

Änderung des

Bebauungsplanes

„Kapsreiter - Feld“

Flurnummer 518/88

durch Deckblatt Nr. 9

Fassung vom 08.04.2014

Textliche Festsetzung

1. Ergänzende Textliche Festsetzung
2. Begründung
3. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Planung:

Bautechnisches Büro Herbert Rainer

D - 94060 Pocking

Büro: Mozartstrasse 22

Tel: (08531) 82 06

Fax: (08531) 126 30

Handy: (0171) 7209528

BautBuerorainer@aol.com



Pocking, den 08. April 2014

Bebauungsplan Kapsreiterfeld

Deckblatt Nr. 9

Gemeinde Neuhaus a. Inn
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

- 1. Auslegung** Das Deckblatt vom 17.01.2014 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.02.2014 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.
- 2. Satzung** Die Gemeinde Neuhaus a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.04.2014 das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3. Genehmigung** Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt mit Schreiben vom _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
 Eine Genehmigung war nicht erforderlich.
- 4. Inkrafttreten** Die Genehmigung des Deckblattes
 Das Deckblatt
ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Neuhaus a. Inn, den 23.01.2015




Schifferer
1. Bürgermeister

Textliche Festsetzung

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kapsreiter Feld“ haben weiterhin Gültigkeit.

Ergänzende planliche Festsetzungen:



PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung;



PKW-Stellplätze mit Asphaltdecke im Bereich der Hangüberbauung mit sichtbarer Stützwand in Gabionen-Bauweise



Geltungsbereich Bebauungsplanänderung „Sondergebiet Grundversorgung“



Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Norma“



Geltungsbereich Bebauungsplan „Kapsreiter Feld“



Baugrenze



Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung

SO	II
0,6	0,6
-	FD

Ergänzende textliche Festsetzungen:

Zu § 1.1. BauNVO Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Drogeriemarkt – Verkaufsfläche 655,00m²

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu Ziffer 1.2 Gebäudehöhen ab Oberkante Gelände
Die max. Wandhöhe beträgt bei I Vollgeschoss 4,80 m.
Die max. Wandhöhe beträgt bei II Vollgeschossen 7,90 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante vorhandenes
Gelände (312,20 m ü. NN.) bis Oberkante Flachdach bzw.
Attika.

Zu Ziffer 1.3 Außenwände
Als weitere Außenwandverkleidung ist auch Plattenmaterial
Metall (AluDibond) oder Faserzement zugelassen.

2. Grünordnung

Zu Ziffer 2.3 Stellplätze
Da nur wenige Stellplätze auf dem Grundstück realisiert
werden können, wird die Regelung zwischen jeden 4-5
Stellplatz ein Baum zu pflanzen außer Kraft gesetzt.
Es wird jedoch zwischen den 9-10 Stellplatz ein Baum
gepflanzt. Im 3,00 m Grünstreifen und auf der Westseite
der Fläche werden diverse Sträucher gepflanzt.

2. Begründung zu Deckblatt Nr. 9

2.1 Bebauung und Nutzung

Auf der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücksfläche
wurde bisher ein genehmigter Drogeriemarkt betrieben. Das bestehende
Gebäude entspricht nicht mehr den derzeitigen Anforderungen und soll
durch ein neues, größeres Gebäude ersetzt werden.

Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von 283 m² und mit den
befestigten Flächen eine versiegelte Fläche von 790 m².

Durch den geplanten Neubau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 655 m² ergibt sich einschließlich der erforderlichen Park- und Erschließungsfläche eine versiegelte Grundfläche von insgesamt 1320 m².

Somit soll auf dem Baugrundstück eine Fläche von 630 m² **zusätzlich** baulich genutzt werden.

Obwohl ein Drogeriemarkt dieser Größe wie bisher auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, erfolgt eine Ausweisung der Fläche im Zuge dieser Änderung als „Sondergebiet für Grundversorger“.

2.2 Zufahrtregelung

Die Zufahrt zum geplanten Drogeriemarkt erfolgt über die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche auf Flurnummer 515/9, die als öffentliche Straße gewidmet wird.

Eine Belieferung des Marktes Rossmann darf nur in der Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr erfolgen.

2.3 Grünordnung

Mit dem Neubau eines Drogeriemarktes werden zur Pflanzzeit nach Fertigstellung durch den Maßnahmeträger folgende grünordnerische Maßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung einer einreihigen Gehölzhecke mit standortgerechten Feldgehölzen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, z.B. mit Vogelbeersträuchern, Pflanzabstand 4,00 m entlang zum angrenzenden bestehenden Wohngebiet, siehe Festsetzung im Plan.
- Pflanzung von fünf eingetragenen Bäumen an den Stellplätzen und am Fußweg zum Wohngebiet; z.B. Spitzahorn mit Stammumfang 15-20 cm.
- Errichtung einer Stützmauer im Bereich der Geländeaufschüttung für die zusätzlichen Stellplätze in Gabionen-Bauweise als Lebensraum für Kleintiere.
- Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers direkt in den südlich angrenzenden Rückhalteteich zu Bewässerung der Feuchtfläche am Bach.

3. Umweltbericht und Eingriffsregelung nach BNatSchG

3.1 Umweltbericht

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Kapsreiter Feld“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die im §1Abs.(6)Nr.7b BauGB genannte Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

3.2 Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Wie in der Begründung unter 2.1 beschrieben, wird durch den geplanten Bau des Drogeriemarktes eine Grundfläche von 630 m² zusätzlich bebaut und versiegelt.

Die geplante bauliche Nutzung ist mit einer festgelegten GRZ von max. 0,6 nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung der LfU als Gebiet des Typs A einzustufen.

Der Eingriff erfolgt zu zwei gleichen Flächenhälften mit einer Fläche mit intensiv gepflegtem Grünland und in einen Böschungsrand mit vorhandenen eingewachsenen Grünstrukturen (Aufwuchs von Erlen und Weiden).

Das Landschaftsbild nach Süden zum Ehebach wird nicht beeinträchtigt, da im Bereich des Rückhalteteichs sowie in der Südwestspitze des Grundstücks Flurnummer 518/88 ein ausreichend breiter Gehölzstand erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der unter 2.3 beschriebenen und im Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs wird ein Kompensationsfaktor unterhalb der Kategorie II von 0,6 angenommen.

Somit ermittelt sich der Bedarf an Ausgleichsfläche wie folgt:

$0,6 \times 630 \text{ m}^2$ (zusätzlich bebaute Grundfläche) = **378 m² Ausgleichsfläche**

3.3 Festlegung der Ausgleichsmaßnahme

Da am Eingriffsort kein weiterer Ausgleich geschaffen werden kann, erfolgt der Ausgleich nach Abstimmung mit der Gemeinde Neuhaus am Inn auf einer Teilfläche von Flurnummer 650 der Gemarkung Mittich.

Es handelt sich um eine bei Hochwasser überschwemmte kiesige ufernahe Fläche im Mündungsbereich des Kößlerner Baches, Flurnummer 650, Gemarkung Mittich.

Dieser Standort wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsfläche ausgewählt, die Teilfläche von 378 m² wird hier auf Kosten des Maßnahmeträgers ausgewiesen.