

Neuhaus am Inn

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„Hochwassersanierungsgebiet“ - DECKBLATT 6

TEXTTEIL mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Begründung

Rechtsplan

Umweltbericht

Auslegung / Stand 10.5.2024

Verfasser:

lohrer . hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh

80796 München | Bauerstraße. 8

Tel 089 / 28 77 91 - 0 | Fax 089 / 28 77 91 - 29

loho@lohrer-hochrein.de | www.lohrer-hochrein.de

Bearbeiter:

Ursula Hochrein, Maximilian Stechele

Neuhaus am Inn

Bebauungsplan mit Grünordnung „Hochwassersanierungsgebiet“ - Deckblatt 6

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

Begründung mit Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Hochwassersanierungsgebiet“ – Deckblatt 6 besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung mit Umweltbericht wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Alle im Geltungsbereich des Deckblatt 6 gültigen vorhergehenden Deckblätter werden im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgehoben

Aufgestellt:

Neuhaus am Inn, den

.....
lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und
stadtplaner gmbh

.....
Bürgermeister Dorn

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| A | Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| A.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| A.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| A.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO) | 7 |
| A.4 | Nebenanlagen | 7 |
| A.5 | Verkehrsflächen | 7 |
| A.6 | Immissionsschutz | 7 |
| A.7 | Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen | 8 |
| A.8 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 8 |
| A.9 | Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen | 8 |
| A.10 | Grünordnung auf privaten Grünflächen | 8 |
| A.11 | Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) | 9 |
| A.12 | Ableitung von Niederschlagswasser | 9 |
| A.13 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 9 |
| B | Verfahrensvermerke | 14 |
| C | Begründung | 17 |
| C.1 | Planungsgegenstand | 17 |
| C.2 | Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen | 21 |
| C.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 23 |
| C.4 | Nebenanlagen | 23 |
| C.5 | Verkehrsflächen | 23 |
| C.6 | Immissionsschutz | 24 |
| C.7 | Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen | 24 |
| C.8 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 24 |
| C.9 | Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen | 24 |
| C.10 | Grünordnung auf privaten Grünflächen | 25 |
| C.11 | Wasserflächen | 25 |
| C.12 | Niederschlagswasserentsorgung | 25 |
| C.13 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 26 |
| D | Umweltbericht | 27 |
| D.1 | Einleitung | 27 |
| D.2 | Beschreibung der Planung | 27 |
| D.3 | Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen | 29 |
| D.4 | Umweltentwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung | 38 |
| D.5 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen | 38 |

| | | |
|-----|--|----|
| D.6 | Maßnahmen zum Ausgleich | 39 |
| D.7 | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz | 41 |
| D.8 | Zusätzliche Angaben | 42 |
| D.9 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 43 |

Präambel

Die Gemeinde Neuhaus am Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Weitere Rechtsgrundlagen

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2021 (BGBl. I S. 1666)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

(Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. 2.2011, zuletzt geändert am 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb der dargestellten Baugrenzen sind Nutzungen entsprechend eines Mischgebietes (§6 BauNVO) zugelassen.
- (2) Diese Nutzung wird für die drei zusätzlich geschaffenen und mit (1) benannten Baufelder im Gebiet eingegrenzt auf Nichtwohnnutzung. Für das Baufeld des Turms ist ausschließlich eine Nutzung nach §6 Abs 2, Nr 3 und 5 BauNVO zulässig.
- (3) Im dargestellten Überflutungsbereich wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Baufeld begrenzt.
- (4) Im dargestellten Überflutungsbereich müssen folgende Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise erfüllt werden:

Die Nutzung im Erdgeschoss wird auf Nichtwohnnutzung festgesetzt. Sämtliche Erdgeschosse müssen frei von dauerhaften Aufenthaltsflächen sein und es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe hier gelagert werden.

Keller sowie Auffüllungen sind nicht zulässig

Die konstruktiven Teile der Bauwerke dürfen im überfluteten Bereich nur aus Baustoffen wie z.B. Beton, Betonmauerwerk, Glas errichtet werden, die bei einer Überschwemmung nicht geschädigt werden.

Falls die baulichen Anlagen und Einbauten nicht geflutet werden sollen, sind die Objektschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 312,00 müNN auszuführen. Die Baukörper sind statisch gegen Auftrieb zu sichern. Der Verlust an Rückhalteraum (Retentionsraum) ist auszugleichen.

Eine schnelle Räumbarkeit ist sicherzustellen.

Die Fußbodenoberkante 1. Obergeschoss (Wohngeschoss) und die erste Nutzungsebene im geplanten Turm ist auf mind. 312,00 m üNN zu legen.

Die Bauwerke sind bei Bedarf an die Erdgasversorgung (auf Wasserstoff umbaubar) anzuschließen. Die Heizungsanlage ist hochwassersicher (über 311,50 müNN) zu installieren.

Der Elektrische Hausanschluss und die Sicherungsverteiler sind hochwassersicher anzuordnen. Für den hochwassergefährdeten Bereich ist ein eigener Stromkreis einzurichten, der bei drohender Überschwemmung abzuschalten ist. Leitungen und Betriebsmittel dieses Stromkreises ist in Feuchtraumausführung auszubilden, sofern nicht aufgrund anderer Bestimmungen höhere Anforderungen gestellt werden.

Die Gebäude und Einbauten sollen in den gemeindlichen "Melde- und Einsatzplan bei Hochwasserereignissen aufgenommen werden.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die Grundfläche der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im Lageplan.
- (2) Die Höhe baulicher Anlagen darf eine jeweils maximale Wandhöhe gemäß Festsetzung im Lageplan, bezogen auf die jeweilige Geländebezugshöhe am tiefsten natürlichen Geländepunkt der jeweiligen Baugrenze, nicht überschreiten.
- (3) Die auf Fl.Nr. 32 und der dazwischen liegenden Teilfläche von Fl.Nr. 28/2 gekennzeichneten Baufenster, dürfen insgesamt eine maximale Grundflächenzahl von 300 qm nicht überschreiten.
- (4) Für Baufeld (4) kann bei einer öffentlichen Nutzung für die gegenüberliegende Schule von der festgesetzten Wandhöhe und Dachform abgewichen werden, auf eine Wandhöhe von 9m.
- (5) Auf den dargestellten Flächen gilt gemäß Grundbucheintragungen ein Bauverbot bzw. eine Bebauungsbeschränkung.
- (6) Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im bestehenden und dargestellten Umfang auf den privaten Grundstücken zulässig.
- (7) Für sämtliche Neubauten ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 78 WHG zu stellen.

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

- (1) Es wird eine offene Bauweise gemäß den dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Für die Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme des Turms werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-25° festgesetzt.
- (3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu berücksichtigen, sofern nicht durch Baugrenzen abweichende Vorgaben getroffen werden.

A.4 Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §19 Abs. 4 BauNVO)

Im dargestellten Überflutungsbereich sind keine Nebenanlagen zulässig. Außerhalb des dargestellten Überflutungsbereichs sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen bis 25 cbm zulässig.

A.5 Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Straßenverkehrsflächen
- (2) öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Lageplan. Eine geschlossene Oberflächenbefestigung der Fahrbahnen für motorisierten Verkehr ist mit einer Breite von bis zu 8m und für den vorgesehenen Bushaltebereich mit seinen Fahr- und Haltebeziehungen zulässig, die Fuß- und Radwege sind, mit Ausnahme des übergeordneten Weges entlang dem Ehebach, unversiegelt auszuführen.
- (3) Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dient der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen für PKW. Eine geschlossene Oberflächenbefestigung der Fahrbahnen ist zulässig, die Stellplatzflächen sind unversiegelt auszuführen.
- (4) Die Teilfläche mit der Zweckbestimmung „Volksfest“ dient der temporären Abhaltung von Volksfesten inkl. Errichtung von betrieblich erforderlichen fliegenden Bauten, im räumlichen Umfang des bisherigen Betriebes. Darüber hinaus ist die Nutzung als Parkplatz und Wendemöglichkeit für Schulbusse, sowie Veranstaltungen wie Märkte und ähnliches, zulässig.

A.6 Immissionsschutz

- (1) Volksfestplatz Bestand
- (2) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 vorzusehen.

A.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Die öffentlichen Hauptversorgungsleitungen und -abwasseranlagen sind zu sichern und gegebenenfalls zu verlegen.

A.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Überflutungsbereich grundsätzlich nicht zulässig. Für die vorgesehenen Maßnahmen, wie die Wiederverfüllung des unteren Abschnittes des Ehebachs, dessen Neuprofilierung und Abgrabungen am Innufer ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §68 WHG erforderlich.

A.9 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 22, 24, 25 BauGB)

- (1) Die im Plan als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche ist, mit Ausnahme der durch Baugrenzen geregelten Flächen, von Bebauung freizuhalten aufgrund der Überflutungsgefahr.
- (2) Die Fläche ist landschaftlich anzulegen und überwiegend zu begrünen. Über die gesondert dargestellten Verkehrsflächen hinaus, sind Wege und Plätze nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 5 % zulässig.
- (3) Neben den mit gesonderter Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente und Erholungseinrichtungen (z.B. weitere sekundäre Spieleinrichtungen, Trendsportanlagen, Schmuckgärten, Kunstobjekte, und sonstige Erholungseinrichtungen) im Rahmen der Zulässigkeit gemäß WHG zulässig.
- (4) Zulässig sind Bauwerke zur Ufersicherung und die erforderlichen Brücken über den Ehebach. Die dargestellten Ufersicherungsmauern (Klippen / Bühnen) sind in Lage, Höhe und Ausführung variabel und auch zwischen den dargestellten Bereichen bodenbündig miteinander verbunden. Sämtliche Maßnahmen am Gewässer erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §68 WHG.
- (5) In der Teilfläche „Spiel“ sind Freizeit- und Spielanlagen zulässig.
- (6) In der Teilfläche „Sportanlage“ sind Rasensportflächen mit den erforderlichen Ballfangzäunen zulässig.

A.10 Grünordnung auf privaten Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- (1) Die privaten Grünflächen sind, soweit es nicht für die Erschließung erforderlich ist zu begrünen und mit mindestens einem Baum je 300 m² Fläche zu bepflanzen.
- (2) Einzäunungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,5m und ohne Sockel, mit einem Bodenabstand von 10-15 cm zulässig. Im Hochwasserbereich sind

Zäune auf das erforderliche Minimum zu beschränken und mit einer Durchlässigkeit von mindestens 80 % der Zaunfläche auszubilden.

A.11 Wasserflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fließgewässer Inn: Maßnahmen im Uferbereich dürfen nachweislich das Abflussprofil nicht verringern und sind dauerhaft zu sichern.

Fließgewässer Ehebach: Der Verlauf des Ehebachs soll gemäß Plandarstellung im unteren Abschnitt verlegt werden.

Für sämtliche Maßnahmen am Gewässer ist vorab eine Erlaubnis nach § 68 WHG (Planfeststellung / Plangenehmigung) einzuholen.

A.12 Ableitung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die wesentlichen Anforderungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern.

Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder Sickerschächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 qm befestigte Flächen angeschlossen werden.

Die Versickerung erfolgt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und außerhalb von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Das zu versickernde Niederschlagswasser ist nicht nachteilig verändert oder mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt.

Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen Kleingebinde bis 20l)

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer- Zink- oder Bleiflächen über 50 qm darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Auf die Detailregelungen der Verordnung und der Technischen Regeln wird verwiesen.

A.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Es sind fünf Fledermauskästen und fünf Vogelnistkästen aufzuhängen und zu unterhalten. Die Lage gemäß Plan kann bis zu 30m verschoben werden.

- (2) Unterschiedliche Lebensraumstrukturen (Steinsetzungen, Sonnenplätze, weitere Kleinstrukturen) für Amphibien und Reptilien, insgesamt fünf Stück, sind vorzusehen. Die Lage gemäß Plan kann bis zu 30m verschoben werden.

- (3) Hinsichtlich der nächtlichen Lichtquellen wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand der allgemein anerkannten Regeln der Technik gefordert.

Hinweise

1. Bodenschutz / Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

2. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

3. Hochwasser, Überflutung

Planer und Bauherren werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Hochwasser mit einer Überflutungshöhe von mehreren Metern auf dem Gelände auftreten kann. Sämtliche nicht ortsfesten Einbauten im Bereich dieser Überflutung sind vor dem Auftreten des Hochwassers rechtzeitig zu entfernen, um den Abfluss nicht zu behindern bzw. vor dem Abschwemmen zu sichern.

Es wird auf die Hochwasserschutzfibel zum wassersensiblen Bauen des Bundesbauministerium hingewiesen.

Eine Einbindung in den gemeindlichen Warn- und Nachrichtenplan, ein Räumungs- und Sicherungskonzept für das Volksfest und der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Informationen dazu unter www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

4. Baum Bestand

Soweit nicht aus Sicht der Verkehrssicherung erforderlich, sind die dargestellten Bestandsbäume zu erhalten oder zu ersetzen.

5. Baum Neupflanzung

Die dargestellten neu zu pflanzenden Bäume sind in der Lage verschiebbar

6. Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet befinden sich drei Baudenkmäler (die St. Nepomuk-Statue, das ehemalige Zollamt und die alte Innbrücke). Diese sind von den Festsetzungen nicht berührt.

Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Insbesondere im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in welchen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren (z.B. Vögel oder Fledermäuse) als Quartier oder Nahrungsraum genutzt werden (siehe auch artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung). Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung und bei Sanierungs- und Abrissarbeiten zu beachten. Vor konkreten Baumaßnahmen ist durch eine Fachperson zu überprüfen, ob Tiere geschützter Arten vorkommen. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

a) Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

b) Baumrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen

c) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Die negativen Wirkungen auf die Tierwelt können durch Verwendung von insektenverträglichen Außenbeleuchtungen minimiert werden. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten / die Lichtpunkthöhe sind so gering wie möglich zu wählen / keine direkte Abstrahlung in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. warmweiße LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

f) Um Vogelschlag an größeren Glasflächen am Ortsrand zu vermeiden, sollten ungegliederte Fensterflächen über 2 qm² entsprechend dem Stand der Technik gesichert werden. Wirksame Schutzmaßnahmen können sein: aufgedruckte engmaschige Muster, spezielles Vogelschutzglas, Eintönung der Scheiben, Reduzierung der Durchsicht, Schrägstellung der Scheiben. Auf eine Eingrünung der Gebäude ist zu achten.

8. Immissionen

Die Nutzung des Volksfestplatzes wird wie im Bestand (Volksfest und Märkte) erhalten und ist zu dulden.

Immissionsduldungsverpflichtung für die Wohnbauten in Nachbarschaft zum Sportplatz: Eigentümer und Rechtsnachfolger müssen eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Sportplatzes eintragen lassen. Diese muss enthalten: „der Eigentümer des belasteten Grundstückes hat alle Einwirkungen zu dulden, die der Trainings- und Spielbetrieb bei einem Fußballverein üblicherweise auslöst.“

9. Sparten

Auf die bestehenden, das Plangebiet querenden Leitungen wird hingewiesen, sie sind im Wesentlichen dargestellt.

10. Pflanzliste

Fraxinus excelsior, Fagus sylvatica, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata, Prunus padus, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Populus nigra, Salix alba, Malus sylvestris

Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Coryllus avellana, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Salix viminalis im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Überflutungsbereiche.

Innerhalb der Privatgärten kann hiervon abgewichen werden.

B Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Neuhaus am Inn hat in der Sitzung vom 16.05.2023 die Aufstellung des Deckblatts 6 zum Bebauungsplan „Hochwassersanierungsgebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2023 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2023 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Neuhaus am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Neuhaus am Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuhaus am Inn, den..... –Siegel- _____ Dorn, 1. Bürgermeister

C Begründung

c.1 Planungsgegenstand

C.1.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Neuhaus am Inn, Gemeinde Neuhaus am Inn, Landkreis Passau, in öffentlichem und privatem Besitz.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 6 umfasst die folgenden Flurstücke, welche sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden.

Gemeinde: 1,1/2, 2, 2/2, 4, 10/1, 14, 18, 18/1, 23, 23/2, 26 teils, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 32, 47/2 teils, 79/2, 86/2 teils, 86/4 teils, 86/16, 556/5, 556/9, 556/17, 556/18, 556/22, 556/28, 572, 574, 578, 578/3, 578/7, 579, 579/5, 581/18 teils

Landkreis Passau: 26/6

Freistaat: 3 teils, 25, 556/12, 569/2teils

Die Flurstücke 1/1, 26/2, 32/1, 35, ~~37~~, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 66, 67, 68, 71, 71/1, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 86/6, 86/12, 86/14, 86/17 teils, 86/19, 87, 89, 91/4, 91/5, 92, 94, 95, 96, 97, 98 teils, 556/11, 572/4, 572/5 und 580/5 liegen im Geltungsbereich und befinden sich in privaten Besitz.

Die Flurstücke 85, 85/2 teils, 86/15 teils und 119 teils liegen im Geltungsbereich und befinden sich im Eigentum der Maria-Ward-Schulstiftung.

Der geplante Bereich des Deckblatts 6 des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand von Neuhaus am Inn, im Osten begrenzt durch den Inn.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von 11,58 ha.



C.1.2 Erfordernis der Planaufstellung/ Planungsziele

2021 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt mit folgenden Zielen: „Die Gemeinde Neuhaus am Inn beabsichtigt den Bereich der „Innlände“ gegenüber der oberösterreichischen Barockstadt Schärding neu zu gestalten. Nach der in den 1970-iger Jahren durchgeführten Hochwassersanierung, bei der der alte Ort Neuhaus nahezu komplett abgelöst und abgebrochen wurde, soll die einzigartige Landschaft der Innlände aufgewertet werden. Neben der Steigerung des Aufenthaltscharakters verlangt die übermächtige, gegenüberliegende Kulisse von Schärding eine selbstbewusste Geste von Neuhaus in Form einer multifunktionalen Aktionsfläche und attraktiven Zugangsgestaltung zum Innufer. Durch einen Ausbau von Freizeit- und Erholungsflächen, aber auch durch die touristische und kulturelle Vernetzung der Inngemeinden kann die Attraktivität von Neuhaus deutlich gesteigert und durch diese Maßnahmen ein Rückgang der Bevölkerung verhindert werden. Durch die Gestaltung der Innlände soll ein identitätsstiftender Aufenthaltsbereich für Neuhaus entstehen.“

Auf Basis dieses Wettbewerbsergebnisses soll nun die Innlände entwickelt werden.

Hierbei sind insbesondere auch die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen, da sich große Teile des Geltungsbereichs im Überflutungsbereich befinden.

Gleichzeitig soll für die, nach der größtenteils erfolgten Umsetzung des Hochwassersanierungsgebietes, verbliebenen Gebäude eine Möglichkeit eröffnet werden, diese dauerhaft und Hochwasser angepasst zu erhalten. Als einige der letzten Gebäude des ursprünglichen Ortes kommt ihrem Erhalt dabei eine wichtige Identität gebende Bedeutung zu.

Das Umfeld des historischen Schlosses und dessen Blickbeziehungen sollen aufgewertet werden.

Innufer und Ehebach sollen mit den vorgesehenen Maßnahmen renaturiert werden.

Um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Deckblattes für den Bebauungsplan erforderlich. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

C.1.3 Übergeordnete Planungen

Gültiger Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Flächen für Spiel- und Sportanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Gewässer und Baugebiete aus.

Die Renaturierung des Ehebachs und die Anlage eines übergeordneten Radweges sind hier ebenfalls als Ziele formuliert.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Das Deckblatt 6 betrifft nur eine Teilfläche des gesamten Bebauungsplans „Hochwassersanierungsgebiet“ aus dem Jahre 1966. Alle im Geltungsbereich des Deckblatt 6 gültigen vorhergehenden Deckblätter werden im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgehoben und sind in dieses integriert. Im Plan sind alle Deckblattänderungen, die das Deckblatt 6 oder direkt angrenzende Flächen betreffen dargestellt, um die Zusammenhänge aufzuzeigen. Die aufzuhebenden Teile sind als solche vermerkt.

C.1.4 Umwelt- und Naturschutz

Die Naturraumeinheit ist das Unterbayerische Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Unteres Inntal, Teilbereich Obernberger Innaue.

Die Innaue umfasst die postglazialen, jüngsten Ablagerungen des Flusses. Der Inn, einst in vielen, ständig wechselnden Verästelungen donauwärts fließend, wurde durch Korrekturmaßnahmen auf ein großes Gewässer konzentriert. Die Aue des Inn, der durch Dämme abgetrennt wurde, ist ambivalent geprägt von intensiver Ackernutzung und Auwaldresten.

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation handelt es sich entlang dem Inn um Feldulmen-Eschen im Komplex mit silberweiden-Auenwald, örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald, zur Ortsmitte hin um Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald und entlang dem Ehebach nach Westen um Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald.

Landschaftsschutzgebiete

Keine im Plangebiet.

FFH- bzw. Natura-2000-Gebiete

Am südlichen Rand des Gebietes befindet sich ein Teilstück des FFH-gebietes Nr. 774-371 Salzach und unterer Inn.

Geschützte Biotope

Im unmittelbaren räumlichen Umgriff des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotope

Überschwemmungsgebiete

Der Umgriff des Deckblattes befindet sich in weiten Teilen im Überschwemmungsbereich.

c.2 Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen ist der auf der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses entwickelte Rahmenplan.



Rahmenplan

C.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „Hochwassersanierungsgebiet“ ist der Überschwemmungsbereich nicht für Bebauung vorgesehen. Der ursprüngliche Ort Neuhaus lag jedoch in diesem Überschwemmungsbereich, so dass den noch verbliebenen Gebäude eine hohe Bedeutung, als ursprüngliche und Identität gebende Bausubstanz zukommt. Mit der hier vorgesehenen Regelung soll Planungssicherheit gegeben werden, dass die Eigentümer diese Gebäude sanieren können und mit einer Hochwasser-angepassten Nutzung dauerhaft erhalten.



Urkataster Neuhaus am Inn (Quelle: bayernatlas)

Daneben sollen für die ergänzenden Erholungseinrichtungen Hochwasser-angepasste Bauten möglich sein. Hierbei handelt es sich um einen Turm mit Freischankfläche, ein öffentliches WC und die Möglichkeit das Gebäude des vorhandenen Kanuclubs mittelfristig zu ersetzen. Im ISEK Neuhaus am Inn | Neuenburg am Inn wurde bereits ein markantes, den Ort und Naturraum am Inn prägendes Bauwerk vorgeschlagen, welche als Landmarke, neben der Steigerung des Aufenthaltscharakters, eine selbstbewusste Geste von Neuhaus gegenüber der Kulisse von Schärding in Gestalt einer Großskulptur bilden sollte. Dieses soll in Form des vorgesehenen Turms entwickelt werden und gleichzeitig durch den hier vorgesehenen Ausschank auch die Aufenthaltsqualität steigern.

Die Nutzungen werden als Mischgebietsnutzungen zugelassen, so dass sowohl die Wohnnutzung als auch die vorgesehenen Erholungsangebote möglich sind.

Für die drei zusätzlich geschaffenen, oben beschriebenen Baufelder im Gebiet wird die Nutzung auf Nichtwohnnutzung eingegrenzt, um keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt gegenüber der Bestandssituation auszulösen. Für den Turm wird die Nutzung weiter eingeschränkt, um die gewünschte öffentliche wirksame Belebung des Ortes sicher zu stellen.

Aufgrund der durch das Hochwasser eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird die Anzahl der Wohnungen pro Baufeld auf zwei begrenzt.

Die vom Hochwasser betroffenen Geschosse dürfen aufgrund der Sicherheit für die Bewohner nicht für dauerhaften Aufenthalt vorgesehen werden. Dies ist ab einer Höhe von 312,00 üNN gegeben. Um einer Verunreinigung des Gewässers bei Hochwasser zu vermeiden und zur Sicherheit werden diverse Auflagen getroffen.

C.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um keine weiteren Bauflächen auszuweisen, werden ausschließlich die Baugrenzen gemäß Bestand bzw. der vorgesehenen Neuplanung dargestellt.

Die Höhe der Gebäude wird, soweit es sich um Bestand handelt, auf diese festgesetzt, bei den Neubauten auf die für die jeweilige Nutzung erforderliche und dem Bestand angepasste Höhe.

Für den Kanuclub soll ein Ersatzbau ermöglicht werden. Um im Hochwasserbereich keine zusätzliche Reduzierung des Abflussprofils zu bekommen, wird die Gesamtgrundfläche auf dem Grundstück begrenzt, so dass das vorgesehene neue Baufeld nur als Ersatz für das bestehende Gebäude errichtet werden kann.

Das Baufeld gegenüber der Schule soll sich als Wohnungsbau in den Bestand einfügen. Sollte eine öffentliche bzw. schulische Nutzung vorgesehen werden so lässt sich im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Schulgebäude, ein gestalterischer, räumlicher Bezug herstellen, der eine Abweichung von der Maßstäblichkeit der umgebenden Wohngebäude rechtfertigen würde.

Der vorgesehene Turm soll Hochwasser angepasst am Ufer stehen und als Landmarke die Innlande prägen. Mit der Sondernutzung eines kleinen Ausschankangebotes und einer Aussichtsplattform wird das Ziel verfolgt, die Freizeitqualität der Innlande und ihre Identität zu stärken.

Die Grundbucheintragungen bezüglich Bauverbot und Bebauungsbeschränkung sind im Bebauungsplan dargestellt und beziehen sich bei den Beschränkungen auf eine Hochwasser angepasste Bauweise.

Die bestehenden Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind für die Nutzung erforderlich und können in diesem Umfang erhalten werden.

Für die geplanten Neubauten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 78 WHG erforderlich, um die dort angeführten Belange zu prüfen.

C.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, da nur die einzelnen Baufenster der bestehenden Einzelhäuser und die für die Erholungsnutzung erforderlichen Einzelbauten im Überflutungsbereich zulässig sind.

Die Neu- und Ersatzbauten sollen sich in die Umgebung einfügen. Daher werden Satteldächer mit der ortsüblichen Dachneigung festgesetzt, mit Ausnahme der baulichen Sonderform des Turms.

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu berücksichtigen, allerdings sollen bei Ersatzbauten auch die geringeren Abstände der Bestandssituation zugelassen sein.

C.4 Nebenanlagen

Außerhalb der dargestellten Baugrenzen sind jegliche feste Einbauten, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, wie auch Nebenanlagen, nicht zulässig.

Außerhalb des dargestellten Überflutungsbereichs sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus städtebaulichen, wie auch aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen wird die Größe von Nebenanlagen jedoch geregelt, um die Bodenversiegelung soweit möglich zu begrenzen.

C.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen erschließen die angelagerten Nutzungen und binden in das bestehende Ortsgefüge ein, sowie an die übergeordnete Verbindung nach Schärding.

Im Planungsgebiet bestehen mehrere Bushaltestellen für die Schulbusse der nördlich angrenzenden Schule. Diese müssen weiterhin hier verbleiben und werden im Rahmen dieser Festlegungen neu geordnet, incl. der Zu- und Abfahrtssituation. Um die Bodenversiegelung soweit möglich zu begrenzen, ist lediglich die Befestigung der erforderlichen Fahrbahnen und Halteflächen zulässig. Dies betrifft auch die bestehenden Straßenbeziehungen. Die übrigen Geh- und Fahrradbeziehungen, welche das Gebiet mit seiner Umgebung vernetzen, sollen mit offener Oberfläche gebaut werden, mit Ausnahme des übergeordneten Rad- und Fußweges entlang dem Ehebach, der auch befestigt werden kann. Eine Optimierung der Straßenlage zwischen aktueller Einmündung Ehebach und Kanuclub ist nur durch Grunderwerb möglich. Die Fläche ist daher breiter dargestellt, um beide Optionen zu ermöglichen. Ziel ist die Verlegung auch dieses Abschnittes weg vom Ufer, um auch hier das Ufer naturnäher gestalten zu können.

Im Planungsgebiet sind auch in Zukunft öffentliche Stellplätze für den Tourismus erforderlich. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind die Stellplatzflächen unversiegelt auszuführen.

Die auf dem Gelände bestehende Volksfestnutzung und gelegentliche Marktnutzung soll dauerhaft gesichert werden.

C.6 Immissionsschutz

im Plangebiets wird bereits im Bestand eine Teilfläche als Volksfestplatz und für Märkte genutzt. Da keine zusätzliche Emission entsteht und keine zusätzlichen Immissionsorte im Gebiet entstehen, besteht kein Bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung. Diese bestehende Situation ist im bestehenden Rahmen und Umfang unverändert auch weiterhin von den Anwohnern zu dulden.

Ebenso sind die Immissionen des Sportplatzes von den Anwohnern zu dulden, um den Sportbetrieb aufrechterhalten zu können.

Für Ersatzbauten sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

Die Außengastronomie des vorgesehenen Turms hält deutlichen Abstand von der Wohnbebauung.

C.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen

Die öffentlichen Hauptversorgungsleitungen und -abwasseranlagen sind hinweislich dargestellt. Sollte eine Verlegung erforderlich werden, so ist dies vom Verursacher zu tragen.

C.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Überflutungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig, um das Abflussprofil nicht zu verringern oder zu beeinträchtigen.

Für die geplante Wiederverfüllung des unteren Abschnittes des Ehebachs, den teilweisen Abbruch der vorhandenen Ufermauer am Inn und die damit verbundenen Uferabflachungen müssen jeweils eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

C.9 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Erholungs- und Freizeitflächenversorgung des Ortes und für Touristen. Um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen sind keine baulichen Einbauten zulässig.

Um die Anforderungen an einen gut nutzbaren Freiraum und seine klimatischen und ökologischen Funktionen erfüllen zu können, sind die Flächen landschaftlich zu gestalten und zu begrünen, d. h. sie sind mit Bäumen, Sträuchern sowie Rasen bzw. Wiesenflächen herzustellen. Untergeordnete Wege, im geringen Ausmaß, sind im Sinne der Nutzung zulässig.

Um die geplante Naherholungsnutzung zu ermöglichen werden entsprechende Gestaltungselemente und Erholungseinrichtungen (z.B. weitere sekundäre Spieleinrichtungen, Trendsportanlagen, Schmuckgärten, Kunstobjekte, und sonstige Erholungseinrichtungen) zugelassen.

Für die vorgesehene Uferumgestaltung sind Ersatzbauwerke zur Ufersicherung, zur Befestigung des Prallufers, erforderlich. Diese sind gestalterisch und technisch zu detaillieren und werden daher bezüglich Lage, Höhe und Ausführung nicht konkret festgesetzt. Die Neuverlegung des Ehebachprofils erfordert Ersatzbrückenbauwerke für die Verkehrsverbindungen.

Die beiden vorhandenen Spielbereiche sollen weiterhin der Erholungsnutzung und Aufenthaltsqualität dienen, für die Versorgung mit Spielangeboten auch für etwas ältere Kinder soll der Spielbereich am Haus des Gastes ausgebaut werden.

Die vorhandenen Sportfelder werden als Bestand gesichert, um die Versorgung des Ortes mit Sporteinrichtungen zu gewährleisten.

C.10 Grünordnung auf privaten Grünflächen

Für die privaten Grünflächen wird zur Sicherung der Mindesteingrünung ein Pflanzgebot festgesetzt und die Versiegelung minimiert.

Für die Durchlässigkeit für Kleinsttiere sind Einzäunungen von privaten Gärten ohne Sockel auszubilden, die Höhe wird aus Sicht des Ortsbildes begrenzt.

Zäune im Hochwasserbereich sind nach Möglichkeit nicht zu errichten, um die Ablagerung von Treibgut bei Hochwasser und daraus resultierende Abflussverringern zu vermeiden. Bei Erfordernis sind sie durchlässig zu gestalten, um den Abfluss möglichst nicht zu reduzieren.

C.11 Wasserflächen

Große Teile des Gebietes befinden sich bei Hochwasser im Abflussprofil des Inns. Maßnahmen, die das Abflussprofil verringern würden, werden nicht zugelassen. Zum Schutz des Ortes sind die Ufer dauerhaft zu sichern. Die Umgestaltung des Innufers von senkrechten Ufermauern zu einer flacheren Uferausbildung, welche durch eine Rippenstruktur (Mauern / Bühnen) gegenüber dem Inn stabilisiert wird ist nachrichtlich dargestellt, in Lage, Dimension und Ausführung jedoch offen.

Die vorgesehene Maßnahme den Ehebach zu renaturieren und sein Mündungsprofil in den Inn zu verlegen werden hier nachrichtlich dargestellt.

Für diese Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §68 WHG erforderlich.

C.12 Niederschlagswasserentsorgung

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, zur Stärkung der Grundwasserneubildung. Die Anforderungen für eine schadlose Versickerung werden festgesetzt.

C.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen der Fauna während der Bauzeit zu minimieren sind vor Baubeginn fünf Fledermauskästen und fünf Vogelnistkästen aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

Da bisher im Gebiet unzureichende Strukturen vorhanden sind und das Vorkommen der z.B. Äskulapnatter, Zaun- und Mauereidechse extern des Planungsgebietes bekannt ist, sind zusätzliche Lebensraumstrukturen anzubieten.

Hinsichtlich der nächtlichen Lichtquellen wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand der allgemein anerkannten Regeln der Technik gefordert

D Umweltbericht

D.1 Einleitung

Gemäß dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

D.2 Beschreibung der Planung

D.2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Der geplante Bereich des Deckblattes des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Rand von Neuhaus am Inn, entlang dem Inn. Nach Norden ist der Vorplatz vor dem Schloss im Anschluss an die bestehende Schule beinhaltet, nach Westen der Ortsrand mit den ersten, teilweise noch im Überflutungsbereich stehenden Gebäude und im Südwesten der Grünraum des Ehebachs.

D.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Wie unter Erfordernis der Planaufstellung/ Planungsziele beschrieben, soll die Erholungsnutzung im Plangebiet gestärkt werden und die Identität der Innlande für Neuhaus am Inn herausgearbeitet werden. Gleichzeitig soll für die verbliebenen ursprünglichen Gebäuden der Bestand gesichert werden. Alle Maßnahmen, haben dabei die besondere Situation am Innufer und die damit verbundenen Hochwassersituation zu berücksichtigen. Die Festsetzungen für die Neugestaltung der Ufer, die Neuordnung des Verkehrs, sowie für die Grünflächen, sind hierbei darauf ausgerichtet, möglichst positive Auswirkungen auf die Schutzgüter zu haben.

Um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens können voraussichtlich auch sonstige rechtliche Hindernisse (artenschutzrechtliche Belange, Wasserwirtschaft, Landschaftsbild, etc.) gewürdigt und ausgeräumt werden.

Für die Renaturierung des Ehebachs und die Umgestaltung des Innufers werden parallel wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt.



Bebauungsplandarstellung

D.2.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 18 und § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem BauGB und den Naturschutzgesetzen wurden insbesondere Vorgaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Gültiger Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Flächen für Spiel- und Sportanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Gewässer und Baugebiete aus.

D.2.4 Betroffene Schutzgebiete und geschützte Biotope

Landschaftsschutzgebiete

Keine im Plangebiet.

FFH- bzw. Natura-2000-Gebiete

Im Südosten des Plangebietes befindet sich direkt am Innufer eine Teilfläche eines FFH-gebiets. Dieses wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht verändert oder beeinträchtigt. Die Anschlussfläche wird gegenüber der heutigen Nutzung als aktuell ungeordnete zum Parken genutzte Fläche neu geordnet. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Grünpuffer.

Die im FFH-Gebiet Nr. 774-371 Salzach und unterer Inn geschützten Arten und Lebensraumtypen werden von dem Vorhaben somit nicht betroffen.

Geschützte Biotope

Im unmittelbaren räumlichen Umgriff des Plangebiets befinden sich keine geschützte Biotope.

D.2.5 Planalternativen

Für die Entwicklung des Gesamtkonzeptes wurde 2021 ein landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt mit mehreren alternativen Entwürfen durch die teilnehmenden Büros. Den 1. Preis erhielt das Büro lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner, in Zusammenarbeit mit ama auebacher architekten BDA.

Das Ergebnis des landschaftsplanerischen Wettbewerbes wurde von dem 1. Preisträger in einer Rahmenplanung überarbeitet. Im Rahmen der durchgeführten Planungsschritte wurden verschiedene Aspekte weiter untersucht und gesamtheitlich auf ihre Vor- und Nachteile hin abgewogen:

So wurden für die Neuordnung der Ufergestaltung und die neue Verkehrsführung auf Basis des Wettbewerbsentwurfs leichte Modifikationen als weitere Varianten erarbeitet.

D.3 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen

D.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

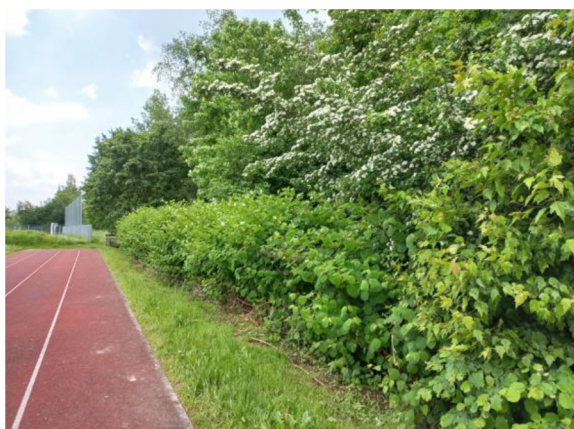
Die folgende Bestandserhebung und Beurteilung wurde von der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung nach § 44 BNatSchG von Wagmann Ingenieure GmbH übernommen:

Bestand



Luftbild Gesamtgebiet

Die Abbildung zeigt das Planungsgebiet, welches die getätigte artenschutzrechtliche Potentialabschätzung umfasst. Dargestellt sind die zusammenhängenden Bestandsgehölze sowie Einzelbäume im Planungsgebiet. Entlang des Ehebaches erstreckt sich beidseitig ein Gewässerbegleitgehölz, welches aus heimischen Gehölzen besteht und zum Teil abschnittsweise mit invasiven Neophyten durchsetzt ist.



westlicher Ehebach: Bewuchs mit invasiven Japan-Knöterich Fallopia japonica



naturfernes Gewässerbett des westl. Ehebaches

Das bestehende sehr naturferne Sohle des Ehebaches, ausgebildet als Betongerinne soll entfernt werden, das Gewässerquerprofil aufgeweitet, struktur- und abwechslungsreich gestaltet und umfassend gewässerökologisch aufgewertet werden. Der nördliche Abschnitt des Ehebaches, der in gleicher Weise naturfern gestaltet ist, entfällt im Zuge der Gewässerverlegung und wird ab der Sportplatzecke direkter in Richtung Einmündung Inn geführt, um hier entgegen der Bestandssituation ein Abflussgefälle zu erzielen. Auch dieses neue Bett wird naturnah und abwechslungsreich gestaltet.



naturfernes Gewässerbett des Ehebaches, nördlicher Bereich mit geplantem Rückbau im Zuge Verlegung

Bei den Begehungen wurde die nicht zu erhaltende Vegetation auf Lebensraumpotential geprüft.



zu erhaltende Großbäume am südlichen Parkplatz

Auf dem Gelände am Parkplatz und entlang der Wege befinden sich auch Sorten- und Ziergehölze. Die Einzelgehölze v.a. Großbäume sowie wertvollen Streuobstbestandsgehölze im südlichen Untersuchungsgebiet sollen erhalten bleiben und werden in die Planung integriert.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen stark anthropogen überprägten Bereich, so dass die Bereiche vor allem von anspruchslosen Singvogelarten genutzt werden. Bei der Begehung vorzufinden waren etwa Haussperling, Amsel, Kohlmeise, Stockenten, Rotkehlchen und Ringeltaube.

Es wurden vor allem die zur Fällung vorgesehene Vegetation auf Höhlen und Horste, Totholzstrukturen usw. hin genauer begutachtet.

Fledermäuse:

Die Baumbestände direkt am Bach sowie die zu fällenden Bäume, wurden untersucht und es wurden dort keine potentiellen Spalt- oder Höhlenquartiere gesichtet. Somit sind keine Lebensstätten streng geschützter Fledermäuse dort zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen vor allem entlang des Ehebaches stellen mögliche Leitstrukturen für Fledermäuse zwischen Quartier und Jagdgebiet dar. In Bezug auf Fledermausvorkommen muss man im Gebiet mit mehreren jagenden Arten rechnen, so z.B. mit Langohren und unterschiedlichen Mausohrarten (Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus).

Gemäß der Überprüfung durch Relevanzbegehung sind keine tiefergehende Arterhebung für die Artgruppen Vögel, Fledermäuse, (Amphibien, Reptilien und Fische) notwendig.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensraum

- Baubedingt kommt es durch Baumaschinen und Lagerplätze zu Störungen
- durch Gehölzrodungen entfallen Teile des Gehölzgürtels und damit auch Lebensraum
- durch Entsiegelung entstehen zusätzliche Lebensräume
- durch die naturnahe Umgestaltung des Ehebaches die Entnahme des Betonprofils und die Gewässer begleitenden Ersatzpflanzungen entsteht eine gewässerökologische Aufwertung und zusätzliche vielfältige Lebensräume
- am Innufer werden die senkrechten Ufermauern teilweise abgebrochen und durch flache, unterschiedlich strukturierte Ufer ersetzt

Zusammenfassung

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung: „Nach fachgutachterlicher Einschätzung und bei Einhaltung aller angegebenen zeitlichen Vorgaben und Maßnahmen werden keine Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG von streng und besonders geschützten Arten erwartet.“

Angesichts der diversen Maßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Gebiet und der aktuell geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der baulich beanspruchten Flächen, sowie der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist nicht mit dauerhaften negativen Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

D.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Schutzziel des Schutzgutes Fläche ist der Erhalt bzw. sorgsame Umgang mit unverbauten, nicht versiegelten Flächen im Siedlungszusammenhang. Weiterhin muss das Ausmaß der Flächenneuanspruchnahme und der Flächeneffizienz beurteilt werden.

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichsten

bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Im Bereich Neuhaus am Inn liegen nacheiszeitliche (postglaciale) Schüttungen, vor allem Schotter, Kies und Sande, vor. Es wechseln bindige Lockergesteine mit nicht-bindigen Lockergesteinen aus Ton, Schluff, Sand und Kies.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von circa 306 m ü. NN.

Laut Bodenkarte handelt es sich um Boden mit überwiegend mittlerer Filter- und Pufferfunktion und hohem Entwicklungspotential für Lebensräume.

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.

Gegenwärtig sind die Flächen im Plangebiet nur im Bereich der vorhandenen Gebäude und Straßen versiegelt. Fußwege und Stellplatzflächen sind teilversiegelt. Die übrigen Bereiche sind offene Wiesen, Spiel- und Sportflächen, sowie Gärten.

Altlasten sind keine bekannt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche und Boden

- Die vorhandene Bebauung bleibt als Baurecht vorhanden, im geringen Maße (Gebäudeflächen neu mit 485 qm) wird Bebauung und damit Versiegelung ergänzt. Die Flächen werden dem Naturhaushalt als Freiflächen dauerhaft und weitgehend irreversibel entzogen. Das natürliche Bodengefüge wird damit gestört und die natürlichen Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren.
- Für die neu zu regelnden Verkehrsflächen (ohne Gebäude und Privatgrundstücke) wird die Versiegelung gemäß folgender Übersicht leicht verringert:
Im Bestand sind aktuell ca. 11 780 qm vollversiegelt und ca. 6 740 qm teilversiegelt
Gemäß Planung werden ca. 11 410 qm vollversiegelt und ca. 5 530 qm teilversiegelt
- Große Teilbereiche bleiben bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Boden und die Fläche unverändert. Niederschlagswasser, das am Ort der Entstehung versickert, wird dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.
- Grundsätzlich besteht durch die vorgesehenen Umgestaltungen baubedingt die Gefahr des Schadstoffeintrags ebenso von Bodenverdichtungen und der Schädigung der Bodenstruktur/
- Durch die Renaturierung des Ehebachs und die offenere Ufergestaltung am Inn entstehen positive Wirkungen auf das Schutzgut Boden.

Zusammenfassung

Die Versiegelung des Geländes wird insgesamt geringfügig reduziert. Bezüglich dem Schutzgut Boden ist damit keine Kompensation erforderlich.

D.3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Das Vorhaben liegt am linken Ufer des Inn im oberen Stauraum des Kraftwerks Passau-Ingling, der Vorhabensbereich ist durch die Stauhaltung beeinflusst. Bei Hochwasser wird der Wasserspiegel an der Staustufe gemäß vorgegebener Stauregelung abgesenkt. Das Planungsgebiet liegt fast vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inns, Überschwemmungen treten relativ häufig auf und der Wasserstand beträgt teilweise mehrere Meter über dem Gelände.

Nicht weit oberhalb des Vorhabens mündet am linken Ufer der Nebenfluss Rott in den Inn. Diese führt im Hochwasserfall Schwemmholz aus den großen Auen im Mündungsbereich ab, das tendenziell entlang der bisherigen Ufermauer der Innlande abgeführt wird und an der unterhalb liegenden Schlossinsel anprallt. Aufgrund der Flusskrümmung im Vorhabensbereich treten massive Anströmungen ans „Prallufer“ der Innlande auf, die an der Ufersicherung „arbeiten“ und auch Sedimente verstärkt in diesen Bereich treiben.

Die Sohle des Ehebachs ist innerhalb des Planungsgebietes mit einem Betonprofil verbaut. Ab der Ecke des Sportplatzes bis zur Mündung existiert nahezu kein Gefälle, so dass das Gewässer hier weitgehend steht und sich damit schneller erwärmt, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wasserqualität.

Das Ufer des Inns ist im Planungsgebiet weitgehend verbaut; teilweise handelt es sich um Schrägverbauungen, im mittleren Abschnitt um eine senkrechte Ufermauer.

Das Grundwasser liegt im Niederterrassenschotter bei ca. 330 m bei einem Pegel außerhalb des Plangebietes.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

- Die vorgesehene Renaturierung des Ehebachs beinhaltet zum einen, eine Verkürzung des aktuell im untersten Bereich aufgrund seines geringen Gefälles nahezu stehenden Gewässers. Desweiteren soll im gesamten Plangebiet die Betonbefestigung des Gewässers ausgebaut werden und das Profil offener und vielfältiger gestaltet werden. Es wird aufgeweitet, Ufer abgeflacht und typische Uferzonierungen geschaffen. Die gewässerbegleitenden Gehölze, die mit dem Bachlauf in Beziehung stehen (Wassertemperatur, Struktur des Gewässerbettes) müssen teilweise entfernt werden, werden jedoch in Form von standort-/regionaltypischen Arten wieder gepflanzt. Alle diese Maßnahmen werden das Oberflächengewässer gegenüber dem Bestand erheblich auf.
- Die senkrechte Ufermauer entlang dem Inn zwischen aktuellem Plättenanleger und Slipanlage Kanuclub soll zurückgebaut werden. Die zukünftige Befestigung dieses Prallufers erfolgt durch die vorgesehenen „Rippen“, einer gebauten Bühnenstruktur. Zwischen diesen wird der Uferbereich abgeflacht und naturnäher gestaltet. Damit wird auch hier das Abflussprofil erhöht und eine naturnähere Aufwertung gegenüber dem Bestand erzielt. Diese Maßnahmen werden ergänzend gewässeringenieurtechnisch begleitet und die Veränderungen an den Überflutungsflächen hydraulisch berechnet.
- Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird in die benachbarten Grünflächen abgeleitet und über den bewachsenen Bodenkörper versickert.

- Das Dachwasser der Gebäude ist wie im Bestand auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das Dachwasser der öffentlichen Gebäude wird ebenfalls in den benachbarten Grünflächen versickert.
- Eine Gefährdung des Grundwassers infolge der Einleitung von Niederschlagswasser kann bei Beachtung der einschlägigen Regeln zum Umweltschutz (Wassergesetz etc.) verhindert werden.
- Baubedingt kann es durch Baumaschinen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens kommen und damit zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung
- Da die Versiegelung nicht erhöht wird kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Zusammenfassung

Durch die Planung ist keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten, die Oberflächengewässer werden aufgewertet. Für das Schutzgut Wasser besteht kein Kompensationserfordernis.

D.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 8-9°C, die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850 - 950 mm. Zu den lokalklimatischen Besonderheiten zählen die häufigen Nebeltage. Die Hauptwindrichtung ist west / südwest. Über die leichte Hanglage Richtung Inn fließt nachts die Kaltluft ab.

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet sind als Kaltluftentstehungsflächen von lokaler Bedeutung.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

- Die Kaltluftentstehung wird nicht verschlechtert, da die Versiegelung geringfügig reduziert wird.
- Die geplante Durchgrünung und die Rückhaltung des Regenwassers in den Grünflächen können die klimatischen Auswirkungen insgesamt eher mindern.
- Eine Erhöhung der Luftemissionen durch Verkehr ist nicht zu erwarten, da keine zusätzlichen Straßen oder Stellplätze entstehen.
- Baubedingt kann es zu einer kurzfristigen Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Baumaschinen kommen.
- Aufgrund der geplanten Renaturierungen sind in diesen Bereichen positive Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassung

Eine Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

D.3.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Die gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „Hochwassersanierungsgebiet“ mit der damaligen Umsiedlung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schaffung öffentlicher Parkanlagen am Innufer beidseitig der Schärddinger Straße wurden in dieser Form nicht umgesetzt. Vielmehr stellt sich die Innlande eher als ungestaltete Brachfläche dar, die den Besuchern von Schärdding als Parkplatz dient.

Eine Aufenthaltsqualität entlang des Inns besteht lediglich in den Bereichen mit vorhandenen Spiel- und Sportangeboten.

Desweiteren besteht ein Wegenetz, welches auch von Spaziergängern genutzt werden kann.

Temporär werden Teile der Fläche für das Volksfest und Märkte genutzt.

Für Kanufahrer besteht ein Vereinsgebäude und Zugang zum Wasser.

Ein Anleger für die Platte ermöglicht von hier aus Ausflugsfahrten.

Der Blick auf das Schloss und auf Schärdding stellt einen wertvollen Sichtbezug dar.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

- Durch die Planung wird das langfristige Ziel der Gemeinde Neuhaus am Inn realisiert, einen attraktiven Landschaftspark am Innufer mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Damit werden für den Menschen zusätzliche Angebote geschaffen, die das Gebiet deutlich aufwerten, zusätzliche Emissionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung, über die Bestandssituation hinaus, sind dabei nicht zu erwarten.
- Die im Bestand vorhandenen Angebote werden alle weiterhin gegeben sein.
- Im unmittelbaren Umfeld sind temporäre baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub etc.) zu erwarten. Die bau- und betriebsbedingten Emissionen verursachen keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit.

Zusammenfassung

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben positive Auswirkungen auf die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit entfaltet.

D.3.6 Schutzgut Landschaft, Kultur und Sachgüter

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage am Innufer und den Bezug zur gegenüberliegenden Stadtsilhouette von Schärding. Sowohl im Rahmen des ursprünglichen Hochwassersanierungsgebietes als auch im ISEK wird das Herausstellen eines einprägsamen Landschaftsbildes und Naturraumes im Gegensatz zu Schärding als Ziel formuliert. Dies ist aktuell jedoch nicht gegeben.

Das Gebiet ist in großen Teilen dominiert durch die ungeordnete Kiesfläche des Volksfestplatzes der auch als Buswendeplatte und teilweise auch zum Parken genutzt wird. Entlang dem Ehebach prägt ein Gehölzband den Raum. Die Spiel- und Sportflächen liegen gut integriert am Rande der Hochwassergeländekante. Das Vorfeld vor dem Schloss wird seiner Bedeutung aktuell nicht gerecht.

Die eindrucksvollen Baudenkmäler Schloss und Zollhaus an der Innbrücke prägen das Gebiet und stellen den nahezu einzigen Bezug zum historischen Kern von Neuhaus am Inn dar. In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig die letzten bestehenden Wohnhäuser im Gebiet zu sichern, um möglichst viele Baukörper des ursprünglichen Ortskernes zu erhalten und damit die Identität zu stärken.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Kultur und Sachgüter

- Der Bereich des Volksfestplatzes und Buswende wird neugestaltet und auf ein Minimum befestigt. Nur die regelmäßig genutzten Fahrbereiche werden versiegelt, die übrigen Bereiche mit Schotterrasen ausgebildet und teilweise auch mit Bäumen gegliedert. Das derzeit mit einer senkrechten Ufermauer befestigte Innufer wird abgeflacht und begehbar, sowie für den Aufenthalt gestaltet. Damit wird dieser Teilbereich bezüglich des Landschaftsbildes deutlich aufgewertet.
- Die bereits im Bestand qualitätvollen Spiel- und Sporteinrichtungen werden unverändert erhalten
- Durch die Renaturierung des Ehebachs entsteht ein vorübergehender Eingriff in die Gehölzkulisse, der jedoch durch die Maßnahmen langfristig wieder positiv ausgeglichen wird.
- Das Vorfeld des Schlosses wird angemessen gestaltet.
- Die Baudenkmäler bleiben unberührt und die vorhandenen Baukörper des historischen Ortskernes werden gesichert
- baubedingt kann es temporär zu visuellen Störungen durch Baumaschinen kommen
- der vorgesehene Turm, welcher bereits im ISEK als Landmarke vorgeschlagen wurde, wird das Ortsbild ergänzend prägen.

Zusammenfassung

Langfristig entsteht durch die Maßnahme eine Aufwertung im Sinne des Landschaftsbildes und des räumlichen Zusammenhangs des Landschaftsraums in diesem Abschnitt der Innlande.

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

D.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die genannten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Bekannt sind beispielsweise (i.d.R. positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Sport und Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) (i.d.R. negativ) auf die Schutzgüter Flora/Fauna, den Boden oder den Wasserhaushalt. Auch das Schutzgut Mensch ist über zahlreiche Wechselbeziehungen mit den anderen Schutzgütern verbunden. Menschen beziehen ihre Nahrung aus der landwirtschaftlichen Produktion und sind letztlich von den Bodeneigenschaften abhängig. Über die Atemluft sind Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft vorhanden. Luftschadstoffe können aus der Atmosphäre in den Boden übergehen oder von Menschen eingeatmet werden. Auswirkungen, die zunächst bei anderen Schutzgütern erscheinen, können über die Nahrungskette oder über die Trinkwassergewinnung Rückwirkungen auf die Menschen haben. Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für andere Schutzgüter (z. B. Grundwasser, Flora/Fauna) schützenswert.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den einzelnen Kapiteln über die Schutzgüter behandelt worden. Aufgrund der in Ihrer Gesamtheit komplexen Wirkungszusammenhänge sind konkrete Wechselwirkungen und Verlagerungseffekte zwischen den Teilssegmenten des Naturhaushalts über die beschriebenen schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus wahrscheinlich, aber nicht offenkundig. Die Gesamtheit aller möglichen Wechselwirkungen ist bei dem begrenzten methodischen Aufwand im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu überschauen.

Aufgrund der derzeitigen weitgehend naturfernen Ufergestaltung des Inn, des Ehebachs und des Volksfestplatzes der Innlande, sowie den vorgesehenen Maßnahmen zur Renaturierung der Ufer, zur Regelung des Versiegelungsgrads, zur Begrünung und zur Erhöhung des Freizeitwerts, werden die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie mögliche Sekundäreffekte als gering bzw. eher positiv eingeschätzt. Da insgesamt bei keinem Schutzgut erhebliche negative Umweltwirkungen infolge der Durchführung der Planung zu erwarten sind, ist eine Kumulation oder Verstärkung negativer Wirkungen kaum zu erwarten. Umweltauswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht bekannt.

D.4 Umweltentwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die befestigten Ufer von Inn und Ehebach in diesem Bereich erhalten bleiben, das geringe Gefälle des Ehebachs würde weiterhin zu einer ungünstigen Gewässerqualität führen und die Erholungsfunktion, sowie das Landschafts- und Ortsbild würden keine Aufwertung erfahren.

Für die letzten der aus der ursprünglichen Ortschaft Neuhaus stammenden Gebäude gäbe es keine Planungssicherheit, so dass diese verfallen würden.

D.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes vorgesehen:

- Umweltbelastende Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksbereiche im Bebauungsplan; Festsetzung von Grünflächen
- Schutz des Oberbodens, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Beschränkung der Flächenausweisung und damit der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Insektenschonende Außenbeleuchtung und Solarenergieanlagen als Empfehlung
- Die Entwicklung als strukturreiche Erholungslandschaft am Flussufer optimiert die Maßnahme bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild

Nach fachlicher Einschätzung durch Wagmann Ingenieure GmbH sind nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3] sind die Verbote für Gehölzrodungen zwischen 1. März - 30. September nach § 39 BNatSchG zu berücksichtigen. Sollen Fällarbeiten außerhalb der Frist notwendig werden, sind diese bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzumelden. Das Freiräumen der Bereiche von Gehölzen usw., in denen später konkret gearbeitet wird, muss außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Weiter wird empfohlen, den Baustart so zu legen, dass keine Brutvogelarten die Gehölze zur Brut nutzen. Durch einen Start vor Beginn der Vogelbrutzeit (spätestens Ende Februar) oder gleich nach der Vogelbrutzeit (ca. Anfang September) können Störungen und Tötungen der Brutvögel vermieden werden. Der Bestandsschutz der Gehölze ist durch geeignete Maßnahmen während der gesamten Bautätigkeit zu gewährleisten.
- Zum Erhalt der potenziellen Leitfunktion des Uferbegleitgehölzes für Fledermäuse soll am westlichen Ehebaches bis zur geplanten Verlegung mind. 80 % des nördlichen Uferbegleitgehölzes erhalten werden. Die gewässerökologische Aufwertung ist so zu planen, dass die Beseitigung der Gehölzstrukturen einseitig beschränkt und nicht großflächig erfolgt. Der Bestandsschutz der Gehölze ist durch geeignete Maßnahmen während der gesamten Bautätigkeit zu gewährleisten.
- Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Gewässerschutz: Behördliche Abstimmung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Genehmigungsplanung und Einbindung einer Ökologische Baubegleitung zur Überwachung aller naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Auflagen vor, während und nach der Baumaßnahme ist durchzuführen.

D.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes vorgesehen:

- Es werden Flächen für die Erholungs- und Freizeitnutzung zur Deckung des örtlichen Bedarfs für die Bevölkerung bereitgestellt.
- Mit Nachpflanzungen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen und einem Angebot an Brutmöglichkeiten lassen sich Maßnahmen treffen, um den Verlust von potenziellen Habitatstrukturen auszugleichen. Um eine vorübergehende Verschlechterung während der Bauzeit und der Entwicklungszeit der Neuanlage auszugleichen sollen 5 Vogelnistkästen und 5 Fledermauskästen vor Beginn der Maßnahme im Plangebiet oder in der näheren Umgebung durch den Eingriffsverursacher aufgehängt und unterhalten werden.
- Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Gewässerschutz: Strukturreiche Gestaltung der Sohl- und Uferbereich des Ehebaches und Durchführung von geeigneten Gewässerschutzmaßnahmen beim Abriss der Ufermauer zum Schutz gewässerbewohnender Lebewesen.

- Die explosionsartige Ausbreitung invasiver Neophyten wie Japan-Knöterich (*Fallopia japonica*), Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*) u.a. an den Gewässerufeln stellen eine große Konkurrenz für die heimische Flora und damit für den Artenschutz und die Artenvielfalt dar. Bei der Gewässeraufweitung ist darauf zu achten, dass die Rhizome des Japan-Knöterich (bis zu 2 m tief) mit großer Sorgfalt geborgen und fachgerecht entsorgt werden. Die Erdarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Rhizome am neu angelegten Gewässerbett verlagert und weiterverbreitet werden.
- Ergänzend werden unterschiedliche Lebensraumstrukturen (Steinsetzungen, Sonnenplätze, weitere Kleinstrukturen) in die Planung für Amphibien und Reptilien ergänzend integriert, da bisher unzureichende Strukturen vorhanden sind und das Vorkommen der z.B. Äskulapnatter, Zaun- und Mauereidechse extern des Planungsgebietes bekannt ist.

D.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden Eingriffsregelung.

| Beschreibung des Eingriffs | Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung | Ausgleichsmaßnahmen | Fazit |
|--|--|--|--|
| Schutzgut Arten und Lebensräume: Vorübergehende Reduzierung des Gehölzgürtel | Maßnahmen am Ehebachufer v.a. einseitig Insektenschonende Beleuchtung | Ersatzpflanzungen Erhöhung des Strukturreichtums | Keine verbleibenden Beeinträchtigungen |
| Schutzgut Fläche und Boden: Geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung | Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche; Neuordnung Verkehrsführung | | Keine verbleibenden Beeinträchtigungen |
| Schutzgut Wasser: Keine negativen Beeinträchtigungen | Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet | Renaturierung des Ehebachs und des Innufers | Keine verbleibenden Beeinträchtigungen |
| Schutzgut Klima und Luft: Keine Beeinträchtigungen | Festsetzung von Begrünung | Ersatz der Gewässer begleitenden Gehölze am Ehebach | Keine verbleibenden Beeinträchtigungen |
| Schutzgut Mensch: Aufwertung | Sicherung der vorhandenen Angebote | Ergänzung der Aufenthaltsangebote und Sicherung der historischen Bausubstanz | Keine verbleibenden Beeinträchtigungen |
| Schutzgut Landschaft, Kultur und Sachgüter: Keine negativen Beeinträchtigungen | Sicherung der vorhandenen Qualitäten und Güter | Verbesserung des Umfelds der Baudenkmäler und der Ufergestaltung | Keine verbleibenden Beeinträchtigungen |

D.8 Zusätzliche Angaben

D.8.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verminderung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Vor Ort durchgeführte Einschätzungen zum Bestand erfolgten grundsätzlich auf Sicht. Für das Plangebiet wurde vom Büro Wagmann Ingenieure GmbH eine Relevanzabschätzung Artenschutz durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt sind.

D.8.2 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie oben dargelegt, vor allem während möglicher Baumaßnahmen erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf.

Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Neuhaus am Inn erstmalig ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

D.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Basis der im ISEK formulierten Ziele und eines durchgeführten Wettbewerbes, soll die Innlande gegenüber der oberösterreichischen Barockstadt Scharding als identitätsstiftender Aufenthaltsbereich für Neuhaus am Inn entwickelt werden.

Durch einen Ausbau von Freizeit- und Erholungsflächen, aber auch durch die touristische und kulturelle Vernetzung der Inngemeinden kann die Attraktivität von Neuhaus deutlich gesteigert und durch diese Maßnahmen ein Rückgang der Bevölkerung verhindert werden.

Hierbei werden insbesondere auch die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt, da sich große Teile des Geltungsbereichs im Überflutungsbereich befinden.

Gleichzeitig soll für die, nach der größtenteils erfolgten Umsetzung des Hochwassersanierungsgebietes, verbliebenen Gebäude eine Möglichkeit eröffnet werden, diese dauerhaft und Hochwasser angepasst zu erhalten. Als einige der letzten Gebäude des ursprünglichen Ortes kommt ihrem Erhalt dabei eine wichtige Identität gebende Bedeutung zu.

Das Umfeld des historischen Schlosses und dessen Blickbeziehungen sollen aufgewertet werden.

Innufer und Ehebach sollen mit den vorgesehenen Maßnahmen renaturiert werden

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Arten und Lebensräume / Fläche und Boden / Wasser / Klima und Luft / Mensch / Landschaft) im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Bei der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriff in Schutzgüter) und der städtebaulichen Belange kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Maßnahmen insgesamt eher positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwarten lassen.

- Die vorgesehenen Maßnahmen an den Oberflächengewässern Ehebach und Inn stellen sowohl aus gewässerökologischer Sicht als auch für den Artenschutz langfristig Verbesserungen dar.
- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan voraussichtlich nicht entgegen.
- Auswirkungen auf den Boden, den Menschen (Gesundheit, Erholung, Kultur- und Sachgüter etc.), und die Schutzgüter Landschaft, Klima und Luft sind infolge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.