

**Bebauungsplan
GE Thalling
Dbl. Nr. 1
Stadt Pocking
Landkreis Passau**



Pocking, Oktober 2012
geändert: Dezember 2012
Satzung: Februar 2013
Stadt Pocking

Ergänzungen / Änderungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

A. Planzeichen als Festsetzungen:

Ergänzung:

-----	Grenze unterschiedlicher Nutzung
-----	Stellplätze

B. Textliche Festsetzungen:

- Ziff. 2.1 entfällt
- Ziff. 4.1.2 Einmündungen und Kreuzungen
Bei der im Plan dargestellten Südwestausfahrt muss der Schwerlastverkehr rechts abbiegen.
- Ziff. 4.1.3 Privatzufahrten wird wie folgt geändert:
Eine Besucherzufahrt ist, wie im Bebauungsplan gekennzeichnet zulässig.

Belange der Fachstellen:

- ZAW Donau – Wald
Für die Entsorgung innerhalb privater Flächen ist die Erteilung einer Haftungsfreistellung erforderlich (im Übrigen wird auf Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen verwiesen).
- Kreisbrandrat
Hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW Arbeitsblätter W405 und W331 zu beachten. Außerdem sind die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten etc.) gemäß den Richtlinien für Feuerwehrezufahrten in der Fassung vom Februar 2007 auszubilden und zu kennzeichnen.
- Landesamt für Denkmalpflege
Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau unverzüglich zu verständigen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Begründung

Der Stadtrat Pocking hat sich im August 2012 mit der Erweiterung des gewerblichen Betriebes der Fa. Huber & Ranner befasst. Danach ist beabsichtigt, den Hauptsitz am Standort im Gewerbegebiet Pocking aufrecht zu erhalten. Die Produktionsflächen sollen aber an geeigneter Stelle mit möglichst großflächigen Erweiterungsmöglichkeiten verlagert werden. Sobald alle Produktionsflächen ausgelagert sind, soll auch die Verwaltung nach Thalling verlagert werden. Die notwendigen Flächen können von der Stadt Pocking im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Thalling“ bereitgestellt werden.

Um die entsprechenden baulichen Möglichkeiten zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes, vor allem hinsichtlich der Baufenster erforderlich.

Wegen der weiteren Änderungen war eine unterschiedliche Nutzungsgrenze bezüglich der Lärmwerte erforderlich. Das Planzeichen wurde entsprechend festgesetzt.

Bei den textlichen Festsetzungen ist die Ziff. 2.1 (Anzahl der Vollgeschoße) entfallen. Nachdem der Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die Wandhöhe konkret regelt, war diese Festsetzung entbehrlich. Die notwendige Infrastruktur kann am geplanten Standort uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Kreisstraße mit einer neu zu errichtenden Linksabbiegespur. Im südlichen Bereich kann die bestehende Gemeindestraße allgemein mitbenutzt werden. Ausgenommen hiervon ist der Schwerlastverkehr, der lediglich in Fahrtrichtung rechts ausfahren darf.

Zu dem geplanten Betriebsgelände ist darüber hinaus eine Besucherzufahrt vorgesehen. Diese Zufahrt beschränkt sich ausschließlich auf Besucher und darf nicht für den sonstigen betrieblichen Verkehr benutzt werden (Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße)

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

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 bestehendes Gewerbegebiet zu beurteilen. Dabei umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE Thalling nur unbebaute Flächen. Der Bebauungsplan ist vor der Verpflichtung einen Ausgleichsflächenbedarf zu ermitteln in Kraft getreten.

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

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

2. Bewertung des GE

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Das Gewerbegebiet GE Thalling ist nicht bebaut. Für diese Flächen liegt eine höhere Bedeutung, Schutzgebiet oder gesetzlich geschütztes Biotop nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung bei der Neugestaltung vorgesehen. Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen enthalten, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind.

Schutzgut Luft und Klima ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt). Das Plangebiet ist nicht bebaut. Es grenzt im Norden an den bestehenden Schmetterlingsradweg an. Südlich, östlich und westlich wird der Planbereich von bestehenden Straßen eingegrenzt. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist insoweit nicht zu rechnen. Das Plangebiet soll landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden.

Im südlichen Bereich wird die Grünordnung durch die künftige Renaturierung des Kiesabbaugebietes geregelt werden. Im nordöstlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die in Anlehnung an den GOP sowie in Absprache mit der UNB als Kleinparkanlage, angrenzend an den Schmetterlingsradweg gestaltet werden soll. Die fachliche Planung wird von der Stadt Pocking vergeben.

Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der Änderung durch Dbl. Nr. 1 ist eine Vergleichsberechnung bzgl. der Versiegelung erforderlich.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Versiegelungsgrad im Planbereich nicht verändert wurde. Es wurde lediglich eine neue Verkehrsführung, bedingt durch die Änderung der Baufenster (Baugrenzen) durchgeführt. Hierbei ergeben sich flächenmäßige Verschiebungen, die aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich sind.

Bebauungsplan GE Thalling
Deckblatt Nr. 1
Versiegelte Flächen – Bilanz Bestand / Deckblatt

	Bestand	Bebaubare Fläche gerechnet in m ²	Deckblatt	Bebaubare Fläche digital in m ²
F1	(140m+136m)/2*73m	10.074		15.160
F2	(153m+151m)/2*99m	15.048		22.060
F3	155m*99m	15.345		28.540
F4	(131m+125m)/2*48m	6.144		11.050
F5	118m*48m-10m ² /2	5.614		3.200
F6	131m*74m	9.694		3.830
F7	140m*100m-25m ²	13.975	aus F7+F8	3 kleiner Flächen
F8	150m*99m	14.850	mit gesamt	12.850
	Zwischensumme:	90.744		96.690
Verkehrsflächen in m ²				
	Verbindung Ost/West	4.400	Erschließungsanlagen digital	
	Verbindung Nord/Süd 1	4.000	Summe	13.220
	Verbindung Nord/Süd 2	4.350		
	Südtangente	3.450	Geh- und Radwege digital	
	Erschließung West	2.600	Summe	1.953
	Geh- und Radwege	3.600		
	Zwischensumme:	22.400		15.173
	Gesamt versiegelte Fläche:	<u>113.144</u>		<u>111.863</u>

Nachdem die versiegelten Flächen insgesamt geringer sind als die im ursprünglichen Bebauungsplan, ist ein externer Ausgleich des Plangebietes durch die Änderung nicht ersichtlich bzw. erforderlich.

Die geplanten öffentlichen Grünanlagen sollen nach deren Fertigstellung für das Gewerbegebiet aber auch für dortigen gewerblich Beschäftigten eine grüne Oase bilden.

Umweltbericht

Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet Kühnham

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.
- Südlich des Planbereiches grenzt das Kiesabbaugebiet Haidhäuser an. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr der Kreisstraße und durch die dortigen Anwohner Thalling bzw. Schönburg gegeben. Der Planbereich grenzt auch an vorhandene Gemeindestraßen an.
- Immissionen durch einen landwirtschaftliche Betriebe

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 3 – 5 Jahren bestehen bleiben (geschätzter Umsetzungszeitraum des Planbereiches).

- Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Der maximale Versiegelungsgrad liegt bei 80 % der Grundstücksfläche.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- zulässige Dachbegrünung
- Erhalt von Grünstrukturen in dem bereits bebauten Gebiet mit Wiesen und Bäumen sowie Sträuchern.
- Schaffung von öffentlichen Grün- bzw. Parkflächen
- Hinsichtlich der Immissionen sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

3) Lärm

a) Bestand

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschemissionen durch die Erschließungsstraßen. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Durch neue gewerbliche Anlagen

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. 321,50 m ü. NN
 - Schwankungsbereich 1,0 m – 1,5 m
 - höchster Grundwasserstand ca. 323,00 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

- Nicht ersichtlich

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
- Grünflächen mit Bepflanzung entlang des Schmetterlingsradweges

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 nördlich des Planbereiches (ca.220 m)
- Landwirtschaftliche Anwesen, Dorfbebauung
- Hausgärten mit Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen

b) Baubedingte Auswirkungen

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

- Überörtlicher Geh- und Radweg mit entsprechender Eingrünung

b) Baubedingte Auswirkungen

- keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

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	Keine	Keine	keine
Landschaftsbild	gering	mittel	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
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 die Möglichkeit einer optimalen gewerblichen Nutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unbebaut.

Im Gebiet sind 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.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkung	Zusammenfassung
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)	Keine	Keine	Keine	Gering
Mensch (Lärm. Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Mittel	Keine	Mäßig
Kultur und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

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