

Bebauungsplan GE Hartkirchner Straße II Stadt Pocking

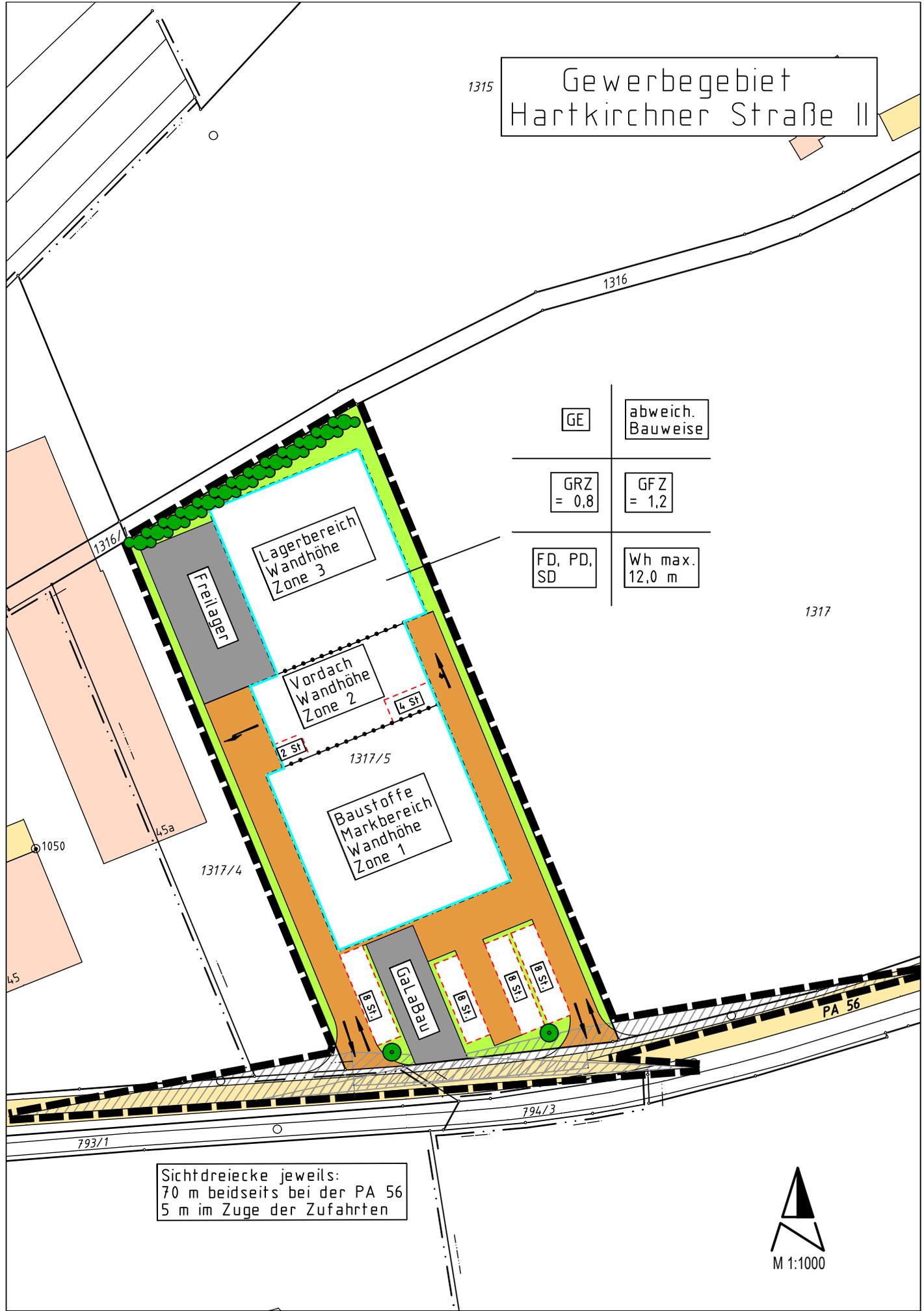


Pocking,
geändert:
Ausfertigung:
Stadt Pocking

Juni 2013
Juli 2013
Januar 2014

Krah
Bauverwaltung

1315 Gewerbegebiet
Hartkirchner Straße II



GE	abweich. Bauweise
GRZ = 0,8	GFZ = 1,2
FD, PD, SD	Wh max. 12,0 m

1317

Sichtdreiecke jeweils:
70 m beidseits bei der PA 56
5 m im Zuge der Zufahrten



Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



Bereich Stellplätze



Baugrenze



Kreisstraße



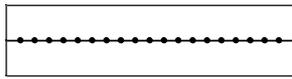
Private Erschließung



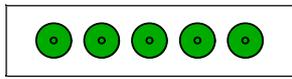
Freiflächenbereiche



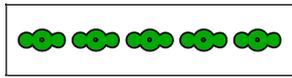
private Grünflächen



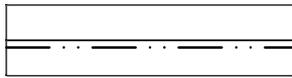
Grenze unterschiedlicher Nutzung



Bäume geplant



Sträucher geplant



Gemarkungsgrenze



Nordpfeil

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO, Einschränkung: nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO
----	---

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1	II WH max.:	Anzahl zulässige Vollgeschoße 7,50 m im Bereich des Fachmarktes (Zone 1) 8,50 m im Durchfahrts- Vordachbereich (Zone 2) und 12,00 m für die Lagerhalle (Zone 3) Wandhöhen jeweils gemessen von OK angrenzender Straße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand
2.2	GRZ	Grundflächenzahl 0,8
2.3	GFZ	Geschoßflächenzahl 1,2
2.4	Dachformen	FD Flachdach PD Pultdach, DN 5° - 8° SD Satteldach DN 8° - 15° Bei der Errichtung eines Pultdaches gelten die Wandhöhen nach Ziff. 2.1 für den Abschluss der höheren Wand;
2.5	Dachdeckung	zulässig sind Blech- bzw. Metalleindeckungen; im Bereich des Flachdaches: Folie bzw. Kies
2.6	Bauweise:	Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäuelängen > 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gem. BayBO sind einzuhalten.

3. Sonstige Festsetzungen

Auf dem Grundstück sind mindestens 35 Stellplätze herzustellen.

4. Grünflächen und Grünordnung

- 3.1 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 beizufügen.
Es ist darauf zu achten, dass nur heimische Gehölzarten verwendet werden.
- 3.2 Im Planbereich ist die Pflanzung von 2 Bäumen im Bereich der Stellplätze möglich.
Nachfolgende Baumarten werden dafür vorgeschlagen:
- | | |
|-----------------------|-------------|
| - AP Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - AC Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - QR Quercus robur | Stiel-Eiche |

3.3 Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes besteht auf Grund der massiven Versiegelung nur die Möglichkeit entsprechende Sträucher zu pflanzen. Diese Pflanzungen sollen auf der Basis der nachfolgenden Artenliste erfolgen:

- Roter Holunder
- Schwarzer Holunder
- Waldhasel
- Traubenkirsche
- Weißdorn
- Heim. Liguster
- Hartriegel
- Felsenbirne
- Kreuzdorn

Die Gliederung der Stellplätze kann auch mit Bodendeckern erfolgen.

Auf die „Vermeidungsmaßnahmen“ bei der Begründung bzw. Ausgleichsflächenberechnung wird verwiesen. Diese sind entsprechend zu beachten.

Belange der Fachstellen:

⇒ **Landesamt für Denkmalpflege**

Bei Bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

⇒ **Bayernwerk (E.ON)**

Alle Maßnahmen, die den Bestand bzw. den Betrieb der E.ON Anlagen gefährden, sind zu unterlassen. Zum Schutz von vorhandenen Versorgungsanlagen hat die bauausführende Firma Einsicht in die Bestandspläne zu nehmen.

- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m beidseits zur Trassenachse
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Hierbei sind die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

⇒ **Wasserwirtschaft**

- Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 315,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 m – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 317,0 m ü. NN geschätzt werden.
- Bei Einbauten ins Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

⇒ **Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 sowie W331 zu beachten. Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 zu beachten.

⇒ **ZAW**

Die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

⇒ **Kabel Deutschland**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen die nicht überbaut bzw. überdeckt werden dürfen. Bei einer Verlegung ist mindestens 3 Monate vorher ein Auftrag durch den jeweiligen Eigentümer zu erteilen.

⇒ **Landwirtschaft**

Bei Anpflanzungen sind die entsprechenden Abstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

Begründung

„Bebauungsplan GE Hartkirchner Straße“

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet sind im gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan teilweise gewerbliche Flächen dargestellt. Unter Einhaltung des Entwicklungsgebotes wird der Landschafts- und Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 54 entsprechend geändert.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren hierzu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes widerspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung bzw. der Landesplanung nicht. Insbesondere grenzt das Plangebiet an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der Planbereich liegt im östlichen Bereich des Stadtgebietes, unmittelbar südlich der B12 und nördlich der Hartkirchner Straße. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1 km.

Der Planbereich umfasst Flächen mit insgesamt 0,7 ha. Das Gelände ist eben und liegt im Mittel bei ca. 320,50 m ü. NN.

In den textlichen Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass diese für ein Gewerbegebiet angemessen sind.

Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen dienen der gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung war zu prüfen, ob es sich beim geplanten Betrieb überwiegend um den Verkauf von Baustoffen oder überwiegend um Baumarktartikel handelt. Nach Mitteilung des Betreibers werden für den Baustoff – Fachhandel ca. 1100 m² (incl. GaLaBau) und für den Fachmarkt (überwiegend Werkzeuge) ca. 150 m² Fläche benötigt. Darüber hinaus werden im Hauptgebäude die für den Markt erforderlichen Büroflächen untergebracht. Nachdem der Schwerpunkt im Bereich der Baustoffe liegt, sind die Voraussetzungen nach § 8 der BauNVO gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen sind mit einer Fläche von ca. 3160 m² geplant. Mit den entsprechenden Freilagerflächen, Stellplätzen, Ausstellungs- und Verkehrsflächen verbleiben auf dem Grundstück noch Grünflächen mit ca. 820 m². Im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 6890 m² beträgt der Grünflächenanteil ca. 12%.

Erschließung; Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Planbereich ist mit der Hartkirchner Straße, PA 56 bereits erschlossen. Die Anbaubeschränkungen für die Kreisstraße sind aus den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes GE Hartkirchner Straße übernommen worden. Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZV Ruhstorfer Gruppe; die Abwasserbeseitigung über die städt. Kläranlage. Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet. Im Planbereich befindet sich auch das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern, der Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG.

Auszug aus der Fachstellenbesprechung vom 22.05.2013

610-3/93 Aufstellung eines Bebauungsplanes (SO – GE) Hartkirchner Straße mit Flächennutzungsplanänderung

Herr Krahl gibt die fernmündliche Mitteilung von Herrn Schmauß bekannt. Der Standort ist für eine weitere gewerbliche Ansiedlung grds. geeignet. Hinsichtlich der Gebietsfestlegung wäre noch zu prüfen, ob es sich beim Betrieb überwiegend mit dem Verkauf von Baustoffen oder überwiegend um Baumarktartikel handelt. Sofern der Schwerpunkt im Bereich der Baustoffe liegt, wäre auch ein GE oder GI ausreichend.

Im Falle einer Sondergebietsausweisung ist die Anbindung an den ÖPNV erforderlich.

Hinsichtlich der Anbindung an die Kreisstraße hat eine Vorbesprechung mit Herrn Hebel von der Kreisstraßenverwaltung stattgefunden. Probleme sind nicht zu erwarten, da die Anbindung innerhalb der OD liegt.

Herr Küblbeck hat darauf hingewiesen, dass für den gewerblichen Betrieb ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden. Darüber hinaus gibt es mit dem Standort keine Probleme.

Probleme mit dem Lärmschutz sind nicht zu erwarten. Die zulässigen Werte werden von Seiten des techn. Umweltschutzingenieurs errechnet und der Stadt mitgeteilt.

Problematisch ist aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde die hohe Versiegelung des Grundstückes. Grünordnerische Belange können auf Grund dieser Planung nicht mehr berücksichtigt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind daher mit einem Faktor von 0,6 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan hat die entsprechenden Regelungen zu beachten.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Art der baulichen Nutzung noch zu klären ist. Die Stadt wird eine entsprechende Erklärung von Seiten des Betreibers einholen. Falls die Möglichkeit besteht mit einem Grundstückstausch den östlichen Grünstreifen zu verbreitern, sollte dies durchgeführt werden. In diesem Fall wäre zumindest eine Heckenstruktur möglich.

Grünordnung/ Ausgleichsflächenberechnung

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

Bestandsaufnahme

Lage des Plangebietes:	östlicher Stadtrand von Pocking; nördlich der PA 56 und südlich der B 12
Naturraum:	Pockinger Heide, Schotterebene
Meereshöhe:	ca. 320,50 m ü. NN
Neigung:	ebenes Gelände

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem gültigen Flächennutzungsplan gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Das für die Realisierung des Bauvorhabens erforderliche Grundstücksfläche Flur – Nr. 1317/5, Gemarkung Pocking wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- Neue Erschließungsanlagen sind im Zuge der Planung, ausgenommen zwei neue Grundstückszufahrten, nicht geplant.
- Empfindliche und wertvolle Landschaftsteile, wie im Teil B des Landschafts- und Flächennutzungsplanes der Stadt dargestellt, sind nicht betroffen.

Einstufung des Plangebietes nach Schutzgüter; Bewertung; Vermeidungsmaßnahmen;

⇒ Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Auf diesen Flächen, wie auch im näheren Umfeld sind keine naturnahen Strukturen erkennbar.

⇒ Wasser

Eine Beeinträchtigung ist mit den Erweiterungsflächen nicht ersichtlich. Bei den Vermeidungsmaßnahmen sind Regelungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).
Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

⇒ Boden

Die im Baugebiet liegenden Flächen haben eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor.
Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im begrenzt.

⇒ **Luft und Klima**

Bedingt durch die relativ geringen Grünflächen in der Umgebung des Plangebietes ist die Bedeutung des Plangebietes als Kaltluftproduzent relativ gering anzusetzen. Außerdem sind der nördliche Bereich mit der B 12, die angrenzende Wohnbebauung, der südliche Bereich mit der Kreisstraße PA 56 sowie das bestehende Kiesabbaugebiet erheblich vorbelastet. (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

⇒ **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet von der nördlich verlaufenden B 12 sowie der südlich verlaufenden Kreisstraße PA 56. Mit der Errichtung eines neuen Betriebsgeländes wird das Landschaftsbild nachteilig nicht wesentlich beeinträchtigt.

⇒ **Kultur- und Sachgüter**

Weder auf dem Grundstück noch im weiteren Umgriff befinden sich schützenswerte Kultur- bzw. Sachgüter.

Einstufung:

Die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Nachdem es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt, der überplante Bereich aber erheblich versiegelt wird, ist der Ausgleich an der oberen Grenze festzusetzen (vgl. oben Auszug Fachstellenbesprechung).

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen:

- **Arten- und Lebensräume:**
Neuanlage von Grünflächen mit Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzungen mit heimischen Gehölzen
- **Wasser**
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von sickerfähigen Belägen für Park- und Stellplätze;
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer bzw. Grundwasser
- **Boden**
Verwendung von versickerfähigen Belägen
Vermeidung von Bodenkontaminationen
Schichtgerechte Lagerung, ggf. Wiedereinbau des Bodens
- **Luft und Klima**
Anlage von Grünflächen
Pflanzung von Bäumen und Hecken
- **Landschaftsbild**
Soweit als möglich, Schaffung von Wandbegrünungen

Ausgleichsflächenbedarf:

Das Grundstück Flur – Nr. 1317/5, Gemarkung Indling hat eine

Größe von **6891 m²**

Kompensationsfaktor: **0,6**

Erforderliche Ausgleichsfläche **4135 m²**

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können vom Ökokonto der Stadt Pocking, Flur – Nrn. 2073, 2074 und 2075, Gemarkung Hartkirchen (Ausgleichsflächen am Inn) abgebucht werden.

Umweltbericht

Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet GE Hartkirchner Straße II

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

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

1. Klima und 2. Lufthygiene

a) Bestand

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.
- Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr sind durch die dortigen Anwohner bzw. die dortigen vorhandene Nutzungen bereits gegeben. Der Planbereich grenzt an die vorhandene Kreisstraße an.

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. 10 Monaten bestehen bleiben (geschätzter Umsetzungszeitraum).
- Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- zulässige Dachbegrünung
- Erhalt von Grünstrukturen in dem bereits bebauten Gebiet

3) *Lärm*

a) **Bestand**

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende PKW/LKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben, insbesondere durch den Kiesabbau
- Geräuschemissionen durch die Erschließungsstraßen. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Temporäre Störungen der Anwohner durch den Baulärm; zusätzlicher PKW/LKW – Verkehr

c) **Maßnahmen zur 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.
- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Versiegelte Bereich durch bestehende Gewerbegebiete

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 zur Vermeidung und Verringerung**

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

5) *Grundwasser*

a) **Bestand**

- Heterogener Geschütztheitsgrad des Grundwassers entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen:
 - Grundwasserflurabstand im Planbereich bei ca. 6,5 m
- Grundwasserfließrichtung von SW nach NO

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung des Grundwasserkörpers auch bei Kellergeschossen nicht ersichtlich
- Geringere Grundwasserneubildungsrate bei Neubauvorhaben

c) Maßnahmen zur 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 zur Vermeidung und Verringerung

- Dachbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Minimierung der Flächenversiegelung

7) Flora und Fauna

a) Bestand

- Gewerbliche Betriebe bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Gartennutzung, Bäume, Sträucher und Wiesen (Rasen) in angrenzenden Bereichen, insbesondere benachbarte WA
- Teilweise Straßenbegleitgrün entlang der PA 56

Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

b) Baubedingte Auswirkungen

- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Verlust von belebtem Boden

c) Maßnahmen zur Vermeidung

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

8) *Landschaftsbild*

a) **Bestand**

- gewerbliche Bebauung
- Wohnbebauung mit Hausgärten mit Grünflächen im Baugebiet Schlupfing
- Landwirtschaftliche Flächen

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Optische Auswirkungen durch den Neubau von Gebäuden

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

c) **Maßnahmen zur Vermeidung**

- Erhaltung der vorhandenen Strukturen
- Durchgrünung des Gebietes

9) *Erholungseignung*

a) **Bestand**

- Keine Erholungseignung im Planbereich
- Grünanlage im Bereich des renaturierten Kiesabbaugebietes

b) **Baubedingte Auswirkungen**

- Nicht ersichtlich

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Nicht ersichtlich

c) **Maßnahmen zur 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	hoch	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 gewerblichen Bebauung
Erhalten der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen

IV. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten

Die Stadt hat Alternativen geprüft. Für dieses Gebiet sprechen besonders die sehr gute Verkehrsanbindung sowie das Ziel des LEP hinsichtlich der Anbindung an bereits bestehende Bebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unbebaut. Konkrete andere Grundstücke standen zum Planungszeitpunkt nicht zur Verfügung.

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	Hohe 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)