

# Stadt Pocking

## Gewerbegebiet Hartkirchen West



### Inhalt:

- ⇒ Lageplan M = 1:5000
- ⇒ Bebauungs- Grünordnungsplan M = 1:1000
- ⇒ Planzeichen
- ⇒ Textliche Festsetzung mit Begründung

Pocking, Februar 2011

Geändert: Juni 2011

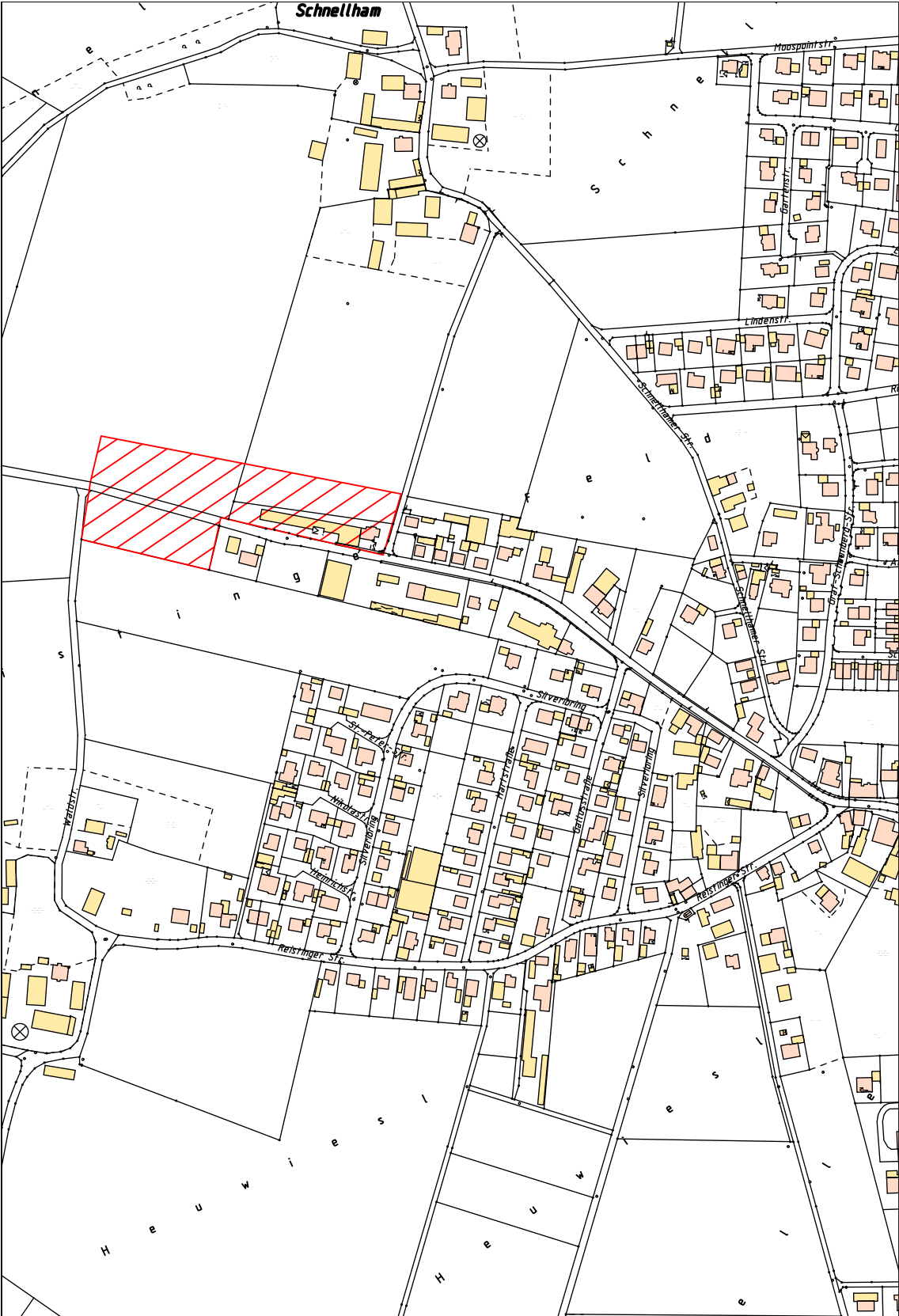
geändert: Juli 2011

Stadt Pocking

Krah

Bauverwaltung

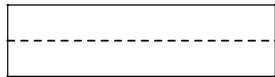
Übersichtsplan M = 1:5000



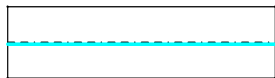
# Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



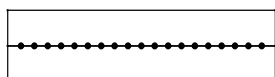
Geh- und Radweg



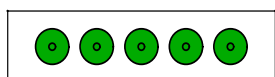
Vorbehaltsfläche Kreisstraße



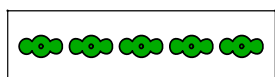
private Grünflächen



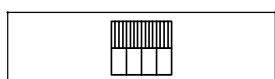
Grenze unterschiedlicher Nutzung



Bäume geplant



Sträucher geplant



vorgeschl. Gebäude



Nordpfeil



M 1:1000

## **Textliche Festsetzungen:**

0.1: Bauweise

0.1.1 allgemeine Gestaltung GE bzw. GE(e) Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet

SD, WD, PD,

Dachneigung 20° bis 35° bei Dachziegel bzw. Dachschindel

Dachneigung 12° bis 20° bei Metalleindeckungen

Dachneigung PD 5° - 15°

Wandhöhe max. 8,50 m gemessen von OK bestehender, angrenzender Straße bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 BayBO) ausnahmsweise Flachdach zulässig, wenn von untergeordneter Bedeutung.

Bei der Geländegestaltung soll ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft beachtet werden.

0.1.2 Bauweise offen

0.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

0.2.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

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

GRZ: 0,5

GFZ: 1,0

0.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Planbereich bei 1500 m<sup>2</sup>.

0.4 Gestaltung des Geländes

Bei den Eingabeplänen sind das bestehende sowie das neue Gelände darzustellen. Ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken sowie in die freie Landschaft ist einzuplanen. Innerhalb der Baugrenze ist im Übergangsbereich des eingeschränkten GE(1) zum eingeschränkten GE(2) ein LS-Wall mit einer Höhe von max. 2.5 m zulässig, wenn eine dichte Bepflanzung des LS-Walles erfolgt. Die sonstigen Belange, insbesondere der Straßenverwaltung sind zu beachten.

## 0.5 Gestaltung der Hauptgebäude

### 0.5.1 Sockel:

Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 40 cm Höhe über angrenzendem Gelände. Er darf farblich nicht abgesetzt werden.

### 0.5.2 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben, jedoch bei Planung eines Satteldaches ist die Firstrichtung zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

### 0.5.3 Dachgauben

Zulässig ab mind. 30° Dachneigung. Die Vorderfläche der Gaube darf max. 2,5 m<sup>2</sup> betragen. Der Abstand vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,5 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 0.5.4 Dacheindeckung

Im Planbereich ist die Dacheindeckung nicht vorgeschrieben. Glänzende Materialien sind unzulässig

## 0.6 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude sollen sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Ein Abschleppen des Wohngebäudes über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargarage an dieser Stelle angrenzt.

## 0.7 Einfriedungen

Die Einfriedung zum Straßenraum hin darf max. 1,0 m nicht übersteigen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs darf dabei nicht beeinträchtigt sein.

## 0.8 Lärmschutz eingeschränktes Gewerbegebiet (1)

Tagsüber ist ein max. flächenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist ein max. immissionswirksamer Schallleistungspegel von 35 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

## 0.9 Lärmschutz eingeschränktes Gewerbegebiet (2)

Tagsüber ist ein max. flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist ein max. immissionswirksamer Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig.

## 0.10 Wasserwirtschaft

### 0.10.1 Grundwasser:

- ⇒ Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 311,50 m ü. NN (Osten) bis 312,00 m ü. NN (Westen). Bei einem Schwankungsbereich bis 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 313,00 m ü. NN (Osten) bis 313,50 m ü. NN (Westen) geschätzt werden.
- ⇒ Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig eine wasserrechtliche Verfahren erforderlich

### 0.10.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, etc.) ist möglichst breitflächig zu versickern (TRENGW Nr.3). Sofern eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, erfolgt eine unterirdische Versickerung gemäß TRENGW Nr. 4.

Sofern die befestigte Fläche pro Einleitungsstelle > 1000 m<sup>2</sup> beträgt oder mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Kleingebinde bis 20 l) umgangen wird, ist für die Einleitung in das Grundwasser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Einleitungen von verschmutzten Niederschlagswassern sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dabei ist die fachkundige Stelle in wasserwirtschaftlichen Fragen des LRA Passau einzuschalten.

### 0.10.3 Bodenversiegelung:

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sind Bodenversiegelungen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Parkplätze, etc. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

0.11 Landesamt für Denkmalpflege

Bei Bekannt werden von Bodendenkmälern ist das Landesamt für Denkmalschutz bzw. der Kreisarchäologe beim LRA Passau unverzüglich zu informieren.

0.12 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.

0.13 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.

0.14 Kreisstraßenverwaltung

Anbaubeschränkungen nördlicher Bereich  
Verkehrsflächen Stellplätze etc.      mind. 10 m  
Zäune und Einfriedungen                      mind. 8 m

Für Anbaubeschränkungen im südlichen Bereich gilt grds. die Baugrenze.

Privatzufahrten

Die südlichen Flächen sind über die Gemeindestraße an die Kreisstraße zu erschließen. Die Zufahrt im nördlichen Bereich ist in Absprache mit der Kreisstraßenverwaltung zu erstellen. Hierfür ist eine Vereinbarung erforderlich.

Sichtfelder

An den Zufahrten/ Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 85 m im Zuge der Kreisstraße
- 5 m im Zuge der Zufahrten bzw. Einmündungen

### Anpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

### Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aller Art sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

## 0.15 Ausgleichsflächen

Fläche des Plangebietes incl. bestehende Kreisstraße und Gehweg:  
ca. 2 ha;

Ausgleichsflächen für:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| ➤ Teilfläche Flur – Nr. 288, Größe ca. 7.500 m <sup>2</sup> * 0,3 | = 2.250 m <sup>2</sup>     |
| ➤ Flur – Nr. 487, Größe 4070 m <sup>2</sup> * 0,3                 | = 1.221 m <sup>2</sup> und |
| ➤ Teilfläche Flur – Nr. 286, Größe ca. 4500 m <sup>2</sup> * 0,3  | = 1.350 m <sup>2</sup>     |

---

<b>Insgesamt:</b>	<b>4.821 m<sup>2</sup></b>
-------------------	----------------------------

---

Der erforderliche Ausgleich wird vom Ökokonto der Stadt Pocking auf den Flur-Nrn. 2073, 2074 und 2075, jeweils der Gemarkung Hartkirchen abgebucht.

---

---



# **Textliche Festsetzungen GOP**

## **Gewerbegebiet Hartkirchen West**

### **1. Arten und Lebensräume**

- 1.1 Für die Grundstücke im neu geplanten Bereich Hartkirchen ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel großer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen dürfen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

### **2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung**

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.6 Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden.
- 2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.  
Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.  
Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- 2.8 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

### 3. Anpflanzungen

#### 3.1 Pflanzliste

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

- Großkronige Bäume  
Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuss, Rotbuche
- Kleinkronige Bäume  
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere
- Obstbäume  
Folgende Kulturobstbäume werden empfohlen:  
Jakob Fischer, Grahams, Gravensteiner, Brettacher, Cox Orange, Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Winterrambur, Bohnapfel, Danziger Kant, Maunzenapfel, Trierer Weinapfel, Godparamäne, Bunte Julibirne, Stuttgarter Gaishirtle, Alexander Lucas, Convergence, Gräfin von Paris, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Süßkirsche Marmotte, Sauerkirsche Montmorency, Hauszwetschge
- Sträucher  
Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose
- Rank- und Kletterpflanzen  
Auswahl Rank- und Kletterpflanzen  
Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe  
Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

#### 3.2 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, buntlaubige Gehölze

### 4. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 beizufügen.

## Begründung

### ⇒ **Aufstellungsgrundlage:**

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 23.02.2011 die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Dbl. Nr. 44 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hartkirchen West beschlossen.

### ⇒ **Raumordnung und Landesplanung:**

Belange der Raumordnung und Landesplanung sind nicht ersichtlich.

### ⇒ **Landschafts- und Flächennutzungsplan:**

Der Landschafts- und Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die 44. Änderung mit Deckblatt Nr. 44 geändert.

### ⇒ **Lage und Größe:**

Die Erweiterung liegt ca. 5 km vom östlichen Ortsrand der Stadt Pocking und unmittelbar im westlichen Anschluss an den Ortsteil Hartkirchen. Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine Größe von ca. 2 ha.

### ⇒ **Planungen:**

Im Geltungsbereich der Erweiterung ist ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet vorgesehen.

Alle Versorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom etc.) sind vorhanden.

### ⇒ **Umweltschutz:**

Hinsichtlich der Lärmimmissionen enthält die Erweiterung die notwendigen Festsetzungen.

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage 1 zum UVPG nicht erforderlich.

### ⇒ **Naturschutz:**

Für den Planbereich ist ein qualifizierter Grünordnungsplan erstellt worden. Die Eingriffsregelung erfolgt nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen; die erforderlichen Ausgleichsflächen können vom Ökokonto der Stadt Pocking abgebucht werden.

### ⇒ **Denkmalpflege:**

Eine entsprechende Benachrichtigungspflicht ist im Bebauungsplan enthalten.

## Ermittlung der Ausgleichsflächen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein unbebautes Gebiet neu überplant. Die Bauflächen grenzen an eine bestehende Bebauung an.

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

Ziel des Landschaftsplanes ist es allerdings, Siedlungsränder, soweit sie nicht für eine weitere Ortsentwicklung vorgesehen sind, entsprechend zu Gestalten. Im konkreten Fall ist die bauliche Entwicklung so festgelegt, dass diese im Osten an die bereits bestehende Bebauung anschließt.

Mit den unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen für gewerbliche Bauvorhaben festgesetzt. Ziel des GOP ist es, am westlichen Ortsrand eine intensive Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

Mit der Umsetzung kann im erweiterten Planbereich den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan.

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopie liegen 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 nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll auch landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Als externer Ausgleich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist entsprechend der Matrix Typ A, Kategorie I ein Faktor von 0,3 ausreichend.

### **Erforderlicher Ausgleich:**

Fläche des Plangebietes incl. bestehende Kreisstraße und Gehweg: ca. 2 ha;  
Ausgleichsflächen für:

➤ Teilfläche Flur – Nr. 288, Größe ca. $7.500 \text{ m}^2 * 0,3$	= 2.250 m <sup>2</sup>
➤ Flur – Nr. 487, Größe $4070 \text{ m}^2 * 0,3$	= 1.221 m <sup>2</sup> und
➤ Teilfläche Flur – Nr. 286, Größe ca. $4500 \text{ m}^2 * 0,3$	= 1.350 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt:</b>	<b>4.821 m<sup>2</sup></b>

Bei dem Grundstück Flur – Nr. 287 handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück (Betten Sperlich). Für dieses Grundstück ist ein Ansatz nicht erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich mit einer Fläche von 4.821 m<sup>2</sup> kann vom Ökokonto der Stadt Pocking abgebucht werden.

# Umweltbericht

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

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

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

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

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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.
- Zwischen den Ortsteilen Niederindling und Hartkirchen verläuft die regionale Kaltluftproduktion. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr sind durch die dortigen Anwohner bzw. die dortige vorhandene Nutzung bereits gegeben. Im Planbereich befindet sich die Kreisstraße PA 56 als Hauptverbindungsachse nach Pocking.

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

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

## **3) Lärm**

### **a) Bestand**

- Geräuschmissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschmissionen durch die Erschließungsstraße sowie der angrenzenden PA 56. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h (Ortsbereich) im Plangebiet. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

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

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

- Keine weiteren Maßnahmen geplant bzw. ersichtlich.

## **4) Boden und Geomorphologie**

### **a) Bestand**

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

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

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

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

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

## 5) Grundwasser

### a) Bestand

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

### b) Baubedingte Auswirkungen

- z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

### c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- Verzicht auf Versiegelung von Stellflächen
- Erhaltung unversiegelter Bereiche

## 6) Oberflächen- und Niederschlagswasser

### a) Bestand

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

### b) Baubedingte Auswirkungen

- keine

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

### c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- Dachbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Minimierung der Flächenversiegelung



## 7) *Flora und Fauna*

### a) **Bestand**

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

#### Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

### b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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

- Verlust von belebtem Boden

### c) **Maßnahmen zu Vermeidung**

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

## 8) *Landschaftsbild*

### a) **Bestand**

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Flächen

### b) **Baubedingte Auswirkungen**

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

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

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

### c) **Maßnahmen zu Vermeidung**

- Erhaltung der vorhandenen Strukturen
- Durchgrünung des Gebietes

## 9) *Erholungseignung*

### a) **Bestand**

- Nutzung des Planungsgebietes von Bewohnern im Planbereich

### b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Temporäre Einschränkungen durch die möglichen Bauvorhaben

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

- Geringfügige Reduzierung von erholungswirksamen Freiräumen vor allem der Gartennutzung

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

- keine

## 10) *Kultur- und Sachgüter*

- sind nicht betroffen

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

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

Darstellen von Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:

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

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

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

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

Die Stadt hat Alternativen geprüft. Für dieses Gebiet sprechen besonders die sehr gute Verkehrsanbindung durch die Kreisstraße PA 56. Insbesondere grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Hartkirchen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend unbebaut. Im Gebiet sind durch die Lage der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung keine alternativen Erschließungsanlagen möglich. Auf die Funktionalität wie z. B. Winterdienst wurde dabei besonders geachtet.

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

sind nicht ersichtlich

## VI. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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