

Bebauungsplan SO / GE Stadtmitte / Viehhalle Stadt Pocking Landkreis Passau



Inhalt:

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

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SO / GE(e) - STADTMITTE VIEHHALLE

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

POCKING
PASSAU
NIEDERBAYERN

Planung: art plan + planungsgesellschaft für bauwesen UG
Rindermarkt 3
93413 Cham
Tel.: 09971 / 310 80 - 0
Fax: 09971 / 310 80 - 29
Email: info@art-plan-plus.de

Vorhabensort: Wolfinger Straße 8
94060 Pocking
Flurnummern: 1156/2 + 1144
Gemarkung: Pocking

Planungsträger: Gerhard Ragaller
Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG
Viehhallenweg 6
94060 Pocking

Vorhabensträger: Gerhard Ragaller
Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG
Viehhallenweg 6
94060 Pocking

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Art der baulichen Nutzung
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel mit Backshop/Café/Imbiss
- GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenzen
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen
 (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- private Verkehrsflächen, Planung wasserundurchlässige Decke (Asphalt oder Pflastersteine)
- Grundstücksein-/Grundstücksausfahrt
- Hauptein-/Hauptausgang
- Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.

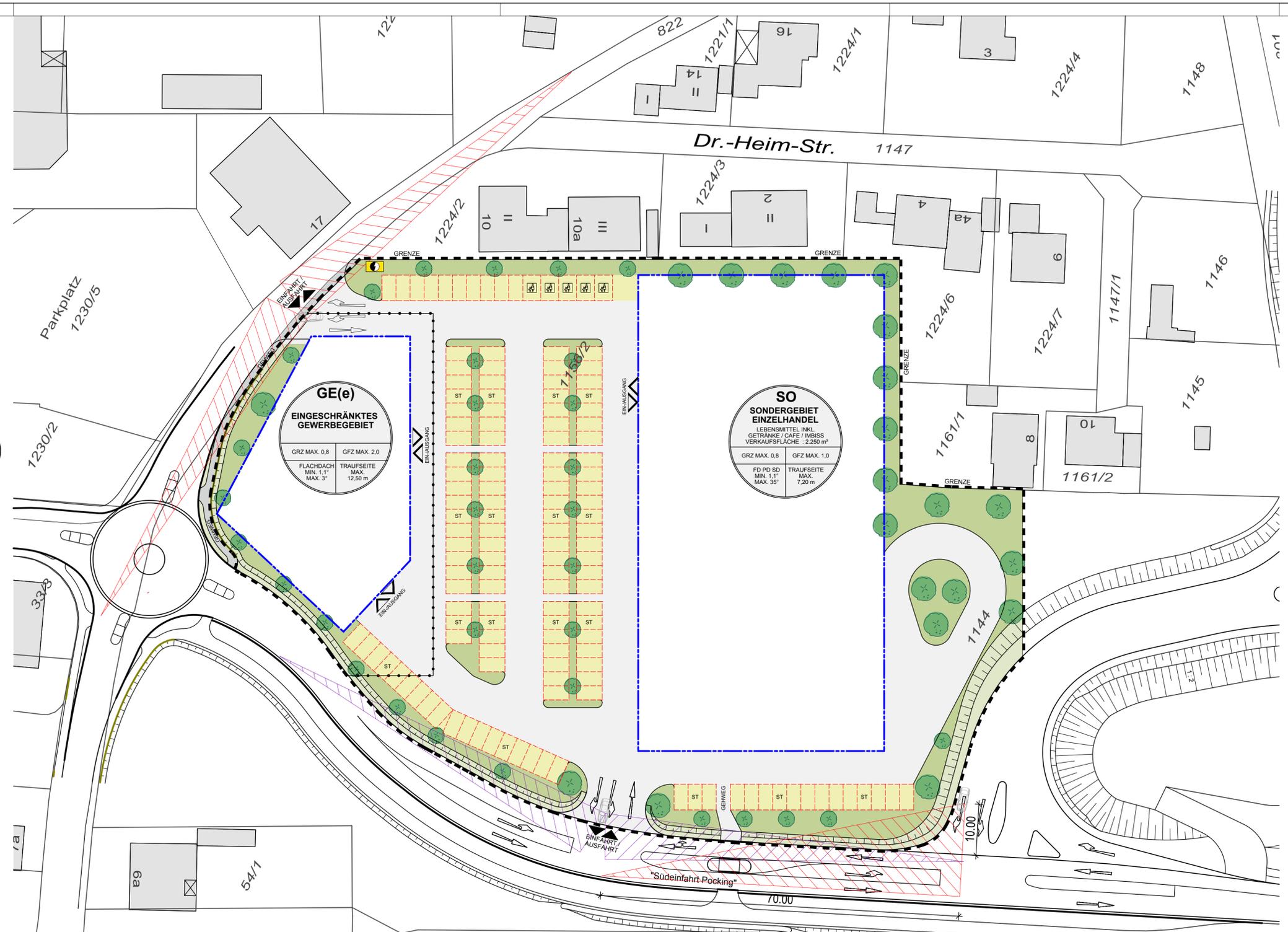
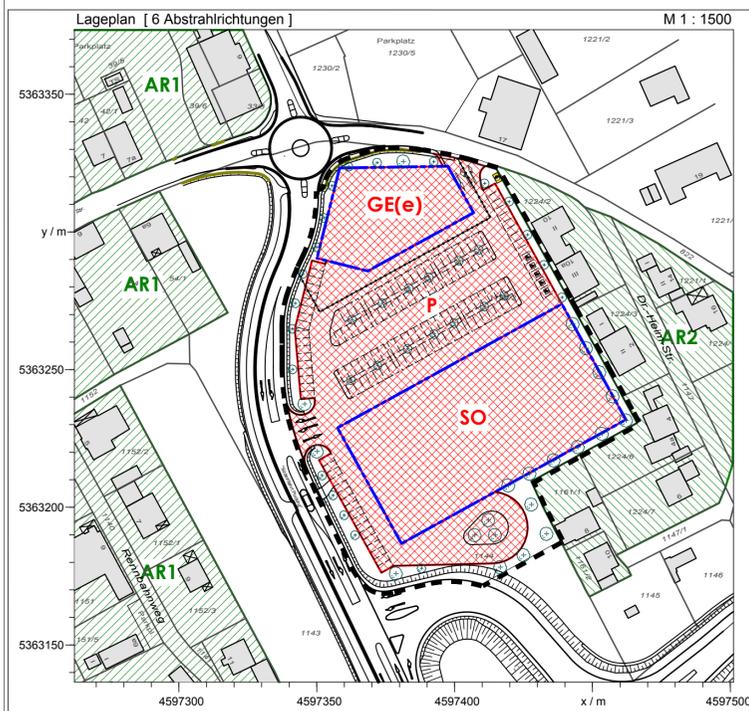
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzflächen, Planung - mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 8)
- Baum-/Strauchpflanzung/Bodendecker zur Gliederung und Randeingrünung
- vorgeschlagenes Einzelgehölz, Planung (siehe Ziffer 8.1)

Sonstige Planzeichen

- ST Flächen für Stellplätze Planung mit Versiegelungsbeschränkung
- Standort Trafostation

EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN



PLANLICHE HINWEISE

- Nutzungsschablone
- | | |
|---|------------------------|
| 1 | Art der Nutzung |
| 2 | Grundflächenzahl |
| 3 | Geschossflächenzahl |
| 4 | Dachform / Dachneigung |
| 5 | Wandhöhe (Traufseite) |
- Flurstücksgrenzen
 1234/5 Flurnummer

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SO / GE(e) - STADTMITTE VIEHHALLE
 STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK
 POCKING PASSAU NIEDERBAYERN

Planung: art plan + planungsgesellschaft für bauwesen UG Rindermarkt 3 93413 Cham Tel.: 09971 / 310 80 - 0 Fax: 09971 / 310 80 - 29 Email: info@art-plan-plus.de

Vorhabensort: Wolfinger Straße 8 94060 Pocking Flurnummern: 1156/2 + 1144 Gemarkung: Pocking

Planungsträger: Gerhard Ragaller Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG Viehhallenweg 6 94060 Pocking

Vorhabensträger: Gerhard Ragaller Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG Viehhallenweg 6 94060 Pocking

Lageplan: M 1/500

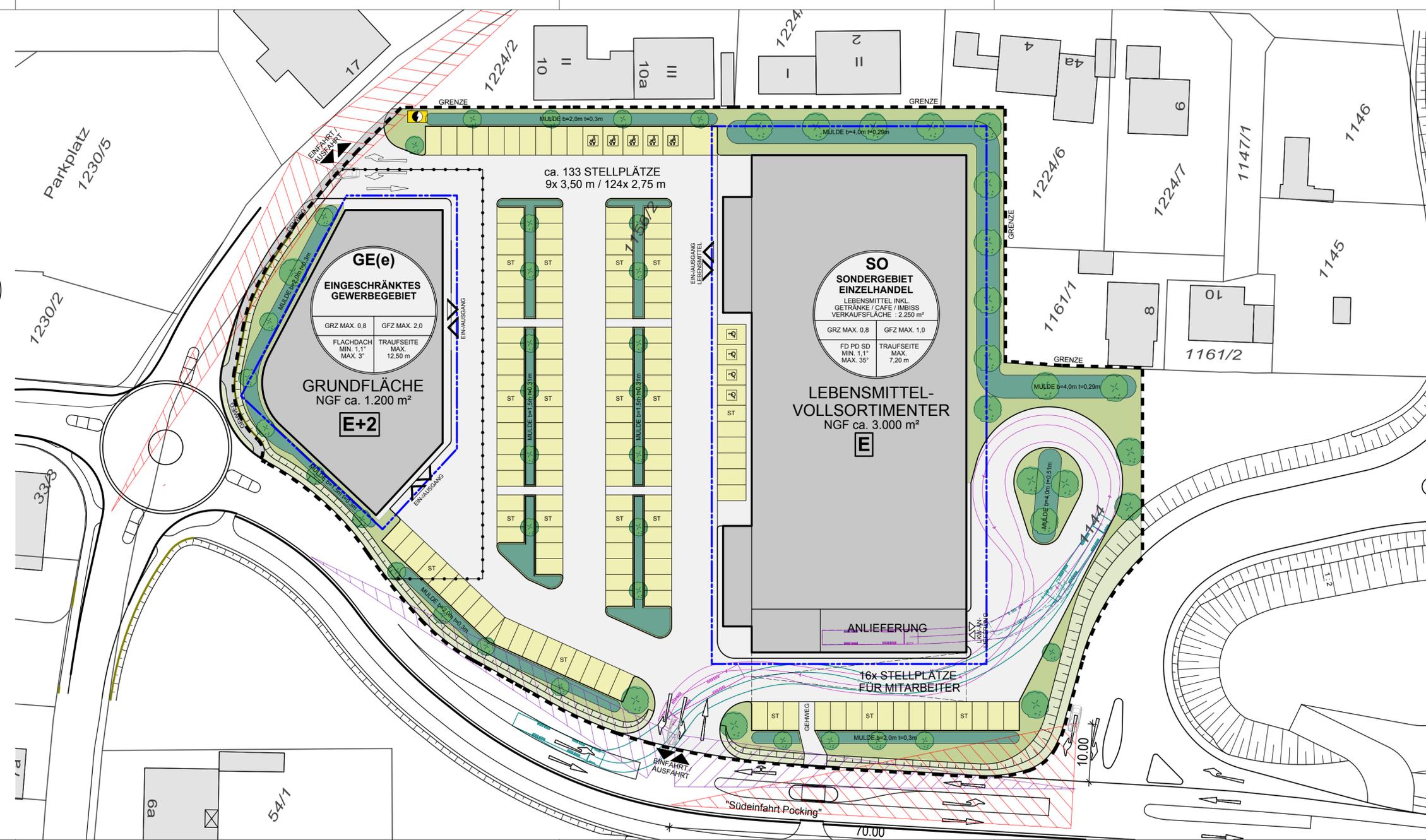
Stand: 01.02.2017

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - SO** Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel mit Backshop/Café/Imbiss
 - GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze: überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - private Verkehrsflächen, Planung wasserundurchlässige Decke (Asphalt oder Pflastersteine)
 - Grundstücksein-/Grundstücksausfahrt
 - Hauptein-/Hauptausgang
 - Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m über der Fahrbahnebene durch nichts beeinträchtigt werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzflächen, Planung - mit Pflanzgebot (siehe Ziffer 8)
 - Baum-/Strauchpflanzung/Bodendecker zur Gliederung und Randeingrünung
 - vorgeschlagenes Einzelgehölz, Planung (siehe Ziffer 8.1)
- Sonstige Planzeichen**
 - ST** Flächen für Stellplätze Planung mit Versiegelungsbeschränkung
 - Standort Trafostation
 - Muldenversickerung

PLANLICHE HINWEISE

- Nutzungsschablone**
 - 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Grundflächenzahl
 - 3 = Geschossflächenzahl
 - 4 = Dachform / Dachneigung
 - 5 = Wandhöhe (Traufseite)
- Flurstücksgrenzen**
- Flurnummer**



LAGEPLAN MIT OBERFLÄCHEN-WASSERVERSICKERUNG

SO / GE(e) - STADTMITTE VIEHHALLE

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

POCKING
PASSAU
NIEDERBAYERN

Planung: art plan + planungsgesellschaft für bauwesen UG
Rindermarkt 3
93413 Cham
Tel.: 09971 / 310 80 - 0
Fax: 09971 / 310 80 - 29
Email: info@art-plan-plus.de

Planung Oberflächen:
wässerversickerung

ing Altötting GmbH
Ludwigstraße 42
84524 Neuötting
Tel.: 0 86 71 / 9 24 51-0
Fax: 0 86 71 / 9 24 51-29
Email: info@ing-altoetting.de

Vorhabensort: Wolfinger Straße 8
94060 Pocking
Flurnummern: 1156/2 + 1144
Gemarkung: Pocking

Planungsträger: Gerhard Ragaller
Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG
Viehhallenweg 6
94060 Pocking

Vorhabensträger: Gerhard Ragaller
Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG
Viehhallenweg 6
94060 Pocking

Lageplan: M 1/500
Stand: 01.02.2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 1 Abs. Satz 2 bis 4 ff BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO - großflächiger Einzelhandel mit Backshop/Café/Imbiss

Das Sondergebiet "SO" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters inkl. eines Backshop/Café/Imbiss.

Zulässige Flächen

Die sortiment- und nutzungsspezifischen Verkaufsflächen (VK) werden wie folgt festgesetzt und dürfen folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

Sortiment / Nutzungsart	Warensegment	Verkaufs-/ Nutzfläche
Lebensmittelvollsortiment	Lebensmittel/Getränke inkl. Backshop/Café/Imbiss	max. 2.250,00 m ² VK

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) (§ 8 Gewerbegebiet BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6, 8 und 9 BauNVO). Lebensmittelbetriebe sind im GE nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 BAULICHEN NUTZUNG

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
SO	max. 0,80	max. 1,00
GE(e)	max. 0,80	max. 2,00

2.2 Höhen baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

Betriebs-/Geschäftsgebäude und sonstige bauliche Anlagen werden wie folgt festgelegt.

SO beträgt die max. Wandhöhe (Traufseite) 7,2 m.

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem:

- Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich 9,20 m.
- Satteldach beträgt die max. Firsthöhe 10,00 m.

GE(e) beträgt die max. Wandhöhe (Traufseite) 12,50 m.

Definition der Wandhöhe bzw. Firsthöhe:

Die Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist zu messen 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.

2.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die OKFFB-Erdgeschoss des Gebäudes und dessen baulichen Anlagen wird auf das Niveau 323,20 m üNN festgelegt. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über oder unter diesem Niveau ist zulässig.

2.2.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes.

3. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

3.1.1 Betriebs-/Geschäftsgebäude sowie sonstige bauliche Anlagen

Dachform und	Flachdach (FD) auch höhenversetzt bis max. 3°
Dachneigung:	Pultdach (PD) auch höhenversetzt bis max. 12° Satteldach (SD) auch höhenversetzt bis max. 35°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Foliendach Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand:	Überdachungen/Vordächer von Eingangsbereichen/Anlieferung etc. sind bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, ansonsten unzulässig;

3.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzung für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der möglichen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist beim SO eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf die Verkehrsteilnehmer des Anschlussastes B 12 durchzuführen. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder ausgeschlossen sein, oder es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf dem Anschlussast B 12 durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen sind im Rahmen des Art. 57 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu errichtende Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan zugeordneten Flächen anzuordnen.

3.4 Private Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Sondergebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein-/Ausfahrten zu erfolgen.

3.5 Anzahl der Stellplätze

Auf dem Grundstück sind 120 Stellplätze zu errichten.

3.6 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 der BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete. Gebäude und bauliche Anlagen können entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Diese sind so bemessen, dass ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Parkplatz-Zufahrtsschildern (Stelen) sind mit einer Höhe bis maximal 3,50 m zulässig. Werbepylonen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 12,50 m zulässig. Die Höhen von Parkplatz-Zufahrtsschildern sowie Werbepylonen und Fahnenmasten sind ab fertigem Gelände zu messen.

3.8 Leuchtmittel im Außenbereich

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird vorgeschrieben.

3.9 Einfriedungen

Art und Ausführung: Industriegitterzaun sowie lebende Zäune sind nicht zulässig.

Zum Schutz der rückwärtigen Wohnbebauung von unbefugtem Betreten kann hier ein Zaun errichtet werden. Die Zaunhöhe ist auf max. 1,80 m ab fertigem Gelände zu beschränken.

Ebenfalls kann bei den Aufstellbereichen von Außengeräten, die vor Vandalismus geschützt werden müssen, ein Industriegitterzaun mit einem Abstand von max. 1,50 m zu den Geräten errichtet werden. Die Zaunhöhe ist auf max. 2,00 m ab fertigem Gelände zu beschränken.

Zur rückwärtigen Wohnbebauung ist eine Einfriedung hinsichtlich des Schallschutzes mit einer Zaunhöhe bis max. 2,50 m ab fertigem Gelände beschränkt zulässig.

4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

4.1 Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen/Aufschüttungen sind der Baumaßnahme entsprechend zulässig.

4.2 Grundstücksentwässerung

Das Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.

Das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser in Versickerungsanlagen über die Oberbodenschicht bzw. Muldenversickerung in das Grundwasser einzuleiten. Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer einschließlich Rückhaltung ist nachzuweisen (DWA – Arbeitsblätter A 138 und M 153) und ggf. wasserrechtlich zu behandeln.

Der Abstand zwischen Unterkante Versickerungsanlage und mittleren höchsten Grundwasserstand beträgt mindestens 1 m (gemäß Geotechnischen Bericht vom 13.10.2016 vom Büro Dr. Detlev Schilling ist am Standort des Bauvorhabens mit einem Grundwasserstand im Falle des HQ100 von 318,9 m ü. NN zu rechnen – OKFFB-Erdgeschoss des Gebäudes und dessen baulichen Anlagen wird gemäß 2.2.2. auf das Niveau 323,20 m ü. NN +/- 0,50 m festgelegt.

Der beigefügte Lageplan mit Oberflächenwasserversickerung (Stand: 01.12.2016) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Versickerung von Oberflächenwasser kann laut Geotechnischen Bericht vom 13.10.2016 im grobkörnigen Niederterrassenschotter erfolgen. Die Lage und Größe der Muldenversickerung wurde entsprechend dem Lageplan mit Oberflächenwasserversickerung (Stand: 01.12.2016) aufgrund des im Geotechnischen Berichts angegebenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes $k_f=1,0e-03\text{m/s}$ vom Ingenieurbüro „ing Altötting GmbH“, Ludwigstraße 42, 84524 Neuötting erstellt.

An eine Versickerungsanlage sollen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sollte die Niederschlagswasserversickerung erlaubnispflichtig sein, ist zur Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung die Durchführung des Wasserrechtsverfahrens erforderlich. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstungen 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
- Abteilung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleioberfläche über 50 m² sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge und Qualität wird durch den Anschluss an das Leistungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe gewährleistet.

4.4 Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge (gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331) ist – soweit sie nicht aus dem Leitungsnetz des Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe entnommen werden kann – in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr spätestens bei Bauausführung durch geeignete Maßnahmen (z. B. unterirdische Löschwassertanks) sicher zu stellen. Unterirdische Löschwasserbehälter für die Löschwasserversorgung sind nach den Vorgaben der DIN 14230 auszuführen.

4.5 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Weg erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlichen eingeführten Richtlinien über Flächen für Feuerwehr, Fassung Februar 2007, entsprechen. Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen.

4.6 Schallschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Im Planungsgebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]				
Abstrahlrichtung bzw. Gebiet	Westlich der Südeinfahrt Pocking		Östlich der Südeinfahrt Pocking	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO: $S_{EK} \sim 4.465 \text{ m}^2$	66	51	60	45
GE(e): $S_{EK} \sim 1.480 \text{ m}^2$	65	50	58	43
P (Parkplatz): $S_{EK} \sim 6.115 \text{ m}^2$	68	53	63	48

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksflächen zuzüglich der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für Stellplätze

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Das Gutachten der Ingenieure Hooock Farny vom 06.12.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.7 Bayernwerk / Telekom

Die Trassen unterirdischer Versorgungsanlagen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Ggf. sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Bayernwerk AG erforderlich.

Die DVGW – Richtlinie GW 125 ist zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Vor Baubeginn ist eine Einweisung in die genaue Lage erforderlich.

4.8 Staatliches Bauamt

Die Anbaubeschränkungen, wie im Plan dargestellt sind einzuhalten. Bei der Bauausführung ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erforderlich.

Soweit eine Schutzeinrichtung bei der Abfahrt in das Baugebiet erforderlich ist, ist diese in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu errichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo Grundwassergefährdende Stoffe anfallen, oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für Zwecke (inkl. Pflanzungen und Erhalt von bestehender Vegetation) genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

7. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Flächen und Gehölze, welche bestehen bleiben, sind vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist ihr Erhalt durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

8. PFLANZMASSNAHMEN

8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze

Die Überstellung der Pflanzflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenliste 10.1 und 10.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten.

Dabei ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

8.2 Sonstige Stellplatzbegrünung

Übrige Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden entsprechend Artenliste 10.5 zu versehen.

8.3 Strauchpflanzungen zur Gliederung und Randeingrünung

In den Pflanzflächen entlang der Grundstücksgrenze sind zusätzlich zu den bereits bestehenden Gehölzbeständen lockere Strauchpflanzungen entsprechend Artenlisten in den festgesetzten Mindestqualitäten vorzusehen.

9. PFLANZ-/SAAT-/PFLEGEARBEITEN

9.1 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m durchzuführen. Pflanz- und Saatarbeiten werden in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch ausgeführt. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

9.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Die zu pflanzenden bodendeckenden Sträucher im Bereich der Sichtdreiecke sind durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von 0,8 m zu beschränken.

10. ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.

10.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstämme, 3 x v., mDB, 16-18, mit Straßenraumprofil

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Tilia cordata
Gewöhnliche Esche	Winter-Linde
Quercus robur	und vergleichende Arten.
Sand-Birke	

10.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstämme, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil

Acer campestre	Mehlbeere
Carpinus betulus	Prunus avium
Feld-Ahorn	Prunus cerasifera
Gemeine Eberesche	Sorbus aria
Hainbuche	Sorbus aucuparia
Holz-Apfel	Vielblütiger Apfel
Kirsch-Pflaume	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	und vergleichende Arten.
Malus floribunda	

10.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Berberis vulgaris	Flieder	Kornelkirsche	Schwarzer Holunder
Berberitze	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Syringa vulgaris
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum	Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Cornus alba	Gewöhnlicher Schneeball	Pfaffenhütchen	Weißer Hartriegel und vergleichende Arten.
Cornus mas	Haselnuss	Rosa canina	
Cornus sanguinea	Heckenkirsche	Rosa rugosa	
Corylus avellana	Hunds-Rose	Roter Hartriegel	
Euonymus europaeus	Kartoffel-Rose	Sal-Weide	
		Salix caprea	
		Sambucus nigra	

10.4 Immergrüne Schling- und Kletterpflanzen

2 x v., mTb, mind. 2 Triebe

Akebie	Knöterich
Aristolchia durior	Lonicera henryi
Akebia quinata	Parthenocissus tricuspidata Veitchii
Akebia quinata	Parthenocissus quinquefolia
Anemonen Waldrebe	Pfeifenwinde
Clematis montana "Rubens"	Polygonum (Fallopia) aubertii
Clematis vitalba	Ramblerose Paul's Himalayan Musk Rambler
Dreispitziige Jungfernebe	Rosa Paul's Himalayan Musk Rambler
Efeu "Baltica"	Selbstkletternde Jungfernebe
Gemeine Waldrebe	Wilder Wein "Veitchii" und vergleichende Arten.
Hedera helix	

10.5 Bodendecker

mTb

Ajuga reptans	Hedera helix (in Sorten)
Alchemilla mollis	Hypericum (in Sorten)
Brunnera macrophylla	Johanniskraut
Braunelle	Kleines Immergrün
Bodendeckerrosen z.B.: 'Schneewittchen', 'Aspirin	Kriechender Günsel
Rose', 'Diamant', 'Celina'	Kaukasus-Vergissmeinnicht
Dickmännchen	Luzula sylvatica
Echtes Lungenkraut	Lamium galeobdolon
Efeu	Lamium maculatum
Elfenblume	Pachysandra terminalis
Epimedium versicolor	Potentilla (in Sorten)
Fingerkraut	Prunella grandiflora
Frauenmantel	Pulmonaria officinalis
Geranium (in Sorten)	Storchschnabel
Goldnessel	Taubnessel
Glechoma hederacea	Wald-Hainsimse
Gundermann	Vinca minor
und vergleichende Arten.	

11. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan anzufertigen, um eine ausreichende und den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z.B. Ackerkratzdistel) sind z.B. durch Köpfmähd vor dem Abblühen zu treffen.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2. NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGb einzuhalten:

- 0,5 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchshöhe
- 2,0 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe

3. DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

5. FUNDMUNITION

Es ist nicht davon auszugehen, dass im vorliegenden Planungsbereich im Zuge von Baumaßnahmen Fundmunition zum Vorschein kommt.

6. SCHALLSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante

Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

7. Energienetze Bayern

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Energienetze Bayern AG. Diese ist über die weiteren Ausbauplanungen und Termine rechtzeitig zu informieren.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan

„SO / GE(e) – Stadtmitte Viehhalle“

in Pocking , Wolfinger Straße 8 - Flurnummern 1156/2 und 1144

Vorhabensträger:

Gerhard Ragaller, Betriebs- und Verwaltungs GmbH & Co. Bauträger KG, Viehhallenweg 6, 94060 Pocking,

Planungsbüro:



94060 Pocking, Tettenweiser Straße 1

Tel: 0170 / 2377081; e-Mail: mail@albert-krah.de

Stand: September 2016

Inhalt:

1. Projektbeschreibung / Baurecht

- 1.1 Bauvorhaben
- 1.2 Flächennutzungen Altbestand / Planung
- 1.3 Baurechtliche Bewertung

2. Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen

- 2.1 Ausgleichsflächenbedarf Südumfahrung
- 2.2 Ausgleichsflächenbedarf zusätzliche Rodungen
 - 2.2.1 Ausgangssituation
 - 2.2.2 Berechnung
 - 2.2.3 Schaffung Ausgleich
- 2.3 Weitere Naturschutzrechtliche Belange

3. Festsetzungen zur Grünordnung

- 3.1 Festsetzungen zur Pflanzenverwendung
- 3.2 Festsetzungen für Grün- und Gewerbeflächen
- 3.3 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

1. Projektbeschreibung / Baurecht

1.1 Bauvorhaben

Die Stadt Pocking hat gemäß § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), die Aufstellung des Bebauungsplanes " SO / GE(e) – Stadtmitte Viehhalle" beschlossen.

Das Sondergebiet "SO" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters inkl. eines selbstständigen Backshop/Café/Imbiss.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.130 qm.

1.2 Flächennutzungen Altbestand / Planung

Eine am 26.02. 2016 durchgeführte Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen im ehemaligen Viehhallengelände ergab im Areal des jetzigen Geltungsbereichs folgende Flächenaufteilung:

Gebäudeflächen (3 Hallen):	ca. 3.800 qm
Befestigte Flächen (Asphalt, Kleinpflaster, Kies):	ca. 4.920 qm
Grünflächen (Wiesen, Grasflächen):	ca. 5.410 qm
Gesamt:	ca. 14.130 qm

Die Planung des Büros art plan + planungsgesellschaft für bauwesen UG (Stand 29.08.2016) sieht folgende Flächennutzungen vor:

Gebäudeflächen:	ca. 4.617 qm
Stellplatzflächen:	ca. 2.131 qm
Fahrspurflächen:	ca. 4.388 qm
Grünflächen:	ca. 2.994 qm
Gesamt:	ca. 14.130 qm

Der Altbestand des in der Stadtmitte gelegenen Areals wies bereits einen hohen Versiegelungsfaktor (ca. 62%) auf. Im Zuge der Neuplanung dieser städtebaulichen Entwicklungsfläche erfolgt dabei eine Nachverdichtung (ca. 79 %).

1.3 Baurechtliche Bewertung

Nach Absprache mit Herrn Baudirektor Küblbeck vom Landratsamt Passau wird der Bebauungsplan „SO / GE(e) Stadtmitte Viehhalle“ nach §13a BauGB aufgestellt. Diese Bebauungspläne der Innenentwicklung regeln dabei die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Bauleitplanung wird - bei einer Fläche unter 20.000 qm - dabei im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Dies bedeutet eine Freistellung von der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit entsprechender Ausgleichsregelung im Sinne des „Leitfadens“ sowie eine Freistellung von der Umweltprüfung.

2. Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgend sind die bereits erfolgten bzw. noch durchzuführenden naturschutzfachlichen Belange / Maßnahmen, die im Zuge dieser Bauleitplanung zu beachten bzw. durchzuführen sind, beschrieben.

2.1 Ausgleichsflächenbedarf Südumfahrung

Der für die Südeinfahrt erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wurde im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu Südeinfahrt im April 2014 vom Büro Krah quantitativ ermittelt. Als Grundlage wurden diejenigen Beeinträchtigungen zugrunde gelegt, die nach den Vorgaben der zwischen den Staatsministerien des Innern und für Landesentwicklung und Umweltfragen vereinbarten und mit Fassung vom 21.06.1993 veröffentlichten „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“ zu berücksichtigen sind.

Es wurde eine beeinträchtigte Fläche von 16.400 qm und eine Ausgleichserfordernis von 7.440 qm ermittelt, die vom Ökokonto der Stadt Pocking abgebucht wurden.

2.2 Ausgleichsflächenbedarf zusätzliche Rodungen

2.2.1 Ausgangssituation

Aufgrund einer geänderten Trassenführung der geplanten Südeinfahrt im Januar 2016 waren aus verkehrsplanerischer Sicht, aber auch aus städtebaulichen Gründen, weitere Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches des jetzigen Bebauungsplanes erforderlich.

Entsprechend den in der Naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 16.06.2014 zur geplanten Südeinfahrt getroffenen Auflagen (Punkt III, Ziffern 2, 5 und 7), wurde Frau Kotz / UNB Passau am 15.01.2015 von den veränderten Rahmenbedingungen in Kenntnis gesetzt und die hierfür erforderlichen (Ausgleichs-)Maßnahmen festgelegt.

Demnach ist der für die Baumfällungen erforderliche zusätzliche Ausgleich neu zu berechnen und spätestens bei Inbetriebnahme der Straße vom Ökokonto der Stadt Pocking abzubuchen.

2.2.2 Berechnung

In folgender Übersicht sind diejenigen Gehölze und deren Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild dargestellt, die im Zuge der geänderten Planung zusätzlich beseitigt wurden:

	ca. Höhe (m)	ca. Kronen- durchmesser (m)	Ö	L
Einzelbaum				
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), 1Stck	8	8	1	1
Baumgruppe, aus				
Schwarzpappeln (<i>Populus nigra</i>), 2 Stck	20	20	1	2
Baumreihe, aus				
Eichen (<i>Quercus robur</i>), 2 Stck	8	7- 8	1	1

Anmerkung: Ö = Bedeutung für Ökologie/ L = Bedeutung für Landschaftsbild 1 = gering; 2 = mittel; 3 = hoch

Es erfolgte eine Rodung von 5 Bäumen mit überwiegend geringer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild, die zusammen eine Fläche von ca. 500 qm einnahmen. Entsprechend der „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben“ erfolgt ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1; d.h. es ist ein Ausgleich von 500 qm erforderlich.

2.2.3 Schaffung Ausgleich

Der Ausgleich wird auf dem ca. 600 qm großen Grundstück mit der Fl.Nr. 1144 (östlich des Geltungsbereiches), das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, geschaffen. Hier werden maximal acht Bäume der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung).

2.3 Weitere Naturschutzrechtliche Belange

Am 07.07.2016 wurde mit Frau Christiane Kotz von der UNB am Landratsamt Passau die für den zu erstellenden Grünordnungsplan erforderlichen naturschutzrechtlichen Belange abgestimmt bzw. die noch zu treffenden Maßnahmen besprochen:

Im Grünordnungsplan für das ehemalige Viehhallengelände sind Festsetzungen über Standorte, Arten, Zahl und Qualifikation der zu pflanzenden Gehölze zu treffen.

Für die zusätzlich entfernten Bäume sind im Rahmen des europäischen Artenschutzes Ersatzlebensräume für die dort festgestellten Tierarten zu schaffen.

Das Untersuchungsgebiet ist jedoch, wie bereits durch die Erstkartierung im Jahre 2014 durch Herrn Diplombiologen Gisbert Schleinkofer konstatiert wurde, durch eine ausgesprochene Artenarmut gekennzeichnet: Fledermaushabitate oder Habitate für Reptilien konnten nicht ermittelt werden; bei den festgestellten Vogelarten, die vor allem in den Randbereichen zu den Privatgärten beobachtet wurden, handelte es sich um „Stadtvögel“, wie Dohlen, Spatzen, Stare oder Mönchsgrasmücken. Wiesenbrüter wurden nicht erfasst, so dass die durchgeführte Bestandsbewertung zu dem Ergebnis kam, dass weitere Untersuchungsverfahren im vorliegende Einzelfall nicht erforderlich sind, da durch die Baumaßnahme keine nennenswerte Beeinträchtigung für die Avifauna entsteht.

Auch bei einer erneuten Begutachtung im Januar 2016 konnten seitens des Biologen (Hr. Schleinkofer) bzw. des Dipl.-Ing. für Landespflege (Hr. Kasparofsky), keine artenschutzrelevanten Belange festgestellt werden.

Als Ausgleich im Rahmen des europäischen Artenschutzes werden auf den zu pflanzenden Bäumen im Bereich der zu schaffenden Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1144) für heimische Singvögel Nistkästen angebracht (pro entferntem Baum drei Nistkästen).

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Festsetzungen zur Pflanzenverwendung

3.1.1 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuß, Rotbuche, Silberweide, Bruchweide, Schwarzerle, Grauerle, Feldulme

Bäume II. Ordnung

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

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

Obstbäume

Heimische Sorten, Hochstamm

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

3.1.2 Negativliste

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

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

3.1.3 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. m.B., STU 14/16, Höhe 250-300

Obstgehölze: 3 xv. m.B., STU 10/12, Hochstamm

Strauch: 2.xv., 60-80

3.1.4 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige und gleichartige zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens drei Jahre. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

3.2 Festsetzungen zur Art und Standort der Begrünung

3.2.1 Straßenraum und Stellplätze

Zulässig sind: Bäume I. und II. Ordnung /Bevorzugt Säulen- und Pyramidenformen

Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die Pflanzungen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 6,0 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.

3.2.2 Grenze Nachbarbebauung (Nord und Ost)

Zulässig sind: Obstbäume und Bäume II. Ordnung

3.2.3 Verkehrsinsel

Zulässig sind: Gruppe mit Bäumen II. Ordnung

3.2.4 Ausgleichsfläche

Zulässig sind: Bäume I und II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher (als Hecke oder Feldgehölz)

3.2.5 Rasen- und Wiesenflächen

Verwendung von handelsüblichem Saatgut bzw. heimischem Saatgut für Wiesengräser und Kräuter

3.2.6 Standorte

Von den in den planlichen Festsetzungen bezeichneten Standorten für zu pflanzende Gehölze kann bis zu 5 m abgewichen werden.

3.2.7 Freiflächengestaltungsplan

Für die Baugrundstücke sind in den Einzelgenehmigungsverfahren detaillierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Grundstücke sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu gestalten und zu bepflanzen.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzunehmen.

3.3 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

3.3.1 Geländegestaltung

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

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

3.3.2 Versiegelung / Versickerung

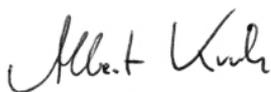
Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

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.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Auf den Grundstücken sind Retentionsbereiche anzulegen.

Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung
Diplomgeograph Albert Krahl



.....

Pocking, den 01.12.2016

A) PRÄAMBEL

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296,300).

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes ist es, auf einem im Flächennutzungsplan bisher ausgewiesenen Gewerbegebiet ein Sondergebiet für eine Einzelhandelsnutzung SO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) zu ermöglichen.

Konkret soll anstelle der ehemaligen Bebauung (eine ehemalige Viehversteigerungshalle) im Südwesten ein neuer Lebensmittelvollsortimenter inkl. einem Backshop/Cafe/Imbiss errichtet werden. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) im Nordosten ermöglicht vielfältige Nutzungsoptionen. Um die umliegende Wohnbebauung nicht wesentlich zu stören, sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind für die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiet nur Nutzungen und Anlagen zulässig, welche das festgesetzte Emissionskontingent einhalten. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ordnet sich der Nutzung im Sondergebiet unter. Durch die Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet soll der Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes gesichert und eine künftige Störung der umliegenden Bebauung ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Neubau nach Abriss der ehemaligen Gewerbenutzung auf der Fl. Nr. 1156/2 und 1144 der Gemarkung Pocking die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Hierzu ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) in ein Sondergebiet- Einzelhandel (SO nach § 11 BauNVO) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich, da diese Fläche im Ergebnis mehr als 800m² Verkaufsfläche aufweist.

Wesentliches Ziel der Planung ist es, einen adäquaten Lebensmittelvollsortimenter im Innenbereich von Pocking zu etablieren und mit den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes das Grundstück der ehemaligen „Viehversteigerungshalle“ einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Insgesamt soll eine fachlich fundierte Neuordnung und Abstimmung der Fläche hinsichtlich städtebaulicher, grünordnerischer und immissionsschutzrechtlicher Belange erwirkt werden. Die Verkehrs -und Erschließungsrechtlichen Anforderungen werden durch den Neubau der „Südeinfahrt Pocking“ gewährleistet.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Pocking liegt ca. 30 km Südwestlich von Passau. Das Plangebiet ist direkt an der neuen Südeinfahrt Pocking. Die Südeinfahrt hat eine direkte Anbindung an der Bundesstraße B 12. Die Anbindung der B12 ist ca. 9 km vom Autobahnanschluss der A3 entfernt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich teilweise auf die Fläche der Flurnummern 1156/2 sowie 1144 und umschließt eine Gesamtfläche von 14.128 m².

4. EMISSIONSSCHUTZ

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 06.12.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen zuzüglich der privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Sondergebiets zwischen den folgenden beiden Schallabstrahlungsrichtungen (AR) unterschieden wurde:

- o Abstrahlrichtung AR 1: Wohnnutzungen westlich der Südeinfahrt Pocking
- o Abstrahlrichtung AR 2: Wohnnutzungen östlich der Südeinfahrt Pocking

Zur Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die bereits ansässigen Nutzungen im Norden und Nordosten des Plangebiets wurden Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, die die Geräuschentwicklungen auf den Parkplätzen der Einzelhandelsnutzungen und auf der Lieferzone des Getränkemarktes an der Wolfinger Straße 17 abbilden. Während die Ermittlung der Emissionspegel der Parkplätze gemäß den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie auf Grundlage der Anzahl an Pkw-Stellplätzen erfolgte, wurde der Emissionspegel der Lieferzone des Getränkemarktes unter Zugrundelegung der in der einschlägigen Fachliteratur für die fahrspezifischen Einzelgeräusche der Lieferfahrzeuge sowie den Betrieb eines Elektrostaplers genannten Schallleistungspegel bestimmt. Weil die unter diesen Voraussetzungen errechneten Lärmvorbelastungspegel den tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswert OWM_{I,Tag} = 60 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen

Nachbarschaft deutlich unterschreiten, konnte dem Bebauungsplan " SO / GE(e) – Stadtmitte Viehhalle" dieser Orientierungswert während der Tagzeit unabgemindert als Planwert LPL zur Verfügung gestellt werden. Einzig am Wohn- und Geschäftshaus "Viehhallenweg 6" wurde aus Gründen der Lärmvorsorge auf eine Richtwertunterschreitung um 3 dB(A) abgestellt. Da sich die Nutzung der Parkplätze und der Liefer- sowie Fahrverkehr auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr beschränkt und weiterhin der nachts erforderliche Betrieb stationärer Anlagen (z.B. Kältetechnik des Vollsorbitmenters) unter den vorliegenden örtlichen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnissen keine relevante Lärmvorbelastung hervorruft, konnte der Orientierungswert auch in diesem Bezugszeitraum unabgemindert als Planwert zugeteilt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die im Umfeld bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen (insbesondere Getränkemarkt an der Wolfinger Straße 17 und Parkplätze der Einzelhandelnutzungen im Norden des Plangebietes) an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung derjenigen Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in einem Mischgebiet anzustreben sind.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

5. ERSCHLIESSUNG

Das zu beplanende Areal wird über zwei Einfahrten erschlossen. Diese Einfahrten werden an der neuen Südeinfahrt Pocking im Südwesten und von der Wolfinger Straße im Nordosten erstellt.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, wird im Wege der Berichtigung mit Deckblatt Nr. 61 angepasst. Das Baugebiet liegt in der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,4130 ha.

7. DARSTELLUNGEN IM PLAN

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

8. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Gleichwohl finden umweltrechtliche Belange ihre Berücksichtigung in der Bauleitplanung. Insbesondere darf auf das Schalltechnische Gutachten hingewiesen werden.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

für den Bebauungsplan „SO / GE Stadtmitte / Viehhalle“

Der Stadtrat Pocking hat am 09.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtmitte / Viehhallengelände, gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Begründung waren erhebliche Umweltauswirkungen nicht ersichtlich.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.09.2016 bis 10.11.2016 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.10.2016 bis 10.11.2016. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.12.2016 bis 25.01.2017. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Pocking hat mit Beschluss vom 01.02.2017 den Bebauungsplan SO / GE Stadtmitte / Viehhalle als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 08.03.2017 von der Stadt Pocking ausgefertigt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 08.03.2017 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs.3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 08.03.2017

Stadt Pocking



K r a h
1. Bürgermeister



Bekanntmachung eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 01.02.2017

Den Bebauungsplan „SO / GE Stadtmitte / Viehhalle“

als Satzung beschlossen.

(Rechtsgrundlage ist § 10 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Zi. Nr. 24, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan/die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs.3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an der Amtstafel
am 08.03.2017
abgenommen am 24.03.2017

Pocking, den 24.03.2017
Unterschrift

Pocking, den 08.03.2017
Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister

