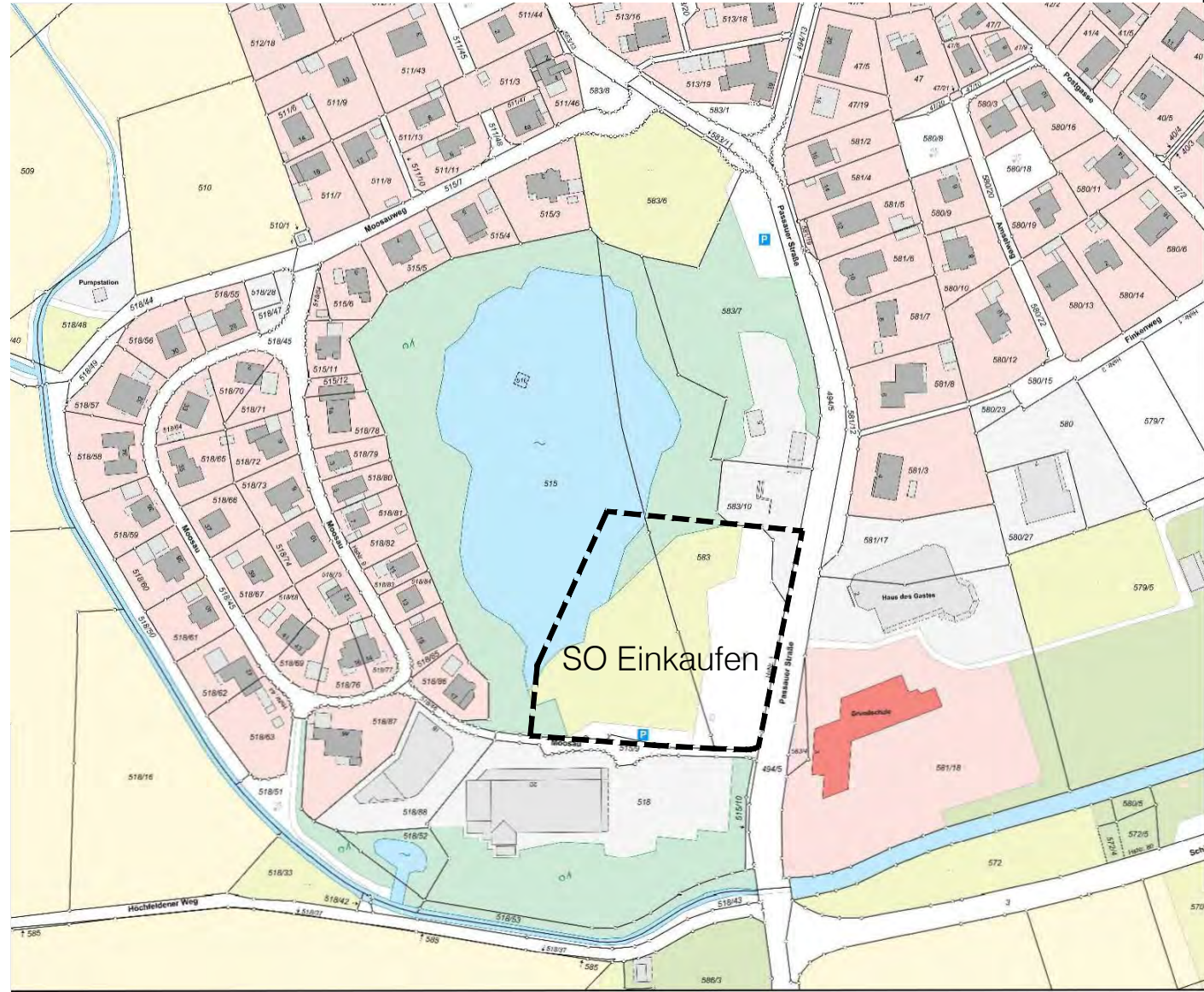




0 10 20

Meter

Gebrauch:
gnet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14

94032 Passau

Flurstück: 583

Gemarkung: Neuhaus a. Inn

Gemeinde: Neuhaus a. Inn

Landkreis: Passau

Bezirk: Niederbayern

SO Einkaufen Lage im Ortsgefüge

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

" SO Einkaufen "

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

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12. 11. 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans " SO Einkaufen " beschlossen.
Der Aufstellungschluss wurde am 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.6. 2025 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren nach BauGB durchzuführen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom 16.6. 2025 hat in der Zeit vom 2025 bis 2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom 16.6. 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2025 bis 2025 beteiligt.
- Der Gemeinderat Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss vom 2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neuhaus a. Inn

.....
1. Bürgermeister Stefan Dorn

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

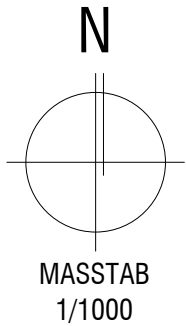
Neuhaus a. Inn

.....
1. Bürgermeister Stephan Dorn

KALVARIENBERG 2
94152 Neuhaus a. Inn
TELEFON 08503/910901-0
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Entwurf	16.6. 2025	
Endfassung	 2025	





B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet nach § 11(3) Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0.8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0.8
2.4 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 2.4
II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

WH max max. zulässige Wandhöhe maximal
8.0 hier: 8.0m
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
g geschlossene Bauweise
Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 bzw. 22 BauGB)

Löschwasserentnahme (FWW)

Baugebietstyp	Gebietsname
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Geschosszahl
Dachform	Bauweise

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche /
privater Fußweg
Stellplätze / Kundenparkplätze

7. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Wiesenfläche, geschützt
Grünfläche zwischen Stellplätzen (Wiese o. Rasen)
Begrünung Stellplätze (Rasenflächen o. Schotterterrassen)

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

vorhandene Bäume - zu erhalten
vorh. Baum - zu fällen
Laubbäume zu pflanzen gemäß Artenliste § 13 (5)

9. Ausgleichsfläche

Fläche für Maßnahmen Naturschutz;
Ausgleichsfläche für vorhabenbedingte Eingriffe

10. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer, hier 583
Höhenlinie, hier 316 m ü. NN
bestehende Gebäude
bestehender Baumbestand

11. nachrichtliche Übernahme

einzuhaltendes Sichtdreieck
hier: 3m / 70m
Fahrbahnrand
Fahrbahnmitt

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Die Deckblattänderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 23.09. 2024.
Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als SO bezeichnete Fläche wird als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind: - großflächige Einzelhandelsbetriebe - insbesondere Vollsortimenter und Getränkmärkte -
- bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1350qm pro Betrieb
- integrierte bzw. selbständige Gastronomiefächen mit Freiterrassen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) max. 2 (Voll-)Geschosse (II)
(2) oberhalb des ersten Obergeschosses sind keine weiteren Nutzflächen zulässig.
(3) Es ist eine maximale Wandhöhe von 9.0m zulässig.
Gemessen wird von OK FB EG bis zur Dachhaut bzw. bis zur OK Attika.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1) Außerhalb der Baugrenzen sind keine Gebäude zulässig.
(2) Die Gebäude können gemäß § 22 (3) BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
(3) Erforderliche Einhausungen / Überdachungen für Einkaufswagen können außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Kundenparkplätze errichtet werden.

§ 6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 7 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
(2) Zulässige Beläge für Straßenflächen
- Asphalt
- Pflaster (Granit, Beton)
(3) Zulässige Beläge für Fuß- und Radwege
- Pflaster (Beton, Granit)
- Mineralbelag mit Rieselsteinstreueung
(4) Offene Stellplätze bzw. erforderliche (Kunden-)Parkplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Diese offene Stellplätze sind in wasserdrainierbarer Bauweise herzustellen.
(Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenflächenpflaster, Dränpflaster)
(5) Eine Überdachung der Stellplätze ist nur in Form von Solardächern zulässig.
(6) Garagen(-gebäude) bzw. Carports sind nicht zulässig.
(7) Die Stellplätze bzw. Kundenparkplätze sind von Süden her von der vorhandenen Erschließungsstraße(Moosau) zu erschließen.

(8) Stellplatzschlüssel
Es wird kein Stellplatzschlüssel vorgegeben.
Die Anzahl der Kundenparkplätze ist mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.
Eingangsnah sind Behindertenparkplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen.
(9) Für die Anfahrbarkeit bzw. Zugänglichkeit der Löschwasserentnahmestelle ist ein entspr. Fahrrecht zu vereinbaren.

§ 8 Barrierefreies Bauen

(1) Der Einzelhandelsbetriebe, der Getränkemarkt und die Gastronomie sind im Kundenbereich barrierefrei zu gestalten.
(2) Die Aussenanlagen d.h. die Kundenparkplätze und die Freiterrasse für die Gastronomie sind barrierefrei zu gestalten.

§ 9 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform
Es sind nur Flachdächer zulässig.
(2) Dachdeckung
Die Flachdächer sind (extensiv) zu begrünen.
(3) Dachaufbauten
Erforderliche technische Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig.
In der Dachfläche liegende bzw. flächengereigte Photovoltaikflächen sind zulässig.
Weitere / sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
(4) Dachverglasungen sind zulässig.
Dachverglasungen und Photovoltaikflächen sind aufeinander abzustimmen.

§ 10 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB)

(1) Es sind einfarbige, matte und nicht zu grelle Fassadenanstriche zu verwenden.
(2) Es wird empfohlen, die Fassade als möglichst naturbelassene Holzassade auszuführen.
(zur optimalen Einlüftung in den anschließenden Naturraum)
(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien der Fassaden zu beschränken.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

(1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen bzw. Anhöbungen ergeben.
(2) Die Höhenlage des Gebäudes ist so zu wählen, dass eine barrierefreie Erschließung möglich ist.

§ 12 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist ausserhalb der definierten Bauflächen möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).
Eine Einfriedung des Sondergebietes ist nicht zulässig.
Insbesondere die Löschwasserentnahmestelle muß jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar sein.

§ 13 Grünordnung

(1) Private Grünflächen - Wiesenflächen
Die privaten Grünflächen ausserhalb der Kundenparkplätze sind als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.
Eine Düngung ist hier unzulässig. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.
(2) Grünflächen zwischen den Stellplatzflächen
Die baumüberstenden Grünflächen zwischen den Stellplatzflächen sind vorzugsweise als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.
Alternativ zu dieser Ansaat sind ganz im Sinne einer angemessenen Pflege der Grünflächen im Kundenparkplatz auch Rasen- und Bodendeckerflächen zulässig.
(3) Stellplatzbegrünung
Vorzugsweise werden die Stellplatzflächen ebenfalls begrünt
- durch Rasensaat bei Rasenflächenpflaster
- oder durch Schotterrasen
(4) Baumpflanzungen
- für jeden gefällten Baum ist ein Laubbaum ist ein Laubbaum nachzupflanzen
- in den gliedernden Grünflächen zwischen den Stellplätzen Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen
(5) Artenliste für die Baumpflanzungen (zwischen den Stellplätzen) und für Strauchbepflanzungen

Baumpflanzungen	Platanen	Berberis vulgaris	Strauchartenliste
Acer platanifolius	Purpur-Erle	Cornus sanguinea	-Berberitze
Alnus spaethii	Ginkobaum	Corylus avellana	-Hartriegel
Ginkgo biloba	Brabant Silberlinde	Frangula alnus	-Hasel
Tilia tomentosa `Brabant`	Feldahorn	Ligustrum vulgare	-Faulbaum
Acer campestre	Spitzahorn	Lonicera xylosteum	-Liguster
Acer platanoides	Winterlinde	Prunus padus	-Heckenkirsche
Tilia cordata	Sommerlinde	Prunus spinosa	-Traubenerkirsche
Tilia platyphyllos		Rubus idaeus	-Schlehe
		Rosa arvensis	-Himbeere
		Rosa carina	-Feldrose
		Rosa gallica	-Hundrose
		Salix viminalis	-Apothekerrose
		Sambucus nigra	-Flechtweide
		Viburnum opulus	-Holunder
			-Schneeball

(7) Pflege der Baumpflanzungen
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der vorgenannten Pflanzqualität nach-zupflanzen.
Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

§ 14 Artenschutz

Mit dem Bebauungsplanentwurf wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgelegt.
Sie regelt die erforderlichen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen incl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CCF-Maßnahmen).
Die saP orientiert sich folgenden Leitlinien:
- weitestgehende Vermeidung von Eingriffen in den Lebensraum der Askulapnater
- Optimierung des angrenzenden Askulapnaterlebensraums
- Schutzmaßnahmen während der Bauphase (Reptilienzaun)
bei Bedarf Ablängen und Verlagern von Individuen im Eingriffsbereich
- Optimierungsmaßnahmen für die Zauneindeckung am Westrand des Geltungsbereiches durch Ergänzung von Habitatbausteinen für die Art (samtige Eiblagelplätze, Steinriegel, Totholzbiotope, Baumstrukturen)
- Entwicklung externer Flächen als Zauneindeckungshabitat
- Verlagerung von Zauneindeckungen in das funktionsfähige externe Habitat
- Baubeginn nach Beendigung der Verlagerungen
- Schutzmaßnahmen während der Bauphase

§ 15 Abwasser

Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird bzw. in entsprechende Rückhalteeinrichtungen gesammelt wird, im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

§ 16 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

D. Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.
Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu versickern bzw. zu sammeln. (Brauchwasser-Vorrat in Zisternen oder Regenwasserzisternen).
Wegen hoher Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anteil von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

4. Pflanzenverwendung

Es wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken keine giftigen Pflanzen wie Thuja o.ä. zu pflanzen.
Nadelhölzer sind nicht zulässig
Sonstige Hinweise

5. Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

E. sonstige Hinweise

1. Flächennutzungsplan

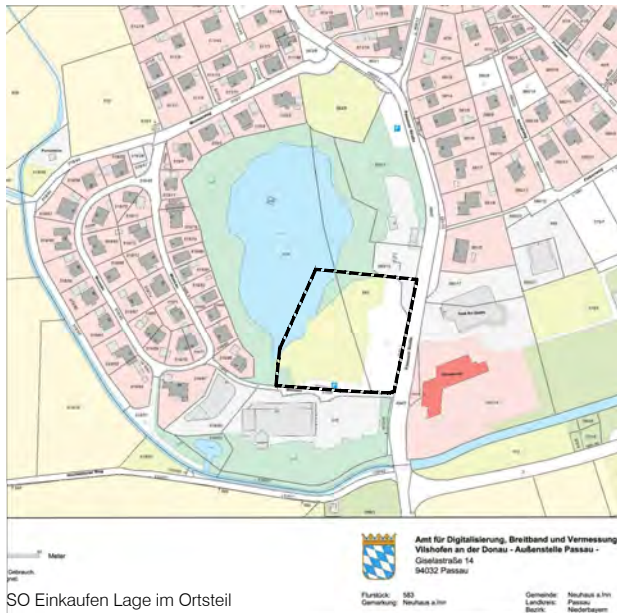
Der Flächennutzungsplan ist (im Parallelverfahren) anzugleichen.

2. Bodendenkmäler

Erwäge Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStG.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungslinien usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.



SO Einkauf Lage im Ortsteil

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
" SO Einkauf "

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

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12. 11. 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Einkauf" beschlossen.
Der Aufstellungsschluss wurde am 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.6. 2025 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren nach BauGB durchzuführen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom 16.6. 2025 hat in der Zeit vom 2025 bis 2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom 16.6. 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2025 bis 2025 beteiligt.
- Der Gemeinderat Neuhaus a. Inn hat mit Beschluss vom 2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neuhaus a. Inn

1. Bürgermeister Stefan Dorn

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

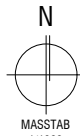
Neuhaus a. Inn

1. Bürgermeister Stephan Dorn

KALVARIENBERG 2
54125 Neuhaus a. Inn
09352 91801-0
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

WENZL BDA
ARCHITECTEN

Entwurf	16.6. 2025	
Endfassung	 2025	



MASSTAB
1/1000

Planformat 594 / 1135



SO Einkaufen

0.8	2.4
8.0m	II
FD	g

515/9

583/10

583

515

NORMA Filiale

Haus des Gastes

P

Moosauweg

Passauer Straße

Anselweg

Moosau

518

581/18

583/4

494/5

15/10

580

580/13

580/11

580/18

580/19

580/20

580/22

580/23

580/27

580/28

580/30

580/31

580/32

580/33

580/34

580/35

580/36

580/37

580/38

580/39

580/40

580/41

580/42

580/43

580/44

580/45

580/46

580/47

580/48

580/49

580/50

580/51

580/52

580/53

580/54

580/55

580/56

580/57

580/58

580/59

580/60

580/61

580/62

580/63

580/64

580/65

580/66

580/67

580/68

580/69

580/70

580/71

580/72

580/73

580/74

580/75

580/76

580/77

580/78

580/79

580/80

580/81

580/82

580/83

580/84

580/85

580/86

580/87

580/88

580/89

580/90

580/91

580/92

580/93

580/94

580/95

580/96

580/97

580/98

580/99

580/100

580/101

580/102

580/103

580/104

580/105

580/106

580/107

580/108

580/109

580/110

580/111

580/112

580/113

580/114

580/115

580/116

580/117

580/118

580/119

580/120

580/121

580/122

580/123

580/124

580/125

580/126

580/127

580/128

580/129

580/130

580/131

580/132

580/133

580/134

580/135

580/136

580/137

580/138

580/139

580/140

580/141

580/142

580/143

580/144

580/145

580/146

580/147

580/148

580/149

580/150

580/151

580/152

580/153

580/154

580/155

580/156

580/157

580/158

580/159

580/160

580/161

580/162

580/163

580/164

580/165

580/166

580/167

580/168

580/169

580/170

580/171

580/172

580/173

580/174

580/175

580/176

580/177

580/178

580/179

580/180

580/181

580/182

580/183

580/184

580/185

580/186

580/187

580/188

580/189

580/190

580/191

580/192

580/193

580/194

580/195

580/196

580/197

580/198

580/199

580/200

580/201

580/202

580/203

580/204

580/205

580/206

580/207

580/208

580/209

580/210

580/211

580/212

580/213

580/214

580/215

580/216

580/217

580/218

580/219

580/220

580/221

580/222

580/223

580/224

580/225

580/226

580/227

580/228

580/229

580/230

580/231

580/232

580/233

580/234

580/235

580/236

580/237

580/238

580/239

580/240

580/241

580/242

580/243

580/244

580/245

580/246

580/247

580/248

580/249

580/250

580/251

580/252

580/253

580/254

580/255

580/256

580/257

580/258

580/259

580/260

580/261

580/262

580/263

580/264

580/265

580/266

580/267

580/268

580/269

580/270

580/271

580/272

580/273

580/274

580/275

580/276

580/277

580/278

580/279

580/280

580/281

580/282

580/283

580/284

580/285

580/286

580/287

580/288

580/289

580/290

580/291

580/292

580/293

580/294

580/295

580/296

580/297

580/298

580/299

580/300

580/301

580/302

580/303

580/304

580/305

580/306

580/307

58

B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

SO Sondergebiet nach § 11(3) Nr.2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0.8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8

2.4 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 2.4

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

WH max max. zulässige Wandhöhe maximal
8.0 hier: 8.0m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 bzw. 22 BauGB)

Löschwasserentnahme (FFW)

5. Nutzungsschablone

Baugebietstyp
Gebietsname

max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige geschosszahl
Dachform	Bauweise

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche /

privater Fußweg

Stellplätze / Kundenparkplätze

7. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Wiesenfläche, geschützt

Grünfläche zwischen Stellplätzen (Wiese o. Rasen)

Begrünung Stellplätze (Rasenfugen o. Schotterrasen)

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

vorhandene Bäume - zu erhalten

vorh. Baum - zu fällen

Laubbäume zu pflanzen gemäß Artenliste §13 (5)

9. Ausgleichsfläche

Fläche für Maßnahmen Naturschutz;
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe

10. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

bestehende Grundstücksgrenze

583 Flurnummer, hier 583

316 Höhenlinie, hier 316 m ü. NN

bestehende Gebäude

bestehender Baumbestand

11. nachrichtliche Übernahme

einzuhaltendes Sichtdreieck
hier: 3m / 70m

Fahrbahnrand

Fahrbahnmitte

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Die Deckblattänderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 16.6. 2025.
Hinweise zum Umweltschutz und die Begründung sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1)
- Die im Bebauungsplan als SO bezeichnete Fläche wird als Sondergebiet nach §11 (3) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind: - großflächige Einzelhandelsbetriebe - insbesondere Vollsortimenter und Getränkemärkte -
bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1350qm pro Betrieb
- integrierte bzw. selbständige Gastronomieflächen mit Freiterrassen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1)
- max. 2 (Voll -)Geschosse (II)
- (2)
- oberhalb des ersten Obergeschosses sind keine weiteren Nutzflächen zulässig.
- (3)
- Es ist eine maximale Wandhöhe von 9.0m zulässig.
Gemessen wird von OK FB EG bis zur Dachhaut bzw. bis zur OK Attika.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1)
- Außerhalb der Baugrenzen sind keine Gebäude zulässig.
- (2)
- Die Gebäude können gemäß §22 (3) BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- (3)
- Erforderliche Einhausungen / Überdachungen für Einkaufswägen können außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Kundenparkplätze errichtet werden.

§ 6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 7 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1)
- Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendigen Mindestmaß zu begrenzen.
- (2)
- Zulässige Beläge für Straßenflächen
- Asphalt
- Pflaster (Granit, Beton)
- (3)
- Zulässige Beläge für Fuß- und Radwege
- Pflaster (Beton, Granit)
- Mineralbeton mit Rieseleinstreuung
- (4)
- Offene Stellplätze bzw. erforderlich (Kunden-)Parkplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Diese offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
(Kiesdecke, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster)
- (5)
- Eine Überdachung der Stellplätze ist nur in Form von Solardächern zulässig.
- (6)
- Garagen(-gebäude) bzw. Carports sind nicht zulässig.
- (7)
- Die Stellplätze bzw. Kundenparkplätze sind von Süden her von der vorhandenen Erschließungsstraße(Moosau) zu erschließen.

§13 Grünordnung

- (1)
- Private Grünflächen - Wiesenflächen

Die privaten Grünflächen ausserhalb der Kundenparkplätze sind als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.
Eine Düngung ist hier unzulässig. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.
- (2)
- Grünflächen zwischen den Stellplatzflächen

Die baumüberstandenen Grünflächen zwischen den Stellplatzflächen sind vorzugsweise als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.
Alternativ zu dieser Ansaat sind ganz im Sinne einer angemessenen Pflege der Grünflächen im Kundenparkplatz auch Rasen- und Bodendeckerflächen zulässig.
- (3)
- Stellplatzbegrünung

Vorzugweise werden die Stellplatzflächen ebenfalls begrünt
- durch Rasenansaat bei Rasenfugenpflaster
- oder durch Schotterrassen
- (4)
- Baumpflanzungen

- für jeden gefälltten Baum ist ein Laubbaum ist ein Laubbaum nachzupflanzen
- in den gliedernden Grünflächen zwischen den Stellplätzen Laubbäume gemäß Artenliste zu Pflanzen
- (5)
- Artenliste für die Baumpflanzungen (zwischen den Stellplätzen) und für Strauchbepflanzungen

Baumpflanzungen		Strauchartenliste	
Acer platanifolius	Platane	Berberis vulgaris	-Berberitze
Alnus spaethii	Purpur-Erle	Cornus sanguinea	-Hartriegel
Ginko biloba	Ginkobaum	Corylus avellana	-Hasel
Tilia tomentosa `Brabant`	Brabanter Silberlinde	Frangula alnus	-Faulbaum
		Ligustrum vulgare	-Liguster
Acer campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	-Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	-Schlehe
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rubus idaeus	-Himbeere
		Rosa arvensis	-Feldrose
		Rosa canina	-Hundsrose
		Rosa gallica	-Apothekerrose
		Salix viminalis	-Flechtweide
		Sambucus nigra	-Holunder
		Viburnum opulus	-Schneeball

- (7)
- Pflege der Baumpflanzungen

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der vorgenannten Pflanzqualität nach-zupflanzen.
Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

§14 Artenschutz

Mit dem Bebauungsplanentwurf wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgelegt.
Sie regelt die erforderlichen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen incl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
Die saP orientiert sich folgenden Leitlinien:
- weitestgehende Vermeidung von Eingriffen in den Lebensraum der Äskulapnatter
Optimierung des angrenzenden Äskulapnatterlebensraums
Schutzeinrichtungen während der Bauphase (Reptilienzaun)
bei Bedarf Abfangen und Verlagern von Individuen im Eingriffsbereich
- Optimierungsmaßnahmen für die Zauneindechse am Westrand des Geltungsbereiches durch Ergänzung von Habitatbausteinen für die Art (sandige Eiablageplätze, Steinriegel, Totholzbiotope, Saumstrukturen)
- Entwicklung externer Flächen als Zauneidechsenhabitat
- Verlagerung von Zauneidechsen in das funktionsfähige externe Habitat
- Baubeginn nach Beendigung der Verlagerungen
- Schutzeinrichtungen während der Bauphase

- (8)

Stellplatzschlüssel
Es wird kein Stellplatzschlüssel vorgegeben.
Die Anzahl der Kundenparkplätze ist mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.
Eingangsnah sind Behindertenparkplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen.
- (9)

Für die Anfahrbarkeit bzw. Zugänglichkeit der Löschwasserentnahmestelle ist ein entspr. Fahrtrecht zu vereinbaren.

§ 8 Barrierefreies Bauen

- (1)

Der Einzelhandelsbetriebe, der Getränkemarkt und die Gastronomie sind im Kundenbereich barrierefrei zu gestalten.
- (2)

Die Aussenanlagen d.h. die Kundenparkplätze und die Freiterrasse für die Gastronomie sind barrierefrei zu gestalten.

§ 9 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

- (1)

Dachform
Es sind nur Flachdächer zulässig.
- (2)

Dachdeckung
Die Flachdächer sind (extensiv) zu begrünen.
- (3)

Dachaufbauten
Erforderliche technische Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig.
In der Dachfläche liegende bzw. flachgeneigte Photovoltaikflächen sind zulässig.
Weitere / sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- (4)

Dachverglasungen sind zulässig.
Dachverglasungen und Photovoltaikflächen sind aufeinander abzustimmen.

§ 10 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB)

- (1)

Es sind einfarbige, matte und nicht zu grelle Fassadenanstriche zu verwenden.
- (2)

Es wird empfohlen, die Fassade als möglichst naturbelassene Holzfassade auszuführen.
(zur optimalen Einfügung in den anschließenden Naturraum)
- (3)

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien der Fassaden zu beschränken.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

- (1)

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen bzw. Anböschungen ergeben.
- (2)

Die Höhenlage des Gebäudes ist so zu wählen, dass eine barrierefreie Erschließung möglich ist.

§ 12 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist ausserhalb der definierten Bauflächen möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).
Eine Einfriedung des Sondergebietes ist nicht zulässig.
Insbesondere die Löschwasserentnahmestelle muß jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar sein.

§ 15 Abwasser

Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird bzw. in entsprechende Rückhalteeinrichtungen gesammelt wird, im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

§ 16 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

D. Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Vorrang.
Die Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme wird deshalb unterstützt.

2. Wasserverbrauch

Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am Toilettenspülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser (Anlage von Regenwasserbehältern) zu verwenden.

3. Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu versickern bzw. zu sammeln. (Brauchwasser-Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).
Wegen hoher Metallkonzentrationen des Regenabflusses von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen zu minimieren. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- , Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

4. Pflanzenverwendung

Es wird empfohlen, auf den Privatgrundstücken keine giftigen Pflanzen wie Thuja o.ä. zu pflanzen.
Nadelhölzer sind nicht zulässig
Sonstige Hinweise

5. Baustoffe

Es sollten möglichst nur Baustoffe zum Einsatz kommen mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit bei Herstellung und Verwendung und Recyclingfähigkeit.

E. sonstige Hinweise

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist (im Parallelverfahren) anzugleichen.

2. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Feuerwehr

Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf die Beachtung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie auf die Ausbildung und Kennzeichnung der Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen usw.) gemäß den "Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007 hingewiesen.

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

" SO Einkaufen " Begründung

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

1. Planungsanlass:

Die Freifläche südöstlich des Steinbruchweiher's 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 harmonsich 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 orstgestalterischen 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, eine ruhigen Baukörper und eine gute Einfügung des Baukörpers in die (natürliche) Umgebung zu gewährleisten.

11. Höhenlage des Gebäudes

Die Vorgeben 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 Bodenfunden hingewiesen sowie auf einschlägige Vorschriften, Vorgaben und Richtlinien zu Flächen für die Feuerwehr.

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



Planzeichen Ergebnisse Fauna-erhebungen

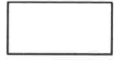
Brutvögel

-  Revierzentrum planungsrelevanter Brutvögel
- S - Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- TS - Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*)

Reptilien

-  Potenzieller Lebensraum der Äskulapnatter
-  Kernlebensraum der Zauneidechse im Gebiet
-  suboptimaler, wenig strukturierter Teillebensraum der Zauneidechse im Gebiet
-  temporär genutzter Lebensraum der Zauneidechse (Winterquartier, Thermoregulation)

Weitere Planzeichen

-  Flurgrenzen
-  Bearbeitungsbereich Erhebungen Fauna 2021

Untersuchte Tiergruppen, strukturelle Erfassung:

- Haselmaus:
keine Nachweise
- Amphibien:
keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (nur Seefrosch nachgewiesen)
- Brutvögel:
 - Trauerschnäpper: höhlenbrütende Vogelart, wird beeinträchtigt bei Eingriffen in den alten Laubholzbestand → Eingriffe minimieren → ggf. Ersatzquartiere (Nistkästen) im verbleibenden Gehölzbestand
 - Stieglitz: betroffen durch Verlust von samenreichen Gras- / Krautfluren → Anlage von Ersatzlebensraum im Nahraum, evtl. kombinierbar mit Ausgleichsmaßnahme Zauneidechse
- Reptilien:
 - Zauneidechse
 - Äskulapnatter
 - Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Untersuchungsraum: Der Untersuchungsbereich umfasste bisher nicht den Bereich des Recyclinghofs sowie nicht den Bereich der nördlich angrenzenden Wiesenfläche. Hier sind ggf. Ergänzungen erforderlich.

Vorgaben Artenschutz Reptilien:

1. Anlage Ersatzhabitat Zauneidechse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und Optimierung Restlebensraum Äskulapnatter
2. Abfangen (Abfangfläche wird eingezäunt) und Umsiedlung der Zauneidechse in das angelegte und entwickelte (externe) Ersatzhabitat (mindestens 1-2 Jahre Vorlaufzeit für die Entwicklung des Ersatzhabitats); Umsiedlung Äskulapnatter aus dem Eingriffsbereich in den Steinbruchbereich; 1 Jahr für die Abfangaktion
3. Minimierung von Störwirkungen für die Äskulapnatter im Steinbruchareal (Durchschneidung mit Wegen etc. vermeiden).

Projekt:
Deckblatt Nr.1 zum Bebauungsplan "Alter Steinbruch"
Neuhaus a.Inn, Landkreis Passau

Planinhalt:
Ergebnisse Faunaerhebungen 2021

Datum:
24.01.2022

Planung:

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5019_bestand_fauna1

**Team
Umwelt
Landschaft**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

Kurzbericht

Team Umwelt Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

- 5019 - Sachstandsbericht faunistische Erhebungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Jahr 2021 wurden faunistische Erhebungen als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung möglicher Bauvorhaben auf den Flurstücken 515 und 583 durchgeführt.

Untersuchte Tiergruppen, strukturelle Erfassung:

- Haselmaus
- Amphibien
- Brutvögel
- Reptilien
- Erfassung von Höhlenbäumen und potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten.

Der Untersuchungsbereich umfasste bisher nicht den Bereich des Recyclinghofs sowie nicht den Bereich der nördlich angrenzenden Wiesenfläche. Hier sind ggf. Ergänzungen erforderlich.

Ergebnisse

- Haselmaus:
keine Nachweise → keine artenschutzrechtliche Betroffenheit
→ keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Amphibien:
keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (nur Seefrosch nachgewiesen) →
keine artenschutzrechtliche Betroffenheit →
keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Brutvögel Nachweise von 3 artenschutzrechtlich relevanten Arten
 - Grauschnäpper: nur Durchzugsgast → nicht planungsrelevant
 - Trauerschnäpper: höhlenbrütende Vogelart, wird beeinträchtigt bei Eingriffen in den alten Laubholzbestand → Eingriffe minimieren → ggf. Ersatzquartiere (Nistkästen) im verbleibenden Gehölzbestand
 - Stieglitz: betroffen durch Verlust von samenreichen Gras- / Krautfluren
→ Anlage von Ersatzlebensraum im Nahraum, evtl. kombinierbar mit Ausgleichsmaßnahme Zauneidechse
- Reptilien:
 - Zauneidechse
 - Äskulapnatter
→ **aufgrund der örtlichen Situation und der Biologie der Arten werden umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; es ergeben sich entsprechende Vorlaufzeiten vor einer möglichen**

Realisierung baulicher Maßnahmen.

Vorgaben Artenschutz Reptilien:

1. Anlage Ersatzhabitat Zauneidechse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und Optimierung Restlebensraum Äskulapnatter
2. Abfangen (Abfangfläche wird eingezäunt) und Umsiedlung der Zauneidechse in das angelegte und entwickelte (externe) Ersatzhabitat (mindestens 1-2 Jahre Vorlaufzeit für die Entwicklung des Ersatzhabitats); Umsiedlung Äskulapnatter aus dem Eingriffsbereich in den Steinbruchbereich; 1 Jahr für die Abfangaktion
3. Minimierung von Störwirkungen für die Äskulapnatter im Steinbruchareal (Durchschneidung mit Wegen etc. vermeiden).

Deggendorf, den 24.01.2022

Fritz Halser
Team Umwelt Landschaft