

Bebauungsplan Kühnham

Stadt Pocking Landkreis Passau



Inhalt:

- Übersichtsplan M = 1 : 5000
- Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen, Grünordnungsplan, Begründung
- Stand: Oktober 2009

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Kühnham

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,25
GFZ	0,50

Wohnungen	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße
- bei Einzelhäuser	2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Wandhöhe (Wh)	max. 6,5 m 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.
	Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschöß.

3. Bauweise	o – offene Bauweise
--------------------	---------------------

4. Weitere Festsetzungen

Gelände	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden.
----------------	--

Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
---------------	---------------------------------------

Dächer	Ziegel	naturrot/grau DN 22° - 35°
	Solar	Solarkollektoren DN max. 60°
	Dachform	SD, Satteldach Krüppelwalm zulässig, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt

Dachaufbauten	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m ² , Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Einfriedung	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Sollten sich Bodendenkmäler im Baugebiet befinden sind diese bei zu Tage kommen unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. 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.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

➔ Auf den Baugrundstücken ist ein natürlich gestaltendes Regenrückhaltebecken zu errichten. Der hydraulische Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

➔ Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung 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
Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
Die Straßenentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen (TRENGW, Nr. 4 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).
Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 5).
Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

9. Abfallwirtschaft

Auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des praktizierten 3 – Tonnen – Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ein entsprechender Stellplatz vorzusehen und zu gestalten.

10. 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.

11. Immissionsschutzrechtliche Anforderungen

Aus Gründen des Bestandsschutzes zum benachbarten Landwirtschaftlichen Betrieb, Flur – Nr. 10, Gemarkung Kühnham ist ein Schutzbereich von 180 m einzuhalten. Aus diesem Grund wird die Parz. 1 aus dem Geltungsbereich herausgenommen und dem Dorfgebiet zugeordnet.

1) Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

1.1 Geländegestaltung

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

1.2 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

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

Obstbäume

Heimische Hochstämme

Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

1.3 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten (Abstandsflächen / Schutzzonen) dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

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

1.4 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Höhe 150 - 200

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 - 100

1.5 Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

2) Private Frei- und Grünflächen

2.1 Begrünungen

Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

2.2. Schutz von Wasser und Boden

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

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

2.3 Erhalt Vegetation

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

Begründung zum

Bebauungsplan bzw. L. - und F.-plan

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 29.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kühnham, sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 35 beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung im gesamten Stadtgebiet wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten und sich in Größe, Bebauung und Gartengestaltung dem vorhandenen dörflichen Charakter anpassen. Insbesondere soll mit der Bauleitplanung im Ortsteil Kühnham die rückläufige Einwohnersituation aufgefangen werden.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht. Die vorgesehene Trassenführung ist noch südlich der Ortsteile Wollham und Pram. Weitere überregionale Planungen sind nicht bekannt.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden ist für den Bebauungsplan der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, zu ändern. Die Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 35 erfolgt im Parallelverfahren hier zu. Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes wird von der Stadt Pocking in eigener Verantwortung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bestandsaufnahme und Bewertung

- **Lage und Größe**

Das Baugebiet liegt ca. 5 km westlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 1,56 ha. Die privaten Grünflächen betragen ca. 3000 m². Die Vorplanung umfasst ca. 1,18 ha wobei die öffentlichen Grünflächen einen Anteil von ca. 2500 m² und die privaten Grünflächen einen Anteil von ca. 1300 m² haben.

- **Topographische Verhältnisse**

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 337,00 m über NN.

Angrenzende Bereiche

- Das Baugebiet umfasst im Wesentlichen den wohnbaulichen Bereich des Ortsteiles Kühnham. Westlich des Baugebietes grenzt die vorhandene Dorfbebauung an. Nördlich, südlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Planungen

Das Plangebiet soll in seiner baulichen Art den bestehenden Ortsteil Kühnham ergänzen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nicht Gegenstand des Planbereiches werden. Dabei werden 9 Parzellen mit einer Nettobaulandfläche von ca. 6000 m² geschaffen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,25
- Regenerative Energien
Im Bebauungsplan wurde die Möglichkeit eröffnet, so genannte Sonnenhäuser zu errichten. Das steile Süddach ist dabei nur unwesentlich höher als allgemein zulässig im Bebauungsplan.
- Dachformen
Hinsichtlich der Dachformen soll lediglich das für ein Dorfgebiet übliche SD zur Ausführung kommen.
- Die Wandhöhen wurden so gewählt, dass auch eine „Aufdachdämmung“ möglich ist.
- Sport- und Spielanlagen
Im Plangebiet selbst sind keine Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Ein Spielplatz soll im Rahmen der intensiven Ortsrandeingrünung mit der geplanten Erweiterung entstehen.
- Verkehr
Der Planbereich ist über die Gemeindeverbindungsstraße gut erreichbar. Mit dem Neubau der Erschließungsstraßen (Fläche ca. 1900 m²) wird der örtliche Verkehr geregelt. Diese ist so gegliedert, dass durch den zu erwartenden Verkehr eine ruhige Wohnlage gewährleistet bleibt.
- Versorgung
Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.
Ebenso die Löschwasserversorgung.
Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.
Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Entsorgung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.
Die Abfallbeseitigung wird durch den ZAW Donau – Wald sichergestellt.
- Grünflächen
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nach dem Kenntnisstand der Stadt, nicht tangiert.
- Schutzgebiete
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

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

- Vereinfachte Vorgehensweise

1 Bewertung von Natur und Landschaft

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

Im geplanten Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

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

Insbesondere handelt es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet.

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden für die Wohnbebauung genutzt. Ziel des GOP ist es, dass auf allen Grundstücken eingegrünten Gärten geschaffen werden.

Des Weiteren ist eine intensive Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

2 Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt bzw. geändert (Teilflächen des Bebauungsplanes GE Gstettner Straße in WA – Flächen).

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.

Das Baugebiet Kühnham ist teilweise bebaut. Der Planbereich ist für eine normale Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Für die unbebaute Fläche liegt eine höhere Bedeutung, Schutzgebiet oder gesetzlich geschütztes Biotop 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 ist teilweise bebaut. Es grenzt an die bereits bestehende Bebauung entlang der Gemeindeverbindungsstraße an. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist insoweit nicht zu rechnen. Durch die geplante intensive Ortsrandeingrünung wird ein harmonisches Landschaftsbild zusammen mit dem vorhandenen Baumbestand geschaffen. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erkennbar bzw. erforderlich.

Umweltbericht

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

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

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

1. Klima und 2. Lufthygiene

a) Bestand

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.
- Südlich des Planbereiches ist in Richtung Rotthalmünster ein Kaltluftabfluss vorhanden. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr sind durch die dortigen Anwohner bzw. die dortige vorhandene Nutzung bereits gegeben. Der Planbereich grenzt an vorhandene Erschließungsstraßen an.
- Immissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese Belastungen können über einen Zeitraum von 3 – 5 Jahren bestehen bleiben (geschätzter Umsetzungszeitraum des Planbereiches).

- Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Der maximale Versiegelungsgrad liegt bei 25 % der Grundstücksfläche.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

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

3) Lärm

a) Bestand

- Geräuschimmissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschimmissionen durch die Erschließungsstraßen. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit soll mit 30 km/h im Plangebiet angeordnet werden.

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. 317,75 m ü. NN
 - Schwankungsbereich 1,0 m – 1,5 m
 - höchster Grundwasserstand ca. 319,25 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
- Teilweise Neuanpflanzungen im Renaturierungsbereich des angrenzenden Ausbaches

Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

b) Baubedingte Auswirkungen

- Störung von Gartenbereichen
- 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 Anwesen, Dorfbebauung
- Hausgärten mit Grünflächen
- 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, wenig belastende Verkehrsanbindung sowie das Ziel des LEP der innerörtlichen Nachverdichtung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkung	Zusammenfassung
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Keine	Keine	Mäßig
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Mäßig
Mensch (Erholung)	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)