
Kalvarienberg 12 - Vornbach
94152 Neuhaus/Inn
Tel.: 08503 / 92 29 86 Fax: 08503 / 86 36
bau-mayerhofer@t-online.de
www.bau-mayerhofer.com

**DECKBLATTÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
„HOCHWASSER - SANIERUNGSGEBIET“**

**GEMEINDE NEUHAUS/INN
LANDKREIS PASSAU**

Deckblatt Nr. 5

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Deckblatt Nr. 5

GEMEINDE NEUHAUS/INN
LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

„ HOCHWASSERSANIERUNGSGEBIET“

I. Änderung der planlichen Hinweise

Stand 1965

Änderung zu 3.7

Wohn- und Wirtschaftsgebäude , welche noch zur Aussiedlung und zum Abbruch vorgesehen sind

Die Fl. Nr. 126, 127, 127/2, 128 + 129 befinden sich im Besitz der Bauherren. Im best. Bebauungsplan ist das Gebäude auf der Fl. Nr. 127 zum Abbruch vorgesehen.

(es liegt oberhalb der 10-Jahres-Hochwasserlinie)

Es soll jedoch nicht abgerissen werden.

Mit einem hochwassergerechten Konzept, einer energetische Sanierung und einer maßvollen Erweiterung soll eine weitere Nutzung als Wohnhaus gesichert werden.

Als Bestand sind ein Erd- und Obergeschoss sowie ein Anbau (Abstellraum, alte Garage) vorhanden.

Geplant ist den Anbau durch eine neue Garage mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach (wahlweise konstruktive Blecheindeckung)) zu ersetzen. Das EG bleibt in seiner Größe bestehen, wird saniert und nur noch als Nutz- und Abstellfläche verwendet.

Das bisherige OG wird saniert, teilweise abgetragen (statisch begründet) und erweitert.

Die Erweiterung zur Wohnraumergänzung als Ersatz für das Erdgeschoss wird auf einer Stützenkonstruktion vorgesehen (s. Planung angrenzendes Schulgebäude (Josefs-Haus), um einem Hochwasserschutz Folge zu leisten.

Die Höhenkote Fertigfußboden Wohnebene OG wird auf 312,50 NN gesetzt.

Die Firstrichtung ist frei wählbar, die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Ein Baufenster wird gesetzt. Die Erschließung ist gesichert.

Sonstige Hinweise

Pflanzung

Es wird festgelegt, dass auf der Fl. Nr. 127 oder 128 die Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes, Pflanzgröße 3xv, m. DB, StU 12-14 oder eines standortgerechten, heimischen Laubbaums 1. bis 2. Wuchsordnung (z. B. Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche) zu leisten ist.

Bodenschutz

Bei den betroffenen Flächen ist der Oberboden vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,50 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrassen oder Schotterdecke) zu gestalten.

Wasserverbrauch

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

Niederschlagswasser

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und Belagsflächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Vorrat in Zisternen oder Regenwassertonnen).

Die sonstigen, nicht veränderten textlichen Festsetzungen und Hinweise des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 31-03-15
Ergänzt: 08-06-15



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Deckblatt Nr. 5

GEMEINDE NEUHAUS/INN
LANDKREIS PASSAU - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

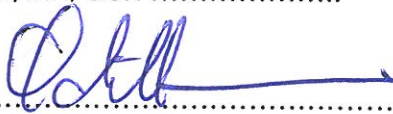
„ HOCHWASSERSANIERUNGSGEBIET“

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhaus/Inn hat den **Deckblattentwurf Nr. 5** in der Fassung vom 08.06.15 in der Sitzung vom 23.06.15 gebilligt. Der Deckblattentwurf wurde in der Zeit vom 30.07.15 bis 31.08.15 öffentlich bekannt gemacht. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafel am 21.07.15 hingewiesen.

Neuhaus/Inn, den 09. Sep. 2015





.....
Gemeinde Neuhaus/Inn
J. Schifferer 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhaus/Inn hat das **Deckblatt Nr. 5** i. d. Fassung vom 08.06.15 in der Sitzung vom 08.09.15 § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuhaus/Inn, den 09. Sep. 2015






.....
Gemeinde Neuhaus/Inn
J. Schifferer 1. Bürgermeister

3. Das **Deckblatt Nr. 5** i. d. F. vom 08.06.15 erlangte mit dem Tag der Bekanntmachung am 09.09.15 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Rechtskraft. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln am 09.09.15 hingewiesen.

Neuhaus/Inn, den 09. Sep. 2015





.....
Gemeinde Neuhaus/Inn
J. Schifferer 1. Bürgermeister

Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Hochwassersanierungsgebiet“, Gemeinde Neuhaus a. Inn Entwurf Juni 2015

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Neuhaus a. Inn plant auf Antrag des Grundbesitzers der Grundstücke Flur Nrn. 126 und 127, Gmkg. Neuhaus, die Änderung des Bebauungsplans „Hochwassersanierungsgebiet“ in Neuhaus. Gegenstand der Änderung mit Deckblatt 5 ist die die Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit für ein Einfamilienhaus durch die Eintragung einer Baugrenze auf dem Grundstück. Im Geltungsbereich der Änderung steht ein momentan an Wochenenden und Ferien bewohntes Einfamilienhaus, das gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan aufgrund der Hochwassergefährdung abzusiedeln wäre. Ziel der Planung ist es, mit einer hochwasserangepassten Bauweise nun einen Ersatzbau zu ermöglichen, um die Grundstücke weiterhin für Wohnen nutzen zu können.

In den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird außerdem ein 3 m breiter Streifen der westlich angrenzenden Baumschulfläche Flur Nr. 119 miteinbezogen, um eine Aufenthaltsfläche auch nördlich des Hauses zu gewinnen.

Es sind 2 Vollgeschosse geplant, wobei das Erdgeschoss des vorhandenen Gebäudes saniert wird und darauf die Geschosse errichtet werden. Im Erdgeschoss ist nur noch eine Nutzung als Abstellfläche o.ä. zulässig. Für die Wohnnutzung im ersten Stock wurde die Höhe des Fertigfußbodens auf 312,5 üNN und damit außerhalb eines 100-jährigen Hochwassers festgesetzt. Die weiteren gültigen Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 400 m². Der Bedarf an Grund und Boden umfasst jedoch im Vergleich zur bestehenden Bebauung nur die zusätzliche Versiegelung durch eine Garage, die anstelle eines Anbaus geplant ist sowie deren Zufahrt mit einer Fläche von insgesamt ca. 75 m².

Nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Außerdem werden notwendige Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und
Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

§ 1 Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird eine Festsetzung zur Beschränkung der Versiegelung getroffen.

Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

Keine besonderen Erfordernisse. Die Planung ist dem Hochwasserrisiko, das durch den Klimawandel mit vermehrten Starkregenereignissen gefördert wird, angepasst.

§ 78 WHG

Gemäß § 78 (1) WHG ist es untersagt, in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Baugebiete auszuweisen oder bauliche Anlagen zu errichten. Gemäß Schreiben der Wasserrechtsbehörde LRA Passau ist bei bestehenden Bebauungsplänen keine Genehmigung nach § 78 (1) Nr. 1 WHG erforderlich. Für bauliche Anlagen kann gemäß Absatz 3 abweichend eine Ausnahme erteilt werden, wenn diese hochwasserangepasst ausgeführt werden. Dies wird im vorliegenden Fall beachtet.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestand und Bewertung

Mensch

Das Grundstück liegt in Innennähe in einem Hochwassersanierungsgebiet, für das 1967 ein rechtsgültiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, der die Absiedlung von Gebäuden aufgrund der Hochwasserkatastrophe 1954 regelt. Nordöstlich und südlich grenzen Wiesen mit Obstbäumen, frühere Wohngrundstücke, an. Hier wurden die Gebäude bereits abgebrochen. Nördlich bzw. nordwestlich befindet sich eine Baumschule. Südlich, etwas zurückgesetzt liegen ein Teilgebäude der Realschule und im Osten, getrennt durch einen kleinen kanalisierten Seitenarm des Inns, die Hauptgebäude der Maria- Ward-Schule in einem ehemaligen Kloster der Englischen Fräulein.

Der gesamte Bereich liegt im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Inns, das durch ein Jahrhunderthochwasser (HQ 100) gefährdet ist.

Die vorbeiführende Vornbacher Straße stellt ein beliebter Rad- und Wander- und Spazierweg.

Pflanzen

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein gepflegtes Gartengrundstück mit Rasenflächen, Buchs- und Schneeballsträuchern, einer jungen Hängeblutbuche und Beeten. In der Rasenfläche wachsen Hopfenklee, Kriechender Hahnenfuß, Weißklee, Einjähriges Rispengras, Weidelgras, Gänseblümchen und andere schnittverträgliche Kräuter.

Im nordöstlich angrenzenden Grundstück stocken auf einer Wiese mit ähnlicher Arten-garnitur mehrere Apfelbaum-Hochstämme

Entlang des Hauses finden sich in einem Kiesstreifen ums Haus zerstreut Einjähriges Rispengras, Gemeiner, Löwenzahn, Gänsedistel, Wiesenpippau u.a..

Gefährdete oder seltene Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der intensiven Gartennutzung auch nicht zu erwarten.

Tiere

Die öfter gemähte Wiese bietet nur allgemein häufigen Insektenarten zeitweise Nahrung und wird von den in den umliegenden Bäumen brütenden Kleinvögeln wie Amseln, Meisen, Grünfinken u.a. zur Nahrungssuche aufgeführt. Besondere oder gefährdete wildlebende Tierarten sind nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt an einheimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume ist aufgrund der intensiveren Gartennutzung und vielen Zierpflanzen als gering einzustufen.

Bewertung

Insgesamt weist das Grundstück eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Schutzgebiete und -objekte

Im Planungsbereich und angrenzend befinden sich keine Schutzflächen nach BNatSchG. Das nächste in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst Biotop (Nr. 7446-0021-005) stellt ein Ufergehölzsaum am Inn weitere nördlich dar.

Wasser

Offene Gewässer und Quellen sind auf der Änderungsfläche nicht vorhanden. Sie gehört dem Einzugsgebiet des Inns an, der nur wenige Meter unterhalb des Grundstücks, durch die Vornbacher Straße vom Grundstück getrennt, vorbei fließt.

Wie schon erwähnt, liegt der Planungsbereich sowie das umliegende Gebiet innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (100-jähriges Hochwasser) des Inns. Bei einem 100-jährigen Hochwasser ist gemäß Stellungnahme des WWA Deggen-dorf vom 23.03.2015 mit einem Wasserspiegel von ca. 311,00 m üNN.

In Bezug auf den Grundwasserhaushalt bestehen allgemein Empfindlichkeiten gegenüber einer Versiegelung, da abgeleitetes Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung entzogen wird.

Boden

Das Grundstück befindet sich am Hangfuß eines Hügels, auf dem sich gemäß dem internetbasierten Bodeninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein Kolluvisolboden aus abgeschwemmten Schluff oder Ton ausgebildet hat. Nachdem der Boden schon durch Siedlungs- und Gartentätigkeit mit Umlagerungen und anderen Bodenveränderungen geprägt ist, ist er naturfern ausgebildet.

Klima/Luftqualität

Das Klima im Raum Neuhaus wird durch den ausgleichenden Einfluss des Inns mitgeprägt und ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 8-9°C relativ mild. Häufig tritt im Winterhalbjahr Nebel auf. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 850-950 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch die nach Osten gerichtete Hanglage bestimmt. Im Gegensatz zu südexponierten Hängen, unterliegt diese Hangexposition einem geringeren Wärmegenuss mit deutlich geringeren Tagestemperaturen bei Sonneneinstrahlung. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner geringen Größe keine besondere Bedeutung als lokalklimatischer Ausgleichsraum.

Landschafts- und Ortsbild

Das landschaftliche Erscheinungsbild dieses Ortsteils von Neuhaus wird durch großzügige Wiesenflächen geprägt, die von größeren und kleineren Obstbäumen bestanden sind und dem Gebiet einen parkartigen Charakter verleihen. Eine markante, das Ortsbild visuell ergänzende Grünstruktur stellt auch der nahe Ufergehölzsaum am Inn dar. Zusammen mit der großen Wasserfläche des Inns, den nahen historischen Gebäuden der Maria-Ward-Schule und der Grundschule weist der Bereich ein sehr attraktives Ortsbild auf.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten. Das vorhandene Wohnhaus stellt ein Sachgut dar.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und die sonstigen Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB stichpunktartig tabellarisch aufbereitet:

Schutzgut	Wirkfaktoren	Auswirkungen/Beeinträchtigungen
Mensch Gesundheit Bevölkerung allg.	Baubedingte Wirkungen wie Lärm, Staub und Luftschadstoffe auf Nachbarn	Sehr gering
	Anlage (Hausersatzbau) selbst	Keine
	Gefährdungspotential für Bewohner durch Hochwasser für Bewohner selbst	Festlegung des Fußbodens der Wohnräume im 1. Stock mit einer Mindest-Höhenkote von 312,5 m üNN deutlich über der voraussichtlichen Höhe eines 100-jährigen Hochwassers mit einer Höhenkote von ca. 311,0 m üNN (keine direkte Gefährdung, z.B. nachts).
Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	Baubetrieb und Haus	Keine: keine Inanspruchnahme von naturschutzfachlich bedeutsamer Vegetation, bedeutsamen Arten oder Lebensräumen der heimischen Tier- und Pflanzenarten
Natura 2000- Gebiete	Nicht betroffen	
Wasser	- Zusätzliche Neuversiegelung ca. 75 m ² - Retentionsraum Inn	- Gegenüber bisheriger Bebauung minimale Auswirkungen auf das Wasserdargebot - keine Verringerung des Retentionsraums durch hochwasserangepasste Neubebauung
Boden	Zusätzliche Neuversiegelung ca. 75 m ²	Gegenüber bisheriger Bebauung minimaler Verlust offener Bodenfläche, jedoch naturferner, siedlungsgeprägter Boden
Lokalklima, Luft- qualität	Anlage (Hausersatzbau) selbst und Luftschadstoffe durch Heizung	Gegenüber bisheriger Bebauung keine zusätzlichen Auswirkungen, v.a. , bei Nutzung von erneuerbaren Energien
Landschaft- und Ortsbild	Anlage (Hausersatzbau) selbst mit nun 2 Vollgeschossen und Satteldach	Gegenüber bisheriger Bebauung keine zusätzlichen Auswirkungen, da in die Haustypen der weiteren Umgebung eingepasst.
Kultur- und Sach- güter	Anlage (Hausersatzbau)	Nicht betroffen
Wechselwirkungen	Baubetrieb Anlage (Hausersatzbau)	Keine

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan das Gebäude abzurechen und eine Wiese anzulegen. Über das Zeitfenster einer möglichen Umsetzung kann keine Angabe gemacht werden.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, ERGÄNZTE FASSUNG 2003) dar.

Gemäß dem Leitfaden wird der neu versiegelte Bereich, eine Rasenfläche, in die Kategorie **I-Gebiete mit geringer Bedeutung**, eingestuft.

Die Eingriffsfläche beträgt 75 m². Da das Vorhaben keine wesentlich größere Inanspruchnahme von Flächen gegenüber der jetzigen Bebauung verursacht, wird ein Eingriffsfaktor von 0,3 angesetzt, so dass sich 23 m² Ausgleichsfläche errechnen. Aufgrund der Geringfügigkeit wird diese nicht festgesetzt, sondern es wird vorgeschlagen, den Ausgleich über die die Pflanzung eines **größeren Obstbaum-Hochstammes oder standortgerechten, heimischen Laubbaums** 1.- bis 2. Wuchsordnung (z.B. Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche) auf dem gleichen Grundstück oder dem Nachbargrundstück Flur Nr. 128 zu leisten.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Besondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich. Nur für den Bodenschutz wird eine eigene Festsetzung zur schonenden Behandlung des Oberbodens getroffen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gegenüber dem jetzigen Entwurf wurden keine weiteren Varianten entwickelt.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern des Landesamtes für Umwelt ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das internetbasierte Bodeninformationssystem und der Inter-

net-Kartendienst zum Hochwasserschutz (ebenfalls Bayerisches Landesamt für Umwelt) eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring): keine Notwendigkeit

8 Zusammenfassung


Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplan „Hochwassersanierungsgebiet Neuhaus“ in der Gemeinde Neuhaus a. Inn ist die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für ein Einfamilienhaus durch die Eintragung einer Baugrenze auf den Grundstücken Flurnummern 126 und 127, Gmkg. Neuhaus. Entgegen der bisherigen Festsetzung soll das bestehende leerstehende Wohnhaus nicht abgerissen, sondern durch einen Ersatzbau ersetzt werden. Der Wohnbereich wird hochwassersicher im ersten Stock geplant.

Für die Schutzgüter ergeben sich aufgrund des schon vorhandenen Gebäudes und einer intensiveren Gartennutzung keine oder nur sehr geringe Auswirkungen. Durch hochwassergepasste Bauweise des Ersatzbaus im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Inns wird der Retentionsraum des Inns nicht geschmälert. Eine Hochwassergefährdung der späteren Bewohner durch ein 100-jähriges Innhochwasser wird durch die Festlegung, dass Wohnräume nur im ersten Stock und mit einer Höhenquote von 312,5 m üNN für den Fußboden geplant werden dürfen (Höhe HQ_{100} bei ca. 311,00 üNN gemäß Angabe WWA Deggendorf) quasi ausgeschlossen.

Die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden in sehr geringem Umfang (75 qm) wird durch die Pflanzung eines Obstbaum-Hochstammes oder standortgerechten heimischen Laubbaums auf dem gleichen Grundstück oder dem Nachbargrundstück Flur Nr. 128 ausgeglichen

Durch die Bebauungsplanänderung wird in Bezug auf die Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der Situation eintreten.

Neuburg a. Inn, den 12.06.2015



Thomas Herrmann

Landschaftsarchitekt ByAK