

# **Bebauungsplan Bürgermeister – Wenig – Straße**

## **Stadt Pocking Landkreis Passau**



Pocking, Dezember 2010  
geändert: Januar 2011  
Satzung: Mai 2011  
Stadt Pocking



# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

## 1. Art der baulichen Nutzung

<b>GE(e)</b>	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
<b>Einschränkung</b>	§ 8 Abs. 3 Nr. 3 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
<b>Einschränkung</b>	§ 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 GE(e):

	EG + OG
GRZ	0,8
GFZ	1,6

<b>Wandhöhe</b>	max. 8,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
-----------------	---

### 2.2 WA:

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit höchstens 2 Vollgeschoße
- bei Einzelhäuser	2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

**Wandhöhe** max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.  
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 8,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

**Firsthöhe** max. 10,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt First mit der Dachhaut.  
  
Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschöß.

**3. Bauweise** offene Bauweise

#### 4. Weitere Festsetzungen

**Gelände** Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Fußbodenoberkante (FOK) auf mind. 322,00 m ü. NN zu legen.

**Sockel** nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m

**Dächer**

Grasdach	bis max. DN 3°
Blech	bis max. DN 10°
Ziegel	naturrot/grau DN 22° - 35°
Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °

**Dachform** SD, PD, WD  
bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt.

Für das gewerbliche Grundstück ist auch ein Flachdach zulässig.

**Dachaufbauten** 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

**Firstrichtung** ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

<b>Einfriedung</b>	<p>aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig.</p> <p>Zaunhöhe max. 1,20 m im WA und 1,80 m im GE.</p> <p>Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen.</p> <p>Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.</p>				
<b>Abstandsflächen</b>	<p>Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.</p>				
<b>Stellplätze</b>	<p>Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen. Im gewerblichen Bereich richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.</p>				
<b>Nebenanlagen Garagen Stellplätze</b>	<p>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 vorhandenen anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde.</p> <p>Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.</p>				
<b>Immissionsschutz</b>	<p>Für das gewerbliche Grundstück ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)</td> <td style="text-align: right;">55 db (A) und</td> </tr> <tr> <td>Nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)</td> <td style="text-align: right;">40 db (A)</td> </tr> </table> <p>zulässig.</p> <p>Um eine ausreichende Wohnqualität während der Nachtzeit zu gewährleisten, werden bei den Parzellen welche direkt an gewerblich genutzte (nutzbare) Flächen angrenzen Zwangsbelüftungen vorgeschlagen, um auch ohne das Öffnen der Fenster für ausreichende Frischluft Sorge tragen zu können.</p> <p>Aufenthalts- und Ruheräume von Gebäuden auf Grundstücken die direkt an Grundstücke mit möglicher gewerblicher Nachnutzung grenzen müssen mit Fenster der Schallschutzklasse II ausgestattet werden.</p> <p>Der Umwelttechnische Bericht Nr. SCH1101-001 des Büro GeoPlan vom 19.01.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Nachweise des Immissionsschutzes sind mit Vorlage der Bauunterlagen zu erbringen.</p>	Tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 db (A) und	Nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	40 db (A)
Tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 db (A) und				
Nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	40 db (A)				

## 5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan 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. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gilt Art. 48 Abs. 1 AGBGB.

## 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), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

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

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen

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. Auf die notwendigen Freihaltezonen wird hingewiesen.

## **10. Brandschutz**

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten. Nach Mitteilung des ZV Ruhstorfer Gruppe ist eine Löschwasserversorgung von 13,4 l/sek. sichergestellt. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **11. Ausgleichsflächen**

- Für die Wohnbaugrundstücke ist entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ein externer Ausgleich nicht erforderlich.
- Für das Gewerbegrundstück mit einer Größe von 3100 m<sup>2</sup> wird der externe Ausgleich mit einem Faktor von 0,4 festgesetzt. Die externen Ausgleichsflächen betragen demnach 1240 m<sup>2</sup>.
- Der erforderliche Ausgleich wird vom Ökokonto der Stadt Pocking auf den Flur-Nrn. 2073, 2074 und 2075, jeweils der Gemarkung Hartkirchen abgebucht.

# 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, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

## 1.3 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten (Abstandsflächen / Schutzzonen) 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.

## **1.6 Pflanzabstände**

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

## **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

## Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 15.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bürgermeister-Wenig-Straße sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 43 beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen überwiegend die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten. Im nördlichen Bereich ist noch ein eingeschränktes Gewerbegrundstück mit ausgewiesen.

## 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. Die vorgesehene Trassenführung ist noch südlich der Ortsteile Wollham und Pram.

## Landschafts- und Flächennutzungsplan

Der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, ist zu ändern. Die Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 43 erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bürgermeister-Wenig-Straße.

Das Baugebiet liegt ca. 1,2 km südwestlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha.

Die Vorplanung umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 323,50 m über NN.

## Planbereich

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt. Im Norden begrenzt das eingeschränkte Gewerbegrundstück das Baugebiet. Westlich der Bürgermeister-Schönbauer-Straße grenzt der Einkaufsbereich „Pocking-Süd“ an.

Hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Betriebe wurde eine umwelttechnische Bewertung in Auftrag gegeben. Der umwelttechnische Bericht empfiehlt im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu den gewerblichen Bauten passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Immissionsrichtwerte gelten grundsätzlich auch für die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen. Aus städtebaulichen Gründen sollte aber auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen würde das vorhandene und auch das geplante Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus werden bei der Ermittlung der Lärmwerte die vorhandenen baulichen Anlagen nicht berücksichtigt. Unter Beachtung der Abschirmwirkung der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude, müssten die Lärmwerte zuverlässig unterschritten werden.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird daher für ausreichend erachtet.

Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer neuen Erschließungsstraße erschlossen. Diese neue Straße verbindet die Bürgermeister-Wenig-Straße mit der Haidzinger Straße. Das gewerblich genutzte Grundstück wird über die bestehende Bürgermeister-Wenig-Straße erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe. Die Abwasserbeseitigung über die städtische Kläranlage. Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet.  
Das Plangebiet soll mit Erdgas erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzung und Begrünung festgelegt. Die konkrete Planung der Freiflächen erfolgt mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen. Diesen Unterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## **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 sind ein allgemeines Wohngebiet sowie eine gewerbliche Fläche 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 wird der Planbereich von bebauten Gebieten im Norden, Osten und Westen umgeben.

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden für die Wohnbebauung sowie für eine untergeordnete gewerbliche Bebauung genutzt. Ziel des GOP ist es, dass auf allen Grundstücken eingegrünten Flächen bzw. 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 grds. nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet ist bisher nicht bebaut. Es grenzt an die bereits bestehende Bebauung der Planbereiche Füssinger Straße, sowie an die Wohnbebauung in der Haidzinger Straße 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.**

### 3 Bewertung des gewerblichen Grundstückes

#### **Vorgehensweise**

Zur Ermittlung des Nachweises der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Folgenden nach dem Leitfaden „für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgegangen (Regelverfahren).

#### **Erfassung der Ausgestaltung der geplanten Bebauung – Auswirkungen des Eingriffs**

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen durch die Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann dabei überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden, die im Planungsgebiet bei maximal 0,8 liegt.

#### **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche**

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist das Gebiet für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Klima, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter in die Kategorie I:

Gebiete geringer Bedeutung einzustufen, lediglich dem Schutzgut Wasser wäre eine höhere Bedeutung zuzumessen (intensive Versiegelung möglich); Gebiete mit mittlerer Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet Flächen liegen, die überwiegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert zwischen 0,3 und 0,6.

Da im Grünordnungsplan eine Vielzahl von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, wurde - in Abstimmung mit Frau Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt. Auf die bereits durchgeführte Ermittlung beim Bebauungsplan Füssinger Straße III (gewerbliche Fläche war in der Vorplanung enthalten) darf verwiesen werden.

Das gewerbliche Grundstück hat eine Größe von ca. 3100 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich beträgt somit  $3100 \text{ m}^2 * 0,4 = 1240 \text{ m}^2$ .

#### **Auswahl der Ausgleichsfläche**

Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 1240 m<sup>2</sup> kann vom Ökokonto der Stadt Pocking, Flur – Nrn. 2073, 2074 und 2075, jeweils Gemarkung Hartkirchen abgebucht werden.

# Umweltbericht

## **Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet Griesbacher Straße II**

### **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*

Im Änderungsbereich des Landschafts- und Flächennutzungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.

Östlich des Planbereiches ist im Bereich des Caritas – Zentrums eine kleinräumige Zirkulation vorhanden. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.

Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese Belastungen können über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren bestehen bleiben (geschätzter Umsetzungszeitraum des Planbereiches).

Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Der maximale Versiegelungsgrad liegt bei 30 % der Wohnbaugrundstücksflächen. Beim gewerblichen Grundstück bei max. 80 %.

Mit zulässigen Dachbegrünung sowie den Erhalt von Grünstrukturen in dem bereits bebauten Gebiet mit Wiesen und Bäumen und Sträuchern können geplante Eingriffe minimiert bzw. vermieden werden.

### 3) Lärm

#### a) Bestand

- Geräuschimmissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschimmissionen durch die Erschließungsstraßen. 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:
  - Grundwasserflurabstand im Planbereich bei ca. 6,50 m

## **b) Baubedingte Auswirkungen**

- z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

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

- Störung des Grundwasserkörpers auch bei Kellergeschossen ggf. möglich
- Geringere Grundwasserneubildungsrate bei Neubauvorhaben

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

- Verzicht auf Versiegelung von Stellflächen
- Erhaltung unversiegelter Bereiche

## **6) Oberflächen- und Niederschlagswasser**

### **a) Bestand**

- Straßenentwässerung über Versickeranlagen
- 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

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

- Störung von Gartenbereichen
- 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
- gewerbliche Bebauung
- Hausgärten mit Grünflächen
- 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**

- Gartennutzung von Bewohnern im angrenzenden bebauten Bereich

#### **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

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
Klima	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Boden	mittel	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Grundwasser	keine	gering	keine Aussage möglich
Oberflächenwasser	gering	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 Wohn- bzw. Gewerbebebauung  
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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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)