

Begründung

Deckblatt Nr. 21 zum Bebauungsplan „Indlinger Straße II“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stadt Pocking



Stadt:	Pocking
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Tatsache, dass auf bisher nicht bebaubaren Brachflächen im Stadtkern Pockings Baurecht geschaffen werden soll. Folgende Zielsetzungen werden durch die Änderung des Bauleitplans verfolgt:

Die planungsrechtliche Sicherung des konkreten Bedarfs an Bauraum und Nachverdichtungspotential, in funktional und städtebaulich sinnvoller Anbindung an das Rott-Kaufhaus im Westen und den weiteren Stadtkern. Die städtebaulich geordnete Nutzung der bisher am Rott-Kaufhaus bestehenden Baulücke wird ermöglicht.

Die Stadt Pocking befolgt mit der Planung den Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, bei der die Bebauung von innerörtlichen Flächen vorzuziehen ist um den Flächenverbrauch an den Ortsrändern einzudämmen und gleichzeitig die innerörtliche Infrastruktur zu stärken.

2. Zulässigkeit der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Außerdem kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn

- Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² (Schwellenwert) bebaut werden darf
- Der Plan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Begründung für Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies begründet sich darin, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch die festgesetzten Grundflächen von insgesamt 3.020 m² weniger beträgt als die nach § 13 a BauGB für das Verfahren festgelegte Obergrenze von 20.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Der seit Dezember 1996 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pocking setzt für das Gebiet ein Mischgebiet fest. Der gesamte Geltungsbereich überlappt mit dem BPlan Indlinger Straße II. Die westliche an das Deckblatt angrenzende Simbacher Straße ist erkennbar. Indlinger Straße sowie Kolpingweg innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Viehhallenweg im Osten sind nicht als Straßen dargestellt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Indlinger Straße II wurden die Verkehrsflächen aber bereits als solche dargestellt.

5. Beschreibung des Planungsgebietes

5.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der ortskernprägenden Kirche St. Ulrich im Stadtkern von Pocking. Es umfasst die Flurstücke Nr. 32, 32/1, 32/2, 34/5, 35/2, 35/3 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 34/3 und 1192 Gemarkung Pocking. Indlinger Straße (Norden), Kolpingweg (Süden) sowie der Fußwegbereich an der Simbacher Straße (Westen) sind in den Geltungsbereich eingeschlossen und umrahmen zusammen mit dem Viehhallenweg im Osten das Gebiet.

Im Umfeld ist entsprechend der als Stadtkern gewachsenen Struktur gemischte Bebauung vorhanden.

Das Planungsgebiet umfasst 6.077 m².

5.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Areal ist topographisch annähernd eben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Rott-Kaufhaus, mehrere Wohngebäude sowie ein Gebäude mit Bäckerei im Erdgeschoss zur Simbacher Straße sowie eines mit aufgelassenem Ladenlokal am Kolpingweg.

Die umgebende Wohnbebauung weist überwiegend Satteldächer auf, der Anbau am Kolpingweg mit ehemaligem Ladenlokal hingegen ein Flachdach.

Den zentralen Bereich des Deckblatts bildet eine Schotterfläche welche derzeit als Parkplatz genutzt wird.

5.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Bereich des Deckblatts ist nur vereinzelt Bestandsvegetation vorhanden. Diese wird überwiegend erhalten und durch neue Straßenbäume und Straßenbegleitgrün ergänzt.

Im betrachteten Gebiet sind keine kartierten und geschützten Biotop vorhanden.

6. Planungskonzept

6.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Planungsgebiet ist die Schaffung von Baurecht vorgesehen. Dieses soll für eine Verdichtung des Stadtkerns sorgen. Gleichzeitig wird die öffentliche Grünstruktur im Straßenraum entsprechend der Vorgaben aus ISEK und Masterplan aufgewertet. Hierfür werden die bestehenden Straßen bzw. Randbereiche in die Planung integriert. Straßenbegleitgrün und private Flächen mit Baumstellungen betonen Wegeführungen und bilden innerhalb des Grünen Zentrums eine durchlässige Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche.

Flächen für Stellplätze bieten in Zukunft oberirdisch eine Fläche welche über den Kolpingweg erschlossen wird sowie eine Tiefgarage. So werden Flächen für neue Nutzungen, u.a. Wohnen, frei.

6.2 Festsetzungen zur Bebauung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen. Aufgrund des noch nicht absehbaren Wandels in der Nutzung der Innenstädte wird die Wohnnutzung in allen Geschossen erlaubt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche und Geschossfläche sowie über die maximale Wandhöhe je Baufeld festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die maximale Ausschöpfung der Grundflächen ausgelegt. Die maximale Geschossflächenzahl wurden so festgelegt, dass nicht im gesamten Baufeld die maximale Anzahl von 4 Vollgeschossen umgesetzt werden können. Die neu zu errichtenden Gebäude sind entlang der Indlinger Straße so zu planen, dass auf 25 % der Länge der festgesetzten Baulinie ein Gebäuderücksprung von min. 2,5 m eingehalten wird. So soll sich eine kleinteiligere und leichtere Wirkung als Gegenpol zum massiven Bau des Rott-Kaufhauses ergeben. Gleichzeitig ist ein Minimum von 2 Vollgeschossen vorgegeben, um eine dem dichten baulichen Umfeld entsprechende Bebauung entgegenzusetzen. Die festgesetzte Grundfläche und Geschossfläche darf durch Fassadenbegrünung, welche sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann, überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe sind die jeweiligen nächstliegenden Oberkanten von Gehsteig bzw. Verkehrsfläche maßgebend.

Um eine gute Nutzung und Pflege der Grundstücke zu gewährleisten, sind Nebengebäude wie Bus-, Müll- und Fahrradhaus oder Geräteschuppen eingeschränkt zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von insgesamt 60 m² und eine maximale Wandhöhe von 4,0 m nicht überschreiten.

6.2.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 3 eine „geschlossene Bauweise“ festgesetzt.

6.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen erfolgen, um ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

In der geplanten Bebauung ist die Dachform frei wählbar, Flachdächer müssen hinter einer umlaufenden Attika liegen. Die Dachdeckung ist je Gebäude einheitlich auszuführen. Flachdächer sind zur Verbesserung des Kleinklimas und des Retentionsvermögens zu begrünen. Für die Fassadengestaltung sind Materialien aus Holz, farbigem Holzwerkstoff- und Faserzementplatten sowie Putz- und Sichtbetonoberflächen zulässig.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung des Gebiets in die bestehenden Strukturen, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie die Steigerung der ökologischen Qualität und der damit verbundenen Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt ab. Zugleich dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote sowie die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden und das Mikroklima zu verbessern.

Die Planung sieht Neupflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenraum vor. Flachdächer sind für zu begrünen. Für eine optisch ansprechende und klimatisch sinnvolle Fassadenbegrünung werden durch die Festsetzung Anreize geschaffen, indem für diese ggf. notwendige Flächen für Tragkonstruktionen nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, die das Ortsbild aufwertet, ist das Pflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auch bei der Pflanzung von Sträuchern und Hecken ist die in den Hinweisen zur Grünordnung angegebene Artenliste zu berücksichtigen. Ergänzend sind geeignete Laubbäume gemäß GALK-Liste zulässig. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Geltungsbereich sichert dauerhaft die harmonische Einbindung der Baukörper.

Die gemäß der Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den genannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

Die Versorgungstrassen sind so zu legen, dass mind. ein Abstand von 2,5 m zu geplanten Bäumen eingehalten wird. Wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet, zum Schutz des Bodens und zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser wird im Textteil festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Erschließungsflächen sind als Asphalt-, Pflasterflächen, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zulässig, um die notwendige Zugänglichkeit und Befahrbarkeit zu gewährleisten. Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

7 Erschließung

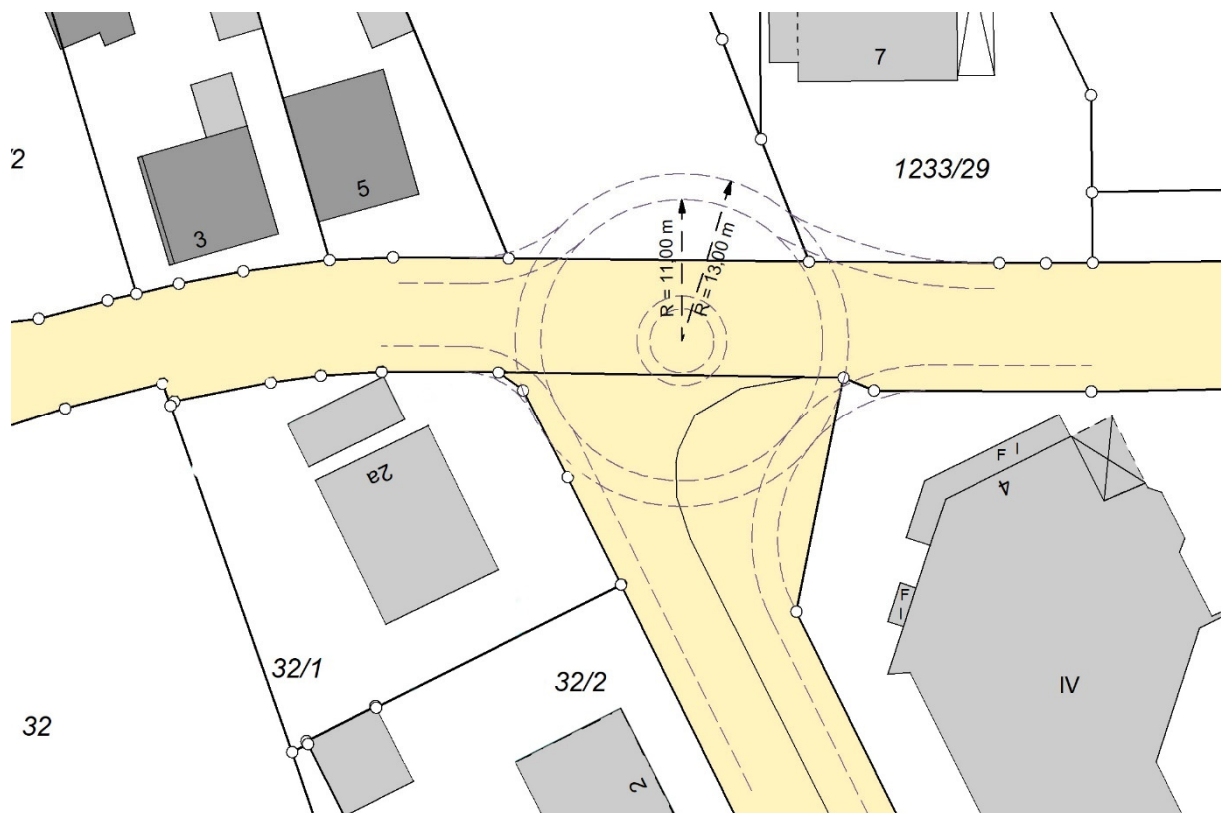
7.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet und die geplanten Stellplätze werden verkehrlich über die umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt vom Kolpingweg. Da über das Grundstück des Nachbarn zugefahren werden muss, wurde ein Fahrrecht festgesetzt.

Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über öffentliche Verkehrsflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in der Unterhaltslast der Anlieger. Die Unterhaltungspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichem Grund liegen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z.B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

An die Straßenmündung Viehhallenweg zur Indlinger Straße, am Nordosteck des Deckblatts, bestehen Planungen für einen Kreisverkehr. Die Stadt Pocking behält sich eine mögliche Änderung der Verkehrsführung und damit verbundene Auswirkungen auf die Geometrie des festgesetzten Baufelds vor. Aufgrund der noch nicht final geklärten Grundstücksverhältnisse kann sich die Lage des Kreisverkehrs ggf. noch Richtung Süden verschieben.



Vorläufige Planung Kreisverkehr Indlinger Straße / Viehhallenweg

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe, die Stromversorgung über Bayernwerk.

Versorgungsleitungen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

7.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

7.4 Abfallentsorgung

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Behälter für Abfall und Reststoffe in die Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

Es wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

8 Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des GEG hinaus zu erzeugen/nutzen.

Anlagen zur Solargewinnung sind zugelassen.

Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Die solaren Gewinne könnten die entstehenden Wärmeverluste über Glasflächen auf der Nordseite nicht wieder

ausgleichen. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und bezüglich des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen auf die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

9 Bodenverhältnisse / Baugrund

Es wird empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse ein Bodengutachten zu erstellen.

Die wasserdichte und auftriebssichere Ausführung von Kellern und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen ist im Rahmen der Objektplanung zu prüfen.

9.1 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,0 m Basisbreite, 1,0 m Kronenbreite, 1,5 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,0 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

10 Denkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regen - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]

11 Altlasten

Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und das Amt für Naturschutz des Landkreises Passau zu informieren sowie die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft Deggendorf einzuschalten.

12 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstaben a bis j aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen). Diese Übersicht dient im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Nachweis der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

<p>§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...</p>	<p>Bemerkungen:</p>
<p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p>Im Osten ist privates Grün vorhanden. Das Straßenbegleitgrün im Geltungsbereich ist lückenhaft/teils nicht vorhanden. Der mittige Bereich stellt eine als Parkplatz genutzte Brachfläche dar.</p>

		<p>Minimierungsmaßnahmen: Fällungen werden gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen. Baumpflanzungen im Bereich von privaten Grünflächen. Wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze. Ergänzung/Verdichtung des Straßenbegleitgrüns. Anreiz für Fassadenbegrünung. Im betrachteten Bereich wird das Vorkommen an Tier- und Pflanzenarten als gering eingeschätzt. Projektspezifische Wirkungen werden als so gering eingeschätzt, dass relevante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht zu erwarten sind.</p>
b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht berührt
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Temporärer Baulärm.
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht berührt
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers auf Flachdächern. Umweltbewusste Abfallbeseitigung.
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Bei der Erstellung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen werden Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbare Energien eingeplant und nachgewiesen.
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	keine Entstehung von negativen Wechselwirkungen
j)	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	nicht berührt

13 Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die Nachverdichtung des Stadtkerns und eine Begrünung des Verkehrsraums. Es entsteht eine maximale Geschossfläche von ca. 10.850 m² (ohne Garagen).

14 Flächenbilanzierung

Geltungsbereich		6.077 m²
Nettobauland		3.020 m²
Gewerbeflächen		0 m²
Öffentliche Flächen:		
Straßenverkehrsfläche	837 m ²	
Fußweg	591 m ²	
öffentliche Grünfläche	204 m ²	
	1.632 m²	1.632 m²
Private Flächen:		
Grundfläche Bebauung MK	3.020 m ²	
private Grünfläche	485 m ²	
private Verkehrsfläche	940 m ²	
Tiefgarage auf Privatgrund	(1.248 m ²)	
	4.445 m²	4.445 m²

15 Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Pocking, den _____._____

Franz Krah, 1. Bürgermeister

Anlagen:

- Artenliste für Gehölzpflanzungen

Entwurf vom 06.12.2024
in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom _____._____

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

(siehe auch textliche Hinweise zur Grünordnung Nr. 7)

Bäume

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus in Arten	Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus in Sorten	Buche
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Juglans regia	Walnuss
Magnolia in Sorten	Magnolie
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Platanus acerifolia	Platane
Populus in Sorten	Pappel
Prunus avium in Sorten	Vogel-Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus in Arten	Mehlbeere
Tilia in Sorten	Linde in Sorten

Weiterhin sind geeignete Laubbäume gemäß GALK-Liste zulässig.

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere

Rosa canina und rubiginosa
Salix caprea, S. purpurea
Sambucus nigra *
Syringa vulgaris
Taxus baccata *

Wildrosen
Weiden-Arten (Sal-, Purpur-)
Schwarzer Holunder
Gemeiner Flieder
Eibe

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen

Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen.

Actinidia arguta
Actinidia kolomikta
Akebia quinata
Clematis alpina
Clematis montana
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Rosa spec.
Vitis vinifera

Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Buntblättriger Strahlengriffel
Fünfblättrige Klettergurke
Alpen-Waldrebe
Berg-Waldrebe
Gewöhnliche Waldrebe
Hopfen
Kletterrosen in Arten
Echter Wein