

Bebauungsplan

GE Reding Änderung durch Deckblatt Nr. 12

Gemeinde Neuhaus a. Inn

Vorentwurf

Stand 23.07.2026

Planfertiger

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



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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.03.2026 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans GE Reding mit Deckblatt Nr.12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 12 in der Fassung vom 23.07.2026 hat in der Zeit vom..... bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 12 in der Fassung vom 23.07.2026 hat in der Zeit vom..... bis..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 12 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 12 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde eine Planfassung in Papierform im Rathaus der Gemeinde Neuhaus a. Inn, Klosterstraße 1, Raum zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur Durchsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr.12 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

.....
(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 12 mit Bescheid vom,
AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den

.....
(Landratsamt Passau)

.....
(Siegel)

8. Ausgefertigt

Neuhaus a. Inn, den

.....
(Stephan Dorn, 1.Bürgermeister)

.....
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts Nr.12 wurde am gemäß
§ 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 12 mit Begrün-
dung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststun-
den in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf
Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die
Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 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)

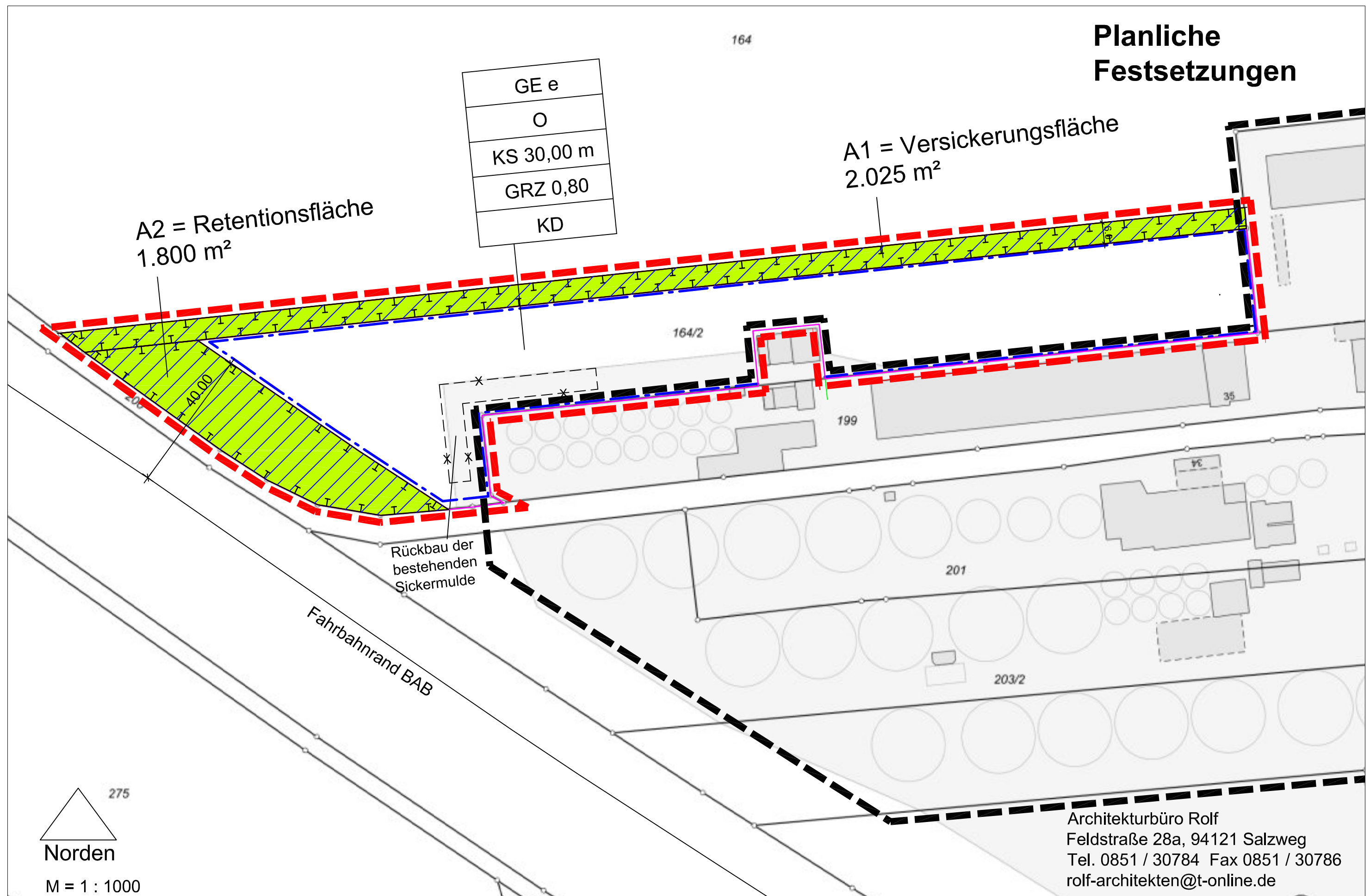
.....
(Siegel)

Planliche Festsetzungen

GE e
O
KS 30,00 m
GRZ 0,80
KD

A1 = Versickerungsfläche
2.025 m²

A2 = Retentionsfläche
1.800 m²



GE REDING DB 12

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

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



Versickerungsflächen / Retentionsflächen

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

15. Sonstige Planzeichen

15.13    Geltungsbereich GE Reding



Geltungsbereich GE Reding DB 12

15.15 KD Dachform Kegeldach

Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenze

1702

Flurnummer



Bestehende Bebauung



Bestehende Bebauung Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 12 sind zunächst die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE-Reding“ einschließlich der Deckblätter 1-11 maßgebend. Im Besonderen wird auf folgende textliche Festsetzungen hingewiesen:

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.

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 oder ergänzend wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 12 festgesetzt:

zu 7.0 Immissionsrichtwerte:

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die Emissionskontingente gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschreiten. Die Emissionskontingente für Deckblatt Nr. 9 werden wie folgt festgesetzt: **60 dB tags, 60 dB nachts.**

Die Nacht beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Nach Nr. 5 der DIN 45691 erfüllt auch dann ein Vorhaben die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Emissionskontingente geben die zulässige, flächenbezogene Schallleistung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an.

Es ist beim Bauantrag der Nachweis zu erbringen, dass das Kontingent von 60/60 dB(A) eingehalten wird.

zu 8.0 Höhen technischer Anlagen

Abgaskamine, Schornsteine, Lüftungsanlagen und vergleichbare technisch erforderliche Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, soweit dies aus betrieblichen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist.

zu 9.0 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

Die Festsetzung, wonach Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen sind, wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 12 aufgehoben.

zu 12.0 Grünordnung:

12.6 Ausgleichsflächen

Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen A1 (Versickerungsmulde) und A2 (Retentionsfläche) sind entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplans naturnah herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Herstellung flach geneigter Böschungen und eines naturnahen Geländeverlaufs entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen,
- Ansaat der Flächen mit gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut (artenreiche Extensivwiese),
- Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandvegetation,
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie Bodenverbesserungsmaßnahmen,
- keine Lagerung von Materialien oder Maschinen auf den Ausgleichsflächen,
- keine Befahrung der Flächen, ausgenommen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen,
- keine Aufforstung oder Anpflanzung dichter Hecken- und Gehölzstrukturen,
- Erhaltung der dauerhaften Funktionsfähigkeit als Versickerungs- und Retentionsfläche.

Die wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Versickerungs- und Retentionsanlagen bleibt zulässig. Sie ist auf das für die Funktionsfähigkeit erforderliche Maß zu beschränken und unter größtmöglicher Schonung der entwickelten Vegetationsbestände durchzuführen.

Fertigstellungspflege

Die Fertigstellungspflege umfasst die ersten drei Vegetationsperioden nach Herstellung der Ausgleichsflächen. Hierzu gehören insbesondere:

- Kontrolle des Anwuchserfolgs der Ansaat,
- Beseitigung aufkommender Neophyten und Problempflanzen,
- Nachsaat lückiger Bereiche mit gebietsheimischem Saatgut, soweit erforderlich,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerungs- und Versickerungsfunktion,
- Durchführung von ein bis zwei Schröpfungsschnitten im ersten Entwicklungsjahr

bei Bedarf.

Dauerpflege

Nach Abschluss der Fertigstellungspflege sind die Flächen dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Hierzu gelten folgende Pflegevorgaben:

- ein- bis zweimalige Mahd jährlich, frühestens ab dem 15. Juni,
- Abfuhr des Mähgutes,
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel,
- Erhaltung der wechselfeuchten Standortverhältnisse,
- Entfernung aufkommender Gehölze, soweit diese die Entwicklungsziele oder die Funktionsfähigkeit der Versickerungs- und Retentionsanlagen beeinträchtigen,
- Unterhaltung der Mulden ausschließlich im erforderlichen Umfang zur Sicherstellung der wasserwirtschaftlichen Funktion.

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

1.0 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Reding DB 12“ ist der Antrag der Grundstückseigentümerin bzw. Vorhabenträgerin auf Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes an der Redinger Straße 35 in Neuhaus a. Inn, Ortsteil Reding.

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.

Im Zuge der langfristigen Unternehmensentwicklung soll der bestehende Betriebsstandort erweitert und zukunftssicher ausgerichtet werden.

Hierzu ist die Inanspruchnahme der nördlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen auf den Flurstücken Nr. 164/2 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 164, jeweils Gemarkung Mittich, vorgesehen.

Im Rahmen der Betriebserweiterung sind insbesondere folgende Maßnahmen geplant:

- Erweiterung der Lagerkapazitäten durch die Errichtung von fünf zusätzlichen Silos,
- Schaffung zusätzlicher Lager- und Umschlagflächen für Stückholz und Hackschnitzel einschließlich der Holzaufbereitung,
- Errichtung einer weiteren Biomasse-Energiezentrale zur Versorgung der betrieblichen Anlagen,
- Ausbau der innerbetrieblichen Verkehrs- und Betriebsflächen.

Die Erweiterung dient der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmens sowie der Anpassung der betrieblichen Infrastruktur an die künftig erforderlichen Produktions- und Lagerkapazitäten.

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensentwicklung ist die schrittweise Umstellung der betrieblichen Energieversorgung. Der bislang überwiegend eingesetzte Energieträger Erdgas soll sukzessive durch nachwachsende Rohstoffe, insbesondere Stückholz und Hackschnitzel aus regionaler Herkunft, ersetzt werden. Hierfür werden zusätzliche Lagerkapazitäten, Holzaufbereitungsflächen sowie weitere Anlagen zur Energieerzeugung erforderlich. Bereits unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan befinden sich zwei Biomasse-Energiezentralen im Bereich der bestehenden Trocknungsanlagen 4 bis 6 in Planung.

Mit der vorgesehenen Energieumstellung leistet das Unternehmen einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung fossiler Energieträger und der damit verbundenen CO₂-Emissionen. Gleichzeitig werden regionale Stoffkreisläufe gestärkt, die Versorgungssicherheit des Unternehmens verbessert sowie die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes nachhaltig gesichert.

Die derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE Reding“ mit den Deckblättern Nr. 1 bis 11 sowie die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ermöglichen die geplante Betriebserweiterung und die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen nicht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Reding DB 12“

sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planung berücksichtigt daher in besonderem Maße die Anforderungen des Hochwasserschutzes. Die durch die bauliche Entwicklung entstehenden Retentionsraumverluste werden innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Geländeabgrabungen und naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsflächen ausgeglichen. Gleichzeitig wird das anfallende Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten und versickert.

Die geplanten Maßnahmen verbinden damit die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betriebes mit den Anforderungen des Klimaschutzes, der nachhaltigen Energieversorgung, des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes. Neben der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze werden die Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung des Unternehmens am Standort Reding geschaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund **12.982 m²** und liegt auf den Flurstücken Nr. **164/2** sowie einer Teilfläche der Flurnummer **164**, jeweils Gemarkung Mittich.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,8**. Innerhalb des Geltungsbereiches werden künftig rund **8.992 m²** dauerhaft versiegelt.

Da es sich überwiegend um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, sind mit der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen sind.

2.0 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhaus a. Inn hat in seiner Sitzung am 17.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „**GE Reding DB 12**“ beschlossen.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht entsprechen, erfolgt die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Ortsteil Reding geschaffen.

3.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen (16.05.2006) Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn sind die überplanten Flächen derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt (siehe Anhang 2). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebestandes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe Anhang 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 11 geändert / erweitert (siehe Anhang 4).

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Der Bebauungsplan Deckblatt Nr. 12 liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inn (sh. Amtsblatt Nr. 2017-37 Sonderausgabe vom 27.10.2017 des Landkreises Passau und Anhang 5). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Eine Ausnahmemöglichkeit besteht, wenn die neun Punkte des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ erfüllt werden.

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

Benutzungs- und Bauungsbeschränkung

Für die betroffenen Grundstücke ist aufgrund ihrer Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eine grundbuchrechtlich gesicherte Benutzungs- und Bauungsbeschränkung in Form eines „Bauverbots“ eingetragen. Die geplante Betriebserweiterung setzt daher neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen sowie eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden voraus.

4.0 Rechtliche Vorgaben

Bauplanungsrecht

Die Aufstellung des Deckblatts Nr. 12 erfolgt im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Rechtsgrundlagen der Planung sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt; deren Ergebnisse sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB dargestellt.

Naturschutzrecht

Die Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des § 1a BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Kompensationsbedarf wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

Wasserrecht und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe Anhang 5). Die wasserwirtschaftlichen Belange, insbesondere der erforderliche Retentionsraumausgleich sowie die schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung, werden im Rahmen der Bauleitplanung und der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nach den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere den §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) berücksichtigt. Sofern erforderlich, erfolgt die Beurteilung der Geräuschemissionen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach den derzeit bekannten Planungsdaten nicht erforderlich. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehen nicht.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Donau-Wald. Danach kommt der Bestandspflege und Neuansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung zu (B IV 2.2 Abs. 2). Gleichzeitig sind die Überschwemmungsgebiete der Gewässer für den Hochwasserabfluss und den Hochwasserrückhalt zu erhalten und weiterzuentwickeln (B XII 3.1.1). Die vorliegende Planung trägt diesen Vorgaben durch die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen und den vollständigen Retentionsraumausgleich Rechnung.

5.0 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Dorfgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reding nördlich der bestehenden Betriebsflächen der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund **12.770 m²** auf den Flurstücken Nr. **164/2** sowie einer Teilfläche der Flurnummer **164**, jeweils Gemarkung Mittich.

Art und Maß der Nutzung

Die Erweiterungsflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau).

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Ortsstraße auf Flur-Nr. 200, die durch das Betriebsgelände führt, zur Staatsstraße St 2110.

Baustruktur, Landschaftsbild

Der Planbereich weist keinerlei Bebauung auf. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die bestehenden Betriebsanlagen der Trocknungsgenossenschaft Reding e.G., sowie durch den im Westen angrenzenden Straßenbaukörper der Bundesautobahn.

Das Gelände ist eben. Höhenlage im Mittel **311,10 ü. NN**

Vegetation, Bodenverhältnisse

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der Untergrund wird durch gut wasserdurchlässige Kiesablagerungen geprägt, die

günstige Voraussetzungen für eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung schaffen

6.0 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele verfolgt:

- Sicherung und Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes,
- Schaffung zusätzlicher Betriebs- und Lagerflächen,
- Erweiterung der bestehenden Siloanlagen,
- geordnete Erschließung der Betriebsflächen,
- Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Erhaltung des Hochwasserschutzes durch Retentionsraumausgleich,
- Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Entwicklung naturnaher Grün- und Versickerungsflächen als multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen

7.0 Erschließung

Verkehrerserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt an der Redinger Straße. Die innerbetriebliche Erschließung wird über das vorhandene Verkehrsflächennetz sichergestellt und im Zuge der Betriebserweiterung bedarfsgerecht ergänzt. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, elektrischer Energie sowie Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze. Soweit aufgrund der Betriebserweiterung erforderlich, werden die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Betriebsgeländes erweitert oder angepasst.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden betrieblichen Entwässerungseinrichtungen und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Betriebes ist im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes zu überprüfen. Soweit erforderlich, werden die vorhandenen Einrichtungen angepasst oder ergänzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge sowie die Anordnung der Hydranten erfolgen entsprechend den geltenden technischen Regelwerken, insbesondere den DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 400-1 sowie den Anforderungen der zuständigen Brandschutzdienststelle.

8.0 Immissionsschutz → Emissionen und Schutzansprüche,

Das Plangebiet dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

In einer schalltechnischen Betrachtung der IFB Eigenschenk GmbH vom 22.07.2026 (siehe Anlage 1) wurde die Fläche des Deckblatts Nr. 12 unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung so kontingentiert, dass an den relevanten Immissionspunkten im Mischgebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden können.

Zur Begrenzung der von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Geräuschemissionen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 12 gelten Emissionskontingente von **60 dB(A)/m² tags** und **60 dB(A)/m² nachts**.

Die Nachtzeit im Sinne der Festsetzungen beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Die festgesetzten Emissionskontingente begrenzen die von den Grundstücken ausgehende flächenbezogene Schallleistung und gewährleisten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

Gemäß Nr. 5 der DIN 45691 erfüllt ein Vorhaben die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch dann, wenn der von ihm verursachte Beurteilungspegel den jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Rahmen des jeweiligen Bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 3 sind aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung. Besondere Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

9.0 Niederschlagswasserbewirtschaftung und Hochwasserschutz

Das auf Dach- und befestigten Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und über naturnah gestaltete Versickerungsflächen versickert.

Hierzu werden entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Betriebsgeländes naturnah gestaltete Versickerungsmulden sowie Retentionsflächen hergestellt. Diese dienen neben der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung gleichzeitig dem Ausgleich des durch die Betriebserweiterung verursachten Retentionsraumverlustes und übernehmen darüber hinaus ökologische Funktionen im Rahmen der Eingriffsregelung.

Im Zuge der Betriebserweiterung wird eine bestehende Versickerungsmulde überbaut. Die bisher von dieser Anlage wahrgenommene Rückhalte- und Versickerungsfunktion ist vollständig durch neu herzustellende Versickerungs- und Retentionsflächen zu ersetzen. Die neuen Anlagen werden entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen bemessen und gewährleisten eine mindestens gleichwertige hydraulische Leistungsfähigkeit.

Die Bemessung der Anlagen sowie der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung, des erforderlichen Retentionsraumausgleichs und der hydraulischen Gleichwertigkeit erfolgen im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei grundsätzlich zu vermei-

den. Werden unbeschichtete Metallflächen mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² verwendet, ist das anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung entsprechend den geltenden wasserwirtschaftlichen Regelwerken über geeignete, bauaufsichtlich zugelassene Anlagen vorzubehandeln.

Mit der Neuordnung der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der bisherigen technischen Versickerungsanlage erreicht. Die neu angelegten Versickerungs- und Retentionsflächen werden naturnah gestaltet und als extensive Grünflächen entwickelt. Sie übernehmen neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion gleichzeitig Aufgaben des Natur- und Landschaftsschutzes und werden im Rahmen der Eingriffsregelung als multifunktionale Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

9.1 Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG

Der Planbereich liegt in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inns. Die Voraussetzungen für eine Zulassung gemäß § 78 Absatz 2 Nr. 2 WHG sind erfüllt, wenn

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

Aus betrieblichen Gründen (technisch und wirtschaftlich) besteht keine andere Möglichkeit zur Betriebsentwicklung.

Die geplanten Siloanlagen sind mit bestehenden Trocknungsanlagen verbunden

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 die Ausgliederung einzelner Betriebsabläufe unwirtschaftlich und mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden. Zentrale Einheiten, wie Waage und Verwaltung sind zudem doppelt vorzuhalten sind.

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

Bei der geplanten Betriebserweiterung handelt es sich nicht um ein Wohngebiet, so dass eine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheitsschäden ausgeschlossen werden kann. Die Betriebszeiten sind auf tagsüber beschränkt. Auf Hochwasserwarnungen kann rechtzeitig reagiert werden.

Es sind keine erheblichen Sachschäden zu befürchten. Die Betriebsstätten werden über der kritischen HQ100-Kote errichtet. Für die Errichtung der betrieblichen Anlagen und das benötigte Material werden keine hohen Kosten benötigt. Es kommt nur Stahl und Beton zum Einsatz. Das Gebiet liegt nicht im abflusswirksamen Bereich des Inns, 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 Plangebiet liegt im Rückstaubereich des Inn. Die Geländeoberkante des B-Plangebiets beträgt 311.10 m ü. NN. Daraus ergibt sich bei HQ100 mit 311.35 m ü. NN eine Wasserstandshöhe von 25 cm.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Randlage im Überschwemmungsgebiet, ca. 2,5 km vom Inn entfernt. Das Gebiet wird oberwasserseitig durch die Straßen-

baukörper der Autobahn (südlich und westlich) und der Staatsstraße (östlich) begrenzt. Unmittelbar an den Planbereich angrenzend liegt das Betriebsgelände der Trocknung Reding in Insellage im Überschwemmungsgebiet des Inn (OK ca. 311.67 m ü.NN). Das geplante Bauvorhaben stellt kein Hindernis im Hochwasserabfluss dar, da oberwasserseitig eine Insellage angrenzt. Durch das geplante Bauvorhaben wird der Umgriff der Insellage nach Norden hin geringfügig erweitert.

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 nahestehenden 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 verloren gegangene Retentionsraum wird ortsnah im Bereich des Betriebsgeländes durch Geländeabtrag (u.a. Versickerungsmulden) ausgeglichen ermittelt.

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

Der Planbereich grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Nachteilige Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger sind daher nicht zu erwarten. Es kommt weder zu einem erhöhten Aufstau infolge der Bauten, 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.

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 hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wird durch textliche Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt.

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 311.50 m ü. NN.

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 werden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Als Nachbarschaft sind dabei nicht nur die unmittelbaren Grundstücksnachbarn (landwirtschaftliche Nutzfläche), sondern auch die Ortschaft Reding anzusehen.

Aufgrund der im vorhergehenden Absatz gemachten Ausführungen ist durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

9.2 Retentionsraumausgleich

Überschlägige Berechnung des erforderlichen Rückhalteraus (siehe Anhang 7):

Geländehöhe Bestand lt. Nivellement 311.10 ü. NN

HQ100 = 311,35 m ü. NN. Die Eingriffshöhe beträgt demnach 0,25 m.

Eingriffsfläche = Fläche Aufschüttung (CAD-Abfrage): 8.945 m²

Retentionsraumverlust: 8.945 m² x 0,25 m = **2.236 m³**

Der Retentionsraumverlust durch bauliche Anlagen und Aufschüttungen wird orts-
nah im Bereich des Betriebsgeländes ausgeglichen durch

Versickerungsmulde (A1) 845 m³

(337,5 lfm x 2,5 m²/ lfm Retentionsquerschnitt; Einstauhöhe bleibt unberücksich-
tigt)

Retentionsfläche durch Abgrabung (A2) 1.440 m³

Summe **2.285 m³**

Hinweis zum Retentionsraumausgleich

Der oben beschriebene Retentionsraumausgleich kann auch anderweitig erfolgen.
Die abschließende Festlegung erfolgt im Antrag auf wasserrechtliche Ausnahme-
genehmigung nach § 78 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 WHG.

Das auf Dach- und befestigten Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser
wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und über naturnah gestaltete Ver-
sickerungsflächen versickert.

Hierzu werden entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes Retentions-
und Versickerungsmulden hergestellt. Diese übernehmen gleichzeitig Funktionen
des Hochwasserschutzes sowie des Naturschutzes.

Durch die Kombination aus Retentionsraum, Versickerung und extensiver Grün-
landentwicklung wird der natürliche Wasserhaushalt gefördert und der Oberflä-
chenabfluss reduziert. Die Maßnahmen tragen gleichzeitig zur Verbesserung der
Grundwasserneubildung sowie zur Verringerung von Hochwasserspitzen bei.

10.0 Begründung der planlichen und textlichen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen die-
nen der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie der geordneten Wei-
terentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes. Sie berücksichtigen insbe-
sondere die Belange des Immissionsschutzes, des Hochwasserschutzes, der
Wasserwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

Soweit durch das Deckblatt Nr. 12 keine abweichenden oder ergänzenden Fest-
setzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebau-
ungsplans GE Reding einschließlich der Deckblätter Nr. 1 bis 11 unverändert fort.

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die wesentlichen planlichen und textli-

chen Festsetzungen sowie deren städtebauliche und fachliche Erforderlichkeit.

10.1 Begründung der planlichen Festsetzungen

Zu 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO dient der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandortes. Die geplanten Nutzungen – insbesondere zusätzliche Siloanlagen, Lagerflächen für Stückholz und Hackschnitzel sowie eine Biomasse-Energiezentrale – sind ausschließlich in einem Gewerbegebiet zulässig und entsprechen der vorhandenen Gebietsstruktur.

Offene Bauweise (o)

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur des Betriebsgeländes. Sie ermöglicht eine flexible Anordnung der Betriebsgebäude und technischen Anlagen unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der notwendigen Erschließungs- und Rangierflächen.

Grundflächenzahl (GRZ = 0,80)

Die Grundflächenzahl von 0,80 entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und trägt dem hohen Flächenbedarf moderner Gewerbebetriebe Rechnung. Sie ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Produktions-, Lager- und Verkehrsflächen sowie der technischen Infrastruktur, ohne den zulässigen Rahmen der Baunutzungsverordnung zu überschreiten.

GRZ im Geltungsbereich des DB 12 laut Plandarstellung

1.0 Baugrundstück	Fläche
Flur-Nr. 164/2 Gemarkung Mittich	11.045 m ²
abzüglich Bereich DB 9	- 300 m ²
Flur-Nr. 164 Gemarkung Mittich, Teilfläche	2.025 m ²
Summe Baugrundstücke	12.770 m ²
2.0 Grundfläche bauliche Anlagen	Fläche
Bereich Aufschüttung, Baufenster	8.945 m ²
3.0 Grundflächenzahl	ermittelte GRZ II
GRZ II, Hauptanlagen + Nebenanlagen	0,7
gemäß §19 Abs.4 BauNVO	

Höhenentwicklung baulicher Anlagen - Maximale Höhe der Kegelspitze der Silos (KS = 30,00 m)

Die zulässige Höhe der Kegelspitze der Silos orientiert sich an den betrieblichen Anforderungen der Lager- und Fördertechnik. Die Höhe ist erforderlich, um die geplanten Lagerkapazitäten wirtschaftlich und technisch sinnvoll zu realisieren sowie einen störungsfreien Materialfluss innerhalb des Betriebes sicherzustellen. Aufgrund der Lage im bestehenden Gewerbegebiet und der bereits vorhandenen Siloanlagen fügt sich die Höhenentwicklung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ein.

Diese Festsetzung dient der Regelung der Höhenentwicklung der Silobauwerke und bezieht sich ausschließlich auf diese baulichen Anlagen. Abgaskamine, Schornsteine, Lüftungsanlagen und vergleichbare technisch erforderliche Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, soweit dies aus betrieblichen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist. Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Kegelspitze der Silos findet auf Schornsteine keine Anwen-

dung, da sie keine allgemeine Höhenbegrenzung für sämtliche baulichen Anlagen im Plangebiet enthält, sondern ausdrücklich auf die Siloanlagen beschränkt ist.

Dachform (KD – Kegeldach)

Für die Siloanlagen wird ein Kegeldach festgesetzt. Diese Dachform entspricht der konstruktiven Ausbildung von Silobauwerken und ist aus betrieblichen sowie technischen Gründen erforderlich.

Zu 3.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden entsprechend den betrieblichen Anforderungen der geplanten Erweiterung festgesetzt. Sie gewährleisten eine geordnete Anordnung der baulichen Anlagen sowie ausreichende Flächen für innerbetriebliche Verkehrswege, Lagerflächen, Versickerungsanlagen und Retentionsflächen.

Gleichzeitig berücksichtigen die Baugrenzen die wasserwirtschaftlichen Anforderungen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie die erforderlichen Abstände zu den geplanten Grün- und Ausgleichsflächen. Sie schaffen die notwendige Flexibilität für die spätere Ausführungsplanung, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Belange des Natur- und Hochwasserschutzes zu beeinträchtigen.

Zu 5.0 Grünordnung

Die festgesetzten Grünflächen dienen der Einbindung der Betriebserweiterung in das Landschaftsbild sowie der Vermeidung und Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Aufgrund der betrieblichen Nutzung mit Lagerung und Umschlag von Stückholz, Hackschnitzeln und landwirtschaftlichen Erzeugnissen wird auf die Anlage dichter Hecken- und Feldgehölzstrukturen innerhalb des Betriebsgeländes bewusst verzichtet. Die bisherigen betrieblichen Erfahrungen haben gezeigt, dass derartige Gehölzstrukturen Rückzugs- und Lebensräume für Schadnager schaffen können und dadurch betriebliche sowie hygienische Beeinträchtigungen entstehen können.

Stattdessen erfolgt die Eingrünung und ökologische Aufwertung durch naturnah gestaltete, extensiv gepflegte Grünlandflächen sowie durch die Entwicklung von Versickerungs- und Retentionsflächen. Diese stellen eine standortgerechte und gleichzeitig naturschutzfachlich hochwertige Lösung dar.

Zu 5.1 Versickerungsflächen

Die festgesetzten Versickerungsflächen dienen der dezentralen und schadlosen Beseitigung des auf den Dach- und befestigten Betriebsflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Versickerungsmulde ersetzt die im Zuge der Betriebserweiterung entfallende bestehende Versickerungsanlage und gewährleistet eine mindestens gleichwertige hydraulische Leistungsfähigkeit. Gleichzeitig wird sie naturnah gestaltet und entwickelt sich zu einer extensiv gepflegten Grünfläche mit wechselfeuchten Standortbedingungen.

Neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion übernimmt die Versickerungsmulde wichtige ökologische Aufgaben. Gegenüber der bisherigen intensiven Ackernutzung entsteht ein deutlich höherwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Fläche trägt zur Verbesserung des Biotopverbundes, zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Zu 5.2 Retentionsflächen

Die Retentionsflächen werden festgesetzt, um den durch die geplanten Aufschüttungen verursachten Retentionsraumverlust innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vollständig auszugleichen.

Sie dienen der temporären Aufnahme von Hochwasser und stellen sicher, dass sich die Hochwassersituation für Dritte nicht verschlechtert. Gleichzeitig werden die Flächen naturnah gestaltet und mit einer extensiven Grünlandvegetation entwickelt.

Durch die Kombination wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Funktionen entstehen multifunktionale Flächen, die sowohl dem Hochwasserschutz als auch der Eingriffsregelung dienen. Die extensive Bewirtschaftung, der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel sowie die Entwicklung wechselfeuchter Standortbedingungen führen gegenüber der bisherigen intensiven Ackernutzung zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung.

Die festgesetzten Versickerungs- und Retentionsflächen bilden einen wesentlichen Bestandteil des Grünordnungskonzeptes des Bebauungsplans. Sie übernehmen gleichzeitig Aufgaben der Niederschlagswasserbewirtschaftung, des Hochwasserschutzes, der Landschaftseinbindung sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und stellen damit eine multifunktionale Freiraumstruktur innerhalb des Plangebietes dar.

10.1 Begründung der textlichen Festsetzungen

Zu 7.0 Immissionsschutz

Die Übernahme der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der Deckblätter 8 und 9 dient dem Schutz der außerhalb des Plangebietes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor unzulässigen Lärmeinwirkungen. Durch die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) wird sichergestellt, dass auch nach Umsetzung der Betriebserweiterung die Anforderungen des Immissionsschutzrechts eingehalten werden können.

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im jeweiligen Genehmigungs- oder Bauantragsverfahren zu erbringen.

Zu 8.0 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Beleuchtung berücksichtigen die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 3. Sie dienen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und sollen Beeinträchtigungen oder Ablenkungen des Verkehrsgeschehens vermeiden.

Durch die Abstimmung sichtbarer Werbeanlagen mit der zuständigen Autobahnbehörde wird sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit entstehen. Gleiches gilt für die Anordnung und Ausrichtung von Außenbeleuchtungen.

Zu 9.0 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

Die Festsetzung, wonach Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, wird für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 12 aufgehoben.

Aufgrund der betrieblichen Nutzung als Lager-, Umschlag- und Verkehrsflächen für Stückholz, Hackschnitzel und landwirtschaftliche Erzeugnisse ist der Einbau wasserdurchlässiger Beläge nicht praktikabel. Die Flächen werden regelmäßig mit

Radladern und schweren Betriebsfahrzeugen befahren. Dabei würden wasser-durchlässige Beläge durch hohe Radlasten sowie den Umschlag von Material dauerhaft beeinträchtigt und ihre Funktionsfähigkeit erheblich eingeschränkt.

Die schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung wird unabhängig hiervon sichergestellt. Das auf den befestigten Betriebsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und ortsnahe über die im Bebauungsplan festgesetzten Versickerungs- und Retentionsmulden versickert bzw. zurückgehalten. Dadurch wird der natürliche Wasserhaushalt erhalten und eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet.

Zu 11.0 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns. Den wasserwirtschaftlichen Belangen kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Die Festsetzung zum vollständigen Ausgleich des durch die Planung verursachten Retentionsraumverlustes dient der Sicherstellung, dass sich die Hochwassersituation für Dritte nicht verschlechtert und die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes eingehalten werden.

Die Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise sowie zur Höhenlage der baulichen Anlagen gewährleisten, dass die geplanten Gebäude und Anlagen auch bei einem Bemessungshochwasser geschützt sind und keine zusätzlichen Hochwasserrisiken entstehen.

Die Regelungen zur Behandlung von Niederschlagswasser dienen dem Schutz von Boden und Grundwasser. Insbesondere sollen Schadstoffeinträge aus metallischen Dachflächen vermieden bzw. durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen minimiert werden.

Zu 12.0 Grünordnung und Ausgleichsflächen

Die neu festgesetzten Ausgleichsflächen A1 und A2 dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Betriebserweiterung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Flächen werden als naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsbereiche entwickelt und übernehmen damit sowohl wasserwirtschaftliche als auch naturschutzfachliche Funktionen. Durch die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in extensiv gepflegte Grünland- und Feuchtstandorte erfolgt eine deutliche ökologische Aufwertung des Ausgangszustandes.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Herstellung, Fertigstellungspflege und Dauerpflege gewährleisten die langfristige Entwicklung und Sicherung der angestrebten Lebensraumfunktionen. Durch den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, die Verwendung gebietsheimischen Saatguts sowie die extensive Pflege entstehen wertvolle Lebensräume für Insekten, Amphibien und weitere an feuchte Standorte angepasste Tierarten.

Auf die Anlage dichter Hecken- und Gehölzstrukturen wird bewusst verzichtet. Aufgrund der betrieblichen Nutzung mit Lagerung und Umschlag von Holz, Hack-schnitzeln und landwirtschaftlichen Erzeugnissen könnten solche Strukturen Rückzugsräume für Schadnager schaffen und betriebliche sowie hygienische Beeinträchtigungen verursachen. Die naturnahen Grünland- und Muldenflächen stellen eine standortgerechte und zugleich naturschutzfachlich hochwertige Alternative dar.

Die Ausgleichsflächen erfüllen damit eine Doppelfunktion als wasserwirtschaftliche Anlagen und naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen. Durch die extensi-

ve Bewirtschaftung, die Schaffung wechselfeuchter Standortbedingungen und die Förderung des Biotopverbundes leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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.

12.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandes geschaffen.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zu einer Neuversiegelung von Flächen. Hierdurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume. Diese Eingriffe werden im Umweltbericht bewertet und durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Durch die Herstellung naturnah gestalteter Versickerungs- und Retentionsflächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Gleichzeitig entstehen neue extensive Grünland- und Feuchtlebensräume, die zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes beitragen und als multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen des Hochwasserschutzes durch den vollständigen Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraums sowie durch eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung. Nachteilige Auswirkungen auf die Hochwassersituation außerhalb des Plangebietes sind bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Erweiterung ermöglicht darüber hinaus die Umstellung der betrieblichen Energieversorgung auf nachwachsende Rohstoffe. Hierdurch werden fossile Energieträger schrittweise ersetzt, die CO₂-Emissionen reduziert und die regionale Wertschöpfung gestärkt. Gleichzeitig wird die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sowie bestehende Arbeitsplätze langfristig gesichert.

Insgesamt trägt die Planung den Belangen der Wirtschaft, des Klimaschutzes, des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes gleichermaßen Rechnung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen werden die verbleibenden Umweltauswirkungen als vertretbar beurteilt.

13.0 Grünordnung und Eingriffsregelung

Die geplante bauliche Entwicklung führt insbesondere durch die Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Zur Vermeidung und Minimierung dieser Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes naturnah gestaltete Grün- und Versickerungsflächen entwickelt. Die Maßnahmen dienen sowohl der technischen Niederschlagswasserbewirtschaftung als auch der ökologischen Aufwertung der bislang intensiv genutzten Ackerflächen.

Im Rahmen der Grünordnung wurde geprüft, inwieweit eine Eingrünung des Betriebsgeländes durch Hecken- und Feldgehölzpflanzungen geeignet ist. Aufgrund der betrieblichen Nutzung als Lager- und Umschlagfläche für Stückholz, Hackschnittel und landwirtschaftliche Erzeugnisse wird auf die Anlage dichter Gehölzstrukturen innerhalb des Betriebsgeländes bewusst verzichtet.

Die bisherigen Erfahrungen am Standort haben gezeigt, dass Hecken- und Feldgehölzstrukturen Rückzugs- und Lebensräume für Nagetiere schaffen können. In Verbindung mit den im Betriebsablauf unvermeidbaren organischen Reststoffen und verstreuten Feldfrüchten kann dies zu einer erhöhten Attraktivität für Schadnager führen und betriebliche sowie hygienische Beeinträchtigungen verursachen.

Die grünordnerischen Maßnahmen konzentrieren sich daher auf die Entwicklung naturnaher Versickerungs- und Retentionsflächen mit extensiv gepflegter Grünlandvegetation. Diese Flächen übernehmen neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion zugleich wesentliche Aufgaben des Natur- und Landschaftsschutzes und stellen eine multifunktionale Ausgleichsmaßnahme dar.

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst insbesondere:

- Herstellung einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde,
- Entwicklung einer artenreichen, extensiv gepflegten Grünlandvegetation,
- Schaffung wechselfeuchter Standortbedingungen,
- Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmittel,
- dauerhafte extensive Pflege der Grünflächen.

Durch die Umwandlung intensiv bewirtschafteter Ackerflächen in naturnahe Grün- und Versickerungsflächen werden die Lebensraumfunktionen nachhaltig verbessert. Es entstehen neue Lebensräume für Insekten, Amphibien und andere an wechselfeuchte Standorte angepasste Tierarten. Gleichzeitig werden Biotopverbundstrukturen gestärkt, die Grundwasserneubildung gefördert sowie der natürliche Wasserhaushalt verbessert.

Die naturnah gestalteten Versickerungs- und Retentionsflächen übernehmen somit eine Doppelfunktion als wasserwirtschaftliche Anlagen und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen.

13.1 Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Vorgehensweise

Die Ermittlung des Eingriffs sowie des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgt auf Grundlage des § 1a BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie entsprechend dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Fassung 2021).

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung

Im Rahmen einer Ortsbegehung am **01.07.2026** wurde der Ausgangszustand des Plangebietes erfasst.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker (Mais) genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, keine Gehölzbestände sowie keine sonstigen naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume.

Die Fläche weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Landschaftsbild insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf und wird der **Kategorie I (oberer Wert)** zugeordnet.

Schritt 2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen werden bislang unversiegelte Ackerflächen dauerhaft überbaut bzw. befestigt.

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von **0,8** führt zu einem hohen Versiegelungsgrad. Die Planung ist daher dem Eingriffstyp **A – Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen werden insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt:

- dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes,
- Herstellung naturnah gestalteter Versickerungsmulden,
- vollständiger Ausgleich des Retentionsraumverlustes,
- Entwicklung extensiv gepflegter Grünlandflächen,
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen,
- dauerhafte extensive Unterhaltung der Grünflächen.

Durch diese Maßnahmen werden insbesondere die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden sowie Arten und Lebensräume deutlich reduziert.

Schritt 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche	Größe	Bewertung	Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6	Kompensationsbedarf
Neu versiegelte Fläche	8.945 m ²	Kategorie I oberer Wert Typ A	0,4	3.578 m²

Der gewählte Kompensationsfaktor berücksichtigt die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Wertigkeit der Ausgangsfläche.

Schritt 4 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird vorrangig innerhalb des Plangebietes erbracht.

Hierzu werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen **A1 (Versickerungsmulde)** und **A2 (Retentionsfläche)** naturnah gestaltet und dauerhaft extensiv gepflegt.

Ausgleichsfläche	Größe	Entwicklungsziel	anrechenbare Ausgleichsfläche
A1 Versickerungsmulde	2.025 m ²	naturnahe Versickerungsmulde mit extensivem Grünland Anerkennungsfaktor: 1,00	2.025 m²
A2 Retentions-	1.800 m ²	Retentionsfläche mit wechselfeuchter Grünlandentwicklung	1.800 m²

fläche

Anerkennungsfaktor: 1,00

Summe

3.825 m²

Begründung des Anerkennungsfaktors

Für die Ausgleichsflächen A1 (Versickerungsmulde) und A2 (Retentionsfläche) wird ein Anerkennungsfaktor von **1,00** angesetzt.

Die Flächen werden nicht als rein technische Entwässerungsanlagen ausgeführt, sondern dauerhaft als naturnah gestaltete Grün- und Feuchtsflächen entwickelt. Sie übernehmen gleichzeitig wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Funktionen und stellen damit multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen dar.

Die ökologische Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand (intensiv genutztes Ackerland) wird insbesondere erreicht durch:

- Entwicklung extensiver, artenreicher Grünlandbestände mit gebietsheimischem Saatgut,
- Herstellung wechselfeuchter Standortbedingungen durch periodisch wasserführende Muldenbereiche,
- Schaffung unterschiedlicher Standortverhältnisse durch flach geneigte Böschungen und wechselnde Feuchtgradienten,
- Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmittel,
- extensive Pflege mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes,
- dauerhaften Verzicht auf Befahrung und Lagerung,
- Förderung der Grundwasserneubildung durch dezentrale Versickerung,
- Verbesserung des Biotopverbundes sowie Schaffung von Lebensräumen für Insekten, Amphibien und weitere an feuchte Standorte angepasste Tierarten.

Neben ihrer ökologischen Funktion dienen die Flächen der schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung und dem vollständigen Ausgleich des Retentionsraumverlustes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die technische Funktion steht der naturschutzfachlichen Entwicklung nicht entgegen, sondern unterstützt durch die Ausbildung dauerhaft wechselfeuchter Standortverhältnisse die Entwicklung strukturreicher Vegetationsbestände.

Aufgrund dieser Mehrfachfunktion sowie der deutlichen ökologischen Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand wird für beide Ausgleichsflächen ein Anerkennungsfaktor von **1,00** als fachlich angemessen angesehen.

Bilanzierung

Der erforderliche Kompensationsumfang von **3.578 m²** wird somit vollständig nachgewiesen.

Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, dass der erforderliche Kompensationsumfang aufgrund wasserwirtschaftlicher oder naturschutzfachlicher Anforderungen angepasst werden muss, erfolgt ein ergänzender Ausgleich über geeignete Flächen eines Ökokontos.

13.2 Textliche Festsetzungen für die Ausgleichsflächen A1 und A2

Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen A1 (Versickerungsmulde) und A2 (Retentionsfläche) sind entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplans naturnah herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Herstellung flach geneigter Böschungen und eines naturnahen Geländeverlaufs entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen,
- Ansaat der Flächen mit gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut (artenreiche Extensiv Wiese),
- Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandvegetation,
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie Bodenverbesserungsmaßnahmen,
- keine Lagerung von Materialien oder Maschinen auf den Ausgleichsflächen,
- keine Befahrung der Flächen, ausgenommen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen,
- keine Aufforstung oder Anpflanzung dichter Hecken- und Gehölzstrukturen,
- Erhaltung der dauerhaften Funktionsfähigkeit als Versickerungs- und Retentionsfläche.

Die wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Versickerungs- und Retentionsanlagen bleibt zulässig. Sie ist auf das für die Funktionsfähigkeit erforderliche Maß zu beschränken und unter größtmöglicher Schonung der entwickelten Vegetationsbestände durchzuführen.

Fertigstellungspflege

Die Fertigstellungspflege umfasst die ersten drei Vegetationsperioden nach Herstellung der Ausgleichsflächen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Kontrolle des Anwuchserfolgs der Ansaat,
- Beseitigung aufkommender Neophyten und Problempflanzen,
- Nachsaat lückiger Bereiche mit gebietsheimischem Saatgut, soweit erforderlich,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerungs- und Versickerungsfunktion,
- Durchführung von ein bis zwei Schröpfungsschnitten im ersten Entwicklungsjahr bei Bedarf.

Dauerpflege

Nach Abschluss der Fertigstellungspflege sind die Flächen dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

Hierzu gelten folgende Pflegevorgaben:

- ein- bis zweimalige Mahd jährlich, frühestens ab dem 15. Juni,
- Abfuhr des Mähgutes,
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel,
- Erhaltung der wechselfeuchten Standortverhältnisse,
- Entfernung aufkommender Gehölze, soweit diese die Entwicklungsziele oder die Funktionsfähigkeit der Versickerungs- und Retentionsanlagen beeinträchtigen,
- Unterhaltung der Mulden ausschließlich im erforderlichen Umfang zur Sicherstellung der wasserwirtschaftlichen Funktion.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsflächen erbracht. Die Maßnahmen führen gegenüber der bisherigen intensiven Ackernutzung zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Hochwasserschutz.

14.0 Zusammenfassende Bewertung

Mit der Planung wird ein bestehender Gewerbestandort bedarfsgerecht weiterentwickelt. Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, Versickerung, Retentionsraumschaffung sowie Entwicklung naturnaher Grünflächen werden die Eingriffe jedoch in erheblichem Umfang vermieden und kompensiert.

Die geplanten Versickerungs- und Retentionsflächen übernehmen eine Doppelfunktion als wasserwirtschaftliche Anlage und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche. Aufgrund der dauerhaften Entwicklung extensiver Grünlandstrukturen, der Verbesserung des Wasserhaushalts sowie der Förderung der biologischen Vielfalt wird die Maßnahme als multifunktionale Kompensationsmaßnahme bewertet.

Insgesamt entspricht die Planung den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches.

15.0 Anhänge / Anlagen zur Begründung

Anhang 1	Übersichtslageplan	M 1:5000
Anhang 2	Flächennutzungsplan Bestand	M 1:5000
Anhang 3	Flächennutzungsplan DB 21	M 1:5000
Anhang 4	Übersichtslageplan „GE Reding“ Deckblätter 1 bis 11	M 1:2500
Anhang 5	Lage im Überschwemmungsgebiet	M 1:2500
Anhang 6	Flächen Retentionsraumausgleich	M 1:1000
Anhang 7	Schnitt Sickermulde	M 1:100
Anhang 8	Flächen Eingriffsregelung	M 1:1000

Anlage 1 Schalltechnische Betrachtung IFB Eigenschenk vom 22.07.2026

aufgestellt:

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



Salzweg, den 23.07.2026

Siegel

geändert:

Begründung Teil 2 / Umweltbericht

1.0 Einleitung - Anlass und Ziel der Planung

Einleitung

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn stellt den Bebauungsplan „**GE Reding – Deckblatt Nr. 12**“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG zu schaffen. Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Betriebsstandortes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Da die geplante Erweiterung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abweicht, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der **21. Änderung des Flächennutzungsplans**.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht nach § 2a BauGB dargestellt. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Der Umweltbericht berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Fachinformationen und Gutachten. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 und 4 BauGB.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

Ziele des Umweltschutzes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Sie bilden den rechtlichen Rahmen für die Umweltprüfung sowie für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Die grundlegenden Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind Bauleitpläne so aufzustellen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; ihre Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert.

Für die Belange des Naturschutzes sind insbesondere die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) maßgebend. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu vermindern. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Für den Schutz der Gewässer gelten insbesondere die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns sind die Belange des Hoch-

wasserschutzes, des Retentionsraumerhalts sowie einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Belange des Bodenschutzes ergeben sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Danach sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und mit Grund und Boden sparsam sowie schonend umzugehen.

Soweit Belange des Denkmalschutzes berührt werden, sind die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Sollten im Zuge der Bauausführung bislang unbekannte Bodendenkmäler festgestellt werden, gelten die gesetzlichen Anzeige- und Sicherungspflichten.

Darüber hinaus wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans der Region Donau-Wald, bei der Planung berücksichtigt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes entspricht dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch die Konzentration der baulichen Entwicklung an einem bereits vorgeprägten Standort.

Die genannten Ziele des Umweltschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

3.0 Ziele des Umweltschutzes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Sie bilden den rechtlichen Rahmen für die Umweltprüfung sowie für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Die grundlegenden Anforderungen ergeben sich insbesondere aus dem Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind Bauleitpläne so aufzustellen, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; ihre Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert.

Für die Belange des Naturschutzes sind insbesondere die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) maßgebend. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu vermindern. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Für den Schutz der Gewässer gelten insbesondere die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns sind die Belange des Hochwasserschutzes, des Retentionsraumerhalts sowie einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Belange des Bodenschutzes ergeben sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Danach sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und mit Grund und Boden sparsam sowie schonend umzugehen.

Soweit Belange des Denkmalschutzes berührt werden, sind die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Sollten im Zuge der Bauausführung bislang unbekannte Bodendenkmäler festgestellt werden, gelten die gesetzlichen Anzeige- und Sicherungspflichten.

Darüber hinaus wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans der

Region Donau-Wald, bei der Planung berücksichtigt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes entspricht dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch die Konzentration der baulichen Entwicklung an einem bereits vorgeprägten Standort.

Die genannten Ziele des Umweltschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reding der Gemeinde Neuhaus a. Inn und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wohnnutzungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht. Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen außerhalb des Plangebiets.

Der Landschaftsraum ist bereits durch den bestehenden Gewerbestandort der Trocknungs-genossenschaft Reding eG sowie die nahe gelegene Bundesautobahn A 3 vorgeprägt. Hieraus resultieren Vorbelastungen insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorhandenen technischen Infrastruktur besitzt das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes. Hierdurch werden zusätzliche gewerbliche Nutzungen sowie die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen ermöglicht. Damit können betriebs- und verkehrsbedingte Emissionen verbunden sein.

Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen sind die einschlägigen immissions-schutzrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsricht- und Grenzwerte ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Fachverfahren nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der gesetzlichen Anforderungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Die Erholungsfunktion des Plangebiets wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt, da das Gebiet bereits heute keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung besitzt.

Bewertung: geringe Erheblichkeit.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der geringen Strukturvielfalt besitzt es lediglich eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Naturnahe Lebensräume oder gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die angrenzenden Gehölz- und Grünstrukturen übernehmen wichtige Funktionen als Lebensraum und Vernetzungselemente. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht. Hierdurch gehen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der überwiegend intensiven Ackernutzung ist die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen jedoch insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen setzt der Bebauungsplan Grün- und Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets fest. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung, der ökologischen Aufwertung sowie der Verbesserung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Bebauungsplan umgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Lebensräume oder der biologischen Vielfalt zu erwarten. Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes bleiben im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.3 Schutzgut Fläche

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und schließt unmittelbar an den bestehenden Betriebsstandort der Trocknungsgeossenschaft Reding eG an. Als unbebaute Freifläche erfüllt es Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und ist Bestandteil der umgebenden Kulturlandschaft.

Durch die unmittelbare Lage am bestehenden Gewerbestandort ist das Plangebiet bereits durch die vorhandene Bebauung sowie die angrenzende Bundesautobahn A 3 räumlich vorgeprägt. Eine besondere Bedeutung als unzerschnittener oder naturnaher Freiraum kommt der Fläche daher nicht zu.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen verbindlich fest. Dadurch geht landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren und wird einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die Flächenentwicklung erfolgt unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort. Dadurch werden vorhandene Erschließungsanlagen und betriebliche Infrastruktur genutzt sowie eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die bauliche Entwicklung wird auf einen bereits gewerblich geprägten Bereich konzentriert und entspricht damit den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.4 Schutzgut Boden

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die vorhandenen Böden erfüllen wichtige Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Filter-, Puffer- und Speichermedium im Naturhaushalt. Darüber hinaus übernehmen sie eine wesentliche Funktion im Wasser-

haushalt und bilden die Grundlage für die landwirtschaftliche Nutzung.

Vorbelastungen bestehen im Wesentlichen durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die angrenzende gewerbliche Nutzung. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes verbindlich fest. Hierdurch werden bislang landwirtschaftlich genutzte Böden dauerhaft für bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und betriebliche Nutzungen in Anspruch genommen. In den überbauten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überformung dauerhaft verloren.

Zur Verringerung der Eingriffe werden die Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß beschränkt sowie Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt. Der anfallende Oberboden ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu sichern und möglichst wiederzuverwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt insgesamt zu minimieren.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns. Dem Schutzgut Wasser kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht. Das Gebiet ist jedoch Bestandteil des natürlichen Retentionsraums und erfüllt wichtige Funktionen für den Hochwasserrückhalt sowie den Wasserhaushalt.

Die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglichen die Versickerung von Niederschlagswasser und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Hinweise auf Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht. Die damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der natürlichen Versickerungsfähigkeit und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Belange durch die Festsetzung geeigneter Grün- und Freiflächen sowie durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Der erforderliche Retentionsraumausgleich ist entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen vollständig nachzuweisen und umzusetzen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Planung nicht nachteilig auf den Hochwasserabfluss oder den Retentionsraum auswirkt.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der wasserrechtlichen Anforderungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist Bestandteil des offenen Landschaftsraums. Die Freiflächen tragen durch Kaltluftentstehung, Luftaustausch und Verdunstung zur lokalen Klimaregulation bei. Aufgrund der begrenzten Flächengröße sowie der Vorprägung durch den bestehenden Gewerbestandort der Trocknungsgenossenschaft Reding eG und die nahe gelegene Bundesautobahn A 3 besitzt das Plangebiet jedoch überwiegend eine lokale klimatische Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Emissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht. Die damit verbundene Bebauung und Versiegelung führt zu einem teilweisen Verlust klimatisch wirksamer Freiflächen und zu einer Verringerung der Verdunstungsleistung. Zudem können zusätzliche betriebs- und verkehrsbedingte Emissionen entstehen.

Zur Minderung der Auswirkungen setzt der Bebauungsplan Grün- und Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets fest. Diese tragen zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Staubbindung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbestandortes bei.

Aufgrund der Lage im Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort, der begrenzten Größe des Plangebiets und der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Bewertung: geringe Erheblichkeit.

3.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Gewerbestandortes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Landschaftsbild wird bereits durch die vorhandenen Betriebsgebäude, technische Anlagen sowie die nahe gelegene Bundesautobahn A 3 geprägt. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bilden den Übergang zur umgebenden Kulturlandschaft.

Aufgrund der bestehenden Vorprägung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die landschaftsgebundene Erholung.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht. Die zusätzliche Bebauung verändert das Landschaftsbild durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen und erweitert den baulich geprägten Siedlungsrand.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Grün- und Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung fest. Dadurch wird der Übergang zwischen Gewerbefläche und freier Landschaft gegliedert und die Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild verbessert.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort, der

bereits vorhandenen Vorbelastungen sowie der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bedeutung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine sonstigen Kultur- oder Sachgüter von besonderer geschichtlicher, wissenschaftlicher oder kultureller Bedeutung. Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen ebenfalls nicht vor.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern zu erwarten.

Sollten bei Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler oder archäologische Funde zutage treten, sind diese gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist unverändert zu belassen, sofern die zuständige Denkmalschutzbehörde keine abweichende Anordnung trifft.

Bewertung: geringe Erheblichkeit.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestand und Bedeutung

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen enge funktionale Wechselwirkungen. Insbesondere beeinflussen sich die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Versickerungs-, Speicher- und Filterfunktionen des Bodens. Darüber hinaus bestehen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und Landschaft, da die derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen Lebensraumfunktionen übernehmen und das örtliche Kleinklima sowie das Landschaftsbild mitprägen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in mehrere Schutzgüter ermöglicht. Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen aus. Veränderungen der Bodenverhältnisse beeinflussen zugleich den Wasserhaushalt, während die Erweiterung der Bebauung Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das örtliche Kleinklima haben kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sowie die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zum Retentionsraumausgleich wirken mehreren Schutzgütern gleichzeitig zugute. Sie tragen zur landschaftlichen Einbindung, zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen, zur Unterstützung des Wasserhaushalts sowie zur Minderung klimatischer Auswirkungen bei.

Über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

Bewertung: keine über die Einzelbewertungen hinausgehenden erheblichen Auswirkungen.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan „GE Reding – Deckblatt Nr. 12“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG verbindlich geschaffen. Die Planung führt zur Inanspruchnahme bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen und ermöglicht die Errichtung weiterer Betriebs- und Erschließungsflächen.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Darüber hinaus ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild. Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der gesetzlichen Anforderungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns kommt den wasserwirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie den im Rahmen der Umsetzung nachzuweisenden vollständigen Retentionsraumausgleich können nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und den Wasserhaushalt vermieden werden.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die bestehenden Funktionen der Schutzgüter würden im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes könnte an diesem Standort jedoch nicht umgesetzt werden.

4.3 Zusammenfassende Bewertung

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in einzelne Schutzgüter, insbesondere in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Durch die verbindlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sowie die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen können die Auswirkungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Aus Sicht der Umweltprüfung bestehen keine durchgreifenden Umweltbelange, die der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Reding – Deckblatt Nr. 12“ entgegenstehen.

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen Maßnahmen zur Ver-

meidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Erweiterung des Gewerbestandortes erfolgt unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Betrieb. Dadurch wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und vorhandene Verkehrs- und Erschließungsstrukturen können weiterhin genutzt werden. Die Flächeninanspruchnahme wird auf das für die geplante Betriebserweiterung erforderliche Maß beschränkt.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan Grün- und Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung fest. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung, verbessern die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen und tragen zur Gliederung des Übergangs zwischen Gewerbefläche und freier Landschaft bei.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen berücksichtigt. Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Da sich das Plangebiet innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Inns befindet, ist der durch die Planung entfallende Retentionsraum vollständig auszugleichen. Der erforderliche Retentionsraumausgleich ist im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die mit der Planung verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet und planungsrechtlich geregelt. Die Eingriffe entstehen insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch die zulässige Bebauung und Versiegelung.

Die Ermittlung des Eingriffs sowie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgen nach den einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorgaben. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und den Eingriffen zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig kompensiert werden. Die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden erfüllt.

7.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Die Erweiterung des Gewerbestandortes erfolgt unmittelbar im Anschluss an die bestehenden Betriebsflächen der Trocknungsgenossenschaft Reding eG. Dadurch können die vorhandene betriebliche Infrastruktur sowie die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen weiterhin genutzt werden.

Eine Verlagerung der geplanten Betriebserweiterung an einen anderen Standort würde zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sowie einen erhöhten Erschlie-

ßungsaufwand verursachen und stünde dem Grundsatz eines sparsamen und flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegen. Zudem würde die funktionale Anbindung an den bestehenden Betrieb entfallen.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung wurde der Flächenbedarf auf das betrieblich erforderliche Maß begrenzt. Durch die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen, Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sowie die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen, insbesondere des erforderlichen Retentionsraumausgleichs, werden die Umweltauswirkungen soweit wie möglich minimiert.

Insgesamt stellen die gewählte Standorterweiterung und die getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der Umweltbelange die sachgerechteste Planungsalternative dar.

8.0 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben sowie der verfügbaren Fachinformationen durchgeführt. Hierzu wurden insbesondere die Unterlagen zur Bauleitplanung, die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen sowie die vorliegenden umweltbezogenen Informationen ausgewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Kenntnisstandes.

Bei der Erstellung des Umweltberichts standen die erforderlichen Informationen zur Verfügung. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben oder erhebliche Kenntnislücken bestanden nicht.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung nach deren Umsetzung zu überwachen. Ziel des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu werden insbesondere die Entwicklung der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sowie die Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen, insbesondere des Retentionsraumausgleichs, im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten überwacht. Sofern sich Hinweise auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, sind geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Verminderung zu prüfen.

9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „GE Reding – Deckblatt Nr. 12“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG geschaffen. Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebs am bestehenden Standort unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen untersucht.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie die zulässige Bebauung und Versiegelung. Hiervon sind insbesondere die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Inns kommt den wasserwirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu. Der erforderliche Retentionsraumausgleich ist im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig nachzuweisen.

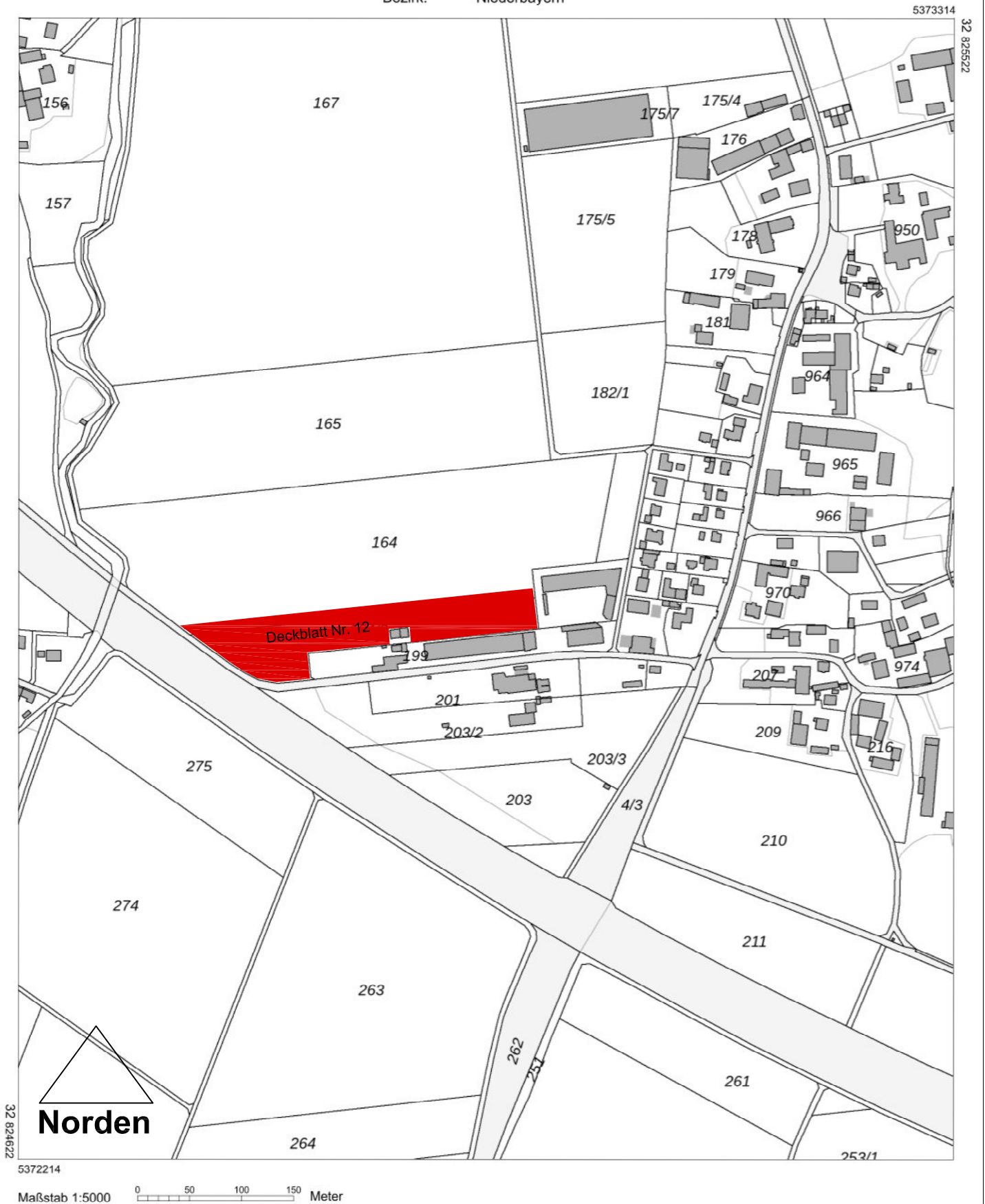
Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen setzt der Bebauungsplan unter anderem Grün- und Ausgleichsflächen, Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sowie weitere naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Maßnahmen fest. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes mit den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

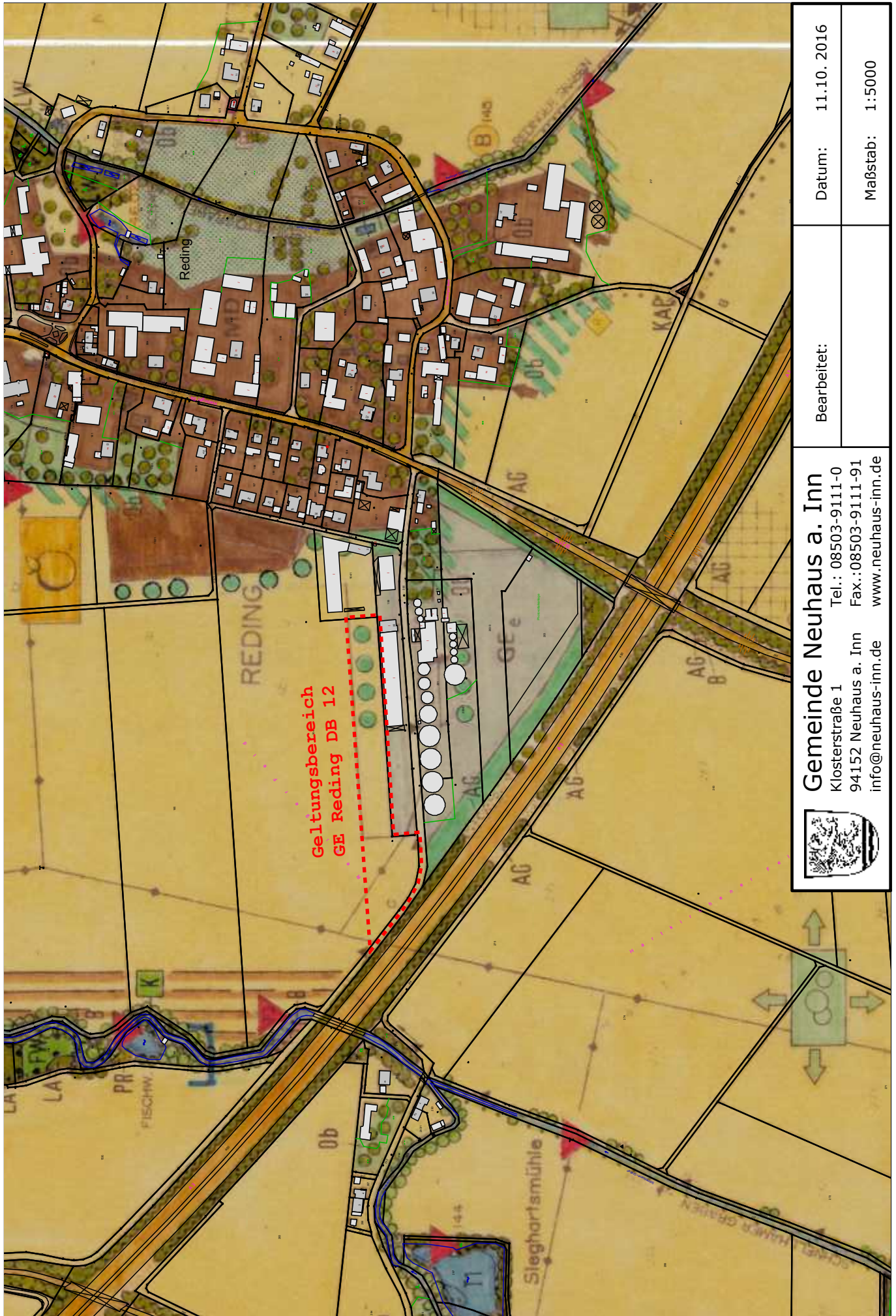
Flurstück: 164/2
Gemarkung: Mittich

Gemeinde: Neuhaus a.Inn
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

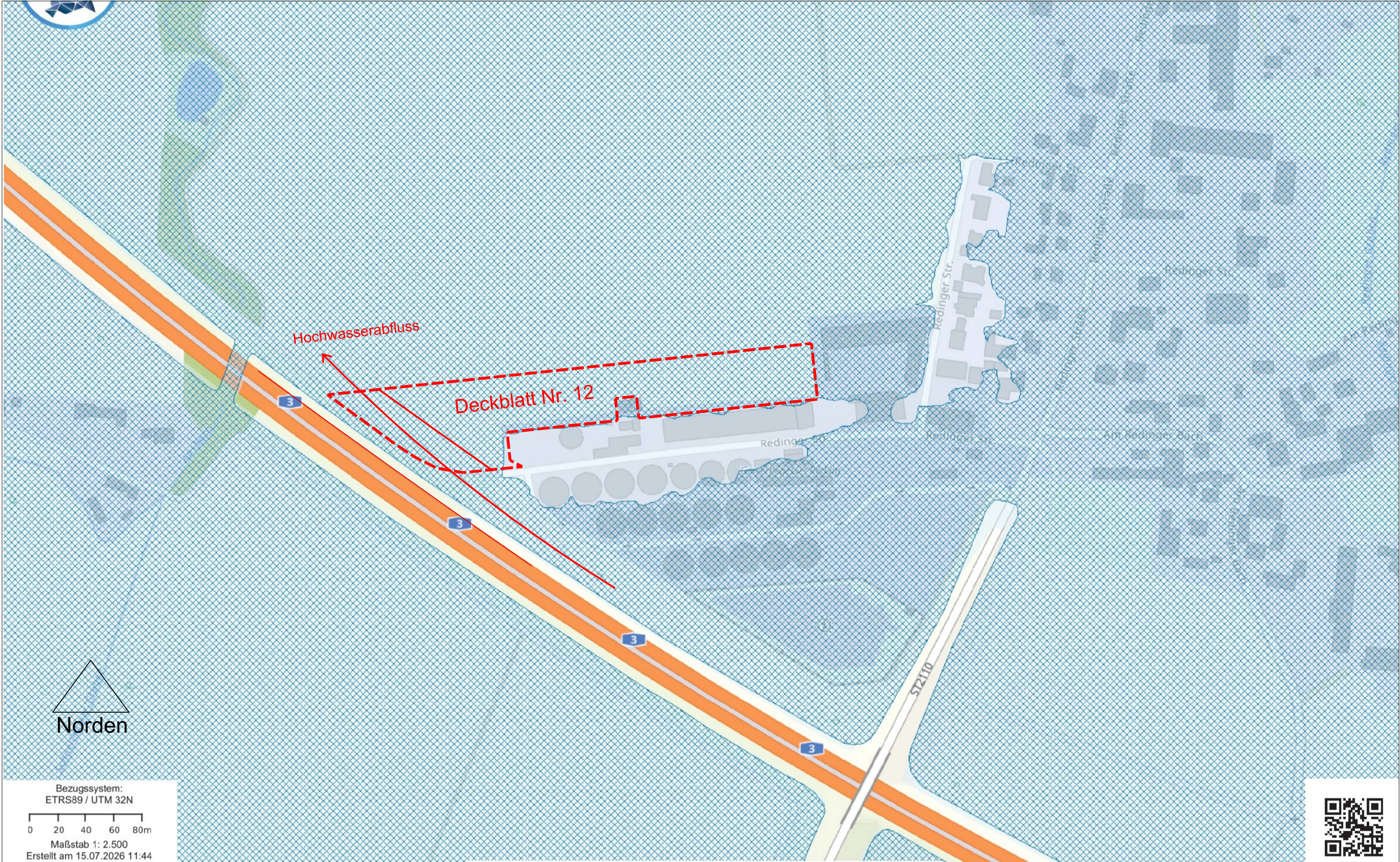
Erstellt am 15.07.2026



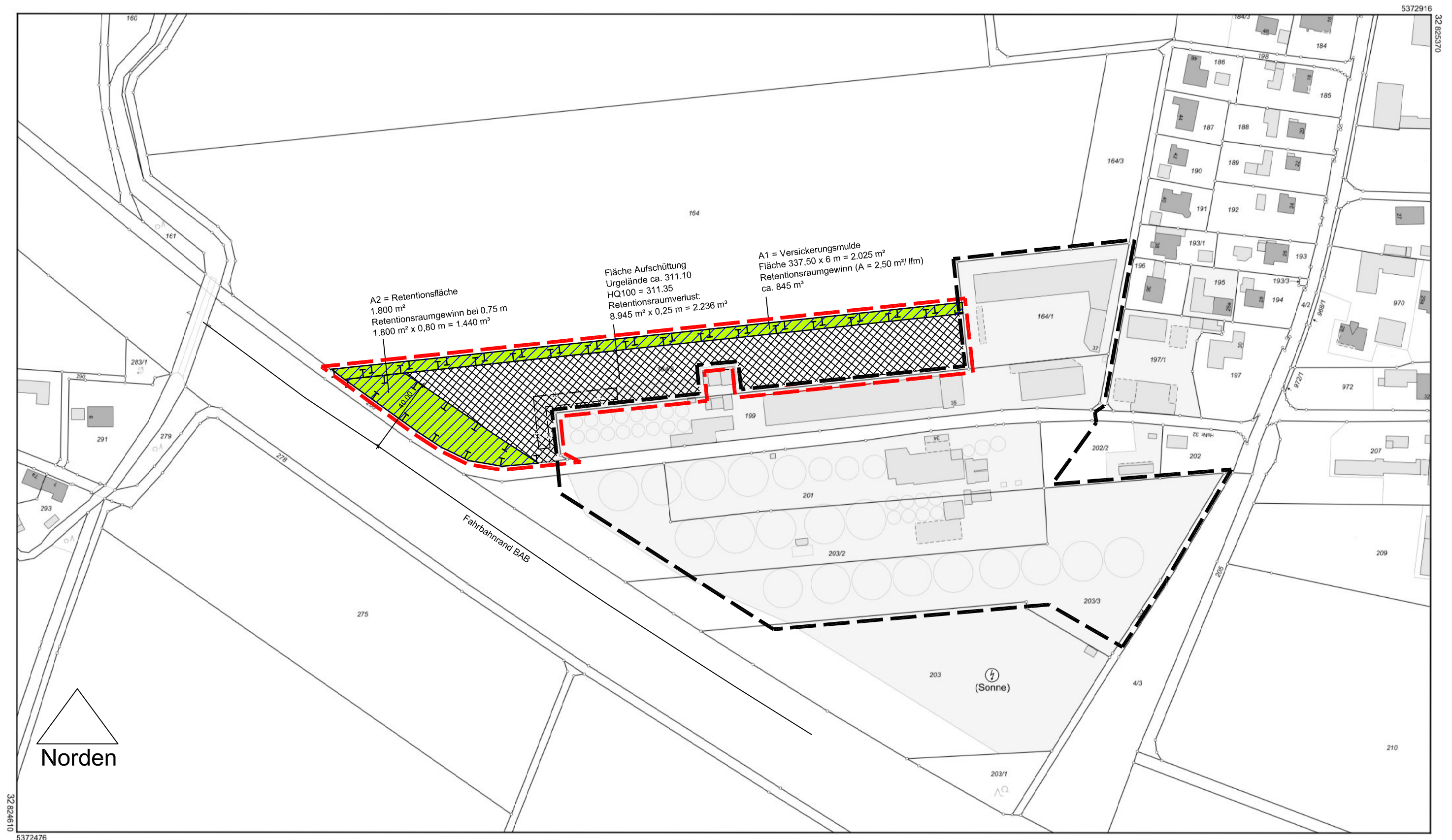
Lageplan M 1:5000







Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet



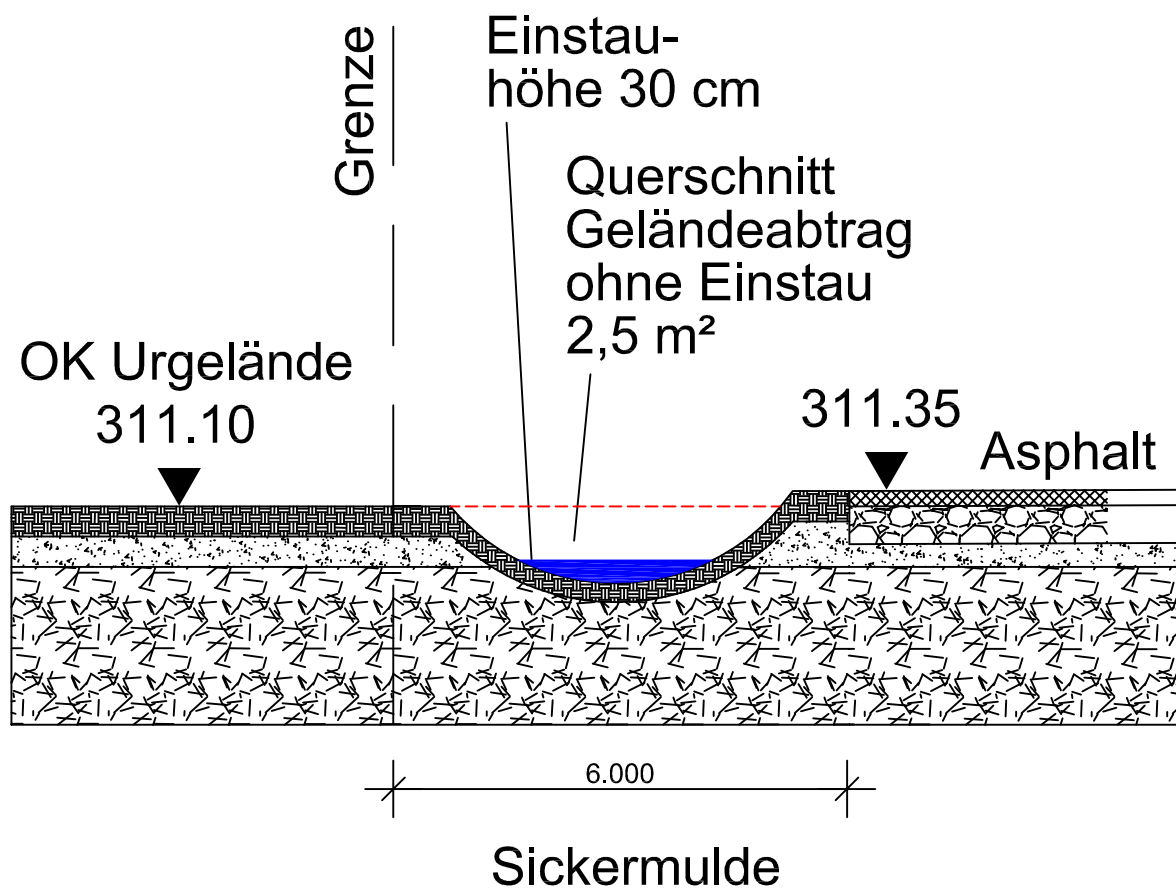
Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

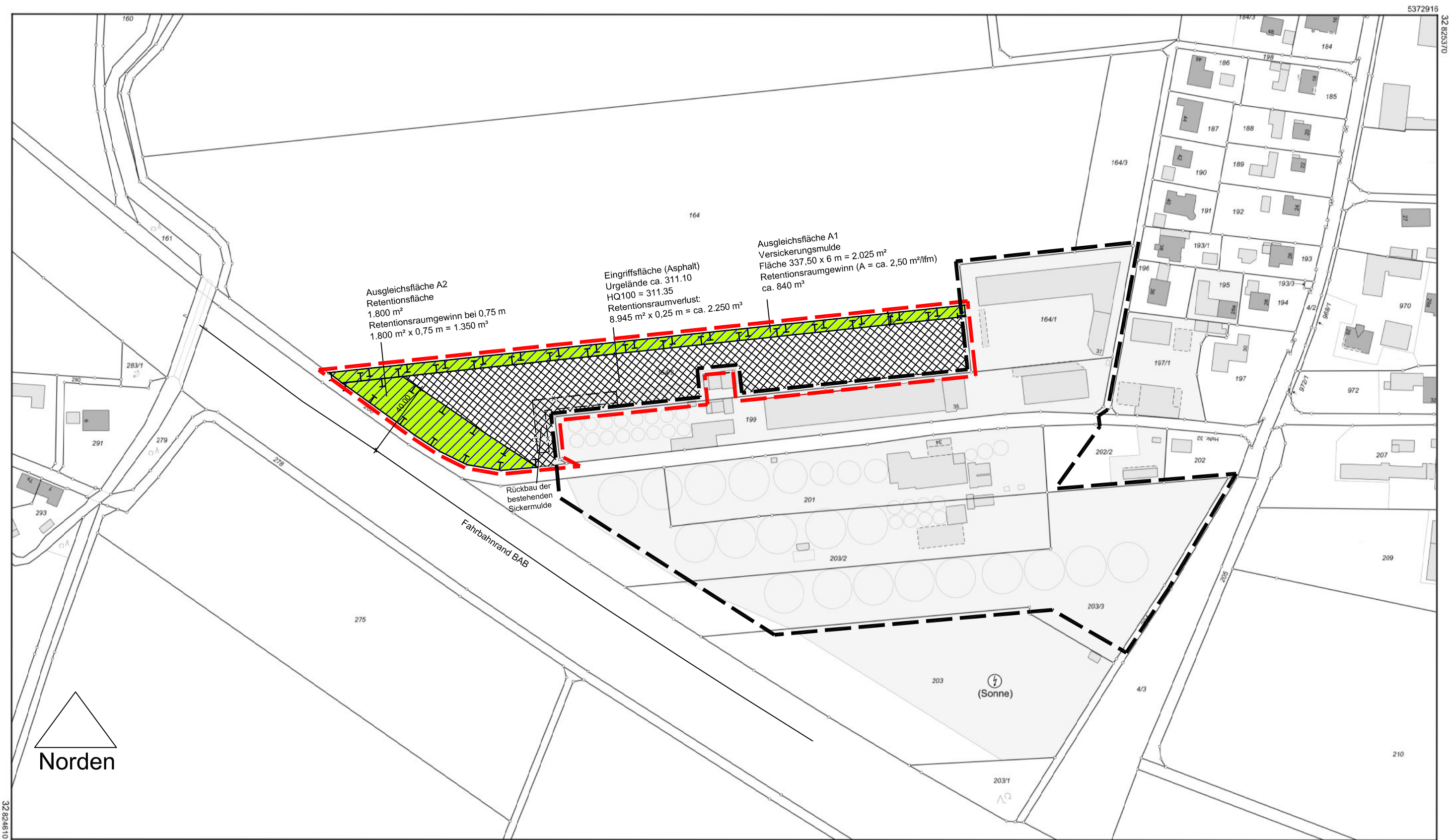


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:2000



Schnitt Sickermulde M 1:100



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000