

Flächennutzungsplan Neuhaus a. Inn

Änderung durch Deckblatt Nr. 21

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 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr.21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 21 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 der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 21 in der Fassung vom 23.07.2026 hat in der Zeit vom..... Bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 21 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 der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 21 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, Klosterstr. 1, Raum 3 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 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

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

.....
(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom , AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den

.....
(Landratsamt Passau)

.....
(Siegel)

8. Ausgefertigt

Neuhaus a. Inn, den

.....
(Stephan Dorn, 1.Bürgermeister)

.....
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuhaus a. Inn, den

.....
(Stephan Dorn, 1.Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1.0 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Trocknungsgenossenschaft Reding eG beabsichtigt die Erweiterung ihres bestehenden Betriebsstandortes im Ortsteil Reding. Geplant sind insbesondere die Errichtung zusätzlicher Siloanlagen, die Erweiterung der Lager- und Betriebsflächen, die Schaffung von Lagerflächen für Stückholz und Hackschnitzel sowie der Ausbau der Energieversorgung durch Biomasseanlagen.

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 hierfür vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar nördlich an den bestehenden Gewerbestandort an und werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung kann daher aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplans „GE Reding“ durch Deckblatt Nr. 12 geändert.

2.0 Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Reding nördlich des bestehenden Betriebsgeländes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rund 1,3 ha umfasst das Flurstück Nr. 164/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 164 der Gemarkung Mittich.

3.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus a. Inn sind die Änderungsflächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der bestehende Gewerbestandort ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Mit dem Deckblatt Nr. 21 werden die bislang landwirtschaftlich dargestellten Flächen künftig als gewerbliche Baufläche (GEe) gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO dargestellt. Die Einschränkung hinsichtlich der Lärmemissionen über § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt baurechtlich über eine sogenannte Lärmkontingentierung im Bebauungsplan.

Gleichzeitig werden im Westen zur Autobahn hin (40m Anbauverbot) Grünflächen (Sonstige gliedernde, abschirmende, ortgestaltende Freiflächen) festgesetzt.

4.0 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes,
- langfristige Standortsicherung der Trocknungsgenossenschaft Reding eG,
- Schaffung zusätzlicher Lager- und Betriebsflächen,
- Ausbau der Energieversorgung auf Basis regenerativer Energieträger,
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze,
- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens,
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

5.0 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die bestehenden Betriebszufahrten an der Redinger Straße.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen.

6.0 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns (siehe Anlage 3).

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan umfassend berücksichtigt. Der erforderliche Retentionsraumausgleich erfolgt innerhalb des Betriebsgeländes. Zusätzlich werden Versickerungs- und Retentionsflächen zur schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen nach §§ 78 ff. WHG bleiben unberührt und sind im weiteren Verfahren nachzuweisen.

7.0 Natur und Landschaft

Durch die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die dadurch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung ermittelt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Hierzu werden naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsflächen entwickelt, die gleichzeitig wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Funktionen übernehmen.

8.0 Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung ist.

9.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandes geschaffen.

Die Planung stärkt den Wirtschaftsstandort der Gemeinde, ermöglicht die weitere Entwicklung eines regional bedeutenden Betriebes und unterstützt die Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energieträger.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden die Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft als vertretbar beurteilt.

10.0 Zusammenfassende Bewertung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes.

Sie schafft die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Reding – Deckblatt Nr. 12“ und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, des Natur- und

Landschaftsschutzes sowie einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Neuhaus a. Inn.

11.0 Anhänge zur Begründung

Anhang 1	Flächennutzungsplan Bestand	M 1:5000
Anhang 2	Flächennutzungsplan Deckblatt 21	M 1:5000
Anhang 3	Lage im Überschwemmungsgebiet	M 1:2500

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

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn beabsichtigt die 21. Änderung des Flächennutzungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG im Ortsteil Reding zu schaffen. Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebsstandortes sowie die Anpassung an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen. Die Planung dient der langfristigen Sicherung des vorhandenen Betriebsstandortes, der Erhaltung und Entwicklung regionaler Arbeitsplätze sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaft. Gleichzeitig werden durch die geplante Biomasse-Energiezentrale fossile Energieträger schrittweise ersetzt und damit Beiträge zum Klimaschutz sowie zur regionalen Wertschöpfung geleistet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Reding – Deckblatt Nr. 12“. Während der Flächennutzungsplan die beabsichtigte Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt, trifft der Bebauungsplan die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden gemäß § 2a BauGB im vorliegenden Umweltbericht dargestellt und bewertet.

1.2 Inhalt und Ziele des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Darüber hinaus werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt. Die Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Planaufstellung verfügbaren Informationen und entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches sowie der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.3 Umfang und Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen Planunterlagen, den Ergebnissen der Bestandsaufnahme im Plangebiet, den einschlägigen Fachgesetzen sowie den verfügbaren Fachinformationen und Kartenwerken.

Berücksichtigt wurden insbesondere die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, die Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans „GE Reding – Deckblatt Nr. 12“, die Erkenntnisse aus der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die wasserwirtschaftlichen Untersuchungen zum Überschwemmungsgebiet des Inns sowie die vorliegenden Fachinformationen zu Naturhaushalt, Boden, Wasser und Landschaft.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden sowohl die Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter als auch Art, Umfang und Intensität der zu erwartenden Auswirkungen berücksichtigt. Soweit erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind, werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich beschrieben.

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entspricht dem Planungsstand einer vorbereitenden Bauleitplanung. Für fachliche Fragestellungen, die erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder der nachfolgenden Genehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden können, wird auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan sowie die dort zugrunde gelegten Fachgutachten verwiesen.

2.0 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans sind die umweltbezogenen Ziele des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans der Region Donau-Wald, in die Planung einbezogen.

Wesentliche umweltbezogene Zielsetzungen der Bauleitplanung sind:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionen des Naturhaushalts,
- Sicherung eines vorsorgenden Hochwasserschutzes,
- Erhalt und Förderung der Grundwasserneubildung sowie einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
- Schutz von Kultur- und Sachgütern.

Die Planung berücksichtigt diese Ziele, indem die Erweiterung unmittelbar an einen bestehenden Gewerbestandort anschließt und dadurch vorhandene Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Der zusätzliche Flächenverbrauch wird auf das betrieblich erforderliche Maß beschränkt.

Den wasserwirtschaftlichen Belangen wird aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns besondere Bedeutung beigemessen. Der erforderliche Retentionsraumausgleich sowie eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan und den nachfolgenden Fachplanungen konkretisiert.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Grün- und Ausgleichsflächen entwickelt, die zugleich Funktionen für den Hochwasserschutz, den Wasserhaushalt, den Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftliche Einbindung übernehmen. Die umweltbezogenen Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen werden damit im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

3.0

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 zum BauGB untersucht. Bewertet werden die Auswirkungen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Grundlage der Beurteilung bilden die derzeitige Nutzung des Plangebietes, die Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter sowie die durch die Planung vorbereiteten Veränderungen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ unter Berücksichtigung von Art, Umfang und Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes. Dadurch werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen einer künftigen gewerblichen Nutzung zugeführt. Die wesentlichen Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns kommt den wasserwirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden in Kapitel 5 erläutert und sind bei der nachfolgenden Bewertung berücksichtigt.

3.1

Schutzgut Mensch

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 Plangebietes nicht. Die nächstgelegenen Wohngebäude liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

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

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes geschaffen. Dadurch werden zusätzliche gewerbliche Nutzungen vorbereitet, die grundsätzlich mit einer Zunahme betriebsbedingter Emissionen und Verkehrsbe-wegungen verbunden sein können.

Die konkrete Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans sowie der nachfolgenden Fach- und Genehmigungsverfahren. Dort werden die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt.

Erholungsfunktionen werden durch die Planung nur in geringem Umfang berührt, da das Plangebiet bereits heute keine besondere Bedeutung für die landschafts-bezogene 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. Die intensive Bewirtschaftung und die damit verbundene geringe Strukturvielfalt führen zu einer eingeschränkten Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Naturnahe Lebensräume oder gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Die Randbereiche des Plangebietes sowie angrenzende Gehölz- und Grünstrukturen besitzen eine höhere ökologische Bedeutung und übernehmen Funktionen als Lebensraum und Vernetzungselemente. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht unmittelbar berührt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterung einer gewerblichen Baufläche vorbereitet. Dadurch kann es im Zuge der späteren Umsetzung zu einem Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen und der damit verbundenen Lebensraumfunktionen kommen. Aufgrund der überwiegend intensiven Ackernutzung ist die ökologische Wertigkeit der unmittelbar betroffenen Flächen jedoch insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

Die konkrete Ausgestaltung der Eingrünung, der Grün- und Ausgleichsflächen sowie der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Dadurch können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der biologischen Vielfalt wirksam vermindert und ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Lebensräume oder bekannter Vorkommen streng geschützter Arten sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

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 Trocknungsge nossenschaft Reding eG an. Die Fläche ist bislang unbebaut und erfüllt als Bestandteil der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche steht in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbestandort. Eine Zerschneidung bislang ungestörter Landschaftsräume oder die Inanspruchnahme isolierter Freiflächen erfolgt dadurch nicht.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen in eine gewerbliche Baufläche vorbereitet. Damit geht dauerhaft landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Der Umfang der später tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dem Flächenverbrauch steht gegenüber, dass die geplante Entwicklung unmittelbar an einen bestehenden Gewerbestandort anschließt und dessen bedarfsge rechte Erweiterung ermöglicht. Die Nutzung vorhandener betrieblicher Infrastruktur sowie die Bündelung der baulichen Entwicklung an einem bereits vorgeprägten

Standort entsprechen dem Grundsatz eines flächensparenden und geordneten 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 anstehenden Böden erfüllen wichtige natürliche Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasserhaushalts sowie als Filter-, Puffer- und Speichermedium. Gleichzeitig bilden sie 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

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Böden für eine künftige gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im Zuge der späteren Umsetzung kann es zu einer teilweisen Versiegelung und Überformung des Bodens kommen. Dadurch werden natürliche Bodenfunktionen dauerhaft eingeschränkt oder gehen in den überbauten Bereichen verloren.

Das Ausmaß der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme sowie Maßnahmen zur Minimierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Bebauungsplan konkretisiert. Hierzu zählen insbesondere eine flächensparende Erschließung sowie der sachgerechte Umgang mit anfallendem Oberboden und die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns. Damit kommt dem Schutzgut Wasser eine besondere Bedeutung zu. Oberflächengewässer befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches nicht. Das Gebiet ist jedoch Teil 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. Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind im Plangebiet nicht bekannt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterung einer gewerblichen Baufläche vorbereitet. Hierdurch können künftig zusätzliche versiegelte Flächen entstehen, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht und die natürliche Versickerung eingeschränkt werden kann. Zudem ist durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder den Retentionsraum entstehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung sowie die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan und den nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt. Hierzu gehören insbesondere der vollständige Retentions-

raumausgleich, Maßnahmen zur schadlosen Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes. Dadurch können die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt und die Hochwassersituation wirksam begrenzt werden.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bedeutung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist Teil des offenen Landschaftsraums. Die Freiflächen tragen zur Kaltluftentstehung und zum Luftaustausch bei. Aufgrund der ebenen Geländesituation und der angrenzenden Nutzungen kommt ihnen jedoch überwiegend eine lokale klimatische Bedeutung zu.

Vorbelastungen bestehen durch den bestehenden Gewerbestandort sowie die nahe gelegene Bundesautobahn A 3. Hierdurch sind bereits Emissionen aus Verkehr und Gewerbe vorhanden, die das Schutzgut Klima und Luft beeinflussen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Baufläche vorbereitet. Die damit verbundene teilweise Überbauung bislang unversiegelter Flächen kann zu einer geringfügigen Veränderung des lokalen Kleinklimas sowie zu einer Abnahme der Verdunstungs- und Versickerungsleistung führen. Zusätzliche betriebs- und verkehrsbedingte Emissionen sind grundsätzlich möglich.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Gewerbestandort sowie der vergleichsweise geringen Größe des Änderungsbereiches sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche oder überörtliche Klima zu erwarten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen tragen zur Eingrünung des Standortes bei und unterstützen den Erhalt lokalklimatischer Funktionen.

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 genutzt. Das Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Betriebsgebäude, technische Anlagen sowie die angrenzende Bundesautobahn A 3 bereits wesentlich geprägt. Die offenen Ackerflächen bilden den Übergang zur umgebenden Kulturlandschaft.

Eine besondere landschaftliche Eigenart oder eine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild weist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Vorprägung nicht auf.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes vorbereitet. Hierdurch verändert sich das Landschaftsbild durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen und die mögliche Erweiterung der Bebauung.

Die Auswirkungen werden jedoch dadurch gemindert, dass die geplante Entwicklung unmittelbar an den vorhandenen Gewerbestandort anschließt und keine iso-

lierte Neuinanspruchnahme bislang ungestörter Landschaftsräume erfolgt. Die konkrete Gestaltung der Ortsrandeingrünung sowie weiterer Grün- und Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplan geregelt und trägt zu einer landschaftsge- rechten Einbindung der Erweiterungsfläche bei.

Bewertung: mittlere Erheblichkeit.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bedeutung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine sonstigen Kultur- oder Sachgüter von besonderer historischer, wissenschaftlicher oder kultureller Bedeutung. Auch Hinweise auf archäologisch bedeutsame Fundstellen liegen nicht vor.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter vorbereitet. Sollten im Zuge späterer Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler oder archäologische Funde zu- tage treten, sind diese entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zur Entscheidung über das weitere Vorgehen unverändert zu belassen.

Bewertung: geringe Erheblichkeit.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bestand und Bedeutung

Die einzelnen Schutzgüter stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang. Insbesondere bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens sowie zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Landschaft durch die derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans werden Veränderungen vorbereitet, die mehrere Schutzgüter gleichzeitig betreffen. Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen aus. Gleichzeitig beeinflussen Veränderungen des Wasserhaushalts auch die Bodenfunktionen und die Standortbedingungen für Vegetation.

Durch die im weiteren Planungsverfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum Retentionsraumausgleich können diese Wechselwirkungen berücksichtigt und die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wirksam gemindert werden. Darüber hinaus sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

Bewertung: keine über die Einzelbewertungen hinausgehenden erheblichen Auswirkungen.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes der Trocknungsgenossenschaft Reding eG geschaffen. Dadurch werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen sowie den damit verbundenen Veränderungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft. Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns kommt den wasserwirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu. Die Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie der vollständige Retentionsraumausgleich sind im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren nachzuweisen und umzusetzen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen.

4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Nullvariante vermeidet zwar die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, trägt jedoch nicht den betrieblichen Entwicklungsanforderungen des bestehenden Unternehmens Rechnung.

4.3 Zusammenfassende Bewertung

Die Planung führt zu Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter, insbesondere der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser. Aufgrund der Standortanbindung an den bestehenden Gewerbebetrieb sowie der im weiteren Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe können diese Auswirkungen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Aus Sicht der Umweltprüfung bestehen keine durchgreifenden Umweltbelange, die der 21. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Maßnahmen berücksichtigt, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu vermindern. Die konkrete Umsetzung und Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Die geplante Erweiterung schließt unmittelbar an den bestehenden Gewerbestandort der Trocknungsgenossenschaft Reding eG an. Durch diese Standortwahl wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die vorhandene Infrastruktur kann weiterhin genutzt werden. Die räumliche Konzentration der baulichen Entwicklung entspricht den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen, die insbesondere der landschaftlichen Einbindung, der ökologischen Aufwertung sowie der Verbesserung der Lebensraumfunktionen dienen. Darüber hinaus tragen sie zur Gliederung des Übergangs zwischen Gewerbefläche und freier Landschaft bei.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns kommt den wasserwirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu. Die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zum vollständigen Retentionsraumausgleich sowie zur geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Bebauungsplan und den nachfolgenden Fachverfahren verbindlich geregelt.

Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

Insgesamt können die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Umwandlung bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen in eine gewerbliche Baufläche vorbereitet. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG ermöglicht.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans konkret angewendet. Dort werden Art und Umfang der Eingriffe ermittelt sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgelegt. Grundlage hierfür bilden die einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorschriften sowie die in Bayern geltenden Bewertungsgrundlagen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

7.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Aufgrund der bestehenden betrieblichen Strukturen der Trocknungsgenossenschaft Reding eG kommt eine Erweiterung an einem anderen Standort jedoch nicht in Betracht.

Die geplante Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den vorhandenen Betriebsstandort an und ermöglicht die Nutzung der bestehenden Infrastruktur sowie der vorhandenen betrieblichen Einrichtungen. Eine Verlagerung der Betriebserweiterung auf einen anderen Standort würde einen erheblichen zusätzlichen Flächen-

und Erschließungsaufwand erfordern und den funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen aufgeben.

Die gewählte Standortentwicklung stellt daher sowohl aus betrieblicher als auch aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht die zweckmäßigste Lösung dar. Durch die unmittelbare Anbindung an den vorhandenen Gewerbestandort wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Flächeninanspruchnahme auf einen bereits vorgeprägten Bereich konzentriert.

Aus den vorgenannten Gründen bestehen keine vorzugswürdigen Planungsalternativen.

8.0 Methodik der Umweltprüfung und Maßnahmen zur Überwachung

8.1 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Planaufstellung verfügbaren Informationen durchgeführt. Hierzu wurden die einschlägigen Fachgesetze, die übergeordneten Planungen sowie die vorhandenen Fachunterlagen und Erkenntnisse zu den einzelnen Schutzgütern ausgewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie der durch die Planung vorbereiteten Veränderungen. Die detaillierte Ausgestaltung der Maßnahmen und deren konkrete Auswirkungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan sowie in den nachfolgenden Fach- und Genehmigungsverfahren weiter untersucht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine wesentlichen Informationsdefizite, die einer sachgerechten Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen entgegenstehen.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten können. Ziel des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Die Überwachung erfolgt insbesondere im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sowie der nachfolgenden Fach- und Genehmigungsverfahren. Dabei werden die Ergebnisse der behördlichen Überwachung sowie Erkenntnisse aus dem Vollzug der Planung berücksichtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonderen, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

9.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhaus a. Inn schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes der Trocknungs-genossenschaft Reding eG. Ziel der Planung ist es, die betriebliche Entwicklung am vorhandenen Standort zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme neuer, räumlich getrennter Standorte zu vermeiden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur-

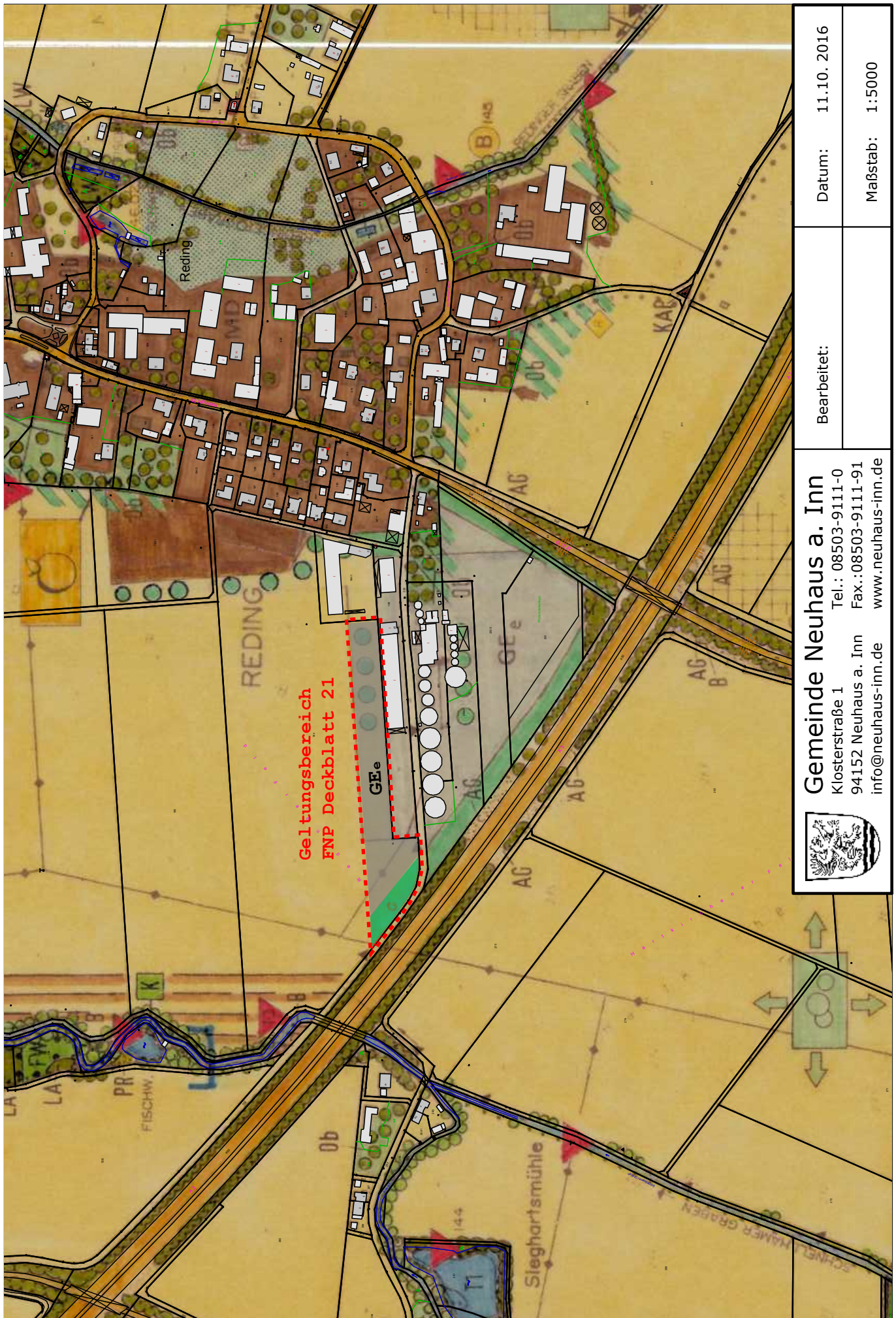
und Sachgüter untersucht.

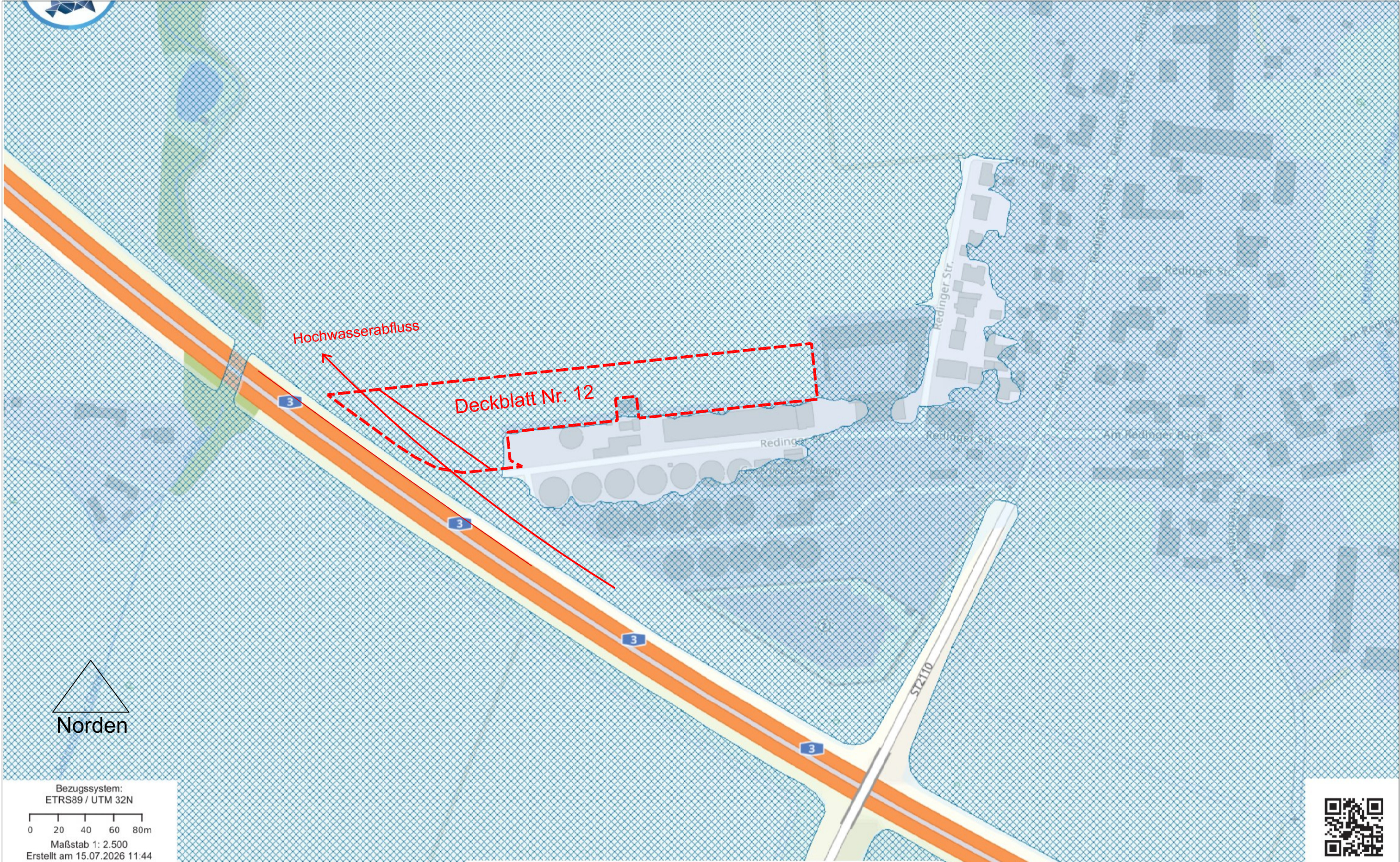
Die wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der Umwandlung bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen in eine gewerbliche Baufläche. Hiervon sind insbesondere die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Inns kommt den wasserwirtschaftlichen Belangen besondere Bedeutung zu. Die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zum Retentionsraumausgleich sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Bebauungsplan und den nachfolgenden Fachverfahren verbindlich geregelt.

Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft können durch geeignete Maßnahmen zur Eingrünung sowie durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wirksam gemindert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkret umgesetzt. Dort werden Art und Umfang der erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die der 21. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Aus Sicht der Umweltprüfung ist die Planung umweltverträglich und mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes vereinbar.





Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet