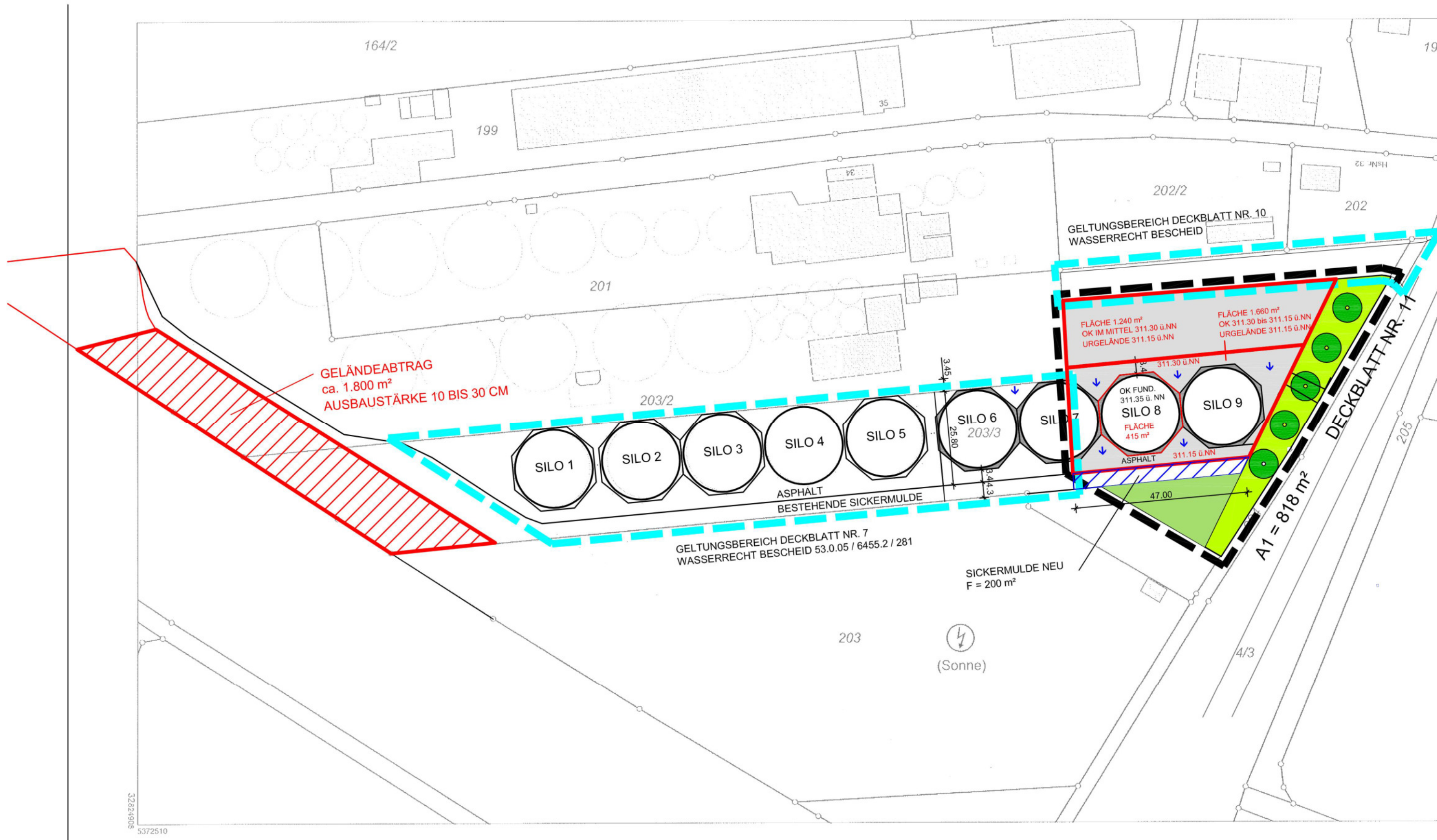
LAGE IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET M 1:2500



LUFTBILD M 1:2500



FLÄCHEN EINGRIFFSREGELUNG M 1:1000



LAGEPLAN
RETENTIONSRAUMAUSGLEICH
M 1 : 1000
Entwurf vom 22.04.2024 Rotfassung

