

Bebauungsplan Bürgermeister – Schönbauer – Straße

Stadt Pocking Landkreis Passau



Pocking, Dezember 2016
Auslegung: Oktober 2017
Satzung:
Stadt Pocking

Übersichtsplan M = 1 : 5000



Bebauungsplan SO / GE / WA BGM-Schönbauer-Strasse

GE(e)	o
GRZ 0,8	GFZ 1,6
SD, PD	Wh max. 8,0 m

SO 1+2	abweichende Bauweise
GRZ 0,8	GFZ 2,4
SD, PD	Wh max. 8,50 m

WA	o
GRZ 0,30	GFZ 0,80
SD, PD	Wh max. 7,20 m



Erläuterung Nutzungsschablone

SO 1 / SO 2

Sondergebiet 1 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet 2 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

GE(e)

eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
ausgeschlossen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

WA

allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
ausgeschlossen § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO

O

offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO

GRZ: 0,3; 0,8

zulässige Grundfläche § 19 Abs.1 BauNVO

GFZ: 0,8; 1,6; 2,4

zulässige Geschößfläche § 20 Abs.2 BauNVO

abweichende
Bauweise

abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

SD DN 18°-35°
PD DN bis 10°

Satteldach,
Dachneigung 28° - 35°
Pulldach - Dachneigung bis max. 10°

Wh max.
7,20m, 8,0m, 9,0m

maximale Wandhöhe im WA 7,20 m
im GE 8,0 m und im SO 1 + 2 - 9,0 m

Festgesetzte Planzeichen
Bgm.-Schönbauer-Straße



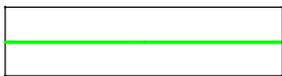
Geltungsbereich



Baugrenze



vorgeschl. Grundstücksgrenze



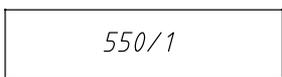
Straßenbegrenzungslinie



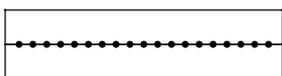
private innere Erschließung



Geh- bzw. Radweg (Bestand)



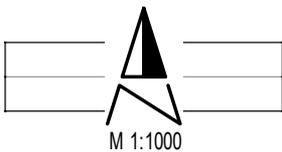
Flurnummer



Grenze unterschiedlicher Nutzung



Stellplätze / Stellplatzbereiche



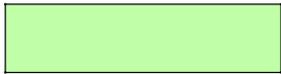
Nordpfeil mit Maßstab



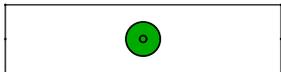
Festgesetzte Planzeichen Grünordnung



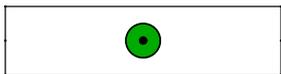
Grün öffentlich (Bestand)



private Grünfläche



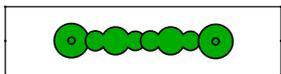
zu pflanzender Baum



bestehender Baum



zu pflanzende Sträucher



Baum- Strauchhecke



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

GE(e) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Einschränkung § 8 Abs. 3 Nr. 3 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Nutzungen

- Textil < 600 m² VK
- Lebensmittel < 600 m² VK
- sowie die nachfolgend aufgeführten Sortimente

Bastelartikel	Blumen	Bücher
Elektroartikel incl. Hauselektronik	Fotogeräte und Fotowaren	Gardinen und Zubehör
Geschenkartikel	Haus- und Heimtextilien	Jagdbedarf
Keramik	Kosmetika	Kunstgewerbe
Handarbeiten	Lederwaren	Mode (Butiken)
Musikhandel	Nähmaschinen und Zubehör	Kleinteilige Oberbekleidung
Optische Erzeugnisse	Orthopädie	Papier- und Schreibwaren
Pharmazeutika	Porzellan	Reformwaren
Schmuck	Uhren	Schulbedarf
Spielwaren	Sportartikel (kleinteilig)	Sportbekleidung
Stoffe	Teppiche	Tiernahrung, Tierpflegemittel
Tonträger	Wasch- und Putzmittel	Waffen
Wolle	Zeitschriften	Zooartikel

nicht zulässig.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Einschränkung § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

SO Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 + 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GE(e):

GRZ	0,8
GFZ	1,6

Wandhöhe max. 8,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

2.2 WA:

GRZ	0,3
GFZ	0,8

Wohnungen zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

- bei Einzelhäuser max. 8 Wohnungen
- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- Reihenhäuser 1 Wohnung je Reihenhaus

Wandhöhe max. 7,2 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 der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im unteren Dachbereich 8,40 m und im oberen Dachbereich 9,60 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.

Firsthöhe max. 10,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt First mit der Dachhaut.

2.3 SO 1 + 2:

GRZ	0,8
GFZ	2,4

Sondergebiet 1: zulässig sind:
Kinosäle
Restaurants
Café-Bar

- Sondergebiet 2:** zulässig sind:
 Discounter incl. Back-Shop mit einer max. VK von 1.500 m²
 Lagerflächen max. 700 m²
- Wandhöhe SO 1:** max. 10,50 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
- Wandhöhe SO 2:** max. 9,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
 Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,50 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

3. Bauweise offene Bauweise im WA und GE(e)
 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im SO 1+2;
 zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen länger als 50 m, die seitlichen Grenzabstände müssen eingehalten werden.

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 18° - 35°
Blech	bis max. 10°

Dachform SD, PD

Für die gewerblichen Grundstücke (GE(e) + SO 1 + 2) ist auch ein Flachdach zulässig.

Firstrichtung ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Einfriedung	<p>aus senkrechten Holzplatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig.</p> <p>Zaunhöhe max. 1,20 m im WA und 1,80 m im GE.</p> <p>Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen.</p> <p>Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.</p>
Abstandsflächen	<p>Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.</p>
Stellplätze	<p>Im WA sind je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen. Im GE(e) und in den Sondergebieten SO 1 + SO 2 sind mindestens 205 Stellplätze zu errichten.</p>
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	<p>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.</p> <p>Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.</p> <p>Die Nebenanlagen bzw. Garagen dürfen abweichend von Satz 1 dieser Regelung auch mit einem Flachdach errichtet werden.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen dürfen im Fassadenbereich angebracht werden und die Traufe nicht überragen. Im Bereich einer Attika – bis OK Attika. Darüber hinaus ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 18 m zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.</p>
Immissionsschutz	<p>Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nummer S1701002 vom 05.09.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 h bis 22.00 h) und/oder nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.</p>

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m ²]								
Richtung:	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D	
Teilfläche:	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GEE	55	34	51	37	54	39	56	39
SO 1	54	39	50	38	54	39	53	39
SO 2	54	40	52	39	55	40	55	40
Fläche Parken	59	45	58	42	56	41	52	37

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4597252,6; y: 5362368,0 (Gauß-Krüger-Koordinaten).
Die Richtungssektoren sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen, ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

Baulicher Schallschutz WA:

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind folgende Festsetzungen zu beachten:

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, ab dem 1. Obergeschoss müssen auf der Süd- und/oder Ostseite der Gebäude bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zum „SO/GE Bgm.-Schönbauer-Straße“ hin orientiert werden (Grundrissorientierung).

Alternativ zur Grundrissorientierung:

Soll aus planerischen Gründen von der oben genannten Grundrissorientierung abgewichen werden, so ist vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit direkter Sichtverbindung zum „SO/GE Bgm.-Schönbauer-Straße“ (ab dem 1. Obergeschoss) ein ausreichend lärmindernd ausgeführter „kalter Wintergarten“ oder Laubengang vorzubauen (aktive Maßnahme).

Oder

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit direkter Sichtverbindung zum „SO/GE Bgm.-Schönbauer-Straße“ ab dem 1. Obergeschoss dürfen nicht offenbar sein, da die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Gibt es nicht mindestens ein offenbares Fenster ohne direkte Sichtverbindung, müssen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrasse, Balkon, etc.) müssen auf der durch das Gebäude lärmabgeschirmten Seite hin (Osten oder Süden) ausgerichtet werden.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Pocking zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

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. Die DVGW Richtlinie GW125 ist zu beachten. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gilt Art. 48 Abs. 1 AGBGB.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

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, eine breitflächige Versickerung ist anzustreben. Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in einem prüfaren Entwurf bzw. einem wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Vorher dürfen Freistellungen bzw. Genehmigungen im GE bzw. in den Sondergebieten nicht erteilt werden.

9. Abfallwirtschaft

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

10. Brandschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten.

11. Ausgleichsflächen

Für die Wohnbaugrundstücke ist entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ein externer Ausgleich nicht erforderlich.

Für die Gewerbegrundstücke (GE(e) +SO) mit einer Größe von ca. 19.700 qm wurde entsprechend der bayerischen Kompensationsverordnung eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt. Demnach ist eine Ausgleichsfläche von 7.880 qm erforderlich.

Die Flächen für den erforderlichen Ausgleich können auf dem Grundstück Flur-Nr. 1460, Gemarkung Würding, Gemeinde Bad Füssing, nachgewiesen werden.

Dort soll - entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen FNP/LP – ein Umbau des Nadelwaldes zu einem Mischwald erfolgen; um vorhandene Potentiale zu integrieren, beträgt die reale Ausgleichsfläche 9.300 qm.

Die Gestaltung erfolgt in Absprache des Bauherrn mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt. Diese Flächen sollen im Eigentum verbleiben und werden deshalb mit einer Grunddienstbarkeit gesichert (siehe Punkt: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Der Plan „Abgrenzung Ausgleichsfläche“ wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Energie Südbayern

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Energie Südbayern (Erdgas). Die Energie Südbayern ist über die weiteren Ausbauplanungen zu informieren.

Grünordnungsplan

„Bürgermeister-Schönbauer-Straße“

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Festsetzungen zur Pflanzenverwendung
 - 1.1 Pflanzlisten
 - 1.1 Negativliste
 - 1.1 Qualifikation
 - 1.1 Pflege
 - 1.1 Erhalt Baumreihe
2. Festsetzungen für Flächen / Funktionsbereiche
 - 2.1 Bereich Allgemeines Wohngebiet (Private Frei- und Grünflächen)
 - 2.2 Bereich Gewerbe- und Sondergebietsflächen
 - 2.3 Gliedernder- und abschirmender Grünzug
 - 2.4 Rasen- und Wiesenflächen
 - 2.5 Standorte
 - 2.6 Freiflächengestaltungsplan
3. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser
 - 3.1 Geländegestaltung
 - 3.2 Versiegelung / Versickerung

1. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.1 Festsetzungen zur Pflanzenverwendung

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, Baumhasel

Sträucher

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, Hochstamm

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Waldrebe, Glyzinie

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

1.2 Negativliste

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:
Birke, Fichte, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eiben Gewächse,
sämtliche Arten von Kugelbäumen

1.3 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. m.B., STU 14/16, Höhe 250-300

Obstgehölze: 3 xv. m.B., STU 10/12, Hochstamm

Strauch: 2.xv., 60-80

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.

1.5 Erhalt Bäume

Die vorhandene Baumreihe aus Hainbuchen entlang der Bürgermeister-Schönbauer-Straße bzw. der Wacholderstraße sowie ein markanter Großbaum (Ahorn) sind zu erhalten.

2. Festsetzungen für Flächen / Funktionsbereiche

2.1 Bereich Allgemeines Wohngebiet (Private Frei- und Grünflächen)

Pro Parzelle ist mindestens ein Baum II. Ordnung oder ein Obstbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Dabei sollen die im Grünordnungsplan bezeichneten Standorte vorrangig bepflanzt werden (siehe Pflanzlisten).

Garagen und Stellplätze sollen mit Sträuchern eingegrünt werden.

2.2 Bereich Gewerbe- und Sondergebietsflächen

Die vorhandene Baumreihe im Bereich der gewerblichen Flächen ist durch eine Pflanzung auf Lücke zu ergänzen.

Pro acht ausgewiesene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Nicht durch Fenster gegliederte Wandfassaden und Einfriedungen sollen begrünt bzw. eingegrünt werden.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Zulässig sind: Bäume I. und II. Ordnung /Bevorzugt Säulen- und Pyramidenformen.

Sichtdreiecke sind freizuhalten.

2.3 Gliedernde und abschirmende Grünzüge

Zulässig sind:

Anlage einer Obstbaumreihe; Pflanzabstand: mind. 10 m

Anlage einer Baum - Strauchhecke

Pro laufende 10 m sind je ein Baum sowie 5 Sträucher zu pflanzen.

Anlage von Feldgehölzgruppen

Es sind Dreiergruppen jeweils derselben Art zu pflanzen.

Abstände zwischen den Gruppen: ca. 6 – 8 m

Innerhalb der Wiesenfläche sind durch geringfügige Geländemodellierungen (Abgrabung max. 0,35 m) Retentionsflächen (Abflussmöglichkeiten für das Niederschlagswasser) anzulegen.

2.4 Rasen- und Wiesenflächen

Verwendung von handelsüblichem Saatgut bzw. heimischem Saatgut für Wiesengräser und Kräuter

2.5 Standorte

Von den in den planlichen Festsetzungen bezeichneten Standorten für zu pflanzende Gehölze kann abgewichen werden.

Die Pflanzungen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 6,0 m besitzen. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig.

2.6 Freiflächengestaltungsplan

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

Die Gewerbe- und Sondergebietsflächen 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. Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

3.1 Geländegestaltung

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

3.2 Versiegelung / Versickerung

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

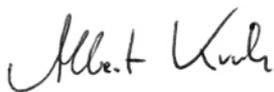
Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden.

Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

Büro für Landschaftsökologie und Raumplanung

Diplomgeograph Albert Krahl



.....
Pocking im Dezember 2016

Begründung

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bürgermeister-Schönbauer-Straße sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 63 beschlossen. Der Bebauungsplan orientiert sich am städtebaulichen Entwicklungskonzept und beinhaltet Wohnbauflächen und eingeschränkte Gewerbeflächen. Darüber hinaus sollen ein großflächiger Discounter und ein Kinocenter entstehen. Diesbezüglich wurde im Geltungsbereich auch eine Sondergebietsfläche ausgewiesen.

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.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, ist zu ändern. Die Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 63 erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bürgermeister-Schönbauer-Straße.

Das Baugebiet liegt ca. 1,3 km südwestlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 323,50 m über NN.

Planbereich

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als allgemeine Wohngebiets-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen dargestellt. Im Norden begrenzt die Wacholderstraße sowie die Bebauung Bürgermeister-Wenig-Straße das Baugebiet. Im westlichen Bereich grenzt das GE Füssinger Straße an. Östlich die Bebauung an der Haidzinger Straße. Südlich davon befinden sich noch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hinsichtlich der angrenzenden Bereiche ist ein schalltechnischer Bericht von der Fa. GeoPlan erstellt worden. Der Bericht vom 05.09.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das allgemeine Wohngebiet wird über die vorhandene Haidzinger Straße erschlossen. Das gewerblich genutzte Grundstück wird über die bestehende Bürgermeister-Schönbauer-Straße bzw. über die Wacholderstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe.

Die Abwasserbeseitigung über die städtische Kläranlage.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll breitflächig auf dem Grundstück erfolgen

Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet.

Das Plangebiet kann mit Erdgas erschlossen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeit / Städtebauliche Bewertung

Sondergebiet Kino

Pocking besaß bis vor wenigen Jahren ein zentrumsnah gelegenes Kino, das wegen mangelnder Attraktivität und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten bzw. wegen Nutzungskonflikten mit der Funktion Wohnen (Lärm) schließen musste.

Die geplante Errichtung eines zeitgemäßen Kinos ist im Hinblick auf die zentrale Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Pocking / Ruhstorf für die Bereiche Freizeit und Kultur zu begrüßen.

Ein Kinostandort in der Innenstadt bzw. im innenstadtnahen Bereich würde zwar zur Belebung des Stadtzentrums beitragen; Nutzungskonflikte mit der Funktion Wohnen - die gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms vermieden werden sollen - sind jedoch zu erwarten. Am geplanten Standort grenzen ebenfalls Wohnraumnutzungen an. Der Ziel- und Quellverkehr zu den gewerblichen Standorten ist aber entgegen dem Verkehrsaufkommen in der Innenstadt an der abgewandten Seite der bestehenden Wohnbebauung. Insofern wird ein möglicher Nutzungskonflikt eher nicht zu erwarten sein. Im Zentrum bzw. im zentrumsnahen Bereich wären zwar für einen geplanten Kinoneubau entsprechende Flächen geeignet, die auch städtebaulich begrüßenswert wären (z.B. „Festwiese am Bahnhof“ oder Viehhallengelände), jedoch von den Eigentümern nicht veräußert werden bzw. für eine bauliche Verwendung kurz- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat Pocking hat in diesem Zusammenhang in Absprache mit der Regierung von Niederbayern beschlossen, das bestehende integrierte städtebauliche Entwicklungsgutachten (ISEK) überarbeiten zu lassen, um auch weiterhin mit daraus resultierenden Hinweisen und Empfehlungen für eine Stärkung der Innenstadt beizutragen.

Der Standort in „Pocking Süd“ ermöglicht dagegen eine Erschließung südwestlich der vorhandenen Wohngebiete in einem bereits gewerblichen bzw. durch Sondernutzung ausgewiesenen Bereich. Durch entsprechende Anordnung von Gebäuden kann darüber hinaus ein optimierter Lärmschutz erreicht werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Naturfreibad können darüber hinaus weitere Synergieeffekte in den Bereichen Freizeit, Erholung und Kultur erwartet werden.

Sondergebiet Discounter

Bei dem Discounter handelt es sich um einen Betrieb, der bereits in „Pocking Süd“ ansässig ist und eine flächenmäßige Erweiterung mit der Absicht plant, die Konkurrenzfähigkeit durch ein größeres Sortimentsangebot zu erhalten und mit einer großzügigeren Ladengestaltung die Einkaufsstruktur zu verbessern. Für das vorhandene Gebäude ist bereits eine Nachfolgenutzung, nach Aussagen des Betreibers, ein Betrieb mit einem nicht innenstadtrelevanten Angebot, gefunden.

Es ist nicht zu erwarten, dass diese Betriebsumsiedlung bzw. Erweiterung mögliche nachteilige Folgen für die Innenstadt haben wird, zumal die Versorgungslage im Innenbereich der Stadt Pocking durch die geplante Niederlassung eines Supermarktes im ehemaligen Viehhallengelände (Bauleitverfahren SO Viehhallengelände) erheblich verbessert und aufgewertet wird.

Darüber hinaus liegen konkrete Planungen zur Reaktivierung des zurzeit leerstehenden ehemaligen „Rott-Kaufhauses“ vor, denen zufolge im Erdgeschoss verschiedene innenstadtrelevante Sortimente, unter anderem auch Nahrungs- und Genussmittel, etabliert werden sollen. Dies wird eine zusätzliche qualitative Aufwertung der Innenstadt hinsichtlich des Branchenmix zur Folge haben und zu einer nachhaltigen Belebung in dieser 1A-Lage führen.

Die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes kommt im gemeinsamen Mittelzentrum nach dem LEP durchaus in Betracht. Ebenso ist die Anbindung an den ÖPNV mit der Bushaltestelle an der Bürgermeister – Schönbauer – Straße gegeben. Damit sind die Voraussetzungen für einen integrierten städtebaulichen Standort gegeben. Die Abschöpfungsquote für den Discounter mit einer Fläche von max. 1500 m² wird für diesen ebenfalls nicht überschritten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Eingeschränkte, relativ kleinflächige Gewerbegebiete stehen in der Stadt Pocking nur im „GE Rottau“ zur Verfügung. Bei diesem Gewerbegebiet ist für Betriebe bei der Standortwahl die exponierte verkehrliche Lage am Schnittpunkt von B388, B12, A3 und der künftigen A 94 ausschlaggebend. In diesen Gebieten sind u.a. Lebensmittelbetriebe ausgeschlossen.

Verbindliche Bauleitplanungen für eingeschränkte Gewerbegebiet im unmittelbaren Bereich der Siedlung Pocking sind nicht vorhanden und können auch in nächster Zukunft nicht entwickelt werden (siehe auch Punkt Sondergebiet Kino). Die beabsichtigten Flächenausweisungen in „Pocking Süd“ stellen somit eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen Nutzungsstruktur, auch nach dem ISEK dar, und tragen zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen im gemeinsamen Mittelzentrum Pocking / Ruhstorf bei.

In diesem Bereich wurde die bauliche Möglichkeit so geregelt, dass drei zusätzliche Betriebe entstehen können.

Der Bereich des Gewerbegebietes ist im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt im Einzelhandel mit Nutzungen so beschränkt, dass innenstadtrelevante Sortimente grds. nicht betroffen sind. Die die Innenstadt im Wesentlichen kennzeichnenden kleinräumigen Gewerbe- und Handelsbetriebe sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Hinsichtlich darüber hinaus gehender Sortimente ist darauf zu achten, dass raumbedeutsame Agglomerationen verhindert werden. Die Einschränkungen sind im Einzelnen so konkretisiert, dass die Eigenart des Gewerbegebietes erhalten bleibt.

Grünordnung

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzung und Begrünung festgelegt. Die konkrete Planung der Freiflächen erfolgt mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen. Diesen Unterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Umweltbericht

1. Bereich Allgemeines Wohngebiet
 - Beschreibung des Vorhabens
 - Umweltauswirkungen
 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
2. Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB / Bereich Sonder- und Gewerbegebiet
 - 2.1 Beschreibung des Vorhabens
 - Projektbeschreibung
 - Beschreibung Naturraum
 - 2.2 Bestand und Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter
 - Schutzgut Arten und Lebensräume
 - Schutzgut Boden
 - Schutzgut Wasser
 - Schutzgut Klima / Luft
 - Schutzgut Landschaft
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Mensch
 - 2.3 Ausgleichs-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen
 - 2.4 Zusammenfassende Bewertung / Allgemeinverständliche Übersicht

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- A Eingriffsregelung
- B Grundlage der Realkompensation
- C Maßnahmen und Umsetzung
- D Anhang

Umweltbericht

1. Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

1.1 Bereich Allgemeines Wohngebiet

Beschreibung des Vorhabens / Umweltauswirkungen

Entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Pocking sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan im westlichen Teil des Geltungsbereiches - im Anschluss an bestehende Wohnbebauung - auf einer Fläche von ca. 3823 qm ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei maximal 0,3; die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 0,8.

Umweltauswirkungen

Für das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen, die die beschriebenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleichen (Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen, Darstellung einer gliedernden / abschirmenden Grünfläche, Maßnahmen zum Schutz des Wassers und des Bodens).

Durch die Bauleitplanung sind somit keine negativen Auswirkungen auf den künftigen Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung wurde geprüft, ob durch die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Rahmen des Bauleitverfahrens ein Ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt und die GRZ bei maximal 0,3 liegt, kann die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, da alle in der „Checkliste“ des Leitfadens (Seite 6f.) zu erfüllenden Bedingungen gegeben sind und zusätzlich Festsetzungen zur Grünordnung Inhalt der Planung sind.

Es besteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

2. Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

2.1 Bereich Sonder- und Gewerbegebiet

2.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Projektbeschreibung

Der Stadtrat Pocking hat am 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bürgermeister-Schönbauer-Straße“ sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 63 beschlossen.

Der Bebauungsplan orientiert sich am städtebaulichen Entwicklungskonzept und umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha. Festgesetzt werden Wohnbauflächen (ca. 3.820 qm), eingeschränkte Gewerbeflächen (ca. 11.530 qm), sowie Sonderbauflächen (ca. 7.410 qm) für einen Discounter und ein Kinocenter. Die Bruttobaufläche liegt bei etwa 19.700 qm.

Ziel der Planung ist es, eine Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und des Mittelzentrums Pocking-Ruhstorf zu erreichen, zumal in der Innenstadt geeignete Flächen für die vorgesehenen Nutzungen nicht, bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung stehen (siehe Begründung anderweitige Planungsmöglichkeiten)

Das Baugebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt; es wird im Osten und Nordwesten von Gewerbe- und Sondergebietsflächen und im Nordosten und Westen und Süden von Wohnbebauung begrenzt.

Beschreibung Naturraum

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt um das 326 m – Niveau. Es gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (054 nach Meynen und Schmithüsen) bzw. zur Untereinheit „Pockinger Heide“ (054 – B nach Arten- und Biotopschutz-programm für den Landkreis Passau).

Die Pockinger Heide kann (nach Stückl / Krahl) in zusätzliche Raum- und Planungseinheiten untergliedert werden; das Planungsgebiet ist demzufolge der eigentlichen Pockinger Heide zuzuordnen, die durch rel. tiefe Grundwasserflurabstände mit skelettreichen Böden und somit durch eine „edaphische bedingte Trockenheit“ (nach Schober) charakterisiert ist.

2.1.2 Bestand und Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße finden sich eine Baumreihe aus Hainbuchen sowie ein markanter Einzelbaum (Bergahorn).

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation handelt es sich um das Galio-Carpinetum (Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald). Zu den dominierenden Charakterarten Eiche und Hainbuche gesellen sich hierbei Winterlinde, Vogelkirsche, Esche und Ahornarten.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Pocking bzw. dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Passau bestehen im Planungsgebiet keine schützenswerten Strukturen; Schutzgebiete oder Biotope entsprechend der amtlichen Kartierung sind nicht verzeichnet.

Durch die vorgesehene Überbauung kommt es zwar zu einem Verlust an Lebensraum; es werden jedoch keine in der Biotopkartierung erfassten Flächen berührt, so dass keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

Durch die geplanten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden im Eingriffsgebiet Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet beträgt die Mächtigkeit der deutlich geschichteten Kiese und Sande ca. 12 m. Es finden sich lehmige bis stark lehmige Sande mittlerer Zustandsstufe.

Auf den skelettreichen Böden aus lockerem Schottern entwickelten sich flach- bis mittelgründige Parabraunerden mit einer Profiltiefe von max. 50 cm. Die Bodengüte ist als schlecht bis mittel zu bewerten: Die Ertragsmesszahlen liegen bei etwa 40 - 50.

Durch das Planungsvorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden: Für die geplanten Bauflächen werden ca. 19.700 qm benötigt. Durch die Nutzung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet werden die natürlichen Bodenverhältnisse verändert; es besteht ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Es erfolgt ein Verlust des gewachsenen belebten Bodenkörpers, es entfallen somit folgende Funktionen: Filter zum Schutz des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeintrag, partieller Verlust der Grundwasserneubildung, Regulator des Regenwasserabflusses, landwirtschaftliche Fläche mit schlechter bis mittlerer Ertragsleistung.

Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden werden zum Teil durch die Anlage von gliedernden und trennenden Grün- und Pflanzstreifen ausgeglichen. Auch werden im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Schutzgut Wasser

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. 12 m unter Gelände ansteht.

Die Grundwasserflurabstände liegen bei ca. 6,5-7,0m; die Fließrichtung verläuft von SW (Oberstrom) nach NO (Unterstrom).

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. Still- oder Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Eine direkte Beeinträchtigung von Gewässern bzw. Oberflächenwasser ist durch das geplante Vorhaben nicht gegeben.

Die zusätzliche Versiegelung durch Bauanlagen führt zu einem partiellen Verlust der Grundwasserbildung auf diesen Flächen, der durch die Schaffung einer Retentionsfläche ausgeglichen werden soll.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima des Unteren Inntals ist durch ein kontinentales Übergangsklima mit heißen Sommern und nicht sehr strengen Wintern gekennzeichnet, wobei die sich rasch aufheizenden Schotterplatten eine klimatische Bevorzugung der Pockinger Heide bedingen, die sich in der relativ hohen mittleren Jahrestemperatur von 7,5 °C ausdrückt.

Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 750 - 800 mm, wobei das Niederschlagsminimum im Februar (40 mm) und das Maximum – bedingt durch Gewitterregen – im Juli (140 mm) erreicht werden. Etwa 15% des Niederschlags wird von Schnee gebildet. Die Grundwasserneubildung liegt bei etwa 200 mm/a.

Das Regionalklima der Pockinger Heide 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 %. Mit der Schaffung von gewerblichen Flächen kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft gegeben sein, da eine erhöhte Zahl von Kondensationskernen zu einer stärkeren Lufttrübung und einer stärkeren Immissionsbelastung führt. Lokalklimatische Veränderungen sind durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 326 m.ü.NN und ist durch die weitgehend ebene Landschaft des Niederterrassenfeldes charakterisiert, von der aus sich Blickbeziehungen zu den umliegenden großräumigen Landschaftsteilen (Tertiäres Hügelland im Westen, Hochterrassenlandschaft im Süden und Osten) ergeben.

Grundsätzlich erfolgt durch das Vorhaben keine Veränderung der topographischen Verhältnisse; die Charakteristik der Landschaft bleibt unberührt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die geplanten Baukörper erfolgen.

Durch zusätzlich Anpflanzungen vor allem in den Randbereichen erfolgt jedoch eine durchgehende Eingrünung des Planungsgebietes, wodurch der Eingriff im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgeglichen wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Mensch

Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Durch das Vorhaben erfolgt ein Verlust an potentieller landwirtschaftlicher Produktionsfläche, der aufgrund der relativ schlechten Böden als nicht gravierend zu bewerten ist. Im Planungsgebiet sollen Gewerbe- und Sonderbauflächen entstehen, was im Hinblick auf den Verlust von Arbeitsplätzen in der Region (massiver Stellenabbau Fa. Siemens in Ruhstorf) als positiv zu bewerten ist.

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

2.1.3 Ausgleichs-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

Arten- und Lebensräume:

Neuanlage von Grünflächen mit Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von heimischen Gehölzen

Anlage geschlossene Grünfläche

Wasser:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Park- und Stellplätze

Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Schaffung Retentionsflächen auf neuer Grünfläche

Boden:

Verwendung versickerungsfähigen Belägen

Vermeidung von Bodenkontamination

Sachgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Klima/Luft:

Anlage von Grünflächen

Pflanzungen von Bäumen / Sträuchern

Landschaftsbild:

Integration der Gewerbeansiedlung in das bestehende Umfeld durch Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. Anpassung an die bestehenden Gewerbegebiete.

Anlage einer Landschaftsbild prägenden Grünfläche zwischen den Sondergebieten und der geplanten Wohnbebauung

Grünordnerische Maßnahmen:

Eingrünung des Gewerbegebietes

Baumpflanzung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc. (mind. 1 Baum pro 8 Stellplätze)

Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (wie Rasenfugenpflaster) im Bereich der Stellplätze

2.1.4 Zusammenfassende Bewertung / Allgemeinverständliche Übersicht

Nach Realisierung des Bauvorhabens sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorhandenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden in diesem Umweltbericht ermittelt; sie werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt 2.3) kompensiert.

In folgender Übersicht sind die Auswirkungen zusammengestellt:

<i>Schutzgut</i>	<i>Grad der Auswirkung</i>			
	<u>Keine / Gering / Mittel / Groß</u>			
Arten - und Lebensräume	x			
Boden				x
Wasser			x	
Klima / Luft			x	
Landschaft			x	
Kultur- und Sachgüter	x			
Mensch				x

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

A) Eingriffsregelung (nach der Bayerischer Kompensationsverordnung)

0) Vorgehensweise

Die im Rahmen des Bauleitverfahrens für den Vorentwurf durchgeführte Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden ergab eine Eingriffsfläche von 19.700 qm. Der Kompensationsfaktor wurde mit 0,4 festgelegt, so dass sich eine Ausgleichsfläche von 7.880 qm ergab.

Anlässlich eines Ortstermins am 21.09.2017 wurde von Herrn Kappendobler von der UNB beim Landratsamt Passau angeregt, als Berechnungsgrundlage für die nachzuweisende Ausgleichsfläche die BayKompV heranzuziehen, da die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen Waldgebiete sind und eine Einstufung nach Wertpunkten eine bessere Nachvollziehbarkeit gewährleistet.

1) Grundlage

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf der Biotopwertliste des Bayerischen Landesamt für Umwelt bzw. den Unterlagen der von der ANL / Laufen beim Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung (ifuplan) / München (Dr. Monika Marzelli) in Auftrag gegebenen Anleitung für die Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV.).

2) Ermittlung Kompensationsbedarf

Die Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE / SO /WA Bürgermeister-Schönbauer-Straße“ sind durch Maisanbau intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nach der Biotopwertliste (A11) beträgt die Wertpunktzahl 2 (gering), so dass sich - bei einer Eingriffsfläche von 19.700 qm - ein Gesamtkompensationsbedarf von 39.400 Wertpunkten ergibt. Dieser soll durch den Umbau einer bestehenden Fichtenmonokultur auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1460, Gemarkung Würding, nachgewiesen werden.

Diese, in der Nachbargemeinde Bad Füssing liegende Ausgleichsfläche gehört - ebenso wie das Eingriffsgebiet - 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).

3) Erfassung des Ausgangszustandes

Bei den oben genannten Flächen im Thaler Wald handelt es sich, entsprechend der Biotopwertliste, um „Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, junger Ausprägung = N711“ mit einer Wertpunktzahl von 3 (gering).

4) Ermittlung Kompensationsumfang

Zielvorgabe bzw. Prognosezustand ist die Entwicklung eines Eichen - Hainbuchenwaldes (Biotopwertliste: L211), für den sich eine Wertpunktzahl von 8 ergibt, so dass eine Aufwertung um 5 Wertpunkten pro qm erfolgt.

Bei einem Kompensationsbedarf von 39.400 Wertpunkten ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.880 qm (39.400 WP: 5 WP).

Bei der Abgrenzung der künftigen Ausgleichsfläche werden dabei die vorhandenen Potentiale mit in die Planung integriert, so dass sich eine reale Fläche von 9.300 qm ergibt; der Kompensationsumfang liegt somit bei 46.500 Wertpunkten (9.300 qm x 5 WP).

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs (nach Anlage 3.2 BayKompV) ist in folgender Übersicht zusammengestellt:

Ausgangszustand		Prognosezustand				
Biotop + Nutzungstyp	WP	Biotop + Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche in m ²	KompV WP
Nadelholz (N711)	3	Eichen- Hainbuchenwald (L211)	8	5	9.300	45.500

5) Kompensationsbilanz

Der Kompensationsbedarf liegt bei **39.400** Wertpunkten; der Kompensationsumfang bei **46.500** Wertpunkten, so dass sich ein Überschuss von 7.100 Wertpunkten ergibt. Dieser kann für künftige Baumaßnahmen des Bauherrn verwendet werden.

B) Grundlagen der Realkompensation

1) Lage der Ausgleichsfläche

Etwa 200 m südlich der öffentlichen, durch das Landschaftsschutzgebiet Thaler Wald führenden Verbindungsstraße von Thalau nach Unterreuthen, befindet sich in der Gemeinde Bad Füssing das Grundstück mit der Flur-Nr. 1460 / Gemarkung Würding. (siehe ANHANG)

Dieses Grundstück mit einer Fläche von 26.170 qm befindet sich im Eigentum des Antragstellers; auf einer Teilfläche von 9.300 qm, die durch einen privaten Forstweg erschlossen werden kann, wird hier die Realkompensation durchgeführt.

2) Ortstermin/ Fachstellenbesprechung

Am 21.09.2017 fand diesbezüglich eine Ortsbesichtigung bzw. eine Besprechung statt. Teilnehmer waren Herr Andreas Obermeier (Forstamt Passau), Herr Franz Kappendobler (Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau), Herr Gerhard Krah (Stadt Pocking), Herr Florian Zwicklbauer, Herr Martin Zwicklbauer sen., Herr Hans Bauhuber (Grundstückseigentümer, Projektleiter) sowie Herr Albert Krah (Planungsbüro).

3) Beschreibung Entwicklungsziel

Es wurde festgestellt, dass ein Umbau des vorhandenen Nadelwaldes, der vom Borkenkäfer befallen ist, zu einem klima-tolerantem Mischwald sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll ist.

Als mittel- bis langfristiges Entwicklungsziel ist die potentielle natürliche Vegetation, der Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), anzustreben.

Dabei soll, um die vorhandenen Potentiale zu integrieren (Solitäre und Baumgruppen wie Weißtanne und Buchen, vorhandener Aufwuchs von Eichen, Ahorn, Weißtannen)

kein „radikaler“ Umbau durch großflächige Abholzungen und Wiederaufforstungen erfolgen, sondern eine extensivere Vorgehensweise erfolgen.

Demnach werden die Fichtenbestände im Laufe der nächsten 25 Jahre reduziert bis zu einem Anteil von maximal 30 %; vorerst sollen etwa 10 % bis 20 % der Fichten gerodet werden, um Licht zu schaffen für den Eichenaufwuchs bzw. den Aufwuchs allgemein.

4) Beteiligung Gemeinde Bad Füssing

Mit Schreiben vom 16.08.2017 stellte Herr Dipl.-Kfm. Martin Zwicklbauer einen Antrag an die Gemeinde Bad Füssing, auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1460 eine Ausgleichsfläche (Umbau Nadelwald zu Mischwald) im Rahmen des Bauleitverfahrens „WA / SO / GE Bürgermeister-Schönbauer-Straße“ anzulegen.

Mit Antwort - Schreiben vom 20.08.2017 teilte der Bürgermeister der Gemeinde Bad Füssing, Herr Alois Brundobler, dem Antragsteller mit, dass das Grundstück Flur-Nr. 1460 / Gemarkung Würding im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde als „Nadelwald - Umbau in Mischwald“ ausgewiesen ist und daher mit der Anlage einer Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des betreffenden Grundstücks Einverständnis besteht.

Die Gemeinde Bad Füssing wird des Weiteren im Rahmen des Auslegungsverfahrens beteiligt.

5) Eintragung Grunddienstbarkeit

Für die Ausgleichsfläche und für die bestehende private Zufahrt ist vor dem Satzungsbeschluss eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Pocking bzw. des Freistaates Bayern einzutragen.

C) Maßnahmen und Umsetzung

1) Erhalt von Vegetationselementen

Die im Plan „Abgrenzung Ausgleichsfläche“ bezeichneten bzw. in der Fotodokumentation dargestellten Vegetationselemente sind zu erhalten (siehe ANHANG):

0 Solitär - Weißtanne

00 Baumgruppe - Bergahorn

00 Baumgruppe - Rotbuchen

:::: Bereiche mit Aufwuchs (Eichen, Ahorn, Buchen, Tannen)

!!! Waldmantelgesellschaft (aus Linden, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Faulbaum)

2) Maßnahmen nach Teilflächen

Der Umbau soll auf drei verschiedenen Teilflächen mit jeweils definierten Umsetzungsmaßnahmen erfolgen (siehe ANHANG: Abgrenzung Ausgleichsfläche)

Teilfläche A (ca. 900 qm)

Lückig vorhandener Waldmantel:

Erhalt, Optimierung und Erweiterung durch Rodung standortfremder Gehölze

Anpflanzung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation mit Anlage Wildverbiss

Teilfläche B (ca. 2.800 qm)

Lichtungen bzw. lückiger Bestand mit überwiegend Fichten:

Förderung des vorhandenen Aufwuchses durch fachgerechte Einzäunung

Freistellung der Buchen und Ahornbäume durch Rodung der angrenzenden Fichten

Teilfläche C (ca. 5.600 qm)

Fichten-Nadelwald:

Freistellung der Weißtanne durch Rodung der angrenzenden Fichten

Reduzierung des vorhandenen Fichtenbestandes auf maximal 30 % durch Anlage von Rodungsinseln in zwei bis drei Abschnitten

Förderung des Aufwuchses durch Einzäunung

Durchführung von Initialpflanzungen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

3) Artenliste Bepflanzung

Die Pflanzungen sollen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation vorgenommen werden. Es stehen zur Auswahl:

Artenliste Bäume

Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Hainbuche, Linden, Ahorn, Kirsche

Artenliste Sträucher

Roter Hartriegel, Roter Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Wildapfel, Felsenbirne,

4) Abstimmung Fachstellen

Die fachliche und zeitliche Abstimmung aller oben genannten Maßnahmen hat mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt zu erfolgen.

Insbesondere sind bei den Anpflanzungen die genauen Standorte, die Artenauswahl, die Zahl der Bäume und Sträucher sowie deren Qualifikation abzustimmen.

Des Weiteren sind die Lage und die Größe der Rodungsflächen und die entsprechenden Einzäunungsmaßnahmen abzusprechen.

5) Fertigstellung / Pflege

Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des damit verbundenen Bauvorhabens umzusetzen. Die Fertigstellung ist dem LRA schriftlich anzuzeigen (BayBO, Art.78, Abs.5).

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.

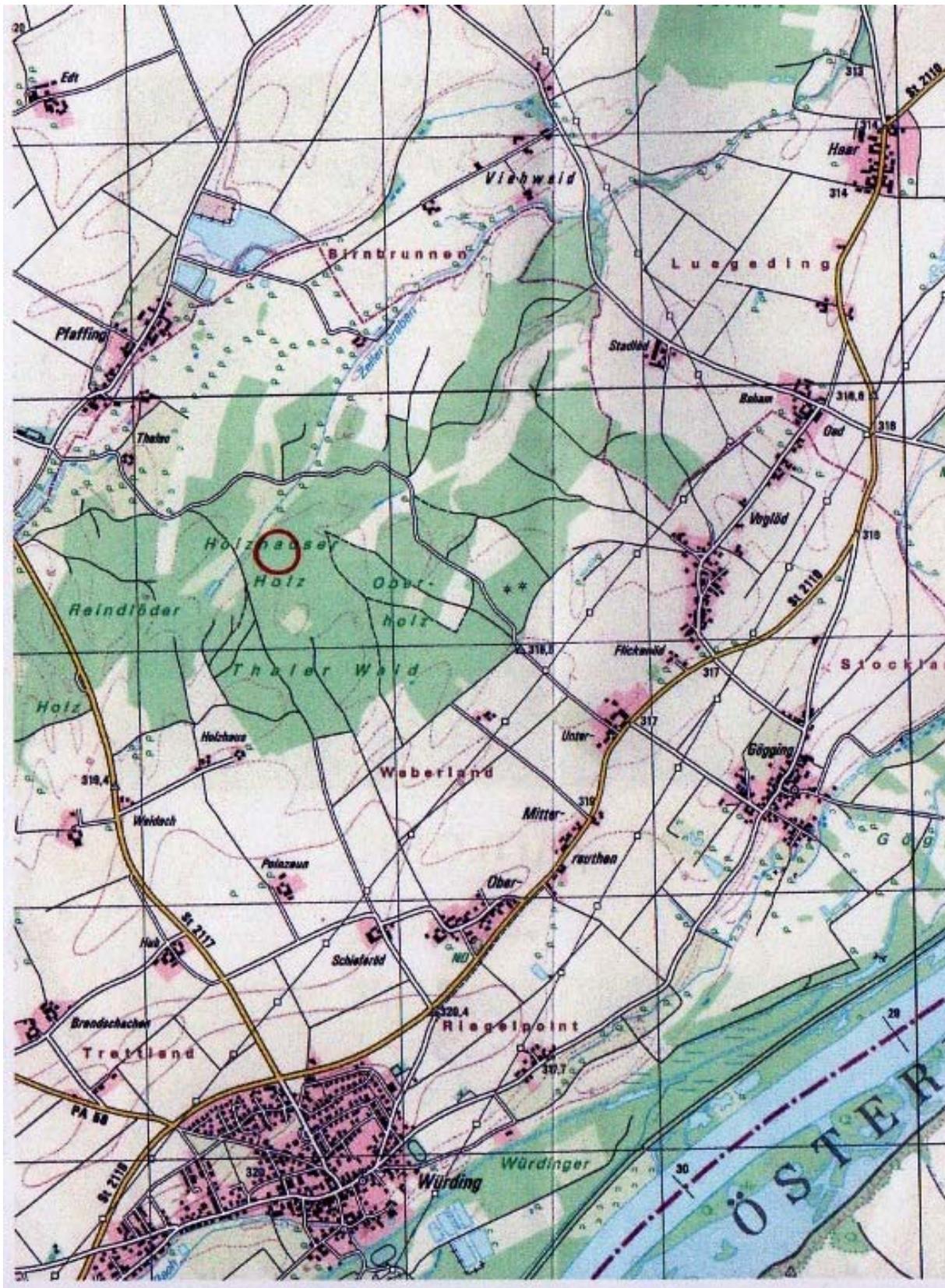
6) Durchführung / Controlling

Die vom Antragsteller beauftragte Firma zur Durchführung der Maßnahmen ist vor Beginn der Maßnahmen der UNB bzw. dem Forstamt anzuzeigen.

Das Controlling wird über einen Zeitraum von 25 Jahren durch die Stadt Pocking erfolgen

D) ANHANG

Topographische Übersicht / M = 1: 25000

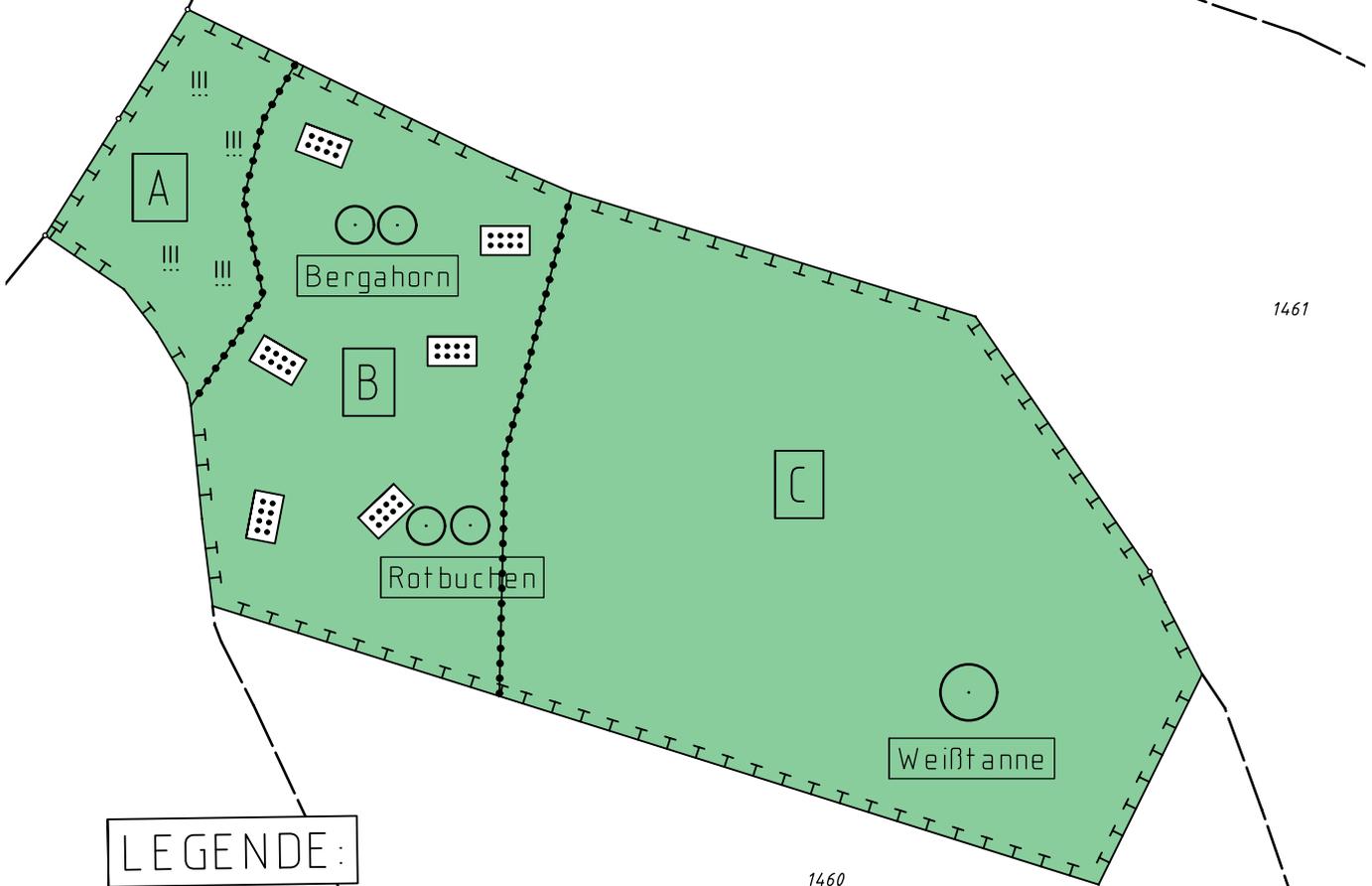


Luftbild gesamte Fläche FL-Nr. 1460 / M = 1:2.500



Abgrenzung Ausgleichsfläche M = 1:1000

Teilfläche Flur-Nr. 1460
Gem. Würding / Gde. Bad Füssing



LEGENDE:

Ausgleichsfläche

Abgrenzung
Fläche: ca. 9300 m²

A Bezeichnung Teilfläche
(Maßnahmenbeschreibung - siehe Text!)

○ Bestand
Solitär - Weißtanne

○○ Baumgruppen

⬢ Bereiche mit Aufwuchs
(Eichen, Ahorn, Buchen, Tannen - schematische Darstellung)

!!! Waldmantelgesellschaft
(Linden, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Faulbaum)

Nutzungsunterscheidung (Teilflächen)
(siehe auch: Fotodokumentation)

Foto-Dokumentation - Bestand



Fichtenwald



Weißtanne



Buchen



Lichtung

Foto-Dokumentation - Aufwuchs



Eiche



Buche



Ahorn



Tanne