

Gemeinde Neuhaus a. Inn
Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO Einkaufen

Erläuterung und Begründung 16 06 2025

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

" SO Einkaufen " Begründung

GEMEINDE: Neuhaus a. Inn
LANDKREIS: Passau
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Planungsanlass:

Die Freifläche südöstlich des Steinbruchweihers bzw. nördlich des Einkaufsbereiches in Neuhaus a. Inn liegt seit langem brach.

Der Eigentümer dieser Fläche ist seit Jahren bemüht, diese Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Etlliche Entwürfe für eine Wohnbebauung konnten aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

Dem aktuellen Entwurf für eine Bebauung mit einem Einkaufsmarkt (und einem Getränkemarkt) kann - in Abhängigkeit von einem entspr. ausgewiesenen Baurecht - eine durchaus realistische Chance zu einer zeitnahen Umsetzung zugeordnet werden.

Damit könnte diese Brachfläche in Neuhaus a. Inn relativ zeitnah endlich beseitigt werden.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen 515 tw., 515/ 9 tw., 583 tw. und 583/10 tw. und ist insgesamt 0,98 ha groß.

Im Osten schließt die Staatsstraße St 2119 (Passauer Straße) an, im Norden das Wertstoffhofgelände der Gemeinde Neuhaus a. Inn, im Westen der Alte Steinbruchweiher und im Süden die Erschließungsstraße zu vorhandenen Einkaufsmärkten. Das Gelände ist aufgrund der Granit-Schutthalden sehr uneben.

3. Art der baulichen Nutzung

Es ist geplant, ein Sondergebiet für Einkaufen mit einem entsprechenden Kundenparkplatz auszuweisen. Konkret soll eine Einkaufsmarkt ("Vollsortimenter") mit angeschlossenem Cafe u. Freiterrasse (mit Seeblick) und ein Getränkemarkt entstehen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die zul. max. GRZ (0,8) bzw. GFZ (2,4) wurde nach den Orientierungswerten gemäß §17 BauNVO festgesetzt. Die max. Geschossigkeit (II) und die max. Wandhöhen wurden aus der bebauten Umgebung und aus der erforderlichen Kubatur für "Vollsortimenter" abgeleitet.

Es kann /soll das vorhandenen Einkaufsareal mit dem zusätzlichen Neubau harmonisch abgerundet werden.

5. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen für den Hochbau und für die Verkehrsflächen wurde soweit als möglich minimiert - abgestellt auf sinnvolle und realistische Größenordnung.

6. Bauweise

Abgestellt auf realistische d.h. erforderliche Gebäudelängen bzw. Gebäudegrundflächen ist eine "geschlossene Bauweise" (Gebäudelänge größer 50m) nach § 22 BauNVO festzusetzen.

Demnach können hier Gebäude ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden.

An drei Seiten können die jeweiligen Abstandsflächen auf dem Baugrund liegen.

Im Norden liegt kein Sachverhalt vor, der gegen eine grenzständige bzw. grenznahe Bebauung spricht.

7. Verkehrsflächen / Parkplätze

Die vorhandene Erschließung des Wertstoffhofes bleibt unberührt. Die Anlieferung des Einkaufsmarktes erfolgt von der vorhandenen Zufahrtsstraße zum Wertstoffhof.

Die Kundenparkplätze im Süden werden über die vorhandene Erschließungsstraße (Moosau) erschlossen.

Es werden Flächen- und Materialvorgaben für die Verkehrsflächen (hier Erschließungsflächen u. Parkplätze) ganz im Sinne einer umweltgerechten Gestaltung bzw. Realisierung gemacht.

Es geht hier vornehmlich um eine gute Versickerungsfähigkeit der Beläge.

Eine zeitgemäße gute Beschattung der Stellplätze wird ausdrücklich zugelassen.

8. Barrierefreies Bauen:

Es werden konkrete Vorgaben zur barrierefreien Erreichbarkeit der Verkaufsflächen und der Parkplätze gemacht.

9. Dachgestaltung

Es werden Vorgaben zur Dachgestaltung gemacht mit der Zielsetzung einer guten ortsgestalterischen Einfügung, einer ruhigen Dachform, eines Ausgleichs der bebauten Fläche (Dachbegrünung) und einer Realisierbarkeit von Photovoltaik auf dem Dach ohne auffälliges und unruhiges Erscheinungsbild.

10. Farb- und Fassadengestaltung

Die entsprechenden Festsetzungen hierfür sollen dazu beitragen, einen ruhigen Baukörper und eine gute Einfügung des Baukörpers in die (natürliche) Umgebung zu gewährleisten.

11. Höhenlage des Gebäudes

Die Vorgaben hierfür sollen eine optimierte Einfügung des Gebäudes in das Gelände ermöglichen und gleichzeitig eine barrierefreie Erschließung sichern.

12. Geländegestaltung

Die Festsetzungen zur Geländegestaltung sollen dazu beitragen, die Gesamtanlage ruhig und möglichst natürlich in Erscheinung treten zu lassen.

13. Grünordnung

Diese Festsetzung sollen eine resiliente und nachhaltige Freiflächengestaltung ermöglichen.

14. Artenschutz

Für die vorhandenen zu schützenden Tierarten werden entsprechende Umgangsweisen und Schutzvorkehrungen getroffen - vor und während der Bauphase.

Betroffen sind hier insbesondere die Äskulapnatter und die Zauneidechse.

15. Abwasser

Regen- und Schmutzwasser ist über örtliche vorhandene Kanalisation abzuleiten.

Es werden zusätzliche Hinweise zur Regenwasserrückhaltung gegeben.

16. Freiflächengestaltungsplan

Es wird festgesetzt, dass den Eingabeplänen auch ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist, um die doch wichtigen Freianlagen - hier vor allem der Kundenparkplatz - im Gesamtentwurf eingestellt beurteilen zu können.

17. Hinweise

In den Hinweisen zum Umweltschutz werden entsprechende Empfehlungen und Hinweise für umweltgerechtes Bauen gegeben. Gerade in Nachbarschaft zu einem sehr naturnahen Umfeld sollte umweltbewusstes Bauen eine große Rolle spielen.

In den sonstigen Hinweisen wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Es wird hier auch auf den Umgang mit potenziellen Bodenfinden hingewiesen sowie auf einschlägige Vorschriften, Vorgaben und Richtlinien zu Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausbildung einer geeigneten Stelle zur Löschwasserentnahme ist im Bebauungsplanentwurf eingetragen.