

Gemeinde Neuhaus am Inn

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Jägerfeld Deckblatt Nr. 12“

ENTWURF

Teil E – Begründung

Fassung vom: 13.11.2018

Verfasser:



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 989 28-0
Telefax: 08161 – 989 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt **Architekt + Stadtplaner**

Herrmannstraße 3
D-92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de
Internet: www.gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt
B. Eng. M. Backes

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass.....	3
2	Ausgangssituation.....	3
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	3
2.2	Geltungsbereich.....	4
2.3	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
2.4	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	5
2.5	Rechtliche Ausgangslage.....	5
3	Planungsziele.....	7
4	Planungskonzept mit Festsetzungen.....	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
4.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	10
4.4	Grünordnung.....	11
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6	Immissionsschutz.....	12

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhaus a. Inn hat am 31.07.2018 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Jägerfeld“ beschlossen. Die Änderung und Erweiterung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung".

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird notwendig, da insbesondere die Flächen im bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nicht nachgefragt wurden. Stattdessen gibt es erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Außerdem soll ein Seniorenheim mit ergänzenden Einrichtungen errichtet werden, um der ebenfalls hohen Nachfrage nach Wohnheimplätzen im Bereich der Gemeinde Neuhaus a. Inn nachzukommen.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn liegt im Süden des Landkreises Passau und besteht im Wesentlichen aus den Orten Neuhaus, Vornbach und Mittich.

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort Neuhaus, am nördlichen Ortseingang. Im Norden wird es begrenzt durch die Bundesstraße B512 mit deren Nebenflächen, im Westen von der Passauer Straße (Kreisstraße PA15), von der das Baugebiet auch erschlossen wird. Im Osten anschließend besteht in Teilbereichen gewerbliche Bebauung, im nördlichen Bereich schließen hier landwirtschaftliche Flächen an. Nach Süden hin schließt an der Straße "Am Klosterhof" Wohnbebauung und die bestehende "Seniorenresidenz Neuhaus am Inn" an.



Abbildung 1 (ohne Maßstab): Lage im Gemeindegebiet, (Quelle: google maps)
(rote Linie – Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-plans,

schwarze Linie – Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des B-plans mit Nummerierung der Erweiterungsflächen)

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Flurnummern 285, 289, 289/3, 289/4, 312/5, 494/37, 494/39, 494/43 und Teilflächen der Flurnummern 288, 312/2, 494/27, 494/44 der Gemarkung Neuhaus a. Inn. Der Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen B-plans wird im Nord-Westen um 1.070 m² erweitert und an bestehende Flurgrenzen angepasst (sh. Abbildung 1). Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung besitzt eine Größe von ca. 2,45 ha.

Erläuterungen zu den in Abbildung 1 markierten Erweiterungsbereichen:

1. „Dreieck“ – Die Grundstücksgrenzen werden aufgenommen. Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße sollen nutzbare Baugrundstücke erhalten werden.
2. Verschiebung Einmündung - Aufgrund des neuen Städtebaulichen Konzeptes wurde der Anschluss der Erschließungsstraße um ca. 20 m nach Norden geschoben, dadurch bedingt sind geringfügige Erweiterungen in Bereich von Flurnummer 312/5.
3. Sichtdreieck – Das Sichtdreieck ist durch die Planung bedingt, die Fläche wird in den Geltungsbereich aufgenommen.

Südlich der Bundesstraße B512 befinden sich zwei Gebäudekomplexe: Ein Einzelhandelsbetrieb für Trachtenmode und ein Wohngebäude mit Nebengebäude. Diese Wohnbebauung ist im Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung und Erweiterung enthalten, der Einzelhandelsbetrieb nicht.

Der östlich des Planungsgebiets bereits bestehende Gewerbebetrieb wird nicht in den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung aufgenommen, da die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen ist.

2.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Jägerfeld“ umfasst derzeit größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen. Er wird durchquert vom bestehenden Privatweg, der zur Wohnbebauung im Nord-Osten führt. Das Gelände ist moderat bewegt und fällt generell leicht nach Osten hin, von ca. 322 m ü. NN. Bis ca. 320 m ü. NN. - Richtung Inn - ab.

Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich erfassten Biotop.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Flächiges Grundwasser wurde im Baugebiet nicht festgestellt.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der

Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

Altlasten / Bodenbelastung

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Es gibt keine Hinweise auf geogene oder anthropogene Bodenbelastungen. Vom Ingenieur-Büro fm geotechnik wurde ein geotechnisches Gutachten für den Neubau erstellt. Daraus geht hervor, dass im Planungsgebiet Lößlehm vorherrscht, der nur als sehr gering sickertfähig einzustufen ist. Weitere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm LEP (2013) mit Teilfortschreibung 2018

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet. Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 mit Teilfortschreibung 2018 wird die Gemeinde Neuhaus a. Inn zusammen mit der österreichischen Nachbarstadt Scharding als Mittelzentrum eingestuft. Der Gemeinde kommt somit zentralörtliche Funktion zu.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt folgende Ziele und Leitbilder:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).
- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten (LEP 2.1.3 (Z)).

Der Regionalplan Region Donau-Wald (12) nennt folgende übergeordnete Ziele:

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. (RP 12 BII Siedlungswesen 1.1 (G)).
- Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (RP 12 BII Siedlungswesen 1.2 (G)).
- Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden (RP 12 BII Siedlungswesen 1.3 (G)).
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird (RP 12 BII Siedlungswesen 1.4 (G)).

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der planungsgegenständliche Bereich größtenteils als „Wohnbaufläche“ (WA) dargestellt. Im Nord-Westen wird in einem geringfü-

gigen Teilbereich eine im FNP als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellte Fläche durch das im B-plan festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" überplant. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, wird die Bebauungsplanänderung und -erweiterung grundsätzlich aus dem rechtswirksamen FNP heraus entwickelt.

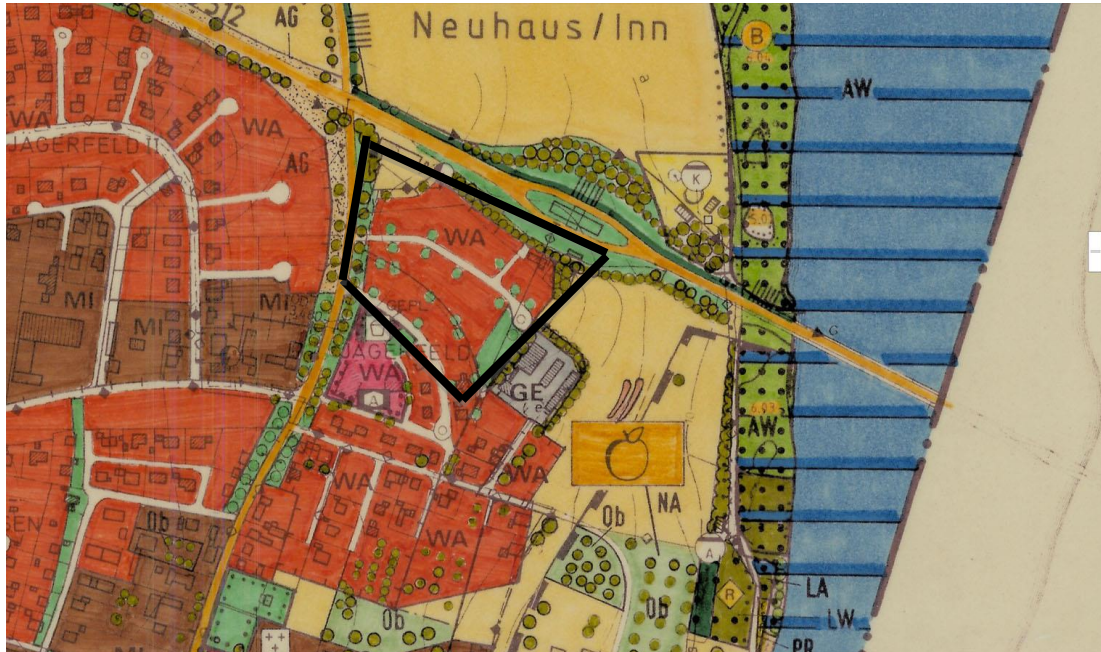


Abbildung 2 (ohne Maßstab): Lage im Gemeindegebiet, Darstellung des rechtswirksamen FNP der Gemeinde Neuhaus a. Inn, (Quelle: FNP Gemeinde Neuhaus a. Inn)

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Der Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Jägerfeld“

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient, die maximal zulässige Gesamtgrundfläche unter 20.000 m² liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche.

Natur- und Artenschutz

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient, die maximal zulässige Gesamtgrundfläche unter

20.000 m² liegt. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter ist nicht gegeben.

Es sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der Geltungsbereich ist insgesamt durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen geprägt. Die Ackerfläche ist von geringem naturschutzfachlichem Wert.

Es ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Geltungsbereichs können Arten von Wäldern, Gewässern und Feuchtlebensräumen ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten sind störungsunempfindlich und an das Leben in der Siedlung angepasst. Gebäude werden für die Umsetzung des B-Planes nicht verändert oder abgebrochen.

Für den Menschen sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Von der geplanten Nutzung des Gebietes gehen keine über das für Siedlungsbereiche übliche Maß hinausgehenden Belastungen (Lärm, Beleuchtung, Abstandsflächen, Freiräume) aus.

Auch auf weitere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Durch die Festsetzungen der Grünordnung innerhalb des Geltungsbereiches können sich mittel- bis langfristig wertvolle Vegetationsbestände entwickeln, außerdem wird die Durchgrünung sichergestellt.

Zusammenfassend entstehen durch den Bebauungsplan keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Aufgrund der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB gelten nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht daher nicht.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

3 Planungsziele

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird notwendig, da insbesondere die Flächen im bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nicht nachgefragt wurden. Stattdessen gibt es erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Außerdem soll ein Seniorenheim mit ergänzenden Einrichtungen errichtet werden, um der ebenfalls hohen Nachfrage nach Wohnheimplätzen im Bereich der Gemeinde Neuhaus a. Inn nachzukommen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebiets soll v.A. Bauland für junge Familien, die aus Neuhaus und Umgebung stammen, zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Ausweisung kleinteiliger, nachfrage- und bedarfsgerechter Bebauung den Charakter einer überwiegend kleinstrukturierten Bauweise auch insbesondere in Anbetracht der Ortsrandlage beizubehalten.

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Angebot von Bauflächen v.A. für junge Familien

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenheimes mit ergänzenden Einrichtungen in direkter räumlicher Nachbarschaft zum bestehenden Heim
- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals mit Einbindung der größeren Baukörper für Seniorenwohnen etc.

4 Planungskonzept mit Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Planungsumgriff gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche: Im Süd-Westen werden großflächigere Baufelder für das geplante Seniorenheim und zugehörige Nutzungen geschaffen (SO1 und WA1). Hiervon wird der östliche Erweiterungsabschnitt als WA festgesetzt, in dem sowohl Anlagen für soziale Einrichtungen als auch normale Wohnnutzung möglich ist.

Die Baugebiete WA2 bis WA5 sind vorrangig für Wohnnutzung vorgesehen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine flexible Größe und Anordnung der künftigen Baukörper: In den Bauräumen können vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppelhäuser bis zum Geschosswohnungsbau unterschiedliche Typen errichtet werden. Die Kombination der Festsetzungen von max. Grundflächenzahl, max. Zahl der Vollgeschoße und max. Wandhöhe stellt trotz der Flexibilität eine einheitliche und angemessene Dichte und Höhenentwicklung sicher, die sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert.

Die im Planteil dargestellten vorgeschlagenen Baukörper stellen eine beispielhafte Baustruktur dar, die im Rahmen der getroffenen Festsetzungen relativ frei geplant werden kann. Dies ermöglicht eine nachfrageorientierte Bebauung des Areals.

Die Trasse des bestehenden west-ost-verlaufenden Anliegerwegs wird zur Schöpfung von Ressourcen größtmöglich aufgenommen. Zwei Stichstraßen mit Wendehämmern ergänzen diesen Erschließungsweg nach Süden. Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes wird an der Haupterschließungsstraße ein öffentlicher Spielplatz angelegt.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenheim/Pflege/Generationenwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Erschließung des Baugebiets unangemessen sind und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Dies ermöglicht ein gewisses „Mitspracherecht“ der Gemeinde bei der

planungsrechtlichen Genehmigung dieser Nutzungen. Anlagen für soziale Einrichtungen sind hier nach § 4 BauNVO allgemein zulässig, was den Planungszielen entspricht.

Die im Sonstigen Sondergebiet „Seniorenheim/Pflege/Generationenwohnen“ zugelassenen Nutzungen ermöglichen einen sinnvollen Nutzungsmix, in dem Synergieeffekte untereinander genutzt werden können.

Das Baugebiet orientiert sich bzgl. baulicher Dichte an der bereits bestehenden Wohn-Bebauung im Süden und Westen und an den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) je Bauraum von 0,4 bzw. 0,5 im WA und 0,5 im SO in Verbindung mit max. 2 bzw. 3 zulässigen Vollgeschossen wird eine der städtebaulichen Situation angemessene Dichte ermöglicht. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 und 2 Vollgeschosse plus ausgebauten Dachgeschoß fest. Daher bewegt sich das künftige Maß der baulichen Nutzung im bisherigen Rahmen. Für die geplanten größeren Baukörper für die sozialen Nutzungen werden 3 Vollgeschosse zugelassen. Dies ermöglicht wirtschaftliche, barrierefreie Baukörper (Aufzüge!), die sich noch in die Umgebung einfügen: Das direkt im Süden existierende Seniorenheim hat mit III+D eine noch etwas höhere Geschossigkeit. Die künftigen Baukörper werden sich also städtebaulich einfügen.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet zusätzlich zu steuern wird eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude festgesetzt. Diese Wandhöhen ermöglichen eine Bebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen. Es werden in den oben unter 4.1 "Städtebauliches Konzept" angesprochenen 2 Bereichen 2 unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist immer die Oberkante des jeweiligen Fertigfußbodens im Erdgeschoß, die ebenfalls durch Festsetzungen in Bezug auf die jeweiligen Parzellen geregelt ist. Die Abgrenzung der Geltung der unterschiedlichen Höhenlagen erfolgt eindeutig durch Planzeichen 5.3.

Zur optimalen Einpassung der künftigen Gebäude an die vorhandene Geländesituation wird in WA2, WA3, WA4 und WA5 die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens folgendermaßen geregelt: Für die einzelnen Parzellen werden die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschoß mit Höhen über Normalnull durch textliche Festsetzung festgesetzt.

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wird die Lage der neu zu errichteten Haupt-Gebäude mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind bewusst weiter gefasst, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum für Entwurf und Anordnung der einzelnen Gebäude zu ermöglichen (sh. Erläuterungen unter 4.1 "Städtebauliches Konzept"). Die Lage der Garagen und Carports wird auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, damit diese Nebengebäude auch wie üblich an den Grundstücksgrenzen errichtet werden können und eine angemessene Planungsflexibilität diesbezüglich bestehen bleibt.

Zur optimalen Einpassung der künftigen Gebäude an die vorhandene Geländesituation, auch zur Sicherung einer harmonischen Einbindung in das bestehende wertvolle und schützenswerte Orts- und Landschaftsbild, sind Abgrabungen im gesamten Geltungsbereich nur bis 1,00 m Tiefe zulässig. Aus den gleichen Gründen sind im gesamten Geltungsbereich Aufschüttungen bis 2,00 m Tiefe zulässig. Dieses höhere Maß für Aufschüttungen ist v.A. durch die Notwendigkeit bedingt, die größeren Baukörper der sozialen Nutzungen, die barrierefrei gestaltet werden müssen, eben

in das leicht hängige Gelände einzupassen. Im städtebaulichen Maßstab ist eine solche Geländeänderung, die nur in kleinflächigen Bereichen mehr als 1,50 m betragen wird, noch hinnehmbar, um die gewünschten und notwendigen Nutzungen zu realisieren.

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Vom Art. 6 Abs. 5 der BayBO (Verkürzung von Abstandsflächen), wird kein Gebrauch gemacht. Somit ist auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO). Diese beziehen sich u.A. auf die Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachfenster, Solarkollektoren etc.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden entsprechende Festsetzungen durch Text getroffen, die die verträgliche Einbindung in das wertvolle und schützenswerte Orts- und Landschaftsbild und in die bestehenden Baustrukturen sicherstellen. Auch hierbei soll aber ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude gewährt werden.

Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone, etc.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sowie Dachgauben bei Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung sind zulässig. Erker, Balkone, etc. an Haupt- und Nebengebäude sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Dies wird zu einer ruhigen, harmonischen Gesamterscheinung des neuen Baugebiets beitragen.

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und Hauptgebäuden mit Flachdach zulässig.

Freistehende Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Dies gilt auch für verfahrensfreie Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a Bayerische Bauordnung (BayBO). Da die Dachlandschaft von entscheidender Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers ist, wird diese „vereinheitlichende“ Vorgabe zu einem ruhigen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Einfriedungen, Zäune

Die Höhe der Einfriedungen dürfen maximal 1,20 m betragen, im Bereich der Demmentengärten sind Einfriedungen bis maximal 2,0 m zulässig. Massive Zaunsockel sind unzulässig, Hecken sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Diese Beschränkungen gewährleisten ein positives Erscheinungsbild des Quartiers und dessen öffentlicher Räume.

Stellplätze

Erfahrungsgemäß reichen die Regelungen der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) im ländlichen Raum für Wohnnutzungen nicht aus. Im B-plan werden daher abweichende Festsetzungen getroffen: In WA2, WA3, WA4 und WA5 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze in den privaten Grundstücksflächen in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen darf hierzu nicht herangezogen werden.

In SO1 und WA1 sind notwendige Stellplätze in Art und Anzahl nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) im beim Zeitpunkt des Antrags auf Baugenehmigung gültigen Stand nachzuweisen. Hier werden die Regelungen der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) als ausreichend betrachtet.

4.4 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen

Eine angemessene Eingrünung der Flächen außerhalb der Bauräume wird durch grünordnerische Festsetzungen geregelt.

Durch die (relativ geringen) festgesetzten maximalen Grundflächen wird ein hoher Durchgrünungsgrad und Freiflächenanteil im gesamten Baugebiet sichergestellt.

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes wird an der Haupteinfahrtsstraße ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Dieser soll mit "markanten" Geräten für alle Generationen ausgestattet werden. Durch die Lage direkt nördlich des geplanten Seniorenheims können somit Synergieeffekte zur Begegnung von Menschen aller Generationen genutzt werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Gas wird durch die Energie Südbayern GmbH gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Gemeinde Neuhaus am Inn gesichert. Die Abfallbeseitigung durch vom Landkreis beauftragte Entsorgungsbetriebe ist gewährleistet.

Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch einen geplanten öffentlichen Kanal entlang der B512 in Richtung Inn und wird mit Rückhaltevorrichtungen (Becken) geplant. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen geplanten öffentlichen Kanal, der bis zum best. Mischwasserkanal in der Straße "Milbergerweg" geführt und an diesen angeschlossen wird. Das anfallende Schmutzwasser wird auf diese Weise der öffentlichen Kläranlage zugeführt.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung durch das gemeindliche Wasserleitungsnetz ist für das geplante Seniorenheim nicht ausreichend. Es ist daher ergänzend entweder ein Löschteich oder ein Erdtank als Löschwasserreservoir vorgesehen. Die genaue Ausführung, Größe und Lage wird in der dem B-plan nachgeschalteten Genehmigungsplanung geklärt.

4.6 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung des Büro Accon Enviromental Consultants GmbH, Greifenberg vom 05.06.2018 liegt vor.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen des Straßenverkehrs bestimmt. Dabei wurden Daten von Verkehrszählungen aus dem Jahr 2015 der Bundesstraße B512 und der Passauer Straße (Kreisstraße PA15) angesetzt.

Es zeigt sich, dass im Plangebiet teilweise die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 ("Schallschutz im Städtebau") für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Die Lärmsanierungswerte der "Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" (VLärmSchR 97), welche die gemeindlichen Grenzen der Abwägbarkeit darstellen, werden in allen Bereichen des Plangebiets nicht erreicht.

Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können.

Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der Normenreihe DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau" in der gültigen Fassung vom Januar 2018). Die Anforderungen der DIN 4109 (Fassung vom Januar 2018) an den Schallschutz gegenüber dem Außenlärm sind so dimensioniert, dass in Aufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) Innenpegel von 35 dB(A) tags bzw. 25 dB(A) tags eingehalten werden. An einigen Gebäudeseiten ist nachts eine Geräuschbelastung von mindestens 50 dB(A) zu erwarten. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an diesen Gebäudeseiten ist daher ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.

Neuhaus am Inn,

.....

Josef Schifferer
Erster Bürgermeister