

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„JÄGERFELD – OST“

FASSUNG VOM 09.04.2024

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Gebiets-/Bestandssituation.....	4
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.5	Erschließung.....	5
3.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Überörtliche Fachplanungen.....	5
3.2	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.3	Landschaftsplanung	8
3.4	Flächennutzungsplan	8
3.5	Stadt-/ Gemeindeentwicklungskonzepte	9
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	10
3.7	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	10
B	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	10
1.1	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	10
1.2	Verkehrskonzept und Erschließung	10
1.3	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	10
1.4	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept.....	11
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.	Grundzüge der Planfestsetzungen.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Bauweise	13
3.5	Gemeinbedarfsflächen	13
3.6	Ver- und Entsorgung	13
4.	Flächenbilanz	14
C	Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	14
2.	Soziale Auswirkungen	15
3.	Stadtplanerische Auswirkungen	15



4.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	15
D	Anhang	16

A Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes in der Gemeinde Neuhaus am Inn ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen "Jägerfeld - Ost", den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für junge Familien, aber auch Senioren (Eigentumswohnungen, barrierefrei, Bungalowbebauung) innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Jägerfeld - Ost“ erfolgte im Verfahren gem. § 13b BauGB. Da dies nun nicht mehr zulässig ist wurde vom Gesetzgeber eine „Reparaturregelung“ Entwickelt, welche in § 215 a BauGB die Vorgehensweise regelt.

Kurz zusammengefasst wird hierdurch bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren bzw. bei abgeschlossenen „§ 13b Bebauungsplanverfahren“ die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben. Der Flächennutzungsplan wird nachrichtlich in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Ein Änderungsverfahren ist nicht notwendig.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Neuhaus a.Inn hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Jägerfeld – Ost“ aufzustellen.

Gemäß „Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik steigt die Bevölkerungszahl im Gegensatz zu 2019 um über 100 Einwohner an. Aufgrund dessen sollen weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern und Teilflächen in der Gemarkung und Gemeinde Neuhaus am Inn (15.035 m²).

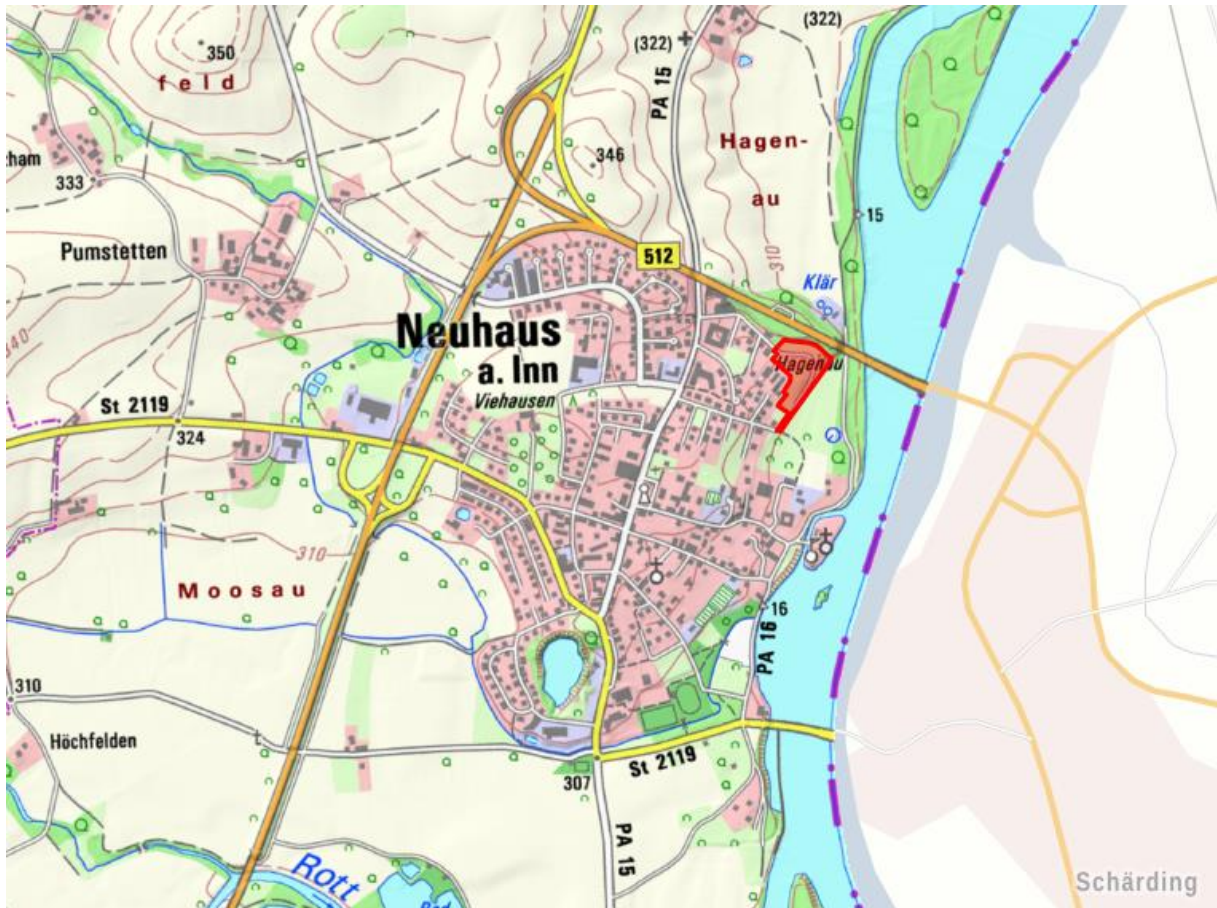
494, 494/74, 494/75, 494/76, 494/77, 494/78 TF, 494/79 TF, 494/80, 494/81, 494/82, 494/83, 494/84, 494/85, 494/86, 494/87, 494/88, 494/89, 494/90, 494/91, 494/92

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhaus am Inn als Fläche für die Landwirtschaft und zwei Ranken dargestellt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Passau, in der Gemeinde Neuhaus am Inn an der Straße Hagenau. Durch die Bundesstraße B512 steht eine kurze und ausgebaut, überregionale Anbindung zur Verfügung. Im Norden grenzt Die Bundesstraße 512 und dessen Böschung an. Im Osten grenzen Feldfluren an, welchen der Inn folgt. Im Süden und im Westen grenzen Ortsbereiche an (GE/WA).



Übersichtskarte: Topografie
ROT: Lage Plangebiet (Bayernatlas 2023, TK 25)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern und Teilflächen in der Gemarkung und Gemeinde Neuhaus am Inn (15.035 m²).

494, 494/74, 494/75, 494/76, 494/77, 494/78 TF, 494/79 TF, 494/80, 494/81, 494/82, 494/83, 494/84, 494/85, 494/86, 494/87, 494/88, 494/89, 494/90, 494/91, 494/92

Die Flächen befinden sich in gemeindlichem Besitz und stehen kurzfristig der Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

2.3 Gebiets-/Bestandsituation

Das Gelände liegt derzeit hauptsächlich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland vor. Auf den zwei vorhandenen Ranken innerhalb der Fläche haben sich artenreiche Säume

und Staudenfluren ausgebildet. Im Norden befindet sich die Hecke auf der Böschung der Bundesstraße 512 teilweise innerhalb des Geltungsbereichs.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das beplante Gebiet befindet sich derzeit im Außenbereich am Rande der Ortschaft und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Für das Plangebiet existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neuhaus am Inn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In den Randbereichen befinden sich Gehölzbestände. Im mittleren Bereich sind nährstoffreiche Ranken verzeichnet. Das geplante Wohngebiet kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Aufgrund des gewählten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden.

2.5 Erschließung

Der Standort ist über die Straße Hagenau günstig an die Passauer Straße angebunden und ermöglicht den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Ortsmitte.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Fachplanungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden bezüglich der Siedlungsstruktur die drei Punkte „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ behandelt.

So ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu orientieren, wobei ökologische, ökonomische sowie soziale und baukulturelle Aspekte beachtet werden sollen.

Um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen und erhöhte Infrastrukturkosten zu vermeiden, sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

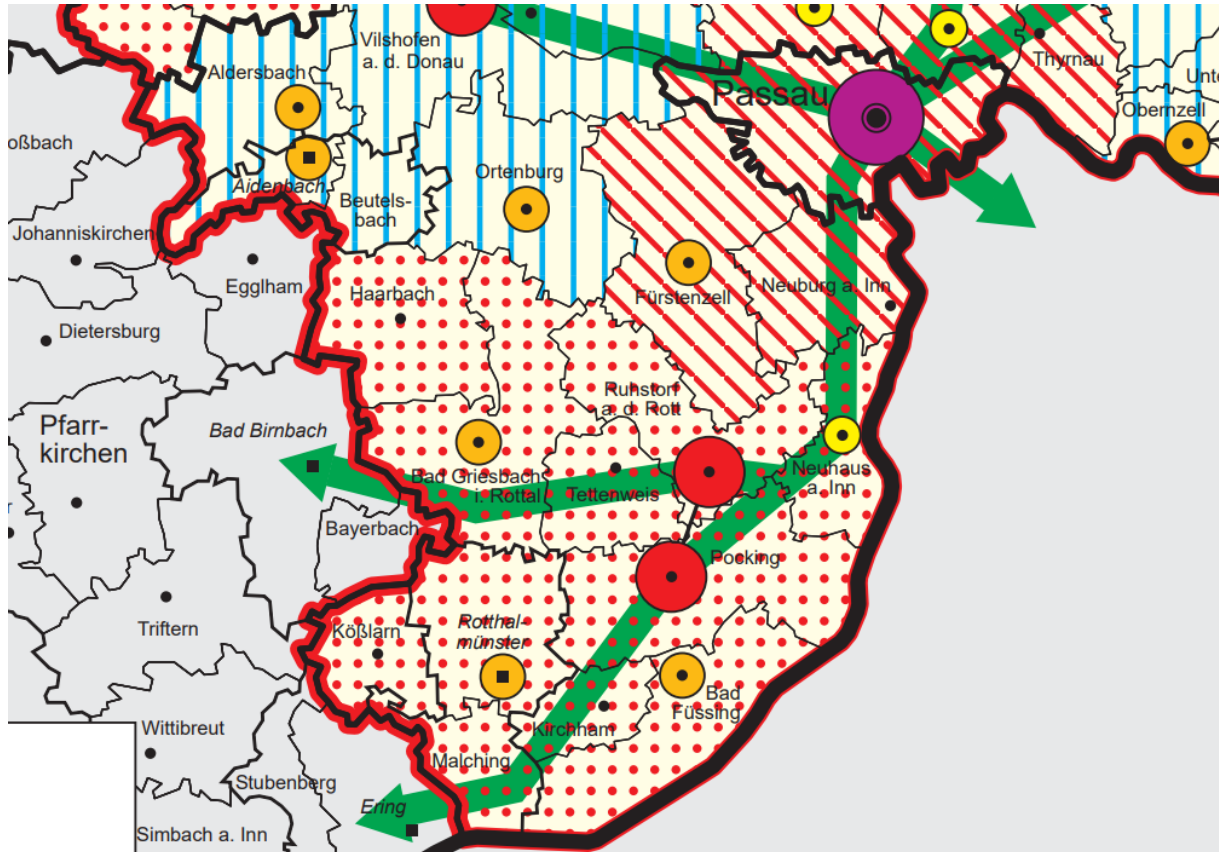
Eine Zersiedelung der Landschaft soll insbesondere durch das Ausweisen neuer Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete, bestehende Siedlungseinheiten vermieden werden.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Außenbereich. Es handelt sich jedoch um eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen von Neuhaus am Inn mit Anbindung an die gegebene Infrastruktur vor Ort. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Durch das Vorhaben findet keine Zersiedelung statt. Es wird keine ungegliederte oder bandartige Siedlungsstruktur durch den Bau des Wohngebiets geschaffen. Den Grundsätzen des LEP wird somit entsprochen.

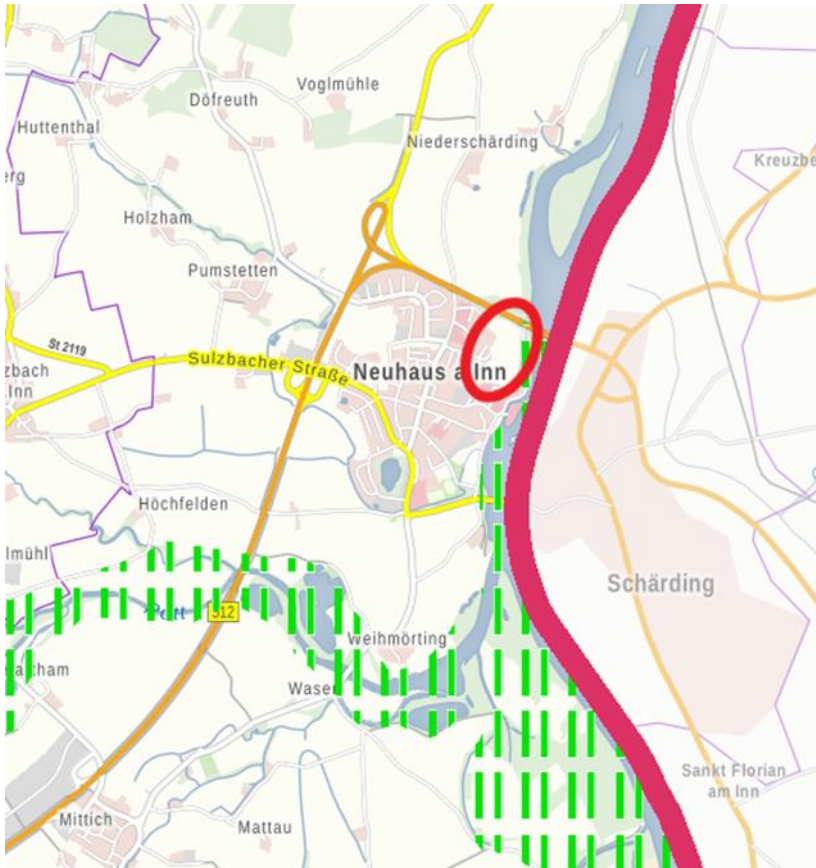
3.2 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Planungsregion Donau – Wald im allgemeinen ländlichen Raum. Für das Areal selbst liegen keine Eintragungen vor.

Die Gemeinde ist als Kleinzentrum, welches an den Entwicklungsachsen zwischen Passau in Richtung Simbach bzw. in Richtung Pfarrkirchen liegt, gekennzeichnet. Der Inn ist mit seinen Begleitstrukturen als Regionaler Grünzug gekennzeichnet.



Karte zur Raumstruktur, Regionalplan Region Donau Wald (12)



ROT: Plangebiet, GRÜN: Regionaler Grünzug 7 Inntal
Regionalplan Planungsverband Donau-Wald

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Jägerfeld – Ost“ zur Schaffung eines Wohngebietes trägt zur Erreichung der Ziele des Regionalplans Region Donau – Wald bei. Demnach soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden. Das Planungsgebiet liegt am Rand des Ortsgebiets von Neuhaus a. Inn, besitzt eine gute infrastrukturelle Anbindung und entspricht somit diesem Grundsatz.

Regionalplan Donau – Wald

1.4 Siedlungsentwicklung

(G) „Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.“

Zu 1.4 Siedlungsentwicklung

(B) „In einer Vielzahl der Gemeinden der Region stellt sich immer wieder das Problem, dass städtebaulich sinnvolle Flächen aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Grundstücken nicht für die bauliche Entwicklung genutzt werden können. Es ist daher eine wichtige Aufgabe der Kommunen, durch eine vorausschauende Flächensicherung bzw. Flächenmobilisierung sicherzustellen, dass die Siedlungsentwicklung nachhaltig erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen erreicht werden kann. Den Gemeinden stehen hier vielfältige Instrumente zur Verfügung, die Bodennutzung sozial gerecht und nachhaltig zu gestalten.“

In Bezug auf den Hochwasserschutz liegt das Bearbeitungsgebiet im Bereich der Erschließungsstraße Hagenau und der Grünfläche innerhalb der Hochwassergefahrenflächen des Inns HQ_{extrem}. In Bereiche des HQ₁₀₀ wird nicht eingegriffen.

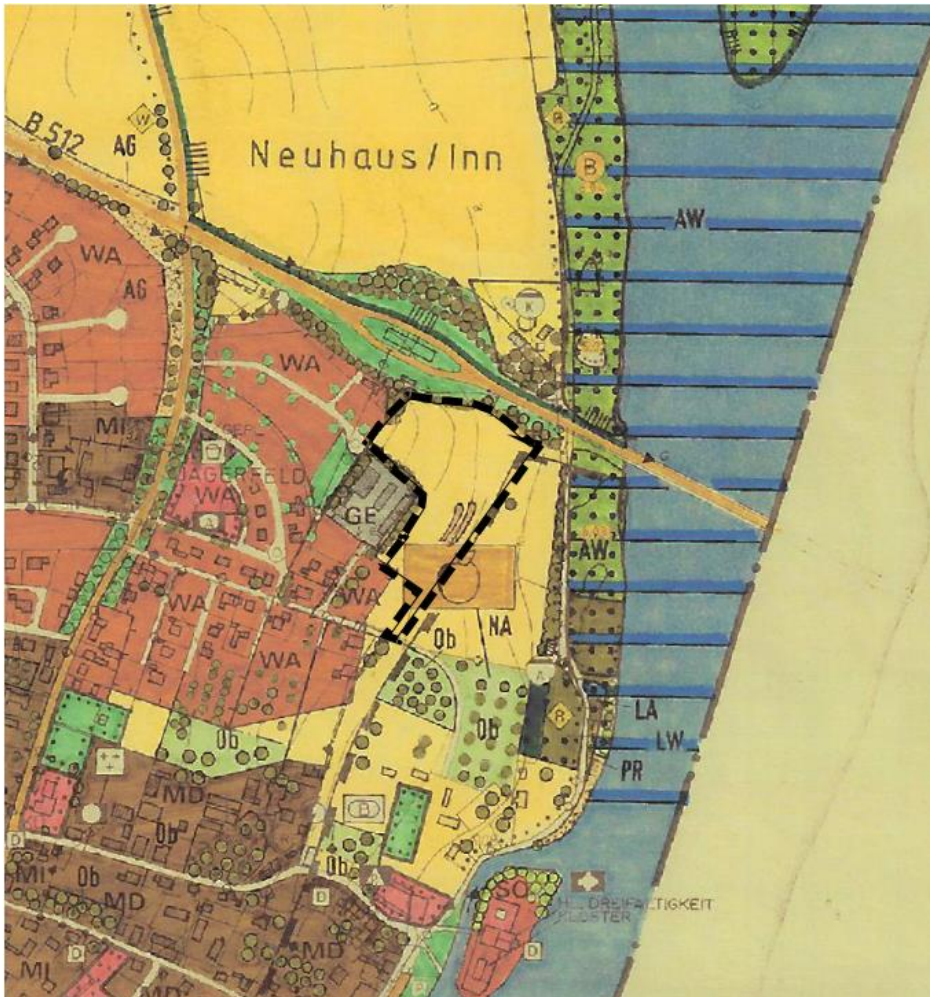
3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert. Für die Fläche selbst liegen keine Aussagen darin vor.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neuhaus am Inn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In den Randbereichen befinden sich Gehölzbestände. Im mittleren Bereich sind nährstoffreiche Ranken verzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Vorgehensweise gemäß § 13b BauGB nachrichtlich in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Im Nordwesten und Südwesten grenzen an das geplante Wohngebiet bereits Allgemeine Wohngebiete an. Im Westen schließt ein Gewerbegebiet an. Nördlich verläuft die Bundesstraße (B512) mit ihren bepflanzten Böschungen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (maßstabslos)

3.5 Stadt-/ Gemeindeentwicklungskonzepte

Für die Gemeinden Neuhaus a.Inn und Neuburg a.Inn wurde im Jahr 2012 im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogrammes „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ein Interkommunales Entwicklungskonzept erstellt.

Darin wird häufig der verlorene Charakter von Neuhaus angeführt, was vor allem auf die Hochwasserumsiedlung ab Mitte des 20. Jahrhunderts ohne detailliertes Städtebauliches Konzept zurückzuführen ist. Das Interkommunale Programm soll die Möglichkeit für Neuhaus a.Inn bieten, die Lebensqualität für die Bewohner und das Freizeitangebot deutlich zu steigern. Zugleich sollen Synergieeffekte mit dem österreichischen Schärding auf der anderen Seite des Inns genutzt und damit die Funktion als „Parkplatz“ abgelegt werden.

Die Umsetzung des Neubaugebiets im Nordosten von Neuhaus a.Inn steht den festgesetzten „Eckpfeilern“ zur Neugestaltung des Ortsgebietes aufgrund deren Lage nicht entgegen. Auch den „linearen“ und „flächigen“ städtebaulichen Maßnahmen widerspricht die Planung des „WA Jägerfeld – Ost“ nicht, da vor allem südlichere und zentralere Bereiche im Fokus des Konzeptes stehen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das Wohngebiet grenzt an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jägerfeld Deckblatt Nr. 12“ an, über welchen es auch verkehrlich angeschlossen wird.

3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Nachrichtlich wurden folgende Sparten in den Bebauungsplan übernommen:

Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Niederspannungskabel, Kabel Straßenbeleuchtung, Versorgungsleitung Gas.

Zudem wurden die Bereiche des HQ_{extrem} und des HQ₁₀₀ nachrichtlich übernommen.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Dem Gemeinderat wurden verschiedene Alternativen der Erschließung vorgestellt. In einer Abstimmung wurde sich für die Variante mit Straßenverlauf an der östlichen Gebietsgrenze entschieden, damit keine Bauflächen von Privatgrundstücken im Bereich des HQ_{extrem} zu liegen kommen.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Standortvorteil der Gemeinde Neuhaus am Inn für die Errichtung von Wohnhäusern ist die Lage im Ort, die dennoch gute Verkehrsanbindung (Bundesstraße B512, Kreisstraße PA15) und die kurzen Wege innerhalb des Ortes. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die in der Ortsmitte gelegenen Bushaltestellen gegeben. Die fußläufige Anbindung erfolgt zusätzlich über einen Weg im Süd-Westen, damit ein kurzer Weg in Richtung Schule und Ortsmitte gegeben ist. Zudem wurde eine Fußwegverbindung zum Inn eingeplant, um attraktive Naherholungsflächen zu erschließen. Um den Verkehr zu beruhigen, wurde auf eine Ringstraße verzichtet.

1.3 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist Ziel des Bebauungsplanes. Eine optimale Ausnutzung von ausgewiesenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Das Wohngebiet wird als Standort für 15 Wohnparzellen mit Grundstücksgrößen von ca. 586 m² bis 861 m² ausgewiesen, um attraktiven Wohnraum (Einzelhausbebauung, Doppelhaushälften) in Neuhaus am Inn zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,40 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten, aber auch mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Für die Gemeinde Neuhaus stellt die Ausweisung des Wohngebiets eine gewünschte Aufwertung des Ortes durch die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum in unmittelbarer Nähe

zum landschaftsprägenden Inn dar. Die nahe gelegene Maria-Ward-Realschule ist schnell und sicher über den Millberger Weg im Süden oder den Vornbacher Weg entlang des Inns im Norden fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Zum Kindergarten und der Grundschule im Ort gelangt man ebenfalls auf kurzem Weg über die Passauer Straße. Die Anbindung an die Passauer Straße, über welche die meisten Versorgungseinrichtungen im Ort erreichbar sind, erfolgt über die Straße Hagenau.

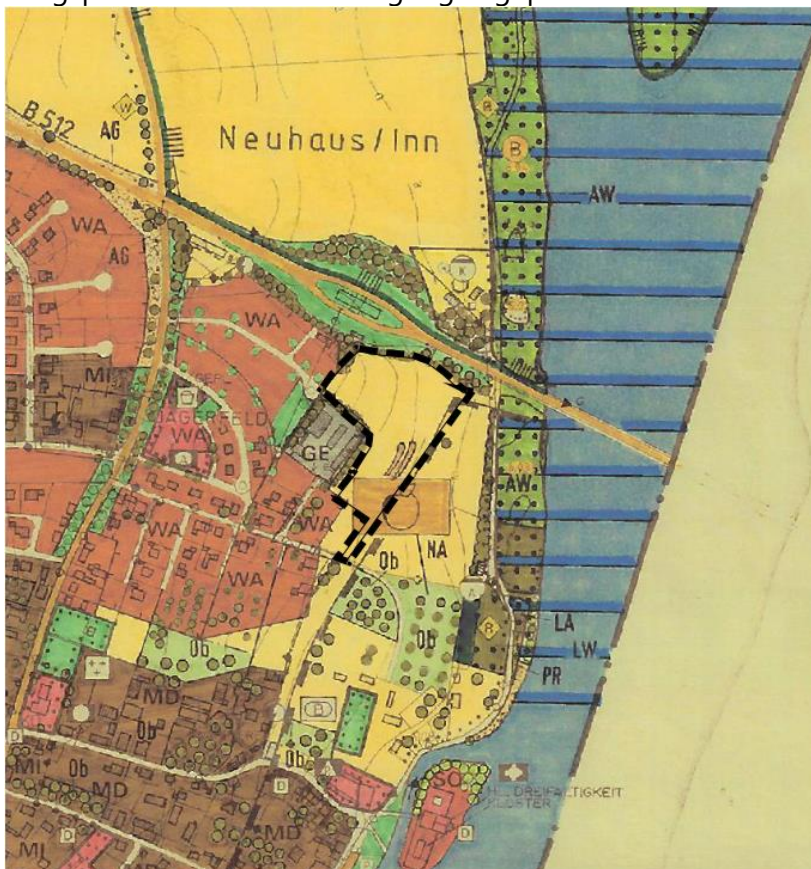
1.4 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Fläche verloren, die sich im Ortsverbund befindet. Durch das neue Wohngebiet wird der Ortsrand hin zum Überschwemmungsgebiet abgerundet.

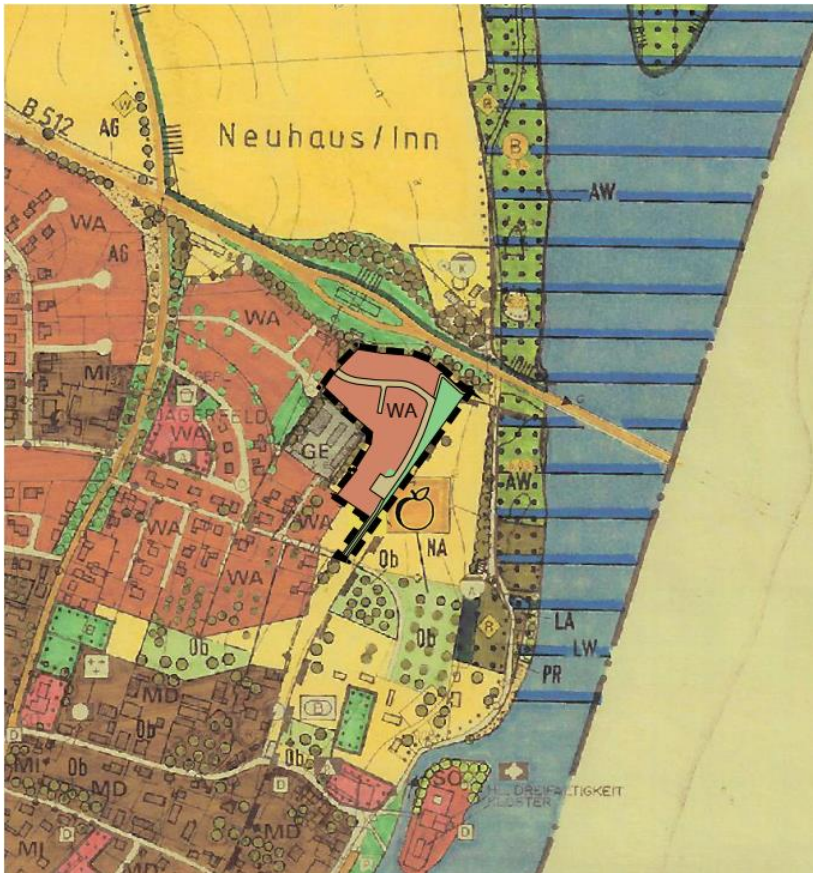
Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist die Pflanzung heimischer Obst- bzw. Laubbäume verankert. Zudem werden die östlichen Bereiche im Zuge der Maßnahme eingegrünt, um das Wohngebiet von der freien Landschaft abzugrenzen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neuhaus am Inn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In den Randbereichen befinden sich Gehölzbestände. Im mittleren Bereich sind nährstoffreiche Ranken verzeichnet. Aufgrund des gewählten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (maßstabslos)



Auszug aus dem angepassten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (maßstabslos)

3. Grundzüge der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

Nutzungen des §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige GRZ ist mit 0,40 festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO kann auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig

Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

3.4 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Sofern eine Neigung des natürlichen Geländes von weniger als 1,5 m bezogen auf die Gebäudelänge oder –breite gegeben ist, ist die maximale Wandhöhe von 6,75 m festgelegt. Beträgt die Neigung des natürlichen Geländes mehr als 1,5 m bezogen auf die Gebäudelänge oder –breite, so ist die bergseitige maximale Wandhöhe mit 4,75 m und die talseitige mit 6,75 m festgesetzt.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Im Bebauungsplan wurden keine Gemeinbedarfsflächen (z.B. Schul- oder Kitastandort, Flächen für soziale/ kulturelle Einrichtungen, Feuerwehr) festgesetzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen

Die gesamte Kanalerschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Strom- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Alle benötigten Anschlüsse liegen direkt am Gelände an.

Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

Oberflächenwasser

Auf den Privatgrundstücken sind Zisternen zur Regenwassernutzung anzulegen. Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem Inn zugeleitet (bestehender Regenwasserkanal).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal.

Stromversorgung

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss der Gebäude erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.



4. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereichs liegt gemäß dem Bebauungsplan folgendermaßen vor:

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Nettobauland, davon WA	10.311 m ²	75,5 %
Straßenverkehrsflächen	2.089 m ²	15,3 %
Geh- und Radweg	343 m ²	2,5 %
Kein Eingriff (Grünland, Hecke)	913 m ²	6,7 %
Bruttobauland (= Geltungsbereich)	13.656 m ²	100 %

C Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Flächen werden momentan größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt und stellen demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Höherwertige Bereiche wie die angrenzenden Gehölze im Norden der Fläche werden erhalten.

Auf dem Areal wird ein allgemeines Wohngebiet geschaffen, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Neuhaus a.Inn zu entsprechen. Durch die Planung der Neubausiedlung gehen auf der Fläche keine naturschutzfachlich wertvollen Habitatstrukturen verloren.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und den Bau einer Stichstraße zur Erschließung wird in das natürlich gewachsene Bodengefüge eingegriffen und es finden Oberflächenversiegelung statt. Oberflächengewässer sind im Bereich des geplanten Wohngebiets nicht vorhanden. Die Hochwassergefahrenflächen des Inns werden nicht durch private Bauflächen überplant. Lediglich öffentliche Verkehrsflächen sowie die Grünfläche befinden sich im Bereich HQ_{extrem} des Inns. Die Versiegelungen bewirken eine Verringerung der Kaltluftproduktion auf der Fläche. Es ist mit geringen Emissionen im Rahmen eines Wohngebiets zu rechnen.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebiets (Nähe zur Bundesstraße) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche den Unterlagen des Bebauungsplanes beiliegt. Diese ergab, dass eine Wohngebietsausweisung bei Beachtung der in die Festsetzungen aufgenommenen Maßgaben möglich ist. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesstraße ist aufgrund der einzuhaltenden Anbauverbotszone nicht möglich. Lärmschutzeinrichtungen im Weiteren Umgriff der Straße sind nicht möglich, da diese aufgrund der Topographie unwirksam wären. Durch das Wohngebiet selbst entstehen keine erheblichen Lärmbelastungen für den Menschen. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren, da die dem Inn entlang verlaufenden Wander- und Radwege grundsätzlich nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets am Rand des Ortes findet lediglich eine Erweiterung der Siedlungsfläche statt. Die im Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen zielen darauf



ab, dass ein harmonischer Ortsteil entsteht, der sich gut in das Landschaftsbild einfügt. Auf dem Gelände ist kein Bodendenkmal bekannt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt.

Auf die Kurzübersicht der Schutzgüter in Punkt 5 der beiliegenden Vorprüfung des Einzelfalles wird zudem verwiesen.

2. Soziale Auswirkungen

Der Kindergarten und die Kinderkrippe in der Gemeinde fassen insgesamt 90 Plätze. Die Erweiterung der Einrichtung wurde 2022 fertiggestellt. Die Einrichtungen umfassen somit ein ausreichendes Fassungsvermögen, was die Auswertungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung unterstreichen.

28. Kindertageseinrichtungen seit 2014

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2014	1	90	71	14	48	9	-	15
2015	1	90	85	13	62	10	-	13
2016	1	90	75	6	58	11	-	12
2017	1	90	83	9	64	10	-	14
2018	1	90	85	15	60	10	-	15
2019	1	90	84	15	56	13	-	17

Statistik Kommunal 2019

Grund-, und weiterführende Schulen befinden sich ebenso im Gemeindegebiet.

Ausreichend Grabstellen stehen ebenso zur Verfügung, zumal Doppel- und Familiengräber üblich sind, bei denen Tieferlegungen möglich sind. Erweiterungen können durch die Gemeinde, bzw. Kirche schnell vollzogen werden, weshalb von einer detaillierten Berechnung abgesehen werden kann.

3. Stadtplanerische Auswirkungen

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben durch die, wenn nötig, angepasste Hangbauweise gut in die Umgebung ein.

Es entsteht ein abgeschlossener Ortsrand nach Norden und Osten. Durch die Stichstraße entsteht eine verkehrsberuhigte Wohnlage.

4. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten und die am Grundstück anliegenden Infrastruktureinrichtungen ergeben sich kaum Auswirkungen auf die Infrastruktur.

D Anhang

- Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)
- Schalltechnisches Gutachten Nr. S2105059
- Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 2 BauGB (mit Betrachtung der Schutzgüter)

Planfertiger:



Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur / Stadtplaner