

Landkreis Passau

Stadt Pocking

Bebauungs- und Grünordnungsplan Neuindling III



Inhalt:

- ⇒ Übersichtslageplan M = 1 : 2500
- ⇒ Luftbild M = 1 : 2500
- ⇒ Bebauungs- und Grünordnungsplan M = 1 : 1000
- ⇒ Planzeichen
- ⇒ Textliche Festsetzungen
 - Bebauungsplan
 - Grünordnungsplan
 - Begründung
 - Schalltechnischer Bericht

Pocking, Februar 2006
geändert: Juli 2006
Satzung: September 2006
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Neuindling III

I. Art der baulichen Nutzung:

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Einschränkung: § 4 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

II. Maß der baulichen Nutzung

	EG + OG
GRZ	0,3
GFZ	0,6
VG max.	2

Wandhöhe : max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bis
Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig
gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO

Bauweise: offen

Einfriedung: max. 1.0 m hoch, aus senkrechten Holzlatten oder
Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durch-
gehender Sockel soll nicht errichtet werden.
Maschendrahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Bei Straßeneinmündungen ist innerhalb der Sichtdreiecke eine max.
Zaunhöhe von 0,8 m zulässig.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Fest-
setzung der Baugrenzen unberührt. Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine
Anwendung.

Baugrenze: Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die Ausnahmen des
Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a + b der BayBO grundsätzlich
zulässig.

Stellplätze: Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem
Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbrin-
gen.

Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeldach (ZD)

Dachneigung: 20° - 32°

Firstrichtung SD, WD: freigestellt, jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes

Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von 30° beim Hauptdach, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von 2,5 m² An-sichtsfläche. Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2 m.

III. Belange der Fachbehörden

Denkmalpflege

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

Pflanzabstände / elektrische Leitungen

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb aller Anlagen der E.ON dürfen nicht beeinträch-tigt werden.

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwi-schen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

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

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülma-schinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur ge-sammeltes 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

Die Straßenentwässerung erfolgt 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).

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. „, „ m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von +/- 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 315,50 m ü. NN. geschätzt werden.

Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Abfallwirtschaft

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

Umweltschutz

Für den Planbereich ist ein umwelttechnischer Bericht erstellt worden. Dieser ist als Empfehlung Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei den Grundstücken Flur – Nrn. 1323/146, 1323/61, 1323/66, jeweils Gemarkung Indling können am Tag Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte um ca. 1 dB(A) am Tag erreicht werden.

Bei den Grundstücken Flur – Nrn. 1323/2/, 1323/48, 1323/146, 1323/61 und 1323/66 können während des Nachtzeitraumes Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte um ca. 1 – 3 dB(A) erreicht werden.

Bundes- und Staatsstraßen

➤ Anbaubeschränkungen

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen etc.	mindestens	20m
--	------------	-----

bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
----------------------------------	------------	------

bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun, Pfosten max. 40mm)	mindestens	5 m
--	------------	-----

bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern (Stammdurchmesser < 0,1)	mindestens	6 m

➤ Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen zu den städtischen Straßen zu erschließen.

➤ Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Bundesstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen werden.

➤ Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.

Textliche Festsetzungen des GOP für den Bebauungsplan Neuindling III

1. Arten und Lebensräume

1.1 Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro 250 m² 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 sollen 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. Dies gilt nicht für die Anpassung des Grundstückes an das Straßenniveau (max. OK Straße).
- 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 Grundstücksflächen 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. Wegen der hohen Metallkonzentration von kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen sollte auf diese Materialien verzichtet werden.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden noch folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- 2.6 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser sollen nur wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen, etc. 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 ZV Ruhstorfer Gruppe erforderlich.
- 2.8 Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- 2.9 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Klima und Luft

- 3.1 Hausfronten ohne Öffnungen sollten mit hochwüchsigen Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Wein etc. eingegrünt werden.
- 3.2 Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen. Vorzugsweise wird eine Erdgasheizung empfohlen.

4. Landschaftsbild

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan, M = 1 : 500, beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Bäumen ersichtlich sind.

5. Anpflanzungen

5.1 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, Jelängerjelieber, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

5.2 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

5.3 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 14/16
Höhe 250 – 300

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

Strauch: 2 xv., 60 – 80

5.4 Pflege

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

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

Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens 3 Jahre.

Begründung

„Bebauungsplan Neuindling III“

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet ist im gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes widerspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung bzw. der Landesplanung nicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Pocking den Zielen des Baugesetzbuches, insbesondere den schonenden Umgang des Grund und Bodens, nach. Den dort ansässigen Bewohnern wird die Möglichkeit gegeben, ihre baulichen Anlagen zu erweitern, insbesondere durch An- und Aufbauten. Damit wird auch ein wesentliches Merkmal der Landesplanung, nämlich der Nachverdichtung, Rechnung getragen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der Planbereich liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes zwischen der B12 und der Passauer Straße. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1,7 km.

Der Planbereich umfasst Flächen mit insgesamt 8,1 ha. Das Gelände ist eben und liegt im Mittel bei 319,80 m ü. NN.

In den textlichen Festsetzungen wurde auf Regelungen bzgl. der Dachneigung verzichtet, da der bauliche Bestand von flachen bis sehr steilen Dächern geprägt ist. Aufgrund dieser Tatsache können auch Pult- und Flachdächer nicht zugelassen werden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen dienen der allgemeinen Wohnnutzung im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

D) Erschließung; Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Planbereich ist mit dem Ludwig – Thoma – Ring, der Paul – Keller – Straße und der Jakob – Bleyer – Straße bereits erschlossen.

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.

E) Grünordnung/ Ausgleichsflächenberechnung

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

- Vereinfachte Vorgehensweise

E.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 bebautes Gebiet.

Mit den bebauten Flächen im Geltungsbereich werden die für Wohnbau genutzten Flächen erweitert. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen die vorhandenen eingegrünter Gärten im Wesentlichen zu erhalten.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

Mit der Umsetzung der Nachverdichtung im Nordosten von Pocking bei der vorhandenen Bebauung zwischen der B12 und der Passauer Straße kann den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

E.2 Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.

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

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die bereits bebaut sind und eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. hierzu den integrierten GOP).

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 bereits bebaut. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Auch An- und ggf. Neubauten lassen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht erkennen. Das Plangebiet soll auch weiterhin landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erforderlich.

F) Umweltbericht

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

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.
- Nördlich und östlich des Planbereiches ist eine kleinräumige Zirkulation vorhanden. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr sind durch die vorhandene Wohnbebauung gegeben. Der Planbereich ist von keiner Durchgangsstraße bzw. Haupterschließungsstraße tangiert.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese werden in der Regel aber lediglich gering sein, da der Bebauungsplan lediglich eine gewisse Art der Nachverdichtung regelt.
- Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich von Anbauten, soweit möglich auch bei Neubauten zu rechnen. Der maximale Versiegelungsgrad liegt bei 30 % 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

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner.
- Geräuschemissionen durch die B12; Schutzvorkehrung durch vorhandenen Lärmschutzwall bei der angrenzenden Wohnbebauung
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden. Ein umwelttechnischer Bericht ist erstellt worden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit ist mit 30 km/h (Zonenbereich) angeordnet.

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.
- Als zusätzliche Maßnahmen können bei den bereits vorhandenen Wohngebäuden LS – Fenster eingebaut werden. Auf die Empfehlungen des umwelttechnischen Berichtes wird verwiesen.

4) *Boden und Geomorphologie*

a) Bestand

- Ebenes Gelände, überwiegend sandige und lehmige 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:
 - Grundwasserflurabstand im Planbereich bei ca. 4,5 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
- 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

- Wohnbebauung
- Gartennutzung, Bäume, Sträucher und Wiesen (Rasen)
- Gehölzstreifen am vorhandenen LS – Wall (B12)

Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

b) Baubedingte Auswirkungen

- Störung von Gartenbereichen
- Verlust von eingegrünten Freiflächen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Verlust von belebtem Boden und Gartenbereichen

c) Maßnahmen zu Vermeidung

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

8) *Landschaftsbild*

a) Bestand

- Wohnbausiedlung überwiegend geprägt mit Spitzdächern
- Hausgärten
- Grünanlage

b) Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch größere bzw. neue Baukörper
- Einschränkung der bestehenden Gartenanlagen

c) Maßnahmen zu Vermeidung

- Erhaltung der vorhandenen Strukturen
- Durchgrünung des Gebietes

9) *Erholungseignung*

a) Bestand

- Nutzung des Planungsgebietes von Bewohnern im Ortsteil Neuindling, vor allem zwischen dem Ludwig – Thoma – Ring und der Paul – Keller - Straße

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Einschränkungen durch die möglichen Bauvorhaben

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Geringfügige Reduzierung von erholungswirksamen Freiräumen vor allem der Garten-
nutzung

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	gering	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	keine	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 durch Lärmwirkung der Autobahn
 Geringfügige Abrundung der bestehenden Siedlung
 Erhalten der vorhandenen Gartenanlagen

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.

Im Gebiet sind durch die vorhandenen Erschließungsstraßen keine alternativen Erschließungsanlagen notwendig bzw. erforderlich.

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)	Keine	Keine	Keine	Keine
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)