



VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES
GEM. ANLAGE 2 BAUGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„WA JÄGERFELD – OST“

FASSUNG VOM 09.04.2024

Inhalt

| | | |
|----|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Anlass..... | 3 |
| 2. | Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 3. | Nutzung..... | 4 |
| 4. | Überprüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB..... | 5 |
| 5. | Kurzübersicht der Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB..... | 10 |
| | Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Lebensräume | 10 |
| | Schutzgut Boden..... | 12 |
| | Schutzgut Wasser | 14 |
| | Schutzgut Luft und Klima..... | 16 |
| | Schutzgut Landschaft..... | 18 |
| | Schutzgut Mensch..... | 19 |
| | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 21 |
| | Schutzgut Fläche..... | 23 |
| 6. | Fazit..... | 24 |

1. Anlass

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Das Baugesetzbuch regelt aber auch in den §§ 13 und 13a Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. 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.

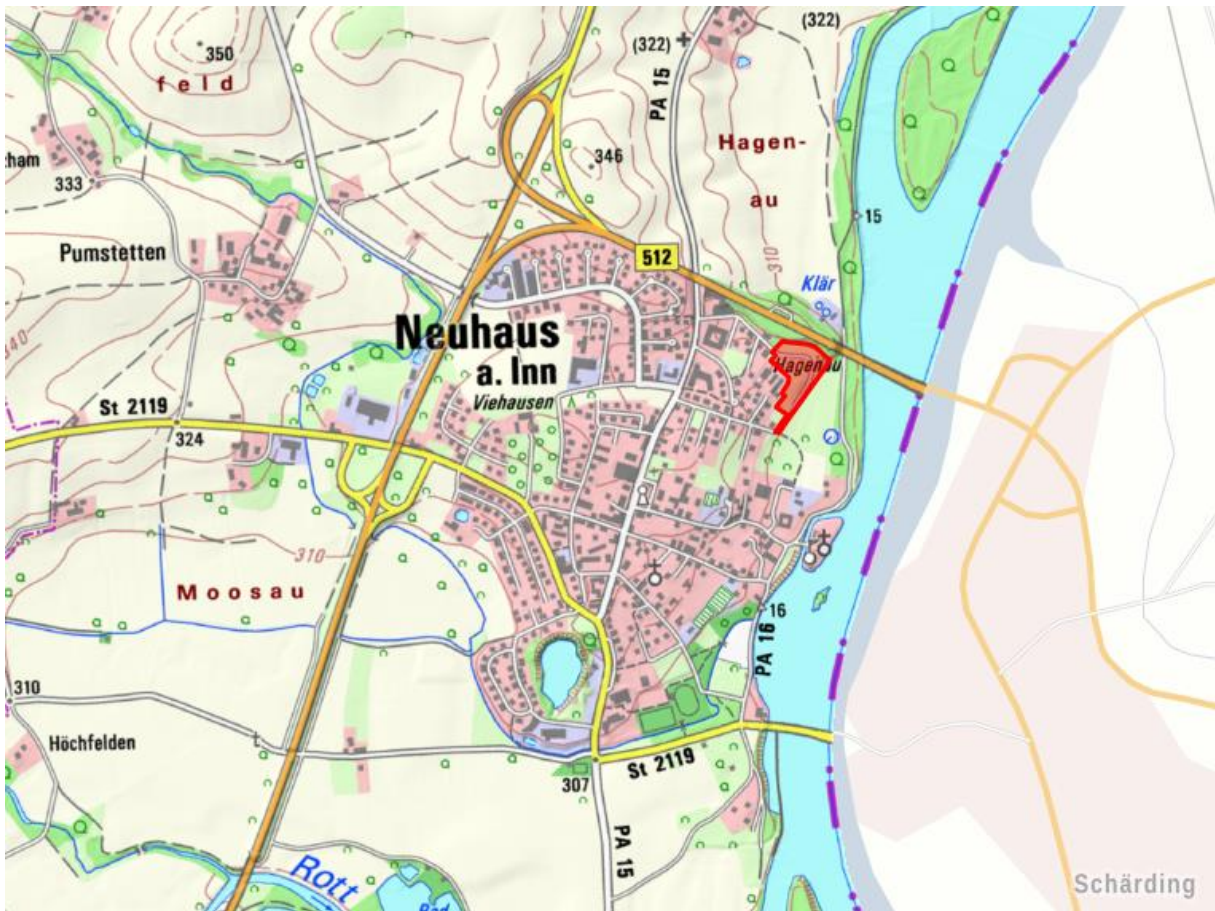
Kurz zusammengefasst wird hierdurch bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren bzw. bei abgeschlossenen „§ 13b Bebauungsplanverfahren“ die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalles werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gemäß Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

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 ausgebaute, 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)

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.

3. Nutzung

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.

4. Überprüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB

| Ziffer | Kriterium | Bemerkung | unerheblich (-) bzw. erheblich (+) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf | | |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt | Geltungsbereich ca. 1,4 ha Vorgehensweise gemäß 215 a BauGB Bedarf an Baulandausweisung vorhanden | (-) |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst | Direkt anschließend an geeignete Siedlungseinheiten ist eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen. 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. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit noch nicht gegeben. Aufgrund des gewählten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden. Das Areal selbst ist mit keinen weiteren Angaben im Regionalplan gekennzeichnet. Somit ist das betroffene Gebiet weder als Vorbehalts- noch als Vorranggebiet ausgewiesen. Angrenzend befindet sich der regionale Grünzug 7 Inntal. | (-) |

| | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.3 | die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; | Der Bebauungsplan sieht eine Planung direkt angrenzend an bestehende Wohngebiete vor. Auswirkungen auf die Einzelnen Schutzgüter sind in Punkt 5 untenstehend dargestellt, weshalb auf diese Ausführungen verwiesen wird. Hierbei werden geringe bis mittlere Auswirkungen festgestellt. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Entsprechende, festgesetzte, Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. | (-) |
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; | Der Bebauungsplan sieht eine Planung direkt angrenzend an bestehende Wohngebiete vor. Auswirkungen auf die Einzelnen Schutzgüter sind in Punkt 5 untenstehend dargestellt, weshalb auf diese Ausführungen verwiesen wird. Hierbei werden geringe bis mittlere Auswirkungen festgestellt. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden. | (-) |
| 1.5 | die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften | Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Inns grenzt im Osten des Geltungsbereichs an und wird damit vom geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung. | (-) |

| | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf | | |
| 2.1 | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; | Wohngebietsausweisungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind untenstehend zusammengefasst. Die Häufigkeit kann als gering angesehen werden. Im Bebauungsplangebiet sind Aufgrund der Festsetzungen keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten. | (-) |
| 2.2 | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; | Die Umsetzung der Planung kann sich gegebenenfalls auf das Landschaftsbild auswirken. Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar. | (-) |
| 2.3 | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen); | <p>Da der Bebauungsplan eine Wohngebietsnutzung vorsieht sind keine besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar.</p> <p>Es sind auch keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder angrenzend bekannt.</p> <p>Eine geregelte Abfallentsorgung ist gegeben. Eine wesentliche Erhöhung von Abfall- oder Abwassermengen in der Gemeinde ist nicht erkennbar.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.</p> | (-) |

| | | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.4 | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; | Die Auswirkungen beziehen sich meist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Änderungen im Landschaftsbild wirken über den Geltungsbereich hinaus. Die Entwässerung erfolgt direkt in den Inn. Erhebliche Auswirkungen sind für kein Schutzgut zu erwarten. | (-) |
| 2.5 | die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | Der Bebauungsplan sieht eine Planung direkt angrenzend an bestehende Wohngebiete vor. Auswirkungen auf die Einzelnen Schutzgüter sind in Punkt 5 untenstehend dargestellt, weshalb auf diese Ausführungen verwiesen wird. Hierbei werden geringe bis mittlere Auswirkungen festgestellt. Zudem sind Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung vorgesehen. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. | (-) |
| 2.6 | Folgende Gebiete: | | |
| 2.6.1 | Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes | nördlich der Bundesstraße (etwa 80 m entfernt vom Planungsgebiet) erstreckt sich das FFH-Gebiet „Östlicher Neuburger Wald und Innleiten bis Vornbach“ (ID-Code Bayern: 7446-371). Aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Nutzung des Areals und der zwischenliegenden Bundesstraße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auszugehen. | (-) |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst, | Nicht betroffen. | (-) |
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst; | Nicht betroffen. | (-) |

| | | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes | Die Planfläche liegt in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets „Vornbacher Enge“ (ID: LSG-00482.01), welches nördlich an die Bundesstraße B512 anschließt. Aufgrund der Abschirmung durch den Damm der Bundesstraße ergeben sich keine Auswirkungen. | (-) |
| 2.6.5 | gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes | Nicht betroffen | (-) |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes, | Wasserschutzgebiete nicht betroffen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Inns grenzt im Osten des Geltungsbereichs an und wird damit vom geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. | (-) |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Nicht betroffen | (-) |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes, | Nicht betroffen | (-) |
| 2.6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind | Nicht betroffen | (-) |

5. Kurzübersicht der Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche des geplanten Wohngebiets wird momentan größtenteils als mäßig extensives, artenreiches Grünland genutzt. Im Norden grenzt die Bundesstraße B512 und dessen Böschung an. Im Osten befinden sich Feldfluren, welchen der Inn folgt. Im Süden und Westen grenzen Ortsbereiche (Gewerbe- und Wohngebiet) an. Biotopkartierungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Etwa 40 m östlich befindet sich allerdings das biotopkartierte „Innufer bei Neuhaus a.Inn“ (Biotophaupt Nr. 7546-0006), welches sich aus Auwäldern und Gewässerbegleitgehölzen zusammensetzt. Diese Biotopfläche setzt sich nördlich der Bundesstraße B512 entlang des Innverlaufs fort. Innerhalb der dortigen Auwälder liegen außerdem die biotopkartierten „Altwässer bei Neuhaus a.Inn“ (Biotopteilflächen Nr. 7546-0005-002) in etwa 85 m nordöstlicher Entfernung.



ROT: Lage Plangebiet, ROSA: biotopkartierte Flächen; BRAUN: FFH-Gebiet (Bayernatlas 2023, nicht maßstäblich)

Die Planfläche liegt in der Nähe des Landschaftsschutzgebiets „Vornbacher Enge“ (ID: LSG-00482.01), welches nördlich an die Bundesstraße B512 anschließt. Ebenfalls nördlich der Bundesstraße (etwa 80 m entfernt vom Planungsgebiet) erstreckt sich das FFH-Gebiet „Östlicher Neuburger Wald und Innleiten bis Vornbach“ (ID-Code Bayern: 7446-371).

Die potenzielle natürliche Vegetation wird auf dem Gebiet als „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben. Die Naturraum-Haupteinheit ist das „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Ssymank). Bezüglich der Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist der Geltungsbereich zweigeteilt in „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ im Westen und „Inntal bei Neuhaus“ im Osten.

Aufgrund der angrenzenden Gehölzflächen, bestehenden Bebauungen am Rand des Ortsgebiets, der vorbeiführenden Bundesstraße B512 über die Innbrücke und der Topografie des Standorts (Hanglage) ist von einer bestehenden Stör- und Kulissenwirkung auszugehen. Aufgrund dieser bestehenden Beeinträchtigungen sind keine Lebensräume und Bruthabitate der bodenbrütenden Vogelarten anzunehmen. Im Datenarchiv des FIS-Natur Online finden sich ebenfalls keine Hinweise auf Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft ist somit nicht zu erwarten.

Durch die Lage und Art der Nutzung auf der Fläche kann sich derzeit nur ein eingeschränktes Artenspektrum durchsetzen.

Auswirkungen:

Die Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Allgemeines Wohngebiet führt zum Verlust von mäßig extensiv genutztem Grünland als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für Vögel, Kleintiere und Flora ergeben sich durch die Umwandlung in Wohngebiet Verschlechterungen im Vergleich zur aktuellen Nutzung.

Vorhabenbedingt ist nicht von einer Beeinträchtigung der Biotopflächen und des FFH-Gebiets auszugehen. Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Eine Zerstörung von wichtigem Lebensraum für Tiere ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten. Da auf das Planungsgebiet bereits mehrere Beeinträchtigungsfaktoren einwirken, kann davon ausgegangen werden, dass das Areal derzeit eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und deren Flora und Fauna mit sich trägt.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Aufgrund der kurzen Bauzeit wird diese Belastung nicht als erheblich eingestuft, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke ausweichen können.

Es ist geplant in den Gärten der Wohnparzellen heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Zudem werden entlang des Straßenbegleitgrüns im Osten des Wohngebiets Baumpflanzungen

festgesetzt, um naturschutzfachlich wertvolle Strukturen zu schaffen und das Neubaugebiet zur freien Landschaft hin abzuschirmen.

Eine potenzielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht gegeben.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme von Grünlandlebensräumen
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme von Grünlandlebensräumen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper und Straßen

Nutzungsbedingt

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden, bestehenden Ortsrandbereich entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung)

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insgesamt als gering einzustufen.

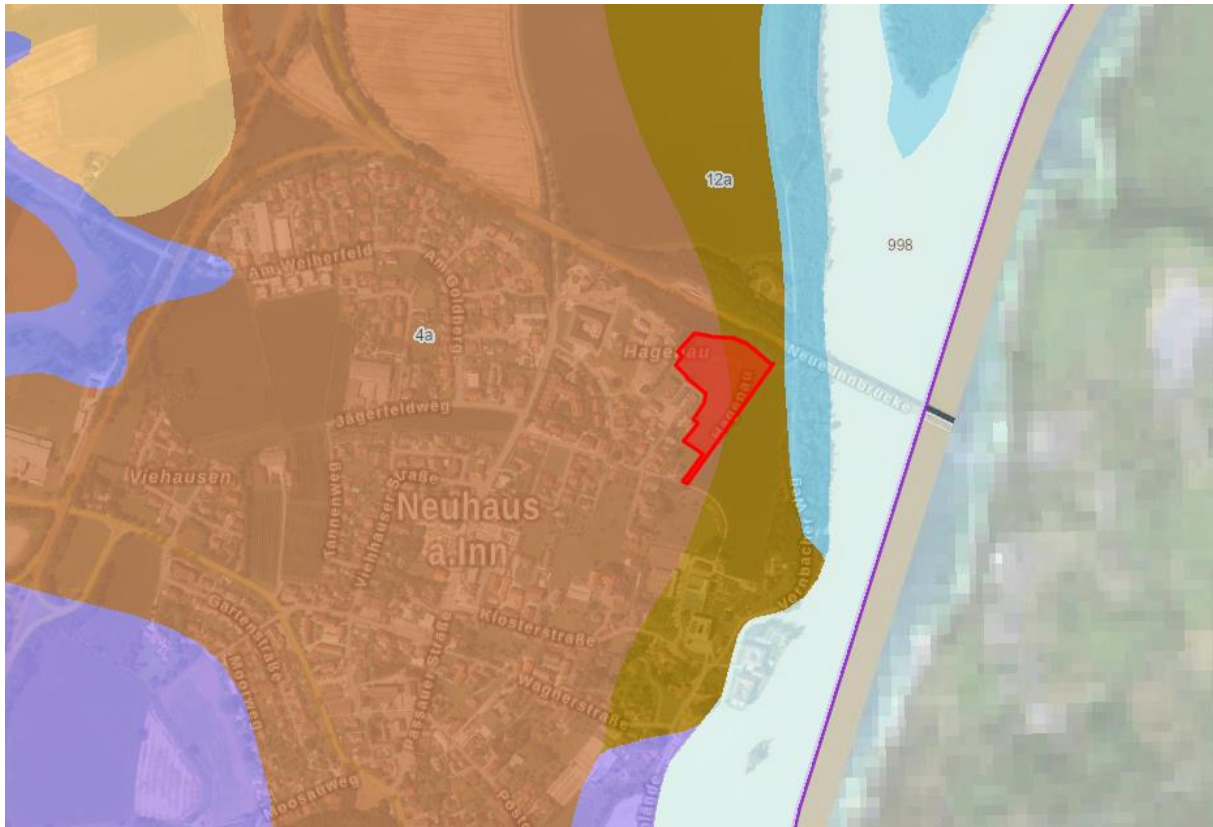
Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.

Das beplante Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Untergrund der beplanten Flurstücke ist laut geologischer Bodenkarte von Bayern zweigeteilt. Der überwiegende Teil besteht aus „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“. Der restliche Teil wird mit „Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)“ beschrieben.



ROT: Lage Plangebiet, Übersichtsbodenkartekarte von Bayern 1:25.000 (Bayernatlas 2023, nicht maßstäblich)

Laut Bodenschätzung liegt die Ackerzahl auf der Fläche bei 73 bis 79. Diese Ackerzahlen liegen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von Passau mit einer Ackerzahl von 54.

Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen).

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,4 soll eine großflächige Durchgrünung sowie ein sparsamer Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden erreicht werden.

Da die topografischen Begebenheiten (steile Hanglage) der Fläche ein Bearbeitungshindernis darstellen, wurde vermutlich bisher trotz des ackerbaulichen Potenzials keine Bewirtschaftung als Acker durchgeführt. Somit geht keine wertvolle Ackerfläche durch die Umwandlung in Wohngebiet verloren.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb
- Bodenmodellierungen (Abtrag, Aufschüttungen)
- Eingriff in den Bodenhaushalt bzw. das natürlich gewachsene Bodengefüge

Anlagebedingt

- Versiegelungen (Wohnbebauungen, Verkehrsflächen)

Nutzungsbedingt

- keine erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten
- kein Verlust von Ackerfläche

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Der Inn verläuft jedoch nur etwa 90 m entfernt östlich des Geltungsbereichs. In Bezug auf den Hochwasserschutz liegt das Bearbeitungsgebiet im Bereich der Stichstraße im Osten zum Teil innerhalb der Hochwassergefahrenflächen des Inns HQ_{extrem}.

Im Nordöstlichen Teil der Fläche befindet sich außerdem der Wassersensiblen Bereich des Inns. Der Bereich des HQ_{extrem} wird nicht durch private Bauflächen überplant.

Das Planareal liegt im Grundwasserkörper „Quartär - Pocking“. Laut Kartendienst der Wasserrahmrichtlinie befindet sich dieser in einem mengenmäßig und chemisch gutem Zustand. Der mögliche Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige landwirtschaftliche Nutzung wirken sich möglicherweise negativ auf das Grundwasser aus.

Es befinden sich keine Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung.



ROT: Lage Plangebiet, BLAU: Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} (Bayernatlas 2023, nicht maßstäblich)

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Auswaschungen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft finden nicht mehr statt.

Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser in der nächstgelegenen Einleitungsstelle dem Inn zugeführt wird.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- baubedingte Auswaschungen möglich

Anlagebedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen (Wohnbebauungen, Verkehrsflächen)

Nutzungsbedingt

- keine erheblichen Auswirkungen durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit als gering einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima

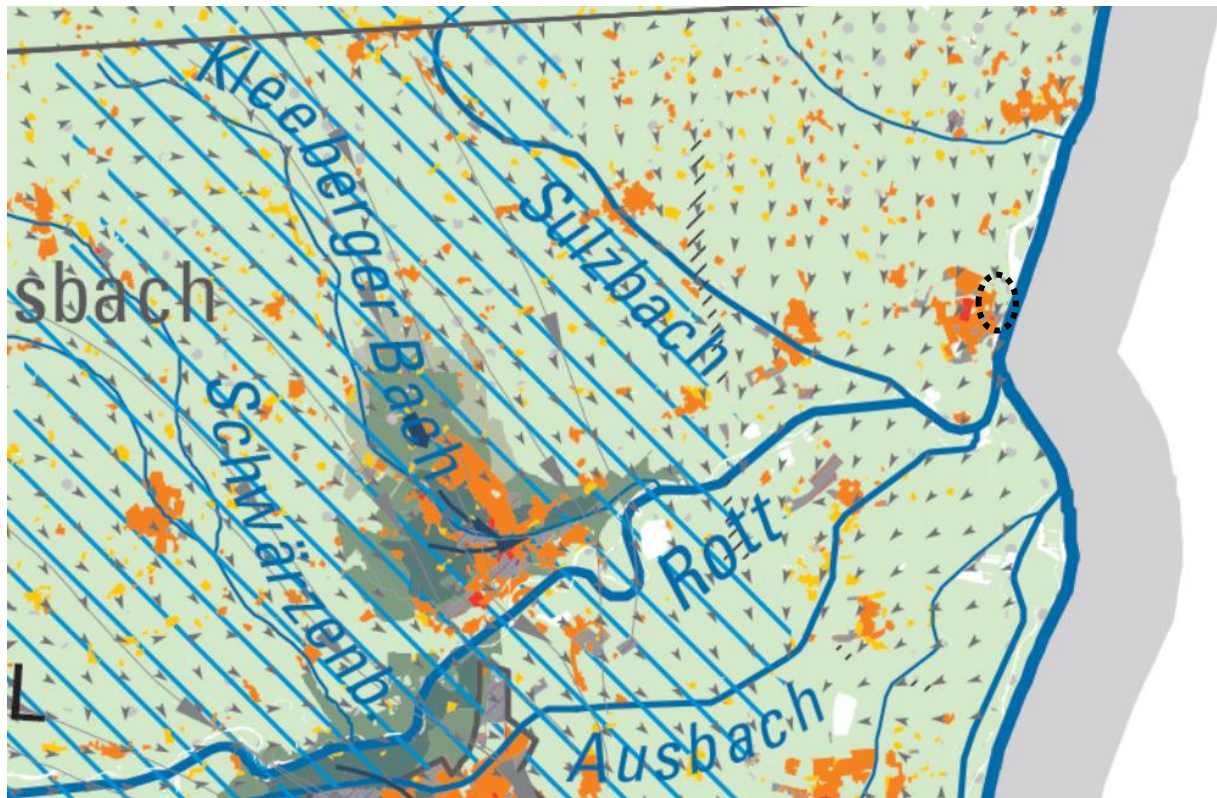
Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Passau und ist der Klimaregion „Donauregion“ zuzuordnen.

„Der Landkreis Passau liegt im Bereich des gemäßigten Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 8,1 °C im Zeitraum 1971-2000. Die im mittleren Jahresverlauf geringste monatliche Durchschnittstemperatur liegt im Januar bei -1,8 °C, die höchste im Juli bei 17,5 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in der Periode 1971-2000 beträgt im Landkreis Passau 937,9 mm. Die geringsten Niederschläge treten im Februar mit einer monatlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich 56,4 mm auf, die höchsten Werte im Juni mit durchschnittlich 114,4 mm.“ (Climate Service Center Germany)

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Aufgrund der Lage am Gewerbegebiet Jägerfeld, der Bundesstraße und dem angrenzenden Ortsbereich ist mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Die angrenzenden Gehölze bleiben erhalten.

Derzeit stellt der Geltungsbereich aufgrund der Nutzung als Grünland lediglich ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Fließrichtung der Kaltluft in der Umgebung ist gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft des LfU nach Süden gerichtet. Das angrenzende Ortsgebiet ist als Wirkraum (= alle Flächen mit einer Wohn- und Schlaffunktion) der Belastungsstufe 3 (= Flächen, die unter der Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden). Die Fläche des Geltungsbereichs weist allerdings nur eine geringe kaltluftthaushaltliche Bedeutung für die Entlastung des Wirkraumes bei Nacht auf.



Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500.000, Planungshinweiskarte; SCHWARZ: Lage Plangebiet (LfU 2021)

Auswirkungen:

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen.

Die Umwandlung des Grünlands in Wohngebiet zieht keine erheblichen Auswirkungen auf den bestehenden Wirkraum (Siedlungsgebiet) nach sich, da die Fläche keine besondere kaltlufthaushaltliche Bedeutung aufweist.

Die Neupflanzungen tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion infolge der geplanten Wohnbebauungen (großer Grünflächenanteil) im Vergleich zu einem landwirtschaftlich genutzten Grünland zieht demnach nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Schadstoff- und Staubemissionen während des Baubetriebs

Anlagebedingt

- Verringerung der Kaltluftproduktion durch Bebauung

Nutzungsbedingt

- Emissionen im gewöhnlichen Rahmen eines Wohngebiets

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Naturraum-Haupteinheit des Planareals ist das „Unterbayerische Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (Ssymank). Bezüglich der Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist der Geltungsbereich zweigeteilt in „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ im Westen und „Inntal bei Neuhaus“ im Osten.

Unteres Inntal (054), Inntal bei Neuhaus (060-E):

„Der Naturraum wird im Landkreis größtenteils von der als „Pockinger Heide“ bezeichneten, von Simbach-Ering bis zum Rotttal reichenden Terrassenfläche des Inn eingenommen, die sich an das entlang der Landesgrenze verlaufende Auenband des Inn nach Norden bzw. Westen anschließt. Sie baut sich überwiegend aus relativ geringmächtigen Niederterrassenschottern auf (im Norden ca. 3 m mächtig, im Süden auf 9 m ansteigend), die zum Inn hin von holozänen Terrassenkiesen abgelöst werden. Infolge der lockeren Beschaffenheit des Schotterkörpers und der kaum verlehnten sandigen Verwitterungskruste von ca. 0,5 m Dicke ist die Niederterrasse überall wasserdurchlässig und daher nicht zertalt.“

„Nach Norden schließt sich der im tertiären Hügelland liegende, nur 3,3 km lange und 1,3 qkm große Abschnitt der Innauen bei Neuhaus an.“ (ABSP Passau)

Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn (060-A):

„Der Naturraum wird durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen aufgebaut. Es handelt sich hierbei um Kiese, Sande, Tone und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Stellenweise sind in die Molasseschicht sogenannte „Süßwasserkalke“ eingeschlossen, die an steileren Hängen zu Tage treten können und kalkreiche Sonderstandorte im großenteils basenarmen Hügelland bilden. Mit der Hebung des Alpenvorlandes setzte die Zertalung des Naturraumes ein, wodurch eine durch zahlreiche Täler in viele Hügel und Rücken gegliederte Landschaft entstanden ist. Dabei weist der Ostteil des Naturraumes markantere Formen mit steileren Hangneigungen auf als der Westteil.“ (ABSP Passau)

Der gesamte Geltungsbereich wird als Grünland genutzt. Im Westen grenzen bereits Siedlungsbereiche an. Im Norden ist eine komplette Abschirmung durch die höherliegende Bundesstraße und deren Böschungen gegeben. Der nahe Inn wird von dichten Gehölzstrukturen begleitet. Zudem ist in Richtung Osten eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Umliegende Gehölzstrukturen bleiben im vollen Umfang vorhanden. Durch die Anlage der lockeren Bebauung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden.

Auswirkungen

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes greift aufgrund der bestehenden Nutzung nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein.

Die Gebäude werden, wie in der Umgebung auch, höchstens mit 2 oberirdischen Geschossen ausgeführt, sodass ein harmonischer Ortsteil entsteht.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen im Umgriff bilden einen idealen Abschluss. Zudem tragen die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur bestmöglichen Einbindung der Baukörper in die Landschaft bei.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- Störung des Landschaftsbilds durch Baumaßnahmen (Baufahrzeuge, Bodenmodellierungen etc.)

Anlagebedingt

- Flächenumwandlung (Grünland zu Wohngebiet) ergibt geringe Veränderung des Landschaftsbilds, da lediglich eine Erweiterung des Ortsgebiets stattfindet

Nutzungsbedingt

- Nutzungsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen

Bau-, Anlage- und Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet selbst kaum Funktion für naturnahe Erholung. Ein Trampelpfad führt im nördlichen Bereich am Fuß der Böschung der Bundesstraße entlang. Dieser wird in das Planungskonzept aufgenommen. Zudem entsteht eine neue fußläufige Verbindung in Richtung Süden, welcher auch das nordwestliche Wohngebiet aufwertet. Im Osten verläuft ein Geh- und- Radweg dem Inn entlang. Hier sind mehrere (Fern-) Wander- und (Fern-)Radwege verzeichnet:

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fernwanderweg: | Jakobsweg Böhmen-Bayern-Tirol (Krumau-Breitenbach a.Inn) |
| Örtlicher Wanderweg: | Gemeinde Neuburg a.Inn - Nordic-Walking-Trail schwarz auf rot 7 (Neuhauser Runde) |
| Fernradweg: | Innradweg; Saurüssel Radweg; Jakobsweg; Römerradweg; Herrschaftszeiten; Jakobus Radpilgerweg (Passau-Lindau); Apfel-Radl-Weg |

Radweg: Landkreis Passau - Wegenetz des Landkreises

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

Bezüglich der Lärmimmissionen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Bundesstraße B512 mit einer gewissen Vorbelastung des Gebietes zu rechnen.



ROT: Lage Plangebiet, (Bayernatlas 2023, nicht maßstäblich)

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung hat keine Beeinträchtigung der örtlichen Naherholung zur Folge. Der vorbeilaufende Geh- und Radweg wird durch das geplante Wohngebiet nicht überplant.

Im Norden grenzt die Bundesstraße B512 an das geplante Wohngebiet an. Um die schalltechnischen Auswirkungen durch diese zu ermitteln, wurde ein Schalltechnischer Bericht (Nr. S2105059) angefertigt, welcher im Anhang beiliegt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen eine Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Unter den im Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Eingangsdaten, Planungsgrundlagen, Vorschläge textliche Festsetzungen) ist ein ausreichender Lärmschutz gesichert. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- während der Bautätigkeit kurzzeitig höhere Lärmemissionen möglich

Anlagebedingt

- Anlagebedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Nutzungsbedingt

- Lärmemissionen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebiets

Die vorgesehene Planung führt zu geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Umgebung.

Aufgrund der umgebenden Strukturen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

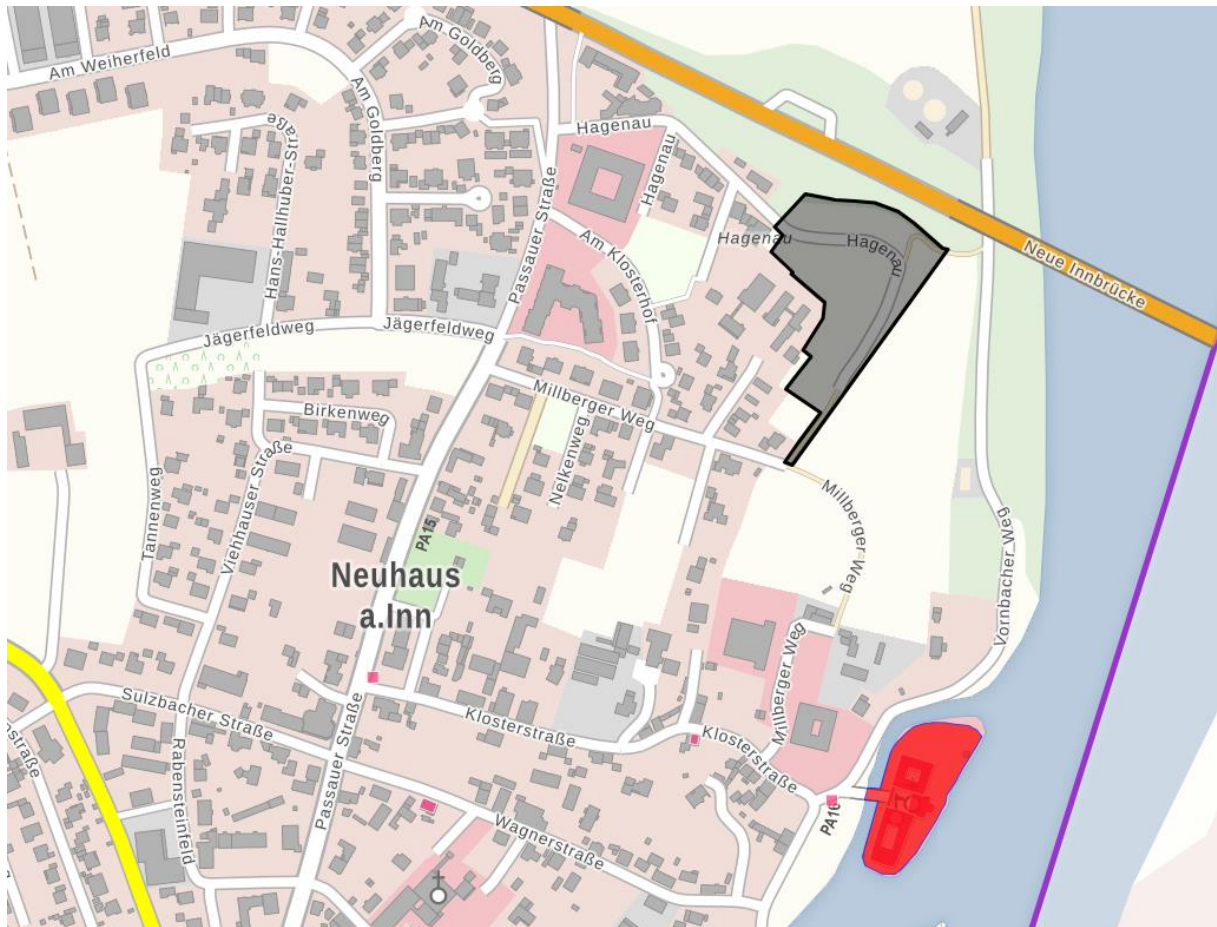
Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler und keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Die nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmäler sind:

| Bodendenkmal | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verfahrensstand | Benehmen nicht hergestellt |
| Traditionelle Objektbezeichnung | Schloss, Kloster und Maria Ward Kirche |
| Funktion | Pfarrkirche, katholische Kirche, Kloster, Realschule |
| Adresse | Schloss 1 |
| Beschreibung | Untertägige Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burg und des neuzeitlichen Schlosses Neuhaus a. Inn mit der Kath. Expositurkirche Hl. Dreifaltigkeit, zuvor Schlosskapelle. |
| Aktennummer | D-2-7546-0104 |

| Baudenkmal | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verfahrensstand | Benehmen hergestellt |
| Traditionelle Objektbezeichnung | St. Nepomuk-Statue |
| Funktion | Statue |
| Adresse | In Neuhaus am Inn, Anfang von dem Vorbacher Weg |
| Beschreibung | Schloss Neuhaus, auf einer felsigen Inninsel anstelle einer Burg des 14. Jh. im 16.-17. Jh. erneuert und 1748-52 für Reichsgraf Ferdinand Maria von der Wahl wohl nach Plänen von Johann Michael Fischer ausgebaut, seit 1859 Kloster und Schule der englischen Fräulein, nach 1900 Erweiterungsbauten; südlich Schlossbau, queroblange Vierflügelanlage, aufgesockelter und dreigeschossiger Satteldachbau mit vier Schweifgiebeln und Fußwalm, Rahmengliederungen und spätbarocken Putzdekorationen; nördlich Klosterbauten, neubarock, nach 1900; Kloster- und Expositurkirche Hl. Dreifaltigkeit, nach Osten vorspringende Emporenbasilika mit eingezogenem Dreiseitchor, Giebelfassade, Dachreiter und Putzgliederungen, neubarock; sog. Tochterbau, zweigeschossige aufgesockelte Vierflügelanlage mit zwei Schweifgiebeln und Putzgliederungen; Hoftor mit Giebelportal, Fußwalm und Verbindungsgang zwischen Kloster und Schule; Figur des hl. Johannes Nepomuk auf geschweiftem Sockel, überlebensgroß, Marmor, bez. 1739. |
| Aktennummer | D-2-75-134-2 |

| Baudenkmal | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verfahrensstand | Benehmen hergestellt |
| Traditionelle Objektbezeichnung | |
| Funktion | Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude |
| Adresse | Klosterstraße 24 |
| Beschreibung | Wohnhaus, zweigeschossiger und traufständiger Blockbau mit vorschließendem Flachsatteldach, 1. Drittel 19. Jh. |
| Aktennummer | D-2-75-134-3 |

| Baudenkmal | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verfahrensstand | Benehmen hergestellt |
| Traditionelle Objektbezeichnung | Kriegerdenkmal 1. & 2. Weltkrieg |
| Funktion | Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte |
| Adresse | Klosterstraße 1 |
| Beschreibung | Kriegerdenkmal, runder, geöffneter Pavillon mit Zeltdach, Frontsäulen und Quadermauerwerk, um 1920. |
| Aktennummer | D-2-75-134-4 |



SCHWARZ: Lage Plangebiet, ROT: Bau-/ Bodendenkmäler (Bayernatlas 2023; nicht maßstäblich)

Auswirkungen:

Hinsichtlich der großen Distanz zwischen den Boden-/Baudenkmalern und der Planfläche ist von keinen negativen Auswirkungen auf diese auszugehen.

Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden (Art. 8 BayDSchG).

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,5 ha und wird bisher als mäßig extensives Grünland genutzt. Die umgebenden Gehölzstrukturen bleiben in vollem Umfang erhalten. Zudem ist in Richtung Osten eine Ortsrandeingrünung durch Baumpflanzungen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,40 festgesetzt.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kann es zu temporärer Flächeninanspruchnahme kommen (Errichtung von Baustellenzufahrten, Abstellen von schwerem Baugerät, Materiallager).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Durch eine GRZ von 0,40 soll allerdings eine großflächige Durchgrünung des Neubaugebietes und ein sparsamer Umgang mit der Baufläche erzielt werden.

Zusammenfassung der Wirkfaktoren:

Baubedingt

- temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit

Anlagebedingt

- Flächenversiegelung im Rahmen von Straßenverkehrsflächen, Wohnbebauungen und Nebengebäuden (Garagen etc.)

Nutzungsbedingt

- Nutzungsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen

Bau- und Anlagebedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche anzunehmen. Nutzungsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als mittel einzustufen.

6. Fazit

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Gestaltungs-Maßnahmen führen zu einer Optimierung der Planung.

Die Fortsetzung des Bebauungsplanes „Jägerfeld - Ost“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Entwurfsverfasser:

Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen



.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. Landschaftsarchitektur
Stadtplaner