

Änderung des Bebauungsplanes GE Schmiedweg durch Deckblatt Nr. 5



- Deckblatt Bebauungsplan M 1: 1000
- Begründung, Umweltprüfung und Text

Pocking, Juli 2014
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung



GE Schmiedweg
Deckblatt Nr. 5

Textliche Festsetzungen:

Zu Ziff. 2:

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 werden 219 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese sind vom Ökokonto der Stadt abzubuchen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Begründung „GE Schmiedweg, Dbl. Nr. 5“

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 11.12.2014 die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes durch Dbl. Nr. 5 beschlossen.
Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes widerspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung bzw. der Landesplanung nicht. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück Flur – Nr. 1636/8 und Teilflächen aus dem Grundstück Flur – Nr. 1636/5, jeweils Gemarkung Pocking. Die bauliche Anlage orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung des Gewerbegebietes.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Dbl. Nr. 55 geändert.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der Planbereich liegt westlich der Stadt. Der Änderungsbereich umfasst Flächen mit insgesamt ca. 1400 m², wobei die Teilflächen aus dem Grundstück Flur – Nr. 1636/5, Gemarkung Pocking, bereits als Lagerplatz genutzt werden. Im Planbereich ist die Errichtung eines Lager- bzw. Werkstattgebäudes vorgesehen. Das Gelände ist eben und liegt im Mittel bei 323,50 m ü. NN.
Im Geltungsbereich der Erweiterung gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schmiedweg.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen dienen einer Nutzung im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung.

Wegen der benachbarten (ca. 290 m) landwirtschaftlichen Betriebe werden Betriebsleiterwohnungen im Deckblattbereich ausgeschlossen.

D) Erschließung; Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück wird über die bestehende Erschließungsstraße Schmiedweg erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZV Ruhstorfer Gruppe; die Abwasserbeseitigung über die städt. Kläranlage.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet. Im Planbereich befindet sich auch das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern, der Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG.

E) Grünordnung/ Ausgleichsflächenberechnung

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

Nachdem die Grundstücksflächen im Erweiterungsbereich bereits gewerblich genutzt werden bzw. versiegelt sind, ist ein externer Ausgleich für das Grundstück Flur – Nr. 1638/8, Gemarkung Pocking erforderlich. Das Grundstück hat eine Größe von 727 m². Der Ausgleich orientiert sich am Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Bei der zu beurteilenden Fläche handelt es sich um eine aufgefüllte Wiesenfläche. Das Grundstück ist nach dem Bebauungsplan grundsätzlich mit 80 % bebaubar. Eine tatsächliche Bebauung ist aber lediglich mit ca. 45 % der Grundstücksflächen möglich. Zum einen ist ein Abstand von 15 m zur Kreisstraße und zum anderen ein Abstand von 7 m zum Bahngleis erforderlich. Die Baugrenzen berücksichtigen diese Abstandsflächen.

Für die entsprechende Grünordnung gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes GE Schmiedweg.

Aufgrund dieser Tatsache wird der Ausgleich an der unteren Grenze des Leitfadens für ausreichend erachtet.

Die Ausgleichsflächen betragen demnach $(727 \text{ m}^2 * 0,3)$ 219 m².

Die Ausgleichsflächen können 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 GE Schmiedweg Deckblatt Nr. 5

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. Kaltluftabflüsse sowie kleinräumige Zirkulationen sind ebenfalls nicht vorhanden.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr, auch Schwerlastverkehr, sind auf der großzügig ausgebauten Erschließungsstraße Gewerbering gegeben. In der näheren Umgebung befindet sich der Ortsteil Berg mit intensiver Mastschweinehaltung.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese werden in der Regel aber relativ gering sein, da die bauliche Änderung des Baugebietes lediglich ein Grundstück betrifft.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine

3) Lärm

a) Bestand

- Geräuschmissionen durch An- und abfahrende LKW/PKW insbesondere auch bei Verladetätigkeiten.
- Geräuschmissionen während der Ausübung gewerblicher Tätigkeiten
- Geräuschmissionen durch die Baufahrzeuge während der Bauzeit. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Störungen der Anwohner in zulässiger Weise errichteten Betriebsleiterwohnung durch den Baulärm.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- Keine weiteren Maßnahmen geplant bzw. ersichtlich.

4) Boden und Geomorphologie

a) Bestand

- Ebenes Gelände, verdichtete bzw. versiegelt Lagerflächen; Unterboden bis ca. 3-4 m unter Gelände – bindiges Material, darunter kiesiges Material
- keine Altlasten bekannt.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Umnutzung von Lagerflächen in bauliche Flächen

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- bauliche Maßnahmen auf das unumgängliche Maß beschränken

5) Grundwasser

a) Bestand

- Heterogener Geschütztheitsgrad des Grundwassers entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen:
 - Grundwasserflurabstand im Mittel bei ca. 6 m
- 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

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine

6) *Oberflächen- und Niederschlagswasser*

a) **Bestand**

- bestehende Sickerschächte

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser
Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
- keine grds. Veränderungen gegenüber Bestand

c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- keine ersichtlich

7) *Flora und Fauna*

a) **Bestand**

- Gewerbliche Gebäude, Lagerflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan;
Gewerbliche Flächen + Lagerflächen im Erweiterungsbereich

Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
- keine

c) **Maßnahmen zu Vermeidung**

- nicht erforderlich

8) *Landschaftsbild*

a) **Bestand**

- geprägt durch gewerbliche Betriebe sowohl im produzierenden Bereich wie auch im Dienstleistungsbereich

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Optische Auswirkungen durch die geplante Erweiterung;
Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Errichtung eines neuen Lager- und Werkstattgebäudes

c) **Maßnahmen zu Vermeidung**

- Erhaltung des Bestandes

9) *Erholungseignung*

a) **Bestand**

- nicht ersichtlich, insbesondere in den angrenzenden Bereichen neben dem Gewerbe überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne Fremdenverkehr wie z.B. Urlaub auf dem Bauernhof

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- nicht betroffen
- Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
- nicht betroffen

c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- nicht betroffen

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	gering	gering	keine Aussage möglich
Grundwasser	keine	keine	keine
Oberflächenwasser	gering	gering	keine Aussage möglich
Fauna und Flora	keine	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering/mittel
Mensch/ Erholung	Keine	keine	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

Erhalten der vorhandenen gewerblichen Nutzflächen

IV. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten

keine Alternativen ersichtlich, da u. a. Erweiterung des bestehende Betriebes

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.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkung	Zusammenfassung
Boden	Gering	Keine	Keine	Gering
Wasser	Gering	Gering	Keine	Gering
Klima/Luft	Gering	Keine	Keine	Gering
Tiere und Pflanzen	Keine	Keine	Keine	Keine
Mensch (Erholung)	Keine	Keine	Keine	Keine
Mensch (Lärm. Immissionen)	mittel	Gering	Keine	Gering/mitteel
Landschaftsbild	Gering	Gering	Keine	Gering
Kultur und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

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