

# **Bebauungsplan Kapellenfeld**

## **Stadt Pocking Landkreis Passau**

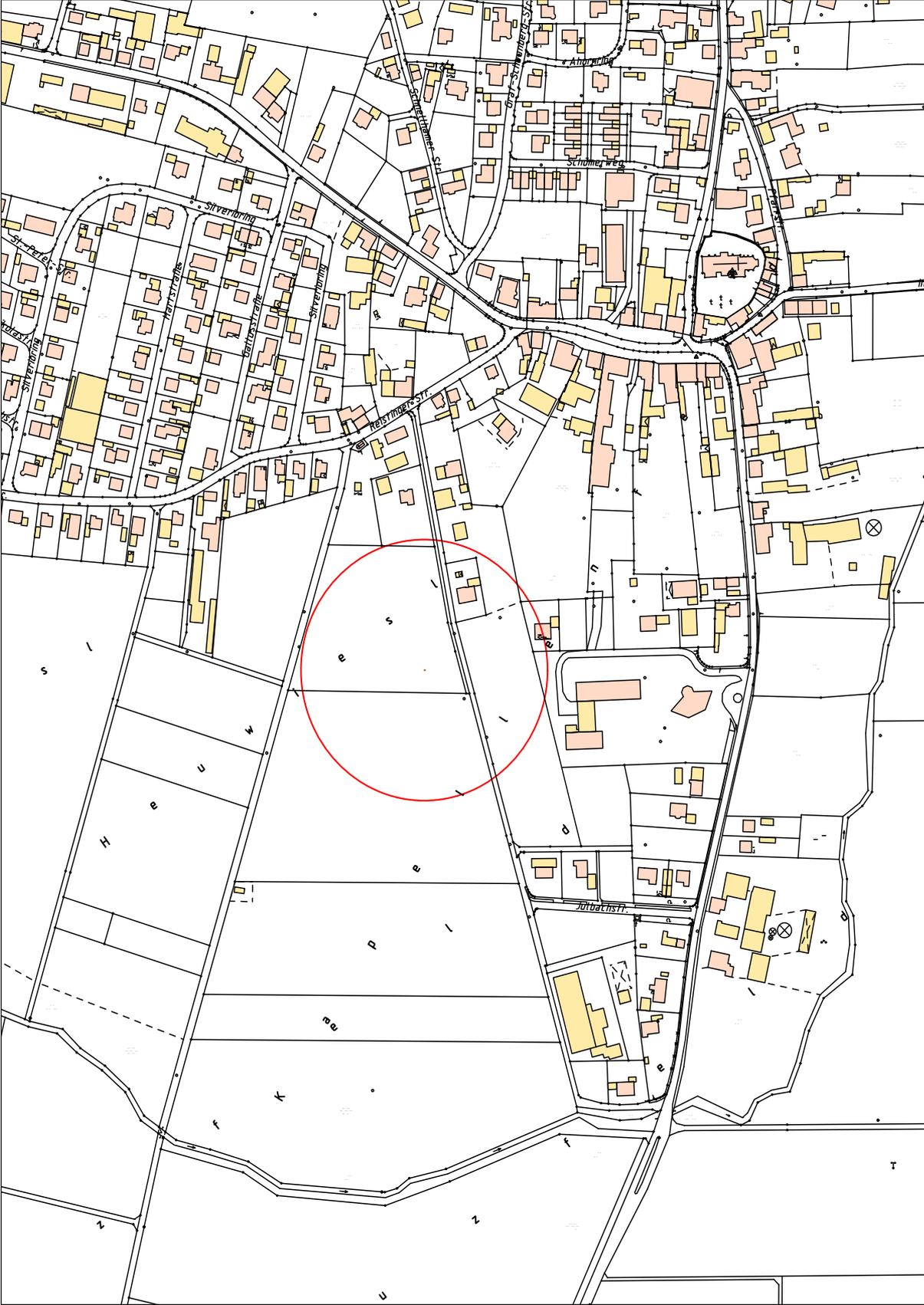


Inhalt:

- Übersichtsplan M = 1 : 5000
- Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan
- Begründung

# Übersichtsplan

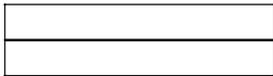
M = 1 : 5000



# Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



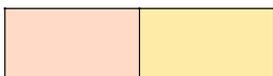
Grundstücksgrenze



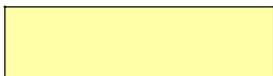
Baugrenze



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Haupt- Nebengeb. Bestand



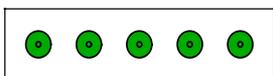
öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Grünflächen



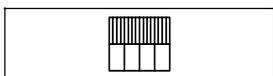
private Grünflächen



Bäume geplant



Sträucher geplant



vorgeschlagenes Gebäude



Nordpfeil



Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °
Dachform	SD, WD, DN 20° - 35° PD, DN 5° - 12° bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
<b>Dachaufbauten</b>	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m <sup>2</sup> , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m
<b>Firstrichtung</b>	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
<b>Keller</b>	Bei der Errichtung von Kellern sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
<b>Einfriedung</b>	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
<b>Stellplätze</b>	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
<b>Nebenanlagen Garagen Stellplätze</b>	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

## 5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

## 6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der gesetzlich festgelegte Mindestabstand nach Art. 48 AGBGB, einzuhalten.

## 8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m<sup>2</sup> (je Versickerungsanlage), sind die Anforderungen der Tabelle 1 TRENGW zu beachten.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 3 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).

Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 4).

Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

## 9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

## **10. Abwehrender Brandschutz**

Im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes kann von Seiten des ZV Ruhstorfer Gruppe die Mindestversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 hergestellt werden. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

# **1) Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan**

## **1.1 Geländegestaltung**

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden. Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.

## **1.2 Pflanzlisten**

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

### **Bäume I. Ordnung**

Schwarzerle, Grauerle, Esche, Feldulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss, Rotbuche

### **Bäume II. Ordnung**

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

### **Obstbäume**

Heimische Hochstämme

### **Sträucher**

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

## **1.3 Negativliste**

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen.

## **1.4 Qualifikation**

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 10/12  
Höhe 150 - 200

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12  
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 - 100

## **1.5 Pflege**

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

## **2. Private Frei- und Grünflächen**

### **2.1 Begrünungen**

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

### **2.2. Schutz von Wasser und Boden**

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix- oder Mineralbeton.

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

### **2.3 Erhalt Vegetation**

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

# Begründung zum Bebauungsplan bzw. L. - und F.-plan

## **Aufstellungsgrundlage**

Der Stadtrat Pocking hat am 04.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kapellenfeld sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 40 beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten.

## **Raumordnung und Landesplanung**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht.

## **Landschafts- und Flächennutzungsplan**

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden ist für den Bebauungsplan der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, zu ändern. Die Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 40 erfolgt im Parallelverfahren hierzu. Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes wird von der Stadt Pocking in eigener Verantwortung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

## **Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **- Lage und Größe**

Das Baugebiet grenzt an den Marktplatz in Hartkirchen an. Mit der Planung kann der Schul- bzw. Kindergartenbereich auch von Westen her erschlossen werden. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 2,9 ha.

### **- Topographische Verhältnisse**

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 313,60 m über NN.

### **- Angrenzende Bereiche**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzt die vorhandene Bebauung des Marktes Hartkirchen an.

Der südliche und westliche Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die entsprechenden Abstände sind im Bebauungsplan berücksichtigt und beeinträchtigen den landwirtschaftlichen Betrieb nicht.

Im östlichen Bereich grenzen die Schule und der Kindergarten Hartkirchen an.

## - Planungen

Das Plangebiet soll in seiner baulichen Art die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nicht Gegenstand des Planbereiches werden. Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3
- Regenerative Energien  
Im Bebauungsplan wurde die Möglichkeit eröffnet, so genannte Sonnenhäuser zu errichten. Das steile Süddach ist dabei nur unwesentlich höher als allgemein zulässig im Bebauungsplan.
- Dachformen  
Hinsichtlich der Zulässigkeit von SD, PD und WD soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Ortsteil Hartkirchen üblich, erhalten bleiben.
- Die Wandhöhen wurden so gewählt, dass auch eine „Aufdachdämmung“ möglich ist.
- Sport- und Spielanlagen  
Im Plangebiet selbst sind keine Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Die Sportanlagen des DJK Hartkirchen befinden sich im südlichen Bereich des Martes, in einer Entfernung von ca. 700 m.
- Verkehr  
Der Planbereich ist über den Marktplatz gut erreichbar. Mit dem Neubau der Erschließungsstraßen wird der örtliche Verkehr geregelt. Diese sind so gegliedert, dass durch den zu erwartenden Verkehr eine ruhige Wohnlage gewährleistet bleibt.
- Versorgung  
Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.  
Ebenso die Löschwasserversorgung. Diese wird in Absprache mit dem Kreisbrandrat durchgeführt. Dabei müssen die technischen Bestimmungen beachtet werden.  
Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.  
Die Gasversorgung durch die Erdgas Südbayern.  
Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Entsorgung  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.  
Die Abfallbeseitigung wird durch den ZAW Donau – Wald sichergestellt.
- Grünflächen  
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft  
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 310,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 m – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 311,50 m ü. NN geschätzt werden.
- Schutzgebiete  
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft  
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

## **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**

- Vereinfachte Vorgehensweise

### **1 Bewertung von Natur und Landschaft**

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Im geplanten Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Bei beiden Bewertungen ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Insbesondere handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet.

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden für die Wohnbebauung genutzt. Ziel des GOP ist es, dass auf allen Grundstücken eingegrünter Gärten geschaffen werden.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

### **2 Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise**

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.

Der Planbereich ist für eine normale Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Für die unbebaute Fläche liegt eine höhere Bedeutung, Schutzgebiet oder gesetzlich geschütztes Biotop nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).

Schutzgut Luft und Klima ist ebenfalls nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet ist bisher nur teilweise bebaut. Es grenzt an die bereits bestehende Bebauung des Marktes Hartkirchen an. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist insoweit nicht zu rechnen.. Das Plangebiet soll auch weiterhin landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

**Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erkennbar bzw. erforderlich.**

# Umweltbericht

## **Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet Kapellenfeld Hartkirchen**

### **I. Beschreibung und Bewertung der folgenden Umwelt und ihrer Bestandteile:**

1. *Klima*
2. *Lufthygiene*
3. *Lärm*
4. *Boden*
5. *Grundwasser*
6. *Oberflächen- und Niederschlagswasser*
7. *Flora und Fauna, biologische Vielfalt (Biodiversität)*
8. *Landschaftsbild/ -struktur*
9. *Erholung*
10. *Kultur- u. Sachgüter*

#### *1. Klima und 2. Lufthygiene*

##### **a) Bestand**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.
- Zwischen den Ortsteilen Niederindling und Hartkirchen verläuft die regionale Kaltluftproduktion. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr sind durch die dortigen Anwohner bzw. die dortige vorhandene Nutzung bereits gegeben. Der Planbereich grenzt an keine überregionale Straße an.

##### **b) Baubedingte Auswirkungen**

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese Belastungen können über einen Zeitraum von ca. 3 – 5 Jahren bestehen bleiben (geschätzter Umsetzungszeitraum des Planbereiches).
- Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Der maximale Versiegelungsgrad liegt bei 30 % der Grundstücksfläche.

### **c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- zulässige Dachbegrünung
- Erhalt von Grünstrukturen in dem bereits bebauten Gebiet mit Wiesen und Bäumen sowie Sträuchern.

## **3) Lärm**

### **a) Bestand**

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschemissionen durch die Erschließungsstraße sowie der angrenzenden St 2110. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit soll mit 30 km/h (Zonenbereich) im Plangebiet angeordnet werden.

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

- Temporäre Störungen der Anwohner durch den Baulärm; zusätzlicher PKW – Verkehr bei steigender Einwohnerzahl

### **c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- Keine weiteren Maßnahmen geplant bzw. ersichtlich.

## **4) Boden und Geomorphologie**

### **a) Bestand**

- Ebenes Gelände, überwiegend sandige und kiesige Böden;
- keine Altlasten bekannt.

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

- Beseitigung von anstehenden Mutter- und Oberboden bei An- und Neubauten;
- Belastungen der Randbereiche durch Lagerung und Verdichtung von Oberboden und aufzustellende Baumaschinen
- Maximaler Versiegelungsgrad bei der Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl

### **c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- Minimieren auf das unbedingt notwendige Maß;
- Aufstellen von Baumaschinen, wie z. B. Kränen, wenn möglich auf befestigte Flächen

## 5) Grundwasser

### a) Bestand

- Heterogener Geschütztheitsgrad des Grundwassers entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen:
  - mittlerer Grundwasserstand im Planbereich ca. 310,00 m ü. NN
  - Schwankungsbereich 1,0 m – 1,5 m
  - höchster Grundwasserstand ca. 311,50 m ü. NN (geschätzt)
- Grundwasserfließrichtung von SW nach NO

### b) Baubedingte Auswirkungen

- z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

- Störung des Grundwasserkörpers auch bei Kellergeschossen nicht ersichtlich
- Mögliche geringere Grundwasserneubildungsrate bei Neubauvorhaben

### c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- Verzicht auf Versiegelung von Stellflächen
- Erhaltung unversiegelter Bereiche

## 6) Oberflächen- und Niederschlagswasser

### a) Bestand

- breitflächige Entwässerungsgräben im Bereich der Straßenentwässerung
- Niederschlagswasserversickerung auf den bestehenden Baugrundstücken

### b) Baubedingte Auswirkungen

- keine

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

- Reduzierte Grundwasserneubildung möglich
- Veränderungen bei der Versickerung auf den Baugrundstücken

### c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- Dachbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Minimierung der Flächenversiegelung

## 7) *Flora und Fauna*

### a) **Bestand**

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Gartennutzung, Bäume, Sträucher und Wiesen (Rasen) im angrenzenden Bereich

#### Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

### b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

- Verlust von belebtem Boden

### c) **Maßnahmen zu Vermeidung**

- schonender Umgang beim Abtrag von Mutterboden
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung

## 8) *Landschaftsbild*

### a) **Bestand**

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Flächen

### b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Optische Auswirkungen durch den An- bzw. Neubau von Gebäuden

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

- Störung durch größere bzw. neue Baukörper
- Einschränkung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

### c) **Maßnahmen zu Vermeidung**

- Erhaltung der vorhandenen Strukturen
- Durchgrünung des Gebietes

## 9) *Erholungseignung*

### a) **Bestand**

- Nutzung des Planungsgebietes von Bewohnern im Planbereich

### b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Temporäre Einschränkungen durch die möglichen Bauvorhaben

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

- Geringfügige Reduzierung von erholungswirksamen Freiräumen vor allem der Gartennutzung

### c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- keine

## 10) *Kultur- und Sachgüter*

- sind nicht betroffen

## II. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

<i>Schutzgut</i>	<i>Baubedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlagebedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebsbedingte Auswirkungen</i>
Klima	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Boden	mittel	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Grundwasser	keine	gering	keine Aussage möglich
Oberflächenwasser	keine	gering	keine Aussage möglich
Fauna und Flora	gering	gering	keine Aussage möglich
Mensch/Lärm	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Mensch/ Erholung	gering	gering	keine
Landschaftsbild	gering	gering	keine Aussage möglich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Darstellen von Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:

- Bei den betriebsbedingten Auswirkungen war keine Aussage erforderlich
- Bei den übrigen Angaben und Ermittlungen war wesentliche Grundlage der Erläuterungsbericht zum Landschafts- und Flächennutzungsplan.

## III. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes

Geringe Entwicklung und Veränderung des Raums  
 Geringfügige Abrundung der bestehenden Wohnbebauung  
 Erhalten der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen

#### **IV. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten**

Die Stadt hat Alternativen geprüft. Für dieses Gebiet sprechen besonders die sehr gute Verkehrsanbindung sowie das Ziel des LEP der innerörtlichen Nachverdichtung. Insbesondere grenzt der Geltungsbereich an die Schule bzw. den Kindergarten an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend unbebaut.

Im Gebiet sind durch die Lage der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung keine alternativen Erschließungsanlagen möglich. Auf die Funktionalität wie z. B. Winterdienst wurde dabei besonders geachtet.

#### **V. Umweltmerkmale des Gebietes die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

sind nicht ersichtlich

## VI. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen. Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nur mit geringen bis mäßigen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkung</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Keine	Keine	Mäßig
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Mäßig
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Gering
Mensch (Lärm. Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Mäßig
Kultur und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

1) 3-stufige Bewertung (gering, mittel, hoch)