

Stadt Pocking
Gemeinde Neuhaus
Bebauungsplan
Gewerbepark Königswiese
A 94 / A 3 / B 12



Entwurf vom 11/2003
Geändert: 12/2003
Geändert: 08/2004
Geändert: 10/2004
Pocking, 15.12.2004
Stadt Pocking

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kraus'.

Kraus
Bauverwaltung

Textliche Festsetzungen

0. Bauweise

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Gebäudelängen > 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß der BayBO einzuhalten.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO

nur zulässig:

erheblich belästigende Betriebe
Speditionen
Lagerbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze
Tankstellen mit angegliederten Anlagen (Tankstellen - Shop,
Wagenwaschstraße, Reparaturwerkstätte)
Autohöfe mit Tankstelle, Tankstellen – Shop, Restaurant und
Beherbergungsbetrieb für Kurzzeitübernachtungen

nicht zulässig:

alle anderen, bislang nicht genannten, und in
Industriegebieten regelmäßig zulässigen Nutzungen wie z. B.
nicht erheblich belästigende Betriebe, öffentliche Betriebe,
Einzelhandelsgeschäfte, Autohäuser, Bordelle sowie
Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

1.2 SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

zulässig ist:

Autohöfe mit Tankstelle, Tankstellen – Shop, Restaurant und
Beherbergungsbetrieb für Kurzzeitübernachtungen;

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 12,0 Maximale BMZ
 Bei 1/3 der Grundfläche nach 2.2 auch 16,0 zulässig
- 2.2 15 m Maximale Wandhöhe
 Bei 1/3 der Grundfläche nach 2.1 von 16,0 BMZ bis maximal
 20,0 m (betriebstechnische Anlagen wie z.B. Kamine auch
 höher)

3. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 15000 m²

4. Erschließungsanlagen

4.0 Allgemein

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

4.1 Straßenverwaltung

4.1.1 Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Straßen (freie Strecke) sind entlang der B 12 die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

4.1.2 Einmündungen und Kreuzungen

Die Bauflächen werden über die bestehende Einmündung bei km 23.350 an die Bundesstraße erschlossen.

4.1.3 Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der B 12 sind nicht zugelassen.

4.1.4 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, wenn diese mehr als 0,8 m über die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 200 m beiderseits im Zuge der Bundesstraße
- 10 m im Zuge der einmündenden Straße.

4.1.5 Anpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung im Einzelfall.

4.1.6 Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße geleitet werden.

4.1.7 Straßenentwässerung

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Bundesstraße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen ist mit der zuständigen Straßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

5. Naturschutz

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nach den Bestimmungen des GOP einzureichen.

6. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die einschlägigen Bestimmungen der BayBO zu beachten bzw. Stellungnahmen von der zuständigen Stelle einzuholen.

Die Abstände zwischen den Bauten und den Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (DIN VDE 0132) entsprechen.

Bei den Bauantragsunterlagen ist dies vom Bauherrn zu berücksichtigen.

7. Abfallwirtschaft

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die jeweils gültige Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Auf den Baugrundstücken sind Flächen für das praktizierte 3-Tonnen – Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

8. Wasserwirtschaft

8.1 Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 309,50 – 310,50 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich bis zu 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 312,0 m ü. NN. geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern bzw. Tiefgaragen ist o. g. Verhältnissen ggf. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Für Einbauten in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Anlage „Grundwasserverhältnisse“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bauanträge sind im Baugenehmigungsverfahren dem WWA vorzulegen.

8.2 Abwasser

In Industrie- und Gewerbegebieten bzw. im Sondergebiet kann Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf (z.B. Lagerflächen mit gefährlichen Stoffen). Für diese Fälle sind Regelungen im Bauantragsverfahren zu treffen (WWA und LRA).

Sonstiges Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Falls dies nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser in jeden Gully über einen Sickerschacht mit Bodenpassage und jeweils vorgeschaltetem Absetzschacht dem Untergrund zugeführt werden.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung (siehe Anlage hierzu)

Wenig verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über Regenwassermulden bzw. Gräben breitflächig zu versickern. Die Anforderungen des ATV – DVWK Merkblattes M 153 und des Arbeitsblattes A 138 sind dabei zu beachten.

Ausgehend von den bestehenden Mittelwasserverhältnissen des Grundwassers und einer erforderlichen Sickerpassage von ca. 1,0 m liegt die Sohle der zur Versickerung vorgesehenen Mulden und Becken in etwa bei der vorhandenen GOK. Um eine ausreichende Muldentiefe zu gewährleisten ist mindestens eine Höhendifferenz von ca. 0,5 m erforderlich. Aus den genannten Randbedingungen errechnet sich eine GOK von 312,00 – 313,00 m ü. NN.

Um eine Gefährdung des Planbereiches durch Hochwasser ausschließen zu können, wird vorgeschlagen, die GOK auf mind. 312,50 – 313,00 m ü. NN. aufzufüllen.

Bei hochwertiger Nutzung von Gebäuden sollte die Erdgeschoßoberkante auf mindestens 313,00 – 313,50 m ü. NN. gelegt werden. Die Höhenlage von reinen Parkflächen kann sich an den Vorgaben der Niederschlagswasserbeseitigung orientieren.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

9. Stromversorgung

Bauanträge sind der Thüga AG bzw. EON vorzulegen.

Die erforderlichen Standorte für die Transformatorenstationen werden mit der Erschließung des Baugebietes festgelegt.

Die Sicherheitsabstände zu den Niederspannungskabeln vom Fahrbahnrand werden mit der Erschließung des Baugebietes festgelegt.

Bei Pflanzungen ist ein Abstand zu den Versorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Bei besonderen Schutzvorkehrungen kann ein Abstand von 1,0 m ausreichend sein. Ein geringerer Abstand ist unzulässig.

Im Bereich der Freileitungen sollen keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

10. Denkmalschutz

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

11. Technischer Umweltschutz

Der höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt tags – 65 dB(A) und nachts max. 55 dB(A) im GI und 62 dB(A) im SO.
Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren von jedem anzusiedelndem Betrieb unter Anwendung der geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (z. B. Lärm, VDI – Richtlinien) anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.
Das Gutachten ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

12. Planungen Bundesfernstraßen

im Bereich der (künftigen) Autobahn ist nachfolgendes zu beachten:

- ⇒ Werbeanlagen sind so zu errichten, dass keine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt
- ⇒ Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen können
- ⇒ Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendwirkung für den Autobahnverkehr nicht entstehen kann
- ⇒ Die Straßenentwässerungsanlagen der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt bzw. behindert werden und müssen dauerhaft gewährleistet bleiben
- ⇒ Wasser und Abwasser darf nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden
- ⇒ In der Baubeschränkungszone (100 m Bereich) bedarf es bei Errichtung von baulichen Anlagen der fernstraßenrechtlichen Zustimmung

Begründung und Erläuterung

⇒ **Aufstellungsgrundlage**

Der Stadtrat Pocking hat am 06.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbepark Königswiese sowie die 16. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 beschlossen.

Die Gemeinde Neuhaus hat am 22.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

⇒ **Raumordnung und Landesplanung**

Als Ausgangssituation kann der Ansiedlungsdruck an Autobahnausfahrten und -kreuzen aufgrund guter verkehrlicher Lage und günstigen Grundstückspreisen gesehen werden.

Interessenten gibt es für Autohöfe, Tankstellen, Speditionsbetrieben, Lagereibetriebe, Groß- und Einzelhandel sowie für sonstiges Gewerbe.

Problematisch ist der isolierte gewerbliche Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dies führt zum Widerspruch der fachlichen Ziele der Landesplanung. Des Weiteren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung problematisch. Konfliktsituationen mit landwirtschaftlichen Betrieben können ebenfalls gegeben sein.

Gewerbliche Siedlungsflächen an städtebaulich nicht-integrierten Standorten sind im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Regel kritisch zu beurteilen. So tragen diese meist zur Zersiedlung der Landschaft bei, lassen sich nur schwer schonend in die Landschaft einbinden, fördern eine ungegliederte Siedlungsentwicklung (LEP B II 1.5) und erhöhen durch das Auseinanderfallen von Wohnstätten und Arbeitsplätzen das Verkehrsaufkommen (LEP B II 1.9). Zudem sind diese Neubauf Flächen nicht an geeignete Siedlungseinheiten, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, angebunden (LEP B II 1.6). Andere fachliche und überfachliche Erfordernisse, wie z.B. der Erhalt einer großräumigen und übergreifenden Freiraumstruktur (§ 2 Abs. 2 Ziff. 3 ROG) sowie der weitgehende Erhalt landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 2 Abs. 2 Ziff. 10 ROG), können beeinträchtigt werden.

Ein Abweichen von diesen Normen lässt sich deshalb nur unter äußerst engen Grenzen und nach vorangegangener landesplanerischer Überprüfung

rechtfertigen. Dies gilt sowohl für die Anzahl solcher nicht-integrierter Standorte als auch für die Art der dort zulässigen Nutzungen.

Aus diesem Grund wurde auch der Anregung Rechnung getragen, ein gemeindeübergreifendes Plangebiet auszuweisen. In die Planung wurde u. a. das Grundstück Flur – Nr. 340, der Gemeinde Neuhaus mit aufgenommen. Auch hier besteht die Möglichkeit, Gewerbebetriebe die an anderer Stelle nicht zulässig sind, anzusiedeln.

Sinnvoll sind Nutzungen dann, wenn gewerbliche Betriebe die Nähe zur Autobahn unbedingt benötigen. Dies gilt im Besonderen für Rast- und Autohöfe sowie Tankstellen und andere Serviceeinrichtungen, die für den überregionalen Verkehr von Bedeutung sind. Ferner erscheint es möglich, diese Kernbereiche durch Betriebe, die Logistikfunktionen erfüllen (Speditionen, Lagereibetriebe), zu ergänzen. Darüber hinaus könnten erheblich belästigende Betriebe, die sich nicht für eine Ansiedlung an anderer Stelle eignen (z.B. Anlagen, die nach BimSchV zu genehmigen sind), dort situiert werden. Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Diese Beschränkungen sind baurechtlich abgesichert und durch städtebauliche Gründe zu gerechtfertigt. Hierzu zählt beispielsweise die Absicht der Kommunen, sonstige gewerbliche Entwicklungen im oder am Siedlungs- und Versorgungskern größerer Orte zu konzentrieren.

Um solche Entwicklungen möglichst zu minimieren, sind diese nicht-integrierten Industrie- und evtl. Sondergebiete (keine Gewerbegebiete !) auf Kreuzungspunkte überregionaler Entwicklungsachsen zu beschränken, da hier eine Verdichtung des Verkehrs und damit eine erhöhte Nachfrage nach verkehrsbedingten Dienstleistungen besteht. Eine Ansiedlung solcher Einrichtungen an anderen Autobahnausfahrten bleibt somit auf diejenigen Fälle beschränkt, an denen eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit möglich ist.

⇒ **Landschafts- und Flächennutzungsplan**

Im Bereich der Stadt Pocking wird im Parallelverfahren gleichzeitig der gültige Landschafts- und Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 16 geändert.

Im Bereich der Gemeinde Neuhaus wird die im Bebauungsplan dargestellte Fläche im derzeit laufenden Aufstellungsverfahren für den Landschafts- und Flächennutzungsplan (öffentliche Auslegung) mit eingearbeitet.

⇒ **Lage und Größe**

Das Baugebiet liegt ca. 4 km vom östlichen Ortsrand der Stadt Pocking entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von insgesamt 36 ha. Davon sind 8,7 ha im Gemeindebereich Neuhaus.

⇒ **Topographische Verhältnisse**

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf 312,00 m ü. NN.

⇒ **Angrenzende Bereiche**

Das Baugebiet grenzt im Osten an die A3, im Norden an die B 12, im Süden an den Weidenbach und im Westen an vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen an.

⇒ **Planungen**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet für einen Autohof, im Übrigen ein Industriegebiet vorgesehen.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe; die Abwasserbeseitigung ist sowohl bei der Kläranlage Pocking als auch bei der Kläranlage Neuhaus möglich.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON.
- Post- und Fernmeldeanlagen sollen nur in unterirdischer Bauweise erfolgen.

⇒ **Verkehrsanbindung**

Hinsichtlich der verkehrstechnischen Beurteilung der Erschließung des geplanten Baugebietes ist ein Gutachten von Herrn Prof. Dr. Harald Kurzak erstellt worden. Im Ergebnis kann dabei festgehalten werden, dass die Anbindung des Planbereiches an die B 12 ohne Signalanlage nicht funktionieren wird. Eine Signalanlage ist daher für eine sichere Verkehrsanbindung des Baugebietes an die B 12 erforderlich.

Die planlichen und technischen Anbindungsvoraussetzungen sind im Detail mit dem Straßenbauamt Passau abgesprochen und in der Planung berücksichtigt. Nach dem Ausbau der B 12 zur A 94 soll die Anbindung des Gewerbeparks über die künftige AS B 388 erfolgen.

⇒ **Umweltschutz**

■ **Allgemein**

Hinsichtlich der Lärmimmissionen enthält der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

■ **Umweltverträglichkeit**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist UVP - pflichtig.
Im Rahmen der Bauleitplanung ist entsprechend den Bestimmungen des UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 Nr. 18.7 hierzu eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Das Ergebnis ist Bestandteil des Verfahrens.

⇒ **Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes ist auf dem Grundstück Flur Nr. 432 entlang der B 12 eine Fläche dargestellt, auf der nach einem Hinweis des Landwirtschaftsamtes Passau/Rotthalmünster eine ehemalige Deponie des Rottwerkes mit einem Ausmaß von ca. 50 m x 50 m vorhanden sein soll. Zur Klärung des Altlastenverdachtes soll auf dem Grundstück nach Aberntung Schürfgrabungen durchgeführt werden.

Die Untersuchung erfolgt in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, dem Betreiber, dem Landratsamt Passau und dem Wasserwirtschaftsamt Passau.

⇒ **Naturschutz**

Für den Planbereich ist ein qualifizierter Grünordnungsplan erstellt worden. Die Eingriffsregelung erfolgt nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen; die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Stadt Pocking Gemeinde Neuhaus

1. UVP
2. Eingriffsregelung
3. Grünordnungsplan

Gewerbepark Königswiese
A 3 / A 94 / B 12



Planung:
Büro für Raumplanung und Landschaftsökologie
Albert Krah
Tettenweiser Straße 1
94060 Pocking
Tel.: 08531 41281 Mail: mail@albert-krah.de

Inhalt

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile
im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.1.1 Naturräumliche Verhältnisse

1.1.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume

1.1.3 Schutzgut Boden

1.1.4 Schutzgut Wasser

1.1.5 Schutzgut Klima / Luft

1.1.6 Schutzgut Landschaft

1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

1.2 Zusammenfassende Betrachtung

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Vorgehensweise

2.2 Erfassung der Ausgestaltung der geplanten Bebauung-
Auswirkungen des Eingriffs

2.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

2.4 Auswahl der Ausgleichsfläche und naturschutzfachliche Maßnahmen

3. Festsetzungen durch Text zur Grünordnung

3.1 Festsetzungen zur Pflanzung

3.2 Sonder- und Industriegebiet

3.3 Ökologische Ausgleichsflächen

Anhang

Topographische Übersicht 1: 25.000

Bilddarstellung

Grünordnungsplan

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.1.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt um das 312,5 m – Niveau.

Es gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (054 nach Meynen und Schmithüsen) bzw. zur Untereinheit „Pockinger Heide“ (054 – B nach Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau).

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Pocking wird die Pockinger Heide in zusätzliche Raum- und Planungseinheiten untergliedert; das Planungsgebiet ist demzufolge der Königswiese zuzuordnen.

Die Königswiese ist innerhalb der Pockinger Heide durch eine Änderung der Abdachungsrichtung zur Rott hin sowie durch zunehmende Feuchtigkeit charakterisiert.

1.1.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bestand

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet handelt es sich um den Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum).

Die aktuelle Vegetation im Planungsgebiet (Geltungsbereich) besteht aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Entlang der Straßenböschungen wurden Pflanzungen angelegt; im westlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich zwei markante Einzelbäume (Pappel und Eiche) sowie eine Baum/Strauch - Hecke (vorwiegend Hasel, Liguster, Rosen, z.T. Ahorn und Eichen).

Der südliche Teil des Geltungsbereiches grenzt an den Weidenbach, dessen Südufer einen zum Teil markanten Baumbestand aus überwiegend Eichen, Eschen und Erlen aufweist, der auch im Landschaftsplan der Stadt Pocking dargestellt ist.

Im weiteren Umfeld (außerhalb Geltungsbereich) sind nach den Darstellungen des Landschaftsplanes Hecken sowie Reste von Feuchtwäldern kartiert.

Bewertung

Durch die Überbauung kommt es zwar zu einem Verlust an Lebensraum für die spezifische Tierwelt der Ackerböden (z.B. Laufkäfer), es werden jedoch keine in der Biotopkartierung der Stadt erfassten Flächen unmittelbar berührt, so dass auch keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Nordufer des Weidenbaches ist durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen ökologisch aufzuwerten (Einhaltung von Schutzabständen, Anlage von Wiesen, Ausbildung naturnaher Querprofile, Bepflanzung).

Eine faunistische Erhebung ist standortbedingt nicht erforderlich.

1.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

In der Königswiese finden sich Lehmböden und teilweise Tone. Die Bodenbildung ist stark grundwasserbeeinflusst, so dass sich zum Teil tiefhumose Gleye entwickelt haben – die Profiltiefe der Böden liegt bei ca. 20 cm.

Die Königswiese wurde noch Ende der 30er Jahre als Grünland genutzt. In den feuchtesten Bereichen kam es infolge der eingeschränkten Verwesung zu einem Anstieg der organischen Substanz und somit zu Niedermoorbildung.

Noch in den 20er Jahren wurde hier vereinzelt Torf gestochen.

Infolge von Grundwasserabsenkungen wird in dem ehemaligen Feuchtgebiet heute weitgehend Ackerbau betrieben (Bonität 40), so dass sich die Böden von semiterrestrischen zu terrestrischen wandeln.

Nach Angaben des Landwirtschaftsamtes Passau / Rothalmünster soll sich entlang der B12 auf dem im Bebauungsplan näher gekennzeichneten Grundstück mit der Fl. Nr. 432 eine ehemalige Deponie des vormaligen Rottwerks mit einer Fläche von ca. 50 m x 50 m befinden.

Bewertung

Durch die Bautätigkeit erfolgt ein Verlust des gewachsenen belebten Bodenkörpers – es entfallen somit folgende Funktionen: Filter zum Schutz des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeintrag, Regulator des Regenwasserabflusses, landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Ertragsleistung.

Zur Klärung des Altlastenverdachts sollen auf o. g. Fläche nach Aberntung Schürfgrabungen durchgeführt werden

1.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

In dem pleistozänen Schottern konnten sich große Grundwasservorkommen sammeln; das erste Grundwasserstockwerk wird von der Tiefe des tertiären Untergrundes (Schlier) bestimmt, der im Planungsgebiet bei ca. 4 m ansteht.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 310 m ü. NN, also ca. 2,5 m unter Gelände. Bedeutsam sind die relativ hohen Schwankungen des Grundwasserspiegels im jahreszeitlichen und jährlichen Rhythmus, die bei +/- 1,5 m über bzw. unter dem langjährigen Mittel liegen können. Im Bereich der Königswiese kann aus den ausdünnenden Schottern das Grundwasser austreten.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von SW (Oberstrom) nach NO (Unterstrom), wobei sich durch die Autobahn lokale Veränderungen der Strömungsrichtung ergeben können.

Bewertung

Eine direkte Beeinträchtigung von Gewässern bzw. Oberflächenwasser ist nicht gegeben. Die Überbauung und Versiegelung der bisher offenen Flächen führt jedoch zu einem partiellen Verlust der Grundwasserbildung auf diesen Flächen.

Des Weiteren besteht die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe infolge der angrenzenden verkehrlichen Nutzung (Salzeintrag, Reifenabrieb), zumal im Bereich der Königswiese die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung sehr hoch ist.

Der Schutz des Grundwassers stellt ein vordringliches Planungsziel dar.

Aus wasserwirtschaftlichen Erfordernissen kann in Teilflächen eine Auffüllung des Geländes sinnvoll und notwendig sein.

1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Das Klima des Unteren Inntals ist durch ein kontinentales Übergangsklima mit heißen Sommern und nicht sehr strengen Wintern gekennzeichnet.

Die jährliche Niederschlagsmenge im Bereich der Königswiese liegt bei 770 mm (Station Neuhaus), wobei das Niederschlagsminimum im Februar (40 mm) und das Maximum – bedingt durch konvektive Schauerregen - im Juli (140 mm) erreicht wird.

Das Regionalklima der Königswiese ist auch durch die Ausbildung von Strahlungs- und Flussnebel charakterisiert: So liegt die Zahl der Tage mit Nebel bei etwa 70 – 80.

Die mittlere Häufigkeit der Windrichtung / Jahr liegt mit einem Wert von ca. 48 % bei westlichen bzw. südwestlichen und nordwestlichen Winden; die mittlere Zahl an windstillen Tagen beträgt ca. 40 %.

Bewertung

Mit der Schaffung von gewerblichen Flächen bzw. durch den geplanten Bau des Autohofes kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft gegeben sein, da eine erhöhte Zahl von Kondensationskernen zu einer stärkeren Lufttrübung und einer stärkeren Immissionsbelastung führt.

Auch ist – bedingt durch die vorhandenen Straßendämme – der Luftabfluß nur eingeschränkt möglich.

Im Bereich der Straßendämme besteht darüber hinaus die Gefahr des Kaltluftstaus.

Die durch die intensive Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bedingte Änderung des Mikroklimas kann insgesamt vernachlässigt werden.

1.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Die Königswiese ist durch eine weitgehend ebene Landschaft charakterisiert, von der sich Blickbeziehungen zu den umliegenden großräumigen Landschaftsteilen (Sauwald, Ausläufer Bayerischer Wald) ergeben, die jedoch durch die vorhandenen Straßendämme eingeschränkt werden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Mangel an gliedernden bzw. belebenden Landschaftselementen.

Bewertung

Aufgrund seiner exponierten verkehrlichen Lage wird durch das geplante Vorhaben das Landschaftsbild im Planungsgebiet nur geringfügig beeinträchtigt, zumal die vorhandenen und überwiegend begrünten Dämme das Gebiet in nördlicher, westlicher und z.T. in südlicher Richtung abschirmen.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie nach Süden und Osten hin, sind zur Gliederung und Gestaltung der Freiflächen sowie als Abgrenzung und Verbindung zur freien Landschaft, Anpflanzungen vorzunehmen.

1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Aufgrund der topographischen und hydrographischen Verhältnisse besaß die Königswiese lange Zeit einen hohen Grünlandanteil und wurde nur vereinzelt besiedelt; heute wird das Gebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Diese Bedingungen führten in der Vergangenheit auch dazu, dass die Königswiese über Jahrhunderte als Aufmarsch- und Gefechtsfeld für zahlreiche kriegerische Auseinandersetzungen diente.

So konnten in der Königswiese bedeutende archäologische Einzelfunde aus der Urnenfelderzeit (bronzenes Griffdornmesser) oder der Bajuwarenzeit (Pfeilspitze) gefunden werden.

Bewertung

Durch das Vorhaben erfolgt ein Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, der jedoch aufgrund der relativ schlechten Böden und der verkehrlichen Situation als nicht gravierend zu bewerten ist.

Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes ist verstärkt auf mögliche archäologische Funde zu achten.

1.2 Zusammenfassende Bewertung

Nach Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die vorhandenen Eingriffe in den Naturhaushalt wurden in dieser Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt; sie werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren durch geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Vorgehensweise

Zur Ermittlung des Nachweises der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Folgenden nach dem Leitfaden „für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgegangen (Regelverfahren).

2.2 Erfassung der Ausgestaltung der geplanten Bebauung Auswirkungen des Eingriffs

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen durch die Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren.

Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann dabei überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden, die im Planungsgebiet bei maximal 0,8 liegt.

2.3 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist das Gebiet für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Klima, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter in die Kategorie I:

Gebiete geringer Bedeutung einzustufen,

lediglich das Schutzgut Wasser fällt in die Kategorie II:

Gebiete mit mittlerer Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet Flächen liegen, die überwiegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert zwischen 0,3 und 0,6.

Da im Grünordnungsplan eine Vielzahl von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, wurde - in Abstimmung mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau am 10.11.03 - ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

2.4 Auswahl der Ausgleichsfläche und naturschutzfachliche Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 35,8 ha, wobei ein Grundstück von ca. 8,7 ha im Gebiet der Gemeinde Neuhaus liegt.

Die Nutzung der Flächen verteilt sich wie folgt:

Vorbehaltsfläche Autobahn	
bzw. bestehende B 12:	4,7 ha
Verkehrsflächen:	2,7 ha
Bauflächen:	19,5 ha
Grünflächen bzw. Ökoflächen:	8,5 ha
Fläche Weidenbach:	0,4 ha
GESAMT:	35,8 ha

Die 85.000 qm Grün- bzw. ökologischen Ausgleichsflächen verteilen sich wie folgt:

	Stadt Pocking (ca. qm)	Gemeinde Neuhaus (ca. qm)
Gestalterische Flächen	8.600	2.800
Best. Baum/Strauchhecke	400	5.000
Anpflanzung Baum/Strauchhecke	7.600	2.800
Wiesenflächen mit Rinnen	40.800	9.000
Gestaltung Weidenbach	8.000	-
GESAMT	65.400	19.600

Der für die Berechnung der Ausgleichsflächen zugrunde liegende Bereich ist der Geltungsbereich des BP/GOP (35,8 ha) abzüglich der Vorbehaltsfläche Autobahn/Bereich bestehender B12, so dass sich eine Fläche von 31,1 ha ergibt, wobei auf die Stadt Pocking 22,4 ha und auf die Gemeinde Neuhaus am Inn 8,7 ha entfallen.

Die Größe der Ausgleichsflächen beträgt bei einem Kompensationsfaktor von 0,4 demnach für die Stadt Pocking 8,96 ha und für die Gemeinde Neuhaus 3,48 ha.

Im Grünordnungsplan sind neben gestalterischen Grünflächen (8.600 qm bzw. 2.800 qm), die einen geringen ökologischen Wert besitzen und nicht zur Ausgleichsflächenberechnung herangezogen werden, auch Ausgleichsflächen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung festgesetzt.

Es sind dies die Anpflanzung von 10 m breiten Baum/Strauchhecken, die zur Hälfte angerechnet werden sowie Flächen für die ökologische Aufwertung des Weidenbaches, die abzüglich eines 5 m breiten Streifens entlang des Baches (= 1.750 qm) als Ausgleichsflächen anerkannt werden sollen.

Des Weiteren sind im GOP ausgedehnte Flächen mit extensiven Wiesen, die durch die Gestaltung von Rinnen ökologisch aufgewertet werden, vorgesehen.

Da diese Flächen jedoch überwiegend im „Störband“ der künftigen Autobahn liegen, werden sie nur zu 30% bei der Berechnung der Ausgleichsfläche anerkannt.

Es ergeben sich somit folgende Ausgleichsflächen (ha):

	Stadt Pocking	Gemeinde Neuhaus
Zugrunde liegende Fläche	22,4	8,7
Kompensationsfaktor 0,4	8,96	3,48
Abzüglich Baum/Strauchhecke(50%)	0,38	0,14
Abzüglich Gestaltung Weidenbach	0,63	
Abzüglich Wiesenfläche (35%)	1,22	0,27
Nachzuweisende Ausgleichsfläche	6,73	3,07

Die ökologischen Ausgleichsflächen von 6,73 ha werden vom Ökokonto der Stadt Pocking, Flur Nrn. 2073, 2074 und bzw. 2075, jeweils Gemarkung Hartkirchen, abgebucht.

Die Gemeinde Neuhaus hat auf der Gemeinderatssitzung vom 22.12.03 beschlossen, ein Ökokonto einzurichten. Die ökologischen Ausgleichsflächen von 3,07 ha sollen von diesem Ökokonto abgebucht werden.

Folgende Grundstücke sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsflächen vorgesehen:

Fl.NR.	Gemarkung	Flächengröße	Ökokontofläche
762	Vornbach	0,7380 ha	ca. 0,7000 ha
86	Mittich	0,2108 ha	0,1054 ha
565	Mittich	0,6670 ha	0,6670 ha
706	Mittich	0,3330 ha	0,3330 ha
650	Mittich	0,5870 ha	0,7044 ha
2402	Mittich	0,3297 ha	0,2363 ha
817	Mittich	0,3602 ha	0,3602 ha
Summe		3,2257 ha	3,1063 ha

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind im nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Zeichen und Text verbindlich festgesetzt und in nachfolgender Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Erhalt vorhandene Vegetation
- Vernetzung von Vegetationselementen
- Neuanlage von Vegetation nach den Zielen ABSP:
(Vorrangige Erhöhung der Strukturvielfalt durch Anlage von Hecken)
- Gestaltung von Wiesen und Feuchtgebieten
- Anlage Schutzzone Weidenbach

Schutzgut Boden

- Festsetzungen über geringstmögliche Versiegelung bzw. die Art der zu verwendenden Bodenbeläge
- Wiederherstellung der Grünlandnutzung in Schutzzonen (Wiesen, Feuchtwiesen)

Schutzgut Wasser

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene, naturnah gestaltete Rinnen und Mulden
- Gestaltung von Schilf- und Röhrichtzonen

Schutzgut Klima / Luft

- Einsatz von umweltgerechten Heizanlagen
- Anpflanzungen zum Immissionsschutz
- Freihalten von Frischluftschneisen

Schutzgut Landschaft

- Erhalt vorhandener Vegetationselemente
- Eingrünung der Erschließungsstraßen
- Eingrünung der Grundstücksgrenzen
- Durchführung von Randbepflanzungen
- Durchgrünung der Sonderbauflächen und Industriegebiete (Freiflächengestaltungsplan)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Verstärkte Achtung auf archäologische Funde und ggf.
- unverzügliche Meldung an zuständige Behörden

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Festsetzungen zur Pflanzung

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, Elsbeere

Sträucher / Feldgehölze

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, Hoch- oder Halbstamm

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, Hoch- oder Halbstamm

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 Sonder- und Industriegebiet

3.2.1 Allgemeine Festsetzungen

Für die gewerblichen Baugrundstücke ist eine GÜZ (Grünflächenzahl) von mindestens 0,15 festgesetzt.

Für die Baugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne (M = 1:500) 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 Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

3.2.2 Grünordnung

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Vegetationselemente sind zu erhalten.

Einzelne Baukomplexe bzw. Funktionsbereiche sind durch Grünzäsuren mit Bäumen zu gliedern. Von den im Plan dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

Pro 1000 qm Grundstücksfläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

Die Erschließungsstraßen und Zufahrten sind mit Bäumen I. Ordnung einzufassen; für einzelne Erschließungsabschnitte soll die Auswahl jeweils auf eine einzige Art beschränkt werden.

Pro acht ausgewiesener PKW-Stellplätze bzw. pro 4 ausgewiesener LKW-Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen.

Nicht durch Fenster gegliederte Wandfassaden und Einfriedungen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

3.2.3 Schutz von Gelände, Boden und Wasser

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nur dann verändert werden, wenn die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse dies erfordern.

Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind 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 wieder einzubauen.

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, vor allem im Bereich der anzulegenden Wiesen Entwässerungsrinnen und Retentionsflächen anzulegen.

Das Niederschlagswasser soll in die anzulegenden Wiesen- bzw. Retentionsflächen entlang der Autobahn bzw. des Weidenbaches geleitet werden (siehe Punkt 3.3).

3.3 Ökologische Ausgleichsfläche

3.3.1 Anlage Wiesenfläche

An bezeichneten Standorten sind durch Bodenvorbereitung (Ausmagern) naturnahe Wiesen anzulegen.

Die Einsaat von autochthonem Saatgut (Wiesengräser und Kräuter) ist zulässig. Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch zweimalige Mahd im Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor Juni erfolgt. Das Mähgut ist abzutransportieren.

3.3.2 Gestaltung Rinnen

Innerhalb der Wiesenflächen sind unter Ausbildung naturnaher und abwechslungsreicher Querprofile Abflussrinnen für das Niederschlagswasser anzulegen.

Durch Abziehen des Oberbodens und durch geringe Geländemodellierungen (Abgrabung maximal 0,7 m) sollen dabei Feuchtgebiete als Retentionsflächen gestaltet werden.

Der Rinnenverlauf ist mit „bachbegleitenden“ Gehölzen zu bepflanzen; im Bereich der Retentionsflächen sind Schilf- und Röhrichtzonen anzulegen.

3.3.3 Anlage von Baum- Strauchhecken

An den im GOP festgesetzten Randbereichen sollen auf einer Breite von 10 m Baum-Strauchhecken gepflanzt werden. Die Bäume sind vorrangig mittig, die Sträucher an den Ränder einzubringen.

Die Flächen müssen außerhalb einer Grundstückseinzäunung liegen.

3.3.4 Schutzzone Weidenbach

Der Weidenbach ist durch folgende Maßnahmen ökologisch aufzuwerten: Bestandssicherung vorhandener Bäume, Anlage und Gestaltung einer ausreichenden Schutzzone zum Baugebiet (mind. 15 m), Ausbildung naturnaher Querprofile, Bepflanzung mit bachbegleitenden Gehölzen.

3.3.5 Pflanzung Feldgehölze

Die im GOP dargestellten Feldgehölze sollen jeweils mit Gruppen der gleichen Art angelegt werden.

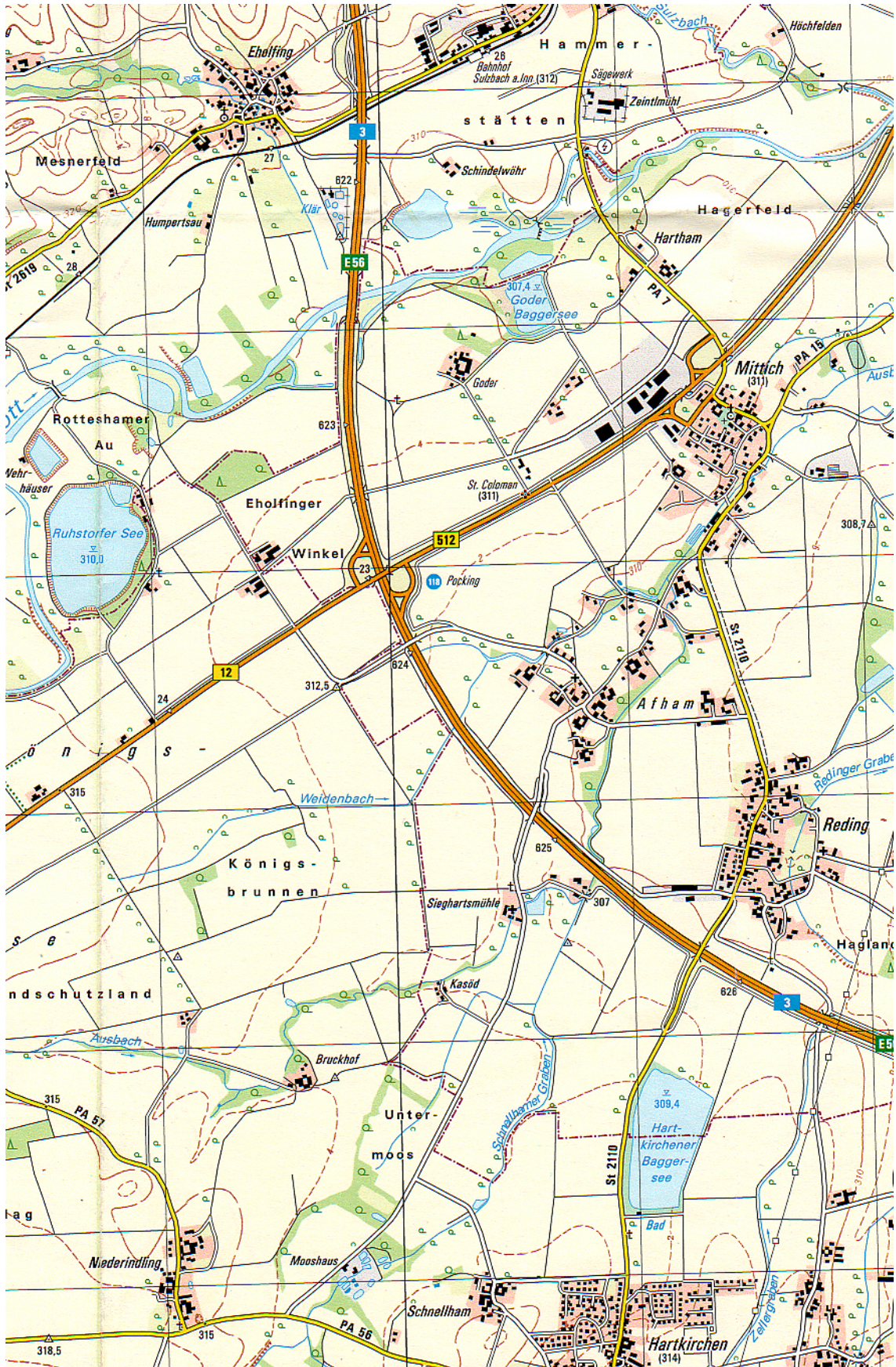
3.3.6 Einzäunung

Die ökologischen Ausgleichsflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

Pocking, August 04

Albert Krahl
Diplomgeograph Univ.
August 04

Topographische Übersicht 1: 25.000



Bildarstellung



Ansicht nach Osten



Ansicht nach Westen