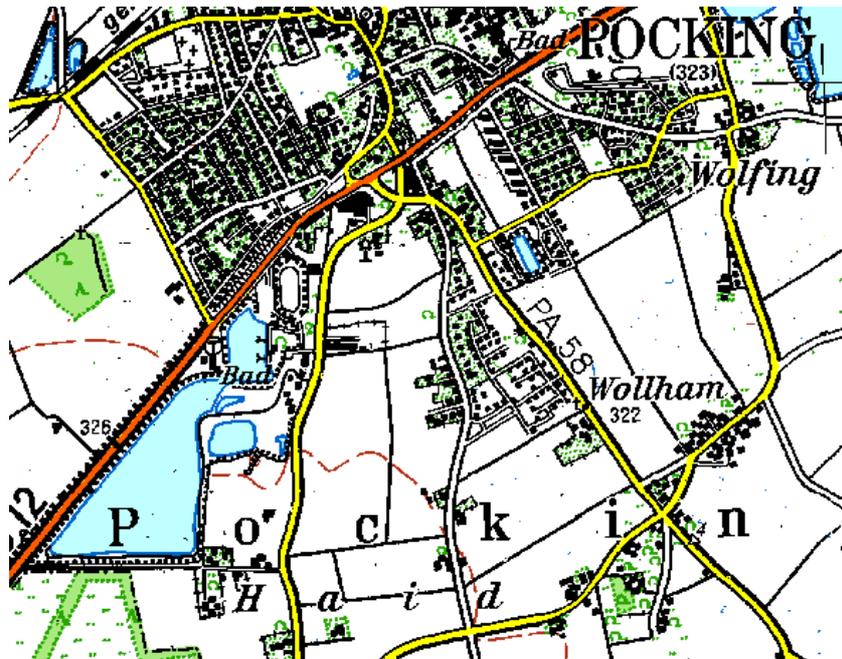


B E B A U U N G S P L A N

SO "FERIEN UND ERHOLUNG" POCKING



.....INGENIEURBÜRO MEIER.....

Steinfeldstraße 21
94469 Deggendorf

Telefon
0991/32090-345

Telefax
0991/32090-347

e-mail
ing.buero.meier@12.move.de

Inhalt:

- . Bebauungsplan + Grünordnungsplan
SO "Ferien und Erholung" Pocking,
M 1:1000 vom 1.2.2008 mit Fest-
setzungen durch Planzeichen
 - . Textliche Festsetzungen zum Be-
bauungsplan vom 1.2.2008
 - . Begründung zum Bebauungsplan
vom 1.2.2008
- Umweltbericht zum Bebauungsplan
vom 1.2.2008

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Ferien und Erholung“

Zulässig sind:

- B 1 = Bereich 1 (Fl.Nr 497/5): 25 Ferienhäuser, 2 Versorgungsgebäude mit Gaststätte, Kiosk, Rezeption, Appartements für Angestellte, Ferienschlafraum für Jugendliche, Energieversorgung, Unterbringung von Tieren, 1 Klimagarten mit Behandlungs- und Therapieräumen, Meditations- und Ruheräumen, Bibliothek, Lern- und Leseräumen. Es sind max. 120 Gästebetten zulässig.
- B 2 = Bereich 2 (Fl.Nr. 497/1): Hofladen, Café, Verkaufsfläche für Geschenkartikel, Büro, Seminarraum, Verwalterwohnung, Gästeappartements, Stallungen für Pferde, Esel, Ziegen und Schafe, Neben-, Lager-, Sanitärräume und Garagen, Tierhäuser als Stall-, Pflege- und Vorratsgebäude, Eingangspavillon mit Kasse, WC's und Verwaltungsräumen. Es sind max. 10 Gästebetten zulässig.
- B 3 = Bereich 3 (Fl.Nr. 496/1, 496/2, 497/4): 19 Campingstellplätze, 7 Ferienappartements mit max. 20 Ferienbetten, 1 Betriebsleiterwohnung, Räume für Tagesmutter/Kinderbetreuung mit Therapie und Sanitärräumen, Gebäude für Energieversorgung und Sanitäreinrichtungen. Dauercamping ist unzulässig.
- B 4 = Bereich 4 (Fl.Nr. 497/2): Handwerksbetrieb mit Verkaufsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für die Bereiche B 1, B 2, B 3

GRZ	0,25
GFZ	0,50
Wandhöhe	6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

2.2. Für den Bereich B 4

GRZ	1,0
GFZ	0,9
Wandhöhe	4,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

- o offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Flächengröße von 12 m² zulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1. zulässige Dachneigung:

Ferienhäuser, Versorgungsgebäude	22 - 35° Satteldach, Ziegel naturrot 6 - 15° Pultdach, Ziegel naturrot o. Titanzinkblech
Klimagarten	22 - 35° Satteldach, Glas 6 - 15° Pultdach, Glas
Ferienhäuser - Erdhäuser	Erdaufschüttung mit Grasdach
Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile	22 - 35° Satteldach, Ziegel naturrot Flachdach 6 - 15° Pultdach, Ziegel naturrot o. Titanzinkblech
Eingangspavillon	Flachdach

4.2. Ausführung von Dachgauben:

Giebelgauben ab 30° Dachneigung zulässig, Summe der Einzelgauben darf $\frac{1}{4}$ der Hauptdachlänge nicht überschreiten, Größe darf 2,5 m² der Ansichtsfläche pro Gaube nicht überschreiten, Abstand der Gauben zueinander und zum Ortgang min. 2,0 m.

5. Befestigte Flächen

5.1. Stellplätze, Garageneinfahrten

Stellplätze sind nur an den innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (z. B. wassergebundene Decke, offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

5.2. Verkehrsflächen

Auf Fl.Nr 497/5 ist für die Hauptstichstraße und die Zufahrt zu den Parkplätzen ein Asphaltbelag zulässig. Die Stichstraßen zu den Hausgruppen, sowie Fußwege sind mit einem durchlässigen Belag zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke, offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Auf Fl. Nr. 497/1 bleibt die innere Erschließungsstraße in ihrer jetzigen Lage bestehen und endet am Vorplatz. Die bestehende Asphaltoberfläche wird abgebrochen und durch einen wasserdurchlässigen Belag ersetzt. Der Vorplatz, die Wegeführung im Besucher-Park, sowie die Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Der Innenhof wird mit Granitplatten befestigt. Im Parkplatzbereich wird die Straße asphaltiert, die Parkplätze mit durchlässigem Belag befestigt (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster).

Auf dem Campingplatzgelände sind Zufahrten, Stellplätze und Campingstellplätze ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel auszubilden. Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind nur Holzzäune in einer Höhe von bis zu 1.30 m zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

- Energie
Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die EON.
- Wasser
Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZVW Ruhstorfer Gruppe.
- Telekommunikation
Die Erschließung erfolgt durch die Telekom
- Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Pumpstationen an die vorhandene städtische Druckentwässerung eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenpassage dezentral ins Grundwasser versickert (Muldenversickerung).

8. Grünflächen

Die dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Randbepflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sind entlang der Grundstücksgrenzen vorzusehen.

Zu den Bauanträgen sind jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, die die grünordnerischen Vorgaben detailliert darstellen.

9. Wasserflächen

Die Abdichtung der Wasserflächen im Bereich Wasserspiele hat mit Lehmschlag oder Lehmziegel zu erfolgen.

10. Bodenfunde

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Auf entsprechende Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

11. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünflächen sind unter Verwendung *heimischer* Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Obstbäume in Arten	

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Wilde Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Wildrosen in Arten	

Die Neuansaat auf Wiesenflächen sind mit standortangepasstem Saatgut mit hohem Kräuteranteil vorzunehmen.

12. Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Pocking, Flur – Nrn. 2073, 2074 und 2075, jeweils Gemarkung Hartkirchen abgebucht.

Begründung zum Bebauungsplan SO "Ferien und Erholung"

1. Lage und Größe:

Pocking liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 30 km, zum Kurort Bad Füssing ca. 3 km.

Das durch den Bebauungsplan SO "Ferien und Erholung" erfasste Gebiet liegt im südlichen Bereich Pockings auf den Flurgrundstücken Nr. 497/5, 497/4, 497/2, 496/1, 496/2 und 497/1 und hat eine Größe von 4,6 ha.

Nördlich angrenzend an die Grundstücke liegt ein Baggersee, der als Freizeit- und Erholungsgebiet ausgebaut werden soll.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

2.1. Allgemein:

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die räumliche, städtebauliche und grünordnerische Gliederung sowie für die Genehmigung im Rahmen des Baugesuchs.

2.2. Anlass:

Bad Füssing ist ein Kurort mit aufsteigender Tendenz. Außerdem soll direkt angrenzend an das Grundstück ein Freizeit- und Erholungsgebiet entstehen. Es besteht daher eine große Nachfrage nach Unterkünften in diesem Gebiet. Der Gnadenhof für Tiere mit Läden, Café Schulungsräumen usw. soll einerseits Tieren Unterkunft bieten andererseits einen weiteren Anziehungspunkt in der Region darstellen. Anlass für die Errichtung des Campingplatzes ist der Existenzgründerpreis für die Geschäftsidee '98 von Ulrich Gruber.

2.3. Ziel der Planung:

Ziel der Planung ist es, einen hochwertigen und anspruchsvollen Ort der Erholung und des Ausgleichs zu schaffen, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Es besteht die Möglichkeit, sowohl die Kureinrichtungen Bad Füssings und weitere Erholungs- und Freizeitangebote in der Umgebung zu nutzen als auch sich auf dem Grundstück selbst verwöhnen zu lassen, die zahlreichen Angebote wahrzunehmen und an Projekten teilzunehmen.

Es soll ein Gebiet entstehen, in dem sich "Alt und Jung", "Mensch und Tier" in der natürlichen Umgebung begegnen und eine Art "Hofgemeinschaft" bilden ("Generationenvertrag"). Das Gebiet soll der Entspannung, dem Ausgleich und dem Kraftschöpfen dienen, alle Sinne sollen angeregt werden.

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 497/1 entsteht ein Tierschutzhof besonderer Prägung. Durch dieses Konzept soll der Tierschutz auf eine andere Art näher gebracht werden. Hier sollen Tiere wie Pferde, Esel, Ziegen, Katzen, Hasen Enten usw., die aus einer ausweglosen Situation gerettet wurden, ein neues Zuhause finden.

Durch die Begegnung und den Umgang mit den Tieren sollen die Besucher Lebensfreude, Originalität und Vertrauen erspüren, besonders Menschen, die wenig oder keinen Bezug zu Tieren haben.

Im östlichen Bereich besteht ein besonderes Angebot für Wohnwagen- bzw. Wohnmobilbesitzer. Es wird die Geschäftsidee '98 von Ulrich Gruber, die mit dem Existenzgründerpreis ausgezeichnet wurde, verwirklicht. Während sich die Besitzer erholen, verwöhnen lassen und die vielen Angebote des SO und der Umgebung wahrnehmen, werden ihre Wohnwagen bzw. -mobile rundum erneuert, d. h. von Handwerksmeistern und Raumausstattern nach Beratung und Plänen einer Innenarchitektin renoviert, von Gestaltern künstlerisch verändert.

Während der Rundum erneuerung der Mobile stehen auf dem Grundstück 7 Appartements zur Verfügung, die die Urlauber in dieser Zeit nutzen können. Im Kellergeschoss des Appartementgebäudes sind zudem Therapieräume und zusätzliche Sanitäräume eingerichtet. Für die übrige Urlaubszeit stehen 20 Campingplätze mit Sanitär- und Energieversorgungsgebäude und einem Spielplatz zur Verfügung.

2.4. Entwurfsgedanken:

Auf Flurnr. 497/5 des beplanten Gebietes befinden sich 5 Hausgruppen mit je 5 Häusern. Die Hausgruppen sollen jeweils nach einem bestimmten Thema erstellt werden, z. B. Terrassenhäuser, Sonnenhäuser, Baumhäuser, Erdhäuser.

Die baulichen Anlagen für Rezeption, Räume für die Vermarktung einheimischer Produkte für Selbstversorger, Freizeiträume, Wohnungen für Hausmeister, Betreuer, Berater usw. befinden sich im Norden des Grundstücks hinter den erforderlichen Stellplätzen angrenzend an das Freizeitgebiet Baggersee.

Im Zentrum der 5 Hausgruppen liegt der Klimagarten, d. h. ein Gebäude, umgeben von einem Glashaus mit entsprechender Haustechnik (Belüftung usw.). Es wird energiesparend und zukunftsweisend Licht und Sonnenwärme direkt eingefangen. Auch die üppige Bepflanzung im "Glashaus" trägt zum gesunden, natürlichen und ökologischen Raumklima bei. Man kann sich witterungsunabhängig "im Freien" treffen und die Ruhe genießen. Sowohl im "Glashaus" als auch im Innengebäude entsteht ein Treffpunkt mit vielen Angeboten, wie Behandlungs- und Therapieräume, Lern- und Leseräume, eine Bibliothek, Meditations- und Ruheräume, eine Malstube usw.).

Im Südwesten befindet sich ein Bereich am Wasser mit Teichen, Holzstegen, Hügel mit Windrad und dadurch angetriebener Wasserpumpe, Barfußweg, Hauskapelle, Pavillon und intensiver Begrünung mit Bäumen und Sträuchern und bietet somit einen idealen Übergang zum angrenzenden Waldgrundstück.

Im Süden liegt die intensiv eingegrünte Ruheoase mit Pavillon und Bänken zum Verweilen. Auch entlang der übrigen Grundstücksgrenzen erfolgt die Einbindung in die Landschaft durch eine landschaftsgerechte Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

Auf Fl.Nr. 497/1 liegen folgende Entwurfsgedanken zugrunde:

Die Struktur des Vierseithofes wird im Entwurf beibehalten, obwohl ein Teil des Bestandes entfernt und durch ein Informationsgebäude ergänzt wird.

Im Hauptgebäude wird im Erdgeschoss ein Café mit Nebenräumen und WC's entstehen. Im Obergeschoss wird ein Schulungsraum untergebracht, der nicht nur für Vorträge und Filmvorführungen genutzt wird, sondern zudem der Kommunikation und Aufklärung der Besucher dient. Das Dachgeschoss wird als Gästeunterkunft genutzt.

Im Erdgeschoss des Nebengebäudes werden sanitäre Anlagen errichtet. Das Obergeschoss wird für zwei Personal-Appartements genutzt.

Der innenliegende Hof ist das Zentrum der Hofanlage. Diese Freifläche wird vom Café mitbenutzt und soll zu bestimmten Jahreszeiten Aktionen erfahren (z. B. Weihnachts-, Ostermarkt etc.).

Die Scheune wird als Wirtschaftsgebäude nicht mehr genutzt. Es werden Verkaufsflächen für Geschenkartikel darin untergebracht. Ein eventueller Ersatzbau kann hier notwendig werden!

Die Reithalle wird als Winterfreilauf für Tiere, sowie als Eventhalle genutzt. So können die Tiere (Pferde, Esel Ziegen, Schafe) auch im Winter hautnah erlebt werden.

Westlich der Reithalle entstehen Neubauten für Stallung, Vorrat, Carport, Werkstatt, Personal und Tierpflege.

Der Besucherpark erlangt seine Nutzung durch die Errichtung von Tierhäusern mit den dazugehörigen Freiläufen. Die Tierhäuser beinhalten nicht nur die Stallung, sondern auch einen Vorrats- und Pflegebereich. Der Besucherweg wird mit Sitzbänken bestückt und ist nur für schmale Wirtschaftsfahrzeuge befahrbar.

Im Eingangspavillon entstehen Kasse, Besucher-WC's und ein Café.

Der Campingplatz befindet sich im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 497/4, 496/1 und 496/2. An der Straße sind die erforderliche Stellplätze und das Appartementgebäude, das wiederum nach Süden orientiert ist. Der Spielplatz befindet sich zentral im Campingplatz neben dem Sanitärgebäude.

Das Campingplatzgrundstück grenzt an das Gelände der Fa. Gruber, von der die Wohnmobile rundumerneuert werden ("Existenzgründerpreis").

Der Campingplatz soll ebenfalls entlang der Grundstücksgrenzen durch landschaftsgerechte Gehölzpflanzung in die Landschaft eingebunden werden. Auch der Platz wird mit Bäumen und Sträuchern entsprechend durchgrünt.

3. Rechtliche Grundlagen und Einfügung in die städtebauliche Ordnung

3.1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Im derzeitigen Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan als Außenbereich dargestellt.
Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll ein Bebauungsplan für des SO "Ferien und Erholung" unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt werden.

3.2. Einfügung in städtebauliche Ordnung

Das SO "Ferien und Erholung" fügt sich durch die günstige Lage zum geplanten Freizeit- und Erholungsgebiet Baggersee und zur angrenzenden Bebauung in Haid gut in die städtebaulichen Gegebenheiten ein. Durch ansprechende Beplanung des Baugebietes und intensive Eingrünungen wirkt sich das Sondergebiet positiv auf das Umfeld aus.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Die auf Flur Nr. 497/5 derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche soll einer Fläche mit lockerer ökologischer Bebauung zugeführt werden. Die Flächen werden größtenteils nicht versiegelt und intensiv begrünt. Auf Fl.Nr. 497/1, 497/2, 496/1 und 496/2 gibt es bestehende Gebäude incl. versiegelter Erschließungswege bzw. -flächen. Die restlichen Flächen bzw. Fl.Nr. 497/4 wurden als strukturarme Ziergärten genutzt. Die Darstellung des Bestandes incl. Flächenberechnung kann den Anlagen 1 und 2 (Bestandsplan) entnommen werden.

5. Erschließung

5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße PA 58 zwischen Pocking und Bad Füssing und über die öfftl. ausgebaute Gemeindeerschließungsstraße. Die PA 58 wird im Einmündungsbereich für einen 2-Richtungsverkehr im Einvernehmen mit der Kreisstraßenverwaltung ausgebaut.

5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Flurgrundstücks 497/5 erfolgt über eine Stichstraße im Zentrum des Grundstücks von der 5 kleinere Stiche zu den Hausgruppen abgehen. Außerdem verfügt das Grundstück über zahlreiche Fußwege. Die Straßen im beplanten Gebiet sollen nur zum Anfahren der Grundstücke zum Be- und Entladen dienen. Hierzu sind auch die Stellplätze an den Häusern konzipiert. Ansonsten sollen die Fahrzeuge außerhalb der Hausgruppen am Nordrand des Grundstücks abgestellt werden. Der Campingplatz wird ebenfalls über einen Stichweg in den südlichen Bereich des Grundstücks erschlossen. Der Tierschutzhof ist über eine Zufahrtsstraße für Wirtschaftsfahrzeuge und über Fußwege für Besucher erschlossen. Die Fahrzeuge der Besucher werden auch hier im nördlichen Bereich des Grundstücks auf hierfür vorgesehenen Stellplätzen geparkt.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es sind heimische und bodenständige Baum- sowie Strauchpflanzungen vorgesehen. Außerdem entstehen im Bereich Wasserspiele Teiche mit entsprechender Bepflanzung. Die Gebäude auf Flur Nr. 497/5 sowie das Appartementgebäude und das Sanitärgebäude werden mit nur wenigen verschiedenen Materialien und unter ökologischen Gesichtspunkten als Niedrigenergiehäuser erstellt. Zur Versorgung dieser Häuser sollen regenerative Energien verwendet werden (z. B. Sonnenenergie). Das Oberflächenwasser wird auf dem Baugebiet großflächig dezentral versickert. Lediglich die größere Stichstraße soll eine Teerdecke (Einstreudecke) erhalten. Ansonsten haben die Stiche zu den Hausgruppen, die Fußwege, Stell- und Parkplätze durchlässige Beläge wie beispielsweise wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, durch Gittersteine befestigter Rasen und offenfugiges Pflaster. Auch die Campingplätze und deren Zufahrtswege werden mit einer wassergebundenen Oberfläche befestigt. Im Zuge dieser Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erstellt, dem weitere Angaben zu entnehmen sind.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des SO "Ferien und Erholung" mit Wasser, Strom, Telekom und Abwasser über das öffentlichen Netz ist gesichert.

Die einzelnen Stellplätze auf dem Campingplatz erhalten folgende Versorgungseinrichtungen:

fernabfragbaren Stromanschluss, TV-Anschluss, Telefonanschluss, Trinkwasseranschluss, Brauchwasseranschluss, Abwasseranschluss;

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über Pumpstationen an die vorhandene städtische Druckentwässerung eingeleitet. Anfallendes Oberflächenwasser wird dezentral über die belebte Bodenpassage in den Untergrund eingeleitet (Muldenversickerung).

Umweltbericht

1. Einleitung:

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bauleitplans:

Wie oben dargestellt, sollen durch das neue Sondergebiet sowohl Unterkünfte für Erholungssuchende als auch ein neuer Anziehungspunkt in der Region entstehen. Grundgedanke ist die Begegnung von Mensch und Tier. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Außenbereichslage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden:

Der Boden neigt wegen fehlender Kapillarität zu Austrocknung und erschwert dadurch die landwirtschaftliche Nutzung. Durch die hohe Durchlässigkeit werden landwirtschaftliche Dünge- und Spritzmittel schnell ins Grundwasser eingetragen. Durch die vorgesehene Nutzung (Anlegen von Wiesen und Pflanzen einheimischer Gehölze und einer nur geringen Versiegelung) entsteht eine belebte Bodenpassage, die den Eintrag von Verunreinigungen in das Grundwasser vermindert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Versiegelung von Flächen wird auf ein Mindestmaß reduziert. Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Durch geplante Wasserflächen wird das Klima kleinräumig verbessert.

Schutzgut Wasser:

Der Grundwasserflurabstand liegt deutlich über 2 m (≈ 10 m). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung wird durch den geringen Versiegelungsgrad kaum beeinträchtigt. Außerdem sieht der Grünordnungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers in Grünflächen vor. Die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser ein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Geltungsbereich umfasst auf Fl.Nr. 497/5 reines Ackerland, für das keine besonderen Artnachweise von Pflanzen oder Tieren vorliegen. Bei Fl.Nr. 497/4, 497/1, 496/1 und 496/2 handelt es sich um strukturarme Ziergärten. Es ist also von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für das angrenzende Gebiet "Freizeit und Erholung" wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten liegen die Immissionsschutzwerte unter denen eines allgemeinen Wohngebietes. Die erforderliche Schutzwürdigkeit nach dem Immissionsschutzgesetz ist also gegeben.

Schutzgut Landschaft:

Eine Ortsrandeingrünung, Anlegen einer Ruheoase und von Wasserspielen mit intensiver Bepflanzung, einer intensiven Durchgrünung des gesamten SO mit landschaftsgerechter Gehölzbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern sowie weitere Grünflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen:

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung auf Fl.Nr. 497/5 weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Flächen wären weiterhin Ziergärten bei Wohnbebauung. Ein zusätzliches Angebot an notwendigen Unterkünften sowie ein weiterer Anziehungspunkt in der Region würde nicht entstehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf verschiedene Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs:

Schutzgut Boden und Wasser:

Mit der Anlage von Sickermulden innerhalb des Baugebiets einerseits, sowie der wasser-durchlässigen Ausbildung von Zufahrtswegen, Stell- und Parkplätzen usw. andererseits wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sind Bepflanzungen von einheimischen Bäumen und Sträuchern in vielen Bereichen des beplanten Gebiets (z. B. Ruheoase, Wasserspiele), entlang der Straßen und Wege, als Baumüberstand an Stell- und Parkplätzen und als Ortsrandbegrünung vorgesehen. Dies trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

Schutzgut Mensch:

Vom beplanten Gebiet gehen keine größeren Lärmemissionen aus.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima/Luft	keine	keine	keine	keine
Boden	mittel	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	keine	keine	keine
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

4.2. Ausgleich

Seit 1.1.2001 muss in Bayern die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen angewendet werden. Die Bewertung von Bestand und Eingriffsumfang sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage, Januar 2003).

Die vorgenommene Einteilung in ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgte durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen betroffenen Schutzgüter nach dem Leitfaden.

Der Eingriff ist aufgrund der Sondergebietsausweisung "Ferien und Erholung" nach dem Leitfaden als Typ B "Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad" zu bewerten. Außerdem ist bei der Festlegung des Kompensationsfaktors die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild festzustellen. Das beplante Gebiet fällt unter Kategorie I, da es sich einerseits um eine Ackerfläche (Fl.Nr. 497/5), andererseits um strukturarme Ziergärten (Fl.Nr. 497/1, 497/4, 496/1, 496/2) handelt.

4.2.1. Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche für Fl.Nr. 497/5, 497/4, 497/2, 496/2, 496/1

Ackerfläche u. strukturarmer Ziergarten \Rightarrow Gebiet geringer Bedeutung \Rightarrow Kategorie I
 niedriger Versiegelungsgrad u. geringe Eingriffsschwere (GRZ < 0,35) \Rightarrow Typ B
 \Rightarrow Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wurde der Ausgleichsfaktor 0,2 gewählt.

Durch die bestehende Bebauung, die entstehende Erholungsfläche auf Fl.Nr. 497/5 sowie die Grundstücksabtretung an die Stadt Pocking wird sich die ausgleichspflichtige Grundstücksgröße wie folgt mindern:

Amtliche Grundstücksgröße	31.789,00 m ²
- Bestand	1.656,00 m ²
- abzugsfähige Erholungsfläche	4.491,00 m ²
- <u>Grundstücksabtretung, Straßenfläche</u>	<u>12,70 m²</u>
= Ausgleichspflichtige Fläche	25.629,30 m ²

Ausgleichsbedarf: $0,2 \times 25.629,30 \text{ m}^2 = 5.126 \text{ m}^2$

4.2.2. Ort des Ausgleichs für Fl.Nr. 497/5, 497/4, 497/2, 496/2, 496/1

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf dem Ökokonto Innauen Fl.Nr. 2073-75 der Stadt Pocking abgelöst.

4.2.3. Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche für Fl.Nr. 497/1

Strukturarmer Ziergarten \Rightarrow Gebiet geringer Bedeutung \Rightarrow Kategorie I

niedriger Versiegelungsgrad u. geringe Eingriffsschwere (GRZ < 0,35) \Rightarrow Typ B

\Rightarrow Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

Aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen wurde der Ausgleichsfaktor 0,2 gewählt.

Durch die bestehende Bebauung, die in der Planung entstehende Koppel sowie die Grundstücksabtretung an die Stadt Pocking wird sich die ausgleichspflichtige Grundstücksgröße wie folgt mindern:

Amtliche Grundstücksgröße	14.163,00 m ²
- Bestand versiegelte Flächen	2.360,70 m ²
- Koppel, (lt. Fr. Kotz, unveränderte Grünfläche)	1.410,00 m ²
- unberührte Grünfläche	870,00 m ²
- <u>Grundstücksabtretung, Straßenfläche</u>	<u>170,00 m²</u>
= Ausgleichspflichtige Fläche	9.352,30 m ²

Ausgleichsbedarf: $0,2 \times 9.352,30 \text{ m}^2 = 1.870,46 \text{ m}^2$

4.2.4. Ort des Ausgleichs für Fl.Nr. 497/1

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf dem Ökokonto Innauen Fl.Nr. 2073-75 der Stadt Pocking abgelöst.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Die Funktionsfähigkeit der Sickermulden ist in regelmäßigen Abständen zu prüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante SO "Ferien und Erholung", das dem Bedarf an Unterkünften gerecht werden und einen weiteren Anziehungspunkt in der Region bilden soll, wurde ein Bereich gewählt, der neben der Nähe zum Kurort Bad Füssing direkt neben einem geplanten SO "Freizeit und Erholung" liegt und eine gute Ergänzung darstellt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von Sickermulden, die überwiegend wasser-durchlässigen Beläge werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht die Überprüfung der Sickermulden vor.