

Neuhaus am Inn

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

„Hochwassersanierungsgebiet“ - DECKBLATT 7

TEXTTEIL mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Begründung

Rechtsplan

Umweltbericht

Auslegung / **Stand 14.1.2025** **VORABZUG**

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 7

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

Begründung mit Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Hochwassersanierungsgebiet“ – Deckblatt 7 besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung mit Umweltbericht wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Außer den hier neu genannten Festsetzungen, Hinweisen und Begründung behalten die Festsetzungen, Hinweise und Begründung des Deckblattes 6 weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgestellt:

Neuhaus am Inn, den

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

.....
Bürgermeister Dorn

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
A.1	Art der baulichen Nutzung	4
A.2	Maß der baulichen Nutzung	4
A.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)	5
A.4	Denkmalschutz	5
B	Hinweise	6
C	Verfahrensvermerke	7
D	Begründung	10
D.1	Planungsgegenstand	10
D.2	Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen	12
E	Umweltbericht	15
E.1	Einleitung	15
E.2	Beschreibung der Planung	15
E.3	Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen	17
E.4	Umweltentwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	20
E.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen	20
E.6	Maßnahmen zum Ausgleich	20
E.7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	21
E.8	Zusätzliche Angaben	22
E.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23

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 Dezember 2024, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert Juli 2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert im Dezember 2024 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), zuletzt geändert Oktober 2024

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 im Juni 2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Außer den hier neu genannten Festsetzungen, Hinweisen und Begründung behalten die Festsetzungen, Hinweise und Begründung des Deckblattes 6 weiterhin ihre Gültigkeit.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

- (1) Für das Baufeld des Turms ist ausschließlich eine Nutzung nach §6 Abs 2, Nr 3 und 5 BauNVO zulässig.
- (2) Die erste Nutzungsebene im geplanten Turm ist auf mind. 312,00 m üNN zu legen.

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) Für den Neubau 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) Für den Turm wird ein Flachdach mit maximaler Neigung von 5 % festgesetzt.

A.4 Denkmalschutz

(§9 Abs. 6)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, ebenso ist für die Errichtung des Turms eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

B Hinweise

Die Hinweise des Deckblattes 6 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

C Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Neuhaus am Inn hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Deckblatts 7 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 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 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

D Begründung

D.1 Planungsgegenstand

D.1.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Neuhaus am Inn, Gemeinde Neuhaus am Inn, Landkreis Passau.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 7 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 18, welches sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 200 qm.



D.1.2 Erfordernis der Planaufstellung/ Planungsziele

Neben der Steigerung des Aufenthaltscharakters verlangt die übermächtige, gegenüberliegende Kulisse von Schärding eine hohe und prägnante Gestaltqualität der Innlande von Neuhaus. Der Turm soll als Aussichtsturm und Freischank diese Aufenthaltsqualität steigern und den Landschaftsraum mit prägen.

Im Rahmen der Stellungnahmen zu Deckblatt 6 konnte, für den bereits im Wettbewerbsverfahren 2021 und in der anschließenden Rahmenplanung, vorgesehenen Turm kein Konsens erreicht werden.

Um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Turms zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Deckblattes 7 für den Bebauungsplan erforderlich. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

D.1.3 Übergeordnete Planungen

Gültiger Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.1.4 Umwelt- und Naturschutz

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2 Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

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



Rahmenplan

D.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Deckblatt 7 soll für eine ergänzende Erholungseinrichtung Hochwasser-angepasstes Bauen möglich sein. Hierbei handelt es sich um einen Turm mit Freischankfläche. Im ISEK Neuhaus am Inn | Neuenburg am Inn wurde bereits ein „markantes, den Ort und Naturraum am Inn prägendes Bauwerk vorgeschlagen, welches 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. Hierbei ist bei der Gestaltung und Materialität des Turms auf eine gute Integration in den Naturraum und einen sensiblen Umgang mit den in der Nachbarschaft vorhandenen Baudenkmalern zu achten.

Die Nutzung wird ausschließlich nach §6 Abs 2, Nr 3 und 5 BauNVO zugelassen, um die gewünschte öffentliche wirksame Belebung des Ortes sicher zu stellen.

Die vom Hochwasser betroffenen Geschosse dürfen aufgrund der Sicherheit 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.

D.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe des Turms wird auf die für seine Nutzung erforderliche Höhe festgesetzt.

Er soll Hochwasser angepasst in der Nähe 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 dem Grundstück benachbarte Grundbucheintragung bezüglich Bauverbot ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und wird nicht berührt.

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

D.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für den Neubau des Turm gilt die ansonsten gültige Festsetzung aus Deckblatt 6 zu Satteldächern nicht, aufgrund seiner bauliche Sonderform wird ein Flachdach festgesetzt.

D.2.4 Nebenanlagen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.5 Verkehrsflächen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.6 Immissionsschutz

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

D.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.9 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.10 Grünordnung auf privaten Grünflächen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.11 Wasserflächen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

Für den Neubau des Turms ist aufgrund seiner Lage im Hochwasserabflussbereich eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §68 WHG erforderlich, die zusammen mit den gesamten Maßnahmen aus Deckblatt 6 zu beantragen ist.

D.2.12 Niederschlagswasserentsorgung

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

D.2.14 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Flucht der durch Luftbilder bekannten Inntal-Römerstraße. Es sind dort daher Reste dieser Straße zu vermuten. Außerdem liegt das Planungsgebiet im Bereich des historischen Ortskerns. Die erste Neuhauser Innbrücke wurde 1125 gebaut. Es sind daher Bodendenkmäler in Form mittelalterlicher Siedlungsreste zu vermuten. Daher ist für jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Im Rahmen des weiteren Bauantrages ist für den Turm eine Erlaubnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege einzuholen.

E Umweltbericht

Dargestellt werden hier nur die Umweltauswirkungen im Vergleich zu Deckblatt 6.

E.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.

E.2 Beschreibung der Planung

E.2.1 Angaben zur Lage und zum Bestand

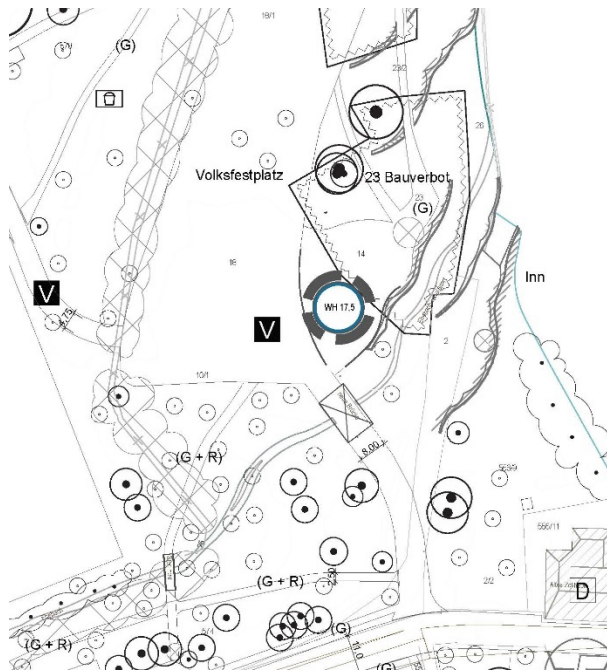
Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Wie unter Erfordernis der Planaufstellung/ Planungsziele im Deckblatt 6 beschrieben, soll die Erholungsnutzung im Plangebiet gestärkt werden und die Identität der Innländer für Neuhaus am Inn herausgearbeitet werden. Ergänzend soll hierzu der Turm gemäß diesem Deckblatt 7 die Erholungsnutzung und die Identität stärken.

Um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung zu schaffen, ist eine Erlaubnis der Denkmalpflege einzuholen.

Parallel wird ein wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt.



Bebauungsplandarstellung

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

Fachgesetze

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

Gültiger Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

Der geplante Turm stellt einen dem Nutzungszweck dienenden Einbau innerhalb der Grünfläche / Erholungslandschaft mit dem Ziel deren Stärkung dar.

E.2.4 Betroffene Schutzgebiete und geschützte Biotope

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.2.5 Planalternativen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.3 Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltauswirkungen

E.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Änderung gegenüber Deckblatt 6:

In Deckblatt 6 ist die betroffene Fläche als verkehrsberuhigter Bereich und damit als befestigte Fläche festgesetzt.

Bestand

Im Vergleich sind keine Arten und Lebensräume betroffen. Keine Änderung gegenüber versiegelter Fläche gemäß Deckblatt 6

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensraum

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

Zusammenfassung

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Änderung gegenüber Deckblatt 6:

In Deckblatt 6 ist die betroffene Fläche als verkehrsberuhigter Bereich und damit als befestigte Fläche festgesetzt.

Bestand

Die Fläche ist im Vergleich zu Deckblatt 6 gleichermaßen versiegelt.

Das Planungsgebiet liegt in der Flucht der durch Luftbilder bekannten Inntal - Römerstraße. Es sind dort daher Reste dieser Straße zu vermuten. Außerdem liegt das Planungsgebiet im Bereich des historischen Ortskerns. Die erste Neuhauser Innbrücke wurde 1125 gebaut. Es sind daher Bodendenkmäler in Form mittelalterlicher Siedlungsreste zu vermuten.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche und Boden

Das Fundament des Turms greift weiter in den Boden ein, als der verkehrsberuhigte Bereich gemäß Deckblatt 6. Ansonsten keine Änderung gegenüber Deckblatt 6.

Zusammenfassung

Die Versiegelung des Geländes bleibt unverändert. Für die Fundamentarbeiten ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Ansonsten keine Änderung gegenüber Deckblatt 6.

E.3.3 Schutzgut Wasser

Änderung gegenüber Deckblatt 6:

In Deckblatt 6 ist die betroffene Fläche als verkehrsberuhigter Bereich und damit als befestigte Fläche festgesetzt.

Bestand

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6, mit Ausnahme Hochwassersituation.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Der geplante Turm verändert das Abflussprofil bei Hochwasser. Vorgesehen ist eine, im Bereich des Hochwasserabflusses deutlich geringere Grundfläche als in den oberhalb liegenden Stockwerken, für die das Baufeld definiert ist. Damit wird die Beeinträchtigung des Abflussprofils minimiert. Der Turm wird im Zusammenhang mit den übrigen, wasserrechtlich relevanten Punkten aus Deckblatt 6 gewässerengineeringstechnisch begleitet und die Veränderungen an den Überflutungsflächen hydraulisch berechnet.

Keine weiteren Änderungen gegenüber Deckblatt 6

Zusammenfassung

Zur Vermeidung einer Verschlechterung des Abflussprofils bei Hochwasser, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die gesamten hierzu relevanten Planungen gemäß Deckblatt 6 und 7 erforderlich. Ansonsten sind gegenüber Deckblatt 6 keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

E.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Änderung gegenüber Deckblatt 6:

In Deckblatt 6 ist die betroffene Fläche als verkehrsberuhigter Bereich und damit als befestigte Fläche festgesetzt.

Bestand

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Ein Einfluss des Turms auf Kaltluftströme im Vergleich zur versiegelten Fläche gemäß Deckblatt 6 ist vernachlässigbar. Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

Zusammenfassung

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.3.5 Schutzgut Mensch

Änderung gegenüber Deckblatt 6:

In Deckblatt 6 ist die betroffene Fläche als verkehrsberuhigter Bereich und damit als befestigte Fläche festgesetzt.

Bestand

Die befestigte Fläche gemäß Deckblatt 6 hat keine Aufenthaltsqualität.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Durch den Turm wird das langfristige Ziel der Gemeinde Neuhaus am Inn realisiert, zusätzliche Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Zusammenfassung

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

E.3.6 Schutzgut Landschaft, Kultur und Sachgüter

Änderung gegenüber Deckblatt 6:

In Deckblatt 6 ist die betroffene Fläche als verkehrsberuhigter Bereich und damit als befestigte Fläche festgesetzt.

Bestand

Die befestigte Fläche gemäß Deckblatt 6 hat keine Wirkung auf das Landschaftsbild.

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

Der Turm, welcher bereits im ISEK als Landmarke vorgeschlagen wurde, wird das Ortsbild ergänzend prägen.

Die genaue architektonische Detaillierung, soll eine dem Naturraum möglichst optimal angepasste Materialität und Gestalt entwickeln und wird insbesondere auch im Bezug auf die benachbarten Baudenkmäler in der weiteren Genehmigungsplanung abgestimmt.

Zusammenfassung

Durch den Turm entsteht eine Aufwertung im Sinne des Landschaftsbildes.

E.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Vergleich zu Deckblatt 6 sind insgesamt bei keinem Schutzgut erhebliche negative Umweltwirkungen infolge der Durchführung der Planung zu erwarten. Damit ist eine Kumulation oder Verstärkung negativer Wirkungen kaum zu erwarten. Umweltauswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht bekannt.

E.4 Umweltentwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die zusätzliche Erholungsfunktion bzw. das Freizeitangebot, sowie das Landschafts- und Ortsbild keine Aufwertung erfahren.

E.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden Eingriffsregelung im Vergleich zu den Festsetzungen aus Deckblatt 6.

Beschreibung des Eingriffs	Vorkehrungen zur Vermeidung / Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Fazit
Schutzgut Arten und Lebensräume: -	-	-	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Fläche und Boden: Fundamentarbeiten	Archäologische Baubegleitung	-	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Wasser: Einfluss auf Hochwasserabfluss	Hydraulischer Nachweis zur Vermeidung einer Verschlechterung	Ausgleich des Eingriffs in den Hochwasserabfluss	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Klima und Luft: -	-	-	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Mensch: Aufwertung	-	-	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Landschaft, Kultur und Sachgüter: Keine negativen Beeinträchtigungen	Berücksichtigung der vorhandenen Baudenkmäler	-	Keine Beeinträchtigungen

E.8 Zusätzliche Angaben

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

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.8.2 Maßnahmen zur Überwachung

Keine Änderung gegenüber Deckblatt 6

E.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die bereits mit Deckblatt 6 geplanten Freizeit- und Erholungsflächen, mit dem Ziel einer touristischen und kulturellen Vernetzung der Inngemeinden und der Entwicklung eines attraktiven Landschaftsraums, sollen durch die Errichtung eines Aussichtsturms mit Freischank weiter gestärkt werden.

Hierbei werden insbesondere auch die Belange der Wasserwirtschaft und der Denkmalpflege berücksichtigt, da sich der Geltungsbereich im Überflutungsbereich befindet und die wenigen Identität stiftenden historischen und denkmalgeschützten Gebäude von Neuhaus im räumlichen Zusammenhang stehen.

Die Errichtung des Turms muss im weiteren Genehmigungsverfahren dahin gehend geprüft werden, dass insgesamt (Maßnahmen aus Deckblatt 6 und 7) keine Beeinträchtigung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes gemäß §68 WHG erfolgt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, ebenso ist für die Errichtung des Turms eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.