

DECKBLATTÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ MITTICH -MITTE“

DECKBLATT NR. 4

Gemeinde: Neuhaus/Inn
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG DER DECKBLATTÄNDERUNG Fl. Nr. 16

Durch die Aufnahme der Fl. Nr. 16 kann im Ortskern von Mittich zusätzlicher Baugrund geschaffen und gleichzeitig eine Baulücke geschlossen werden.
Das Baufenster wird großzügig gestaltet, um Planungsfreiheiten zu gewährleisten.
Außerdem kann das Grundstück bei Bedarf in 2 Parzellen aufgeteilt werden.
Bei dieser Aufteilung ist für die nördliche Parzelle die Erschließung über die angrenzende öffentliche Fläche (Fl. Nr. 14 - Schulhof) im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuhaus zu regeln.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Bei der Anwendung des vereinfachten Vorgehens für diese 2 Parzellen wurde - auf Grund des best. Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung, der abgesenkten GRZ auf 0,30 sowie der ökologisch geringwertigen Flächenbeurteilung und dem direkten Anschluss an eine best. Siedlungsbebauung - die Ausgleichsflächenregelung nicht angewandt und dafür die Checkliste gem. Richtlinien erstellt. Diese liegt als Bestandteil bei. Außerdem wurde schon im Vorfeld ein Umweltbericht bezgl. der Flächenbeurteilung erstellt, der ebenfalls im Anhang beiliegt.

Änderung der textlichen Festsetzungen:

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung lt. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauG

Die **GRZ** (Grundflächenzahl) wird auf **0,30**, die **GFZ** (Geschossflächenzahl) auf **0,75** für diese beiden Pazellen festgelegt.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre unveränderte Gültigkeit.

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 31-03-09

es

ergänzt: 20-01-10 es



DECKBLATTÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA MITTICH-MITTE“

DECKBLATT NR. 4

Umweltbericht

Planungsvoraussetzung

ist der o. g. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Vorhabenstyp

Die Deckblattänderung betrifft die Fl. Nr. 16, Gem. Mittich, als allgemeines Wohngebiet bzw. Ortlückenschließung für eine, evtl. zwei Parzellen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist durch den Bebauungsplan geregelt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die best. Wiesenfläche im Ortskern von Mittich ist ebenflächig und wird von einer umliegenden best. Dorfbebauung (Wohnhäuser, Nebengebäude, alte Schule etc.) begrenzt. Die Erschließung um den geplanten Baugrund erfolgt über teilweise gepflasterte und geteerte Gemeindefstraßen, im Norden grenzt der bestehende alte Schulhof an.

Das Dorf an sich verfügt über einen sehr ländlichen Charakter mit Eingrünung der Ortsränder (Auenlandschaften im Nord-, Ost- und Südbereich).

Das geplante Baugrundstück hat als best. Wiesenfläche eine geringe ökologische Bedeutung für Landschaft und Natur.

Durch die Schaffung von Bauland mitten im Ort werden hier keine geschützten, kartierten Flächen berührt.

Es kommt zu keinem Lebensraumverlust für Tierwelten und es gehen keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um eine best. Wiese mit einzelnen Obstbäumen.

Bei einer Bebauung ist der Anteil an versiegelten Flächen grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, sickerfähige Beläge sind vorzuziehen.

Die Erdbewegungen sind auf das Nötigste (Gebäude und Erschließung) zu beschränken, es sind keine Oberflächenveränderungen zulässig.

Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan regelt die Bebauung in der Form, dass der Baukörper nicht in den Grundwasserspiegel eindringt (keine Keller, im Erdgeschoss nur untergeordnete Räume, erst ab 312.00 NN sind Wohngeschosse erlaubt). Das anfallende Oberflächenwasser kann versickern.

Schutzgut Luft/Klima

Das Klima hier im Unteres Inntal kann als kontinentales Übergangsklima mit heißen Sommern und milden Wintern angesehen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung für Wohnbauten erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/Klima.

Schutzgut Landschaftsbild

Das betroffene Grundstücke ist in der Dorfmitte als Lücke anzusehen und wird von einer bestehenden Dorfbauung gleicher Art umschlossen.

Die Planung beeinträchtigt weder exponierte Lagen noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente.

Erholungsgebiete werden nicht negativ berührt.

Zusammenfassende Bewertung

Auf Grund der Erfüllung der Vorgaben für das vereinfachte Verfahren besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Neuhaus-Vornbach, 31-03-09

