



UMWELTBERICHT

- 1. Einleitung**
Kurzbearbeitung
Die Gemeinde Neuhaus a. Inn plant eine Änderung des Bebauungsplans "Jägerfeld II". Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des Bebauungsplanes um eine weitere, an das Grundstück mit der Flur-Nr. 49620 im Westen angrenzende Parzelle. Neuenteilung der Parzelle für zweigeschossige Gebäude mit der Festlegung, dass die Fristrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.
Planungsvoraussetzung
ist der o. g. Bebauungsplan
Vorhabenstyp
Die Art der baulichen Nutzung ist durch den Bebauungsplan geneigt. Der Bereich bleibt ein MI unverändert.
2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen
Aus schallschutztechnischen Gründen ist die Ausrichtung der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Möglichkeit auf die abgewandte Seite hin zu orientieren bzw. es sind Bauteile mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen.
Schutzgut Arten und Lebensräume
Die Erweiterung der Bebauung um eine Parzelle hat keinerlei ökologische Bedeutung für Landschaft und Natur. Es kommt zu keinem Lebensraumverlust für Tiere und es gehen auch keine für den Artenschutz relevanten Flächen verloren.
Schutzgut Boden
Es handelt sich um Baulücken, die derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Bei der Bebauung ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten, sichererträge Belege sind vorzuziehen. Die Erdbewegungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Schutzgut Wasser
Die Baukörper haben keinen Einfluss auf den Grundwasserspiegel.
Schutzgut Luft / Klima
Das Klima im Unteren Inntal kann als kontinentales Übergangsklima mit heißen Sommern und (meist) milden Wintern angesehen werden. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft / Klima.
Schutzgut Landschaftsbild
Die Planung beeinträchtigt weder exponierte Lagen noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Erholungsgebiete werden nicht negativ berührt.
3. Zusammenfassende Bewertung
Inhalt der Änderung des Bebauungsplans "Jägerfeld II" in der Gemeinde Neuhaus a. Inn ist die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für mehrere Bauten auf der neu zugeteilten Parzelle. Für die Schutzgüter ergeben sich aufgrund der Bebauung mit mehreren Gebäuden keine oder nur sehr geringe Auswirkungen.
Durch die Bebauungsplanänderung wird in Bezug auf die Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der Situation anstreben.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,40 GFZ = 0,80
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes "JÄGERFELD II"
 - Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 34
 - Baugrenze
 - Verlauf der neuen Grundstücksgrenze
 - Laubbaum 1,-2 Ordnung - gemäß Pflanzlisten Nr. 3.1 und 3.2 alle Hochstamm zu pflanzen
 - Laubhecke 3-reihig - gemäß Pflanzliste Nr. 3.2 und 3.3 zu pflanzen
 - Verlauf der bestehenden Gasleitung mit einem auf beiden Seiten einzuhaltenen 2 Meter breiten Schutzstreifen
- Es gelten ansonsten die planlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "JÄGERFELD II" mit seinen abgeschlossenen Deckblättern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "JÄGERFELD II" bleiben bis auf die Grünordnung unverändert.
Festsetzung für die Wandhöhen bis max. 6,00 m über Geländeoberkante wird aus dem Bebauungsplan "JÄGERFELD II" unverändert übernommen.

2. Ergänzung Umweltbericht Ziffer 2 Deckblatt Nr. 34 Bebauungsplan Jägerfeld II

- 2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen**
Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu mindern bzw. zu verhindern, ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden im Deckblatt 34 des Bebauungsplans Jägerfeld II folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Bepflanzung einer raumwirksamen Eingrünung des Vorhabens durch eine einheimische, 3-reihige Laubhecke mit Sträuchern, Heistern und Hochstämmen entlang der Südgrenze
 - Festsetzungen zum Lärmschutz
 - Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei wenig belasteten Nebenflächen und Parkplätzen (Schutzgüter Boden, Wasser, Mikroklima, Mensch).
 - Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt durch fachgerechte Behandlung
- 2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
2.2.1 Bilanzierung des Eingriffs
Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERSCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, ERGÄNZTE FASSUNG 2003) dar.
Zur der Ermittlung des Eingriffs und der Eingriffsfaktoren wird folgendes zu Grunde gelegt:
 - Die Erweiterungsfläche des Mischgebietes auf Flur Nr. 496/20 mit einer GRZ von 0,4 entspricht nach Leitfaden einem Gebiet mit hohen Versiegelungsgrad.
 - Rechtlicher Ausgangszustand für die Bearbeitung der Eingriffsregelung sind die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Grundstücksgröße beträgt 2.141 m². Davon ist ein kleiner Streifen im Osten der Grundstücksfläche, 200 m², bereits als Mischgebiet bzw. nicht mit einer Grünfläche festgesetzt. Da sich in der Planänderung die Grundstückszahl mit 0,4 gegenüber der bisher festgesetzten Grundstückszahl 0,4 nicht erhöht, wird hier kein Ausgleich notwendig.
 - Eingriff relevant ist der bisher zeichnerisch festgesetzte Kinderspielfeld bzw. die öffentliche Grünfläche auf einer Fläche von 1.941 m², auch wenn das Grundstück als Acker genutzt und die Grünfläche nicht hergestellt ist. Die Bedeutung einer öffentlichen, intensiv genutzten Grünfläche für Naturschutz und Landschaftsbild wird entsprechend dem Leitfaden als gering, **oberer Wert** eingestuft.
 - Die Spalten der Eingriffsfaktoren reicht in dieser Kategorie von 0,3 bis 0,6. Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades mit einer GRZ von 0,4 und den als Vermeidung anrechenbaren festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird ein Eingriffsfaktor von 0,4 gewählt.

Nachfolgende Übersicht zeigt die Ausgleichsflächenermittlung

Flur Nr. / GRZ	Betroffene Nutzung / Bedeutung für Natur- / Landschaft und Bodenschuttsbild	Größe in m ²	Eingriffsfaktor	Ausgleichs-Bedarf in m ²
Mischgebiet GRZ 0,4 für Flur Nr. 496/20	festgesetzte geringe öffentliche Grünfläche / Kinderspielfeld	1.941	0,4	776

2.2.2 Kompensationsmaßnahmen
Da auf dem Grundstück oder angrenzend keine Ausgleichsfläche im Besitz des Vorhabensträgers zur Verfügung steht, wird der notwendige Ausgleich in Höhe von 776 m² durch Inanspruchnahme einer Fläche des gemeindlichen Ökotoikos, Flur Nr. 706, Gemarkung Miltich, erbracht. Das Ziel für diese Ökotoikofläche ist die Entwicklung von Schilfflächen und Laubgehölzen durch Sukzession.
Die Flächengröße der bisher nicht durch andere Eingriffsvorhaben beanspruchten Ökotoikofläche beträgt 2.773 m². Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0. Davon werden nun 776 m² als Ausgleich für das Vorhaben festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

- 1. Bodenversiegelung
Die Versiegelung soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten so gering wie möglich gehalten werden. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.
- 2. Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleiben. In Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Waldgras oder Leguminosen anzubauen.
- 3. Pflanzlisten
Der Standort der Laubbäume kann verschoben werden.
3.1 Laubbäume 1. Ordnung - Pflanzgröße: Hochstämme (3xv, m, dB.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Tilia cordata
Winterlinde
Sitzbarnum
Acer platanoides
Acer platanoides "Eurostar"
Acer pseudo-platanus
Prunus avium
Vogelkirsche
3.2 Laubbäume 2. Ordnung
Pflanzgröße: Solitär: Hochstämme (3xv, m, dB.), Stammumfang > 14 - 16 cm
Pflanzgröße in Hecken: Heister 2xv.o.B., 150-175 cm
Acer campestre
Feldahorn
Carpinus betulus
Hainbuche
Sorbus aucuparia
Vogelbeere
3.3 Laubsträucher
Str. 4-Triebe 2xv, o.B., 60-100, autochthone Herkunft, Gebiet 9 Tertiärlängsgeländ und Schotterplatten
Cornus mas
Kornelkirsche
Corylus avellana
Haselnuss
Crataegus monogyna
Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare
Gemeiner Liguster
Rhamnus frangula
Faulbaum
Rosae canina
Hundsrose
Salix caprea
Salweide
Sambucus nigra
Schwarzer Holunder
Viburnum lantana
Wolliger Schneeball
- 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB
Für Eingriffe in den Naturhaushalt im Geltungsbereich von Deckblatt Nr. 34 des Bebauungsplans "Jägerfeld II" wird ein Ausgleichsfordernis von 776 qm festgesetzt. Der Ausgleich wird durch Inanspruchnahme von 776 qm der gemeindlichen Ökotoikofläche Flur Nr. 704, Gmkg. Miltich, ertbracht.

Bearbeitung Grünordnung und Eingriffsregelung

Landschaft + Plan Passau
Passauer Str. 21 94127 Neuburg a. Inn
Neuburg a. Inn, 12.08.2019

Dorothee Hartmann, Landschaftsarchitektin BYAK

BEGRÜNDUNG

- 1. Anlass der Aufstellung
Das Mischgebiet des gültigen Bebauungsplanes wird mit dem Deckblatt Nr. 34 um eine weitere Parzelle erweitert. Es besteht Interesse des Eigentümers des Grundstücks Flur-Nr. 496/20 am Erwerb eines zusätzlichen Grundes und dessen Bebauung.
In Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Passau aus Gründen des Errichtungsverbot der baulichen Anlagen außerhalb des Erschließungsbereiches bei Bundesstraßen, gemäß § 9 (1) Bundesfermstrategengesetz (FStG), wird der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn der B512 zu baulichen Anlagen auf 20 Meter festgelegt.
- 2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, bauliche Nutzung
Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Jägerfeld II und der zwischenzeitlich genehmigten Deckblätter wird nicht verändert. Die bauliche Nutzung wird der Gebietsveränderung und dem neuen Verlauf der Grundstücksgrenze angepasst.
- 3. Erschließung
3.1 Verkehr
Zur Erschließung des neuen Grundstücks sind keine neuen, zusätzlichen Verkehrsanlagen erforderlich. Es ist über bestehende Straßen erreichbar.
3.2 Abwasserbeseitigung
Das Baugelände Jägerfeld II ist an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die anfallenden Abwässer werden in der vollbiologischen Kläranlage ausgereinigt.
3.3 Wasserversorgung
Die Gemeinde Neuhaus am Inn wird durch den Zweckverband "Wasserversorgung Unteres Inntal" mit Wasser versorgt. Die Versorgung des neuen Grundstücks ist sichergestellt.
- 3.4 Energieversorgung
Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Bayernwerke sichergestellt.



Erika Frank
Staat. gepr. Bautechnikerin
Pocking, 09.09.2019
Planfertiger