

**A) Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 **GE** Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Zahl der Vollgeschosse zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Betriebs-technische Anlagen (Silo, Kamine) sind ausnahmsweise höher zulässig  
GRZ 0,8 GFZ 1,6

**4. Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke 1000 m<sup>2</sup>  
Baugrenze (§23 Abs. 1 BauNVO)  
4.2 Höhenlage: Die Erdgeschoss- bzw. Kellerlichtoberkante wird auf mind. 319,0 ü.NN entspricht Industriegleis) festgesetzt.  
4.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**5. Verkehrsflächen**

5.1 Gehweg  
5.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
5.3 Straßenbegrenzungslinie

**6. Grünordnung**

6.1 öffentliche Grünfläche, entlang Gleisanlagen und Erschließungsstraßen. Zu pflanzen ist eine lockere Gehölzhecke aus 15% Bäumen und 85% Sträuchern in einer Dichte von einer Pflanze je 5 m<sup>2</sup>.  
Private Frei- und Grünflächen  
Die Befestigung von Kfz-Stellplätzen ist mit Rasengittersteinen durchzuführen  
Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Fläche muss mindestens ein bodenständiger Baum gepflanzt werden  
Bodenständige Bäume und Sträuchern  
a) Bäume: Obstbäume, (auch als Spalierbäume), Eiche, Linde, Ahorn, Birke, Ulme, Buche, Pappel, Kastanie  
b) Sträucher: Holunder, Hasel, Liguster, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen.  
In Flächen nach 4.4 ist je 7 Stellplätze ein Baum 2. oder 3. Ordnung zur Durchgrünung zu pflanzen.  
6.2.3 Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege/ Ausgleich  
Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Gehölzhecke in einer Dichte von 1 Pflanze je 3 m<sup>2</sup> in einem Abstand von 1 x 1,5 m. Es sind 15% Bäumen und 85% Sträuchern (heimische Laubgehölze) aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

**B) Hinweis durch Planzeichen**

H1 Gleisanlagen  
H2 Private Frei- und Grünflächen

**D) Präambel**

Die Stadt Pocking im Landkreis Passau erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „GE Rottwerk“ als **Satzung**.

**E) Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat Pocking hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB Änderung des Bebauungsplans "GE Rottwerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan "GE Rottwerk" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Stadt Pocking, den .....  
.....  
Franz Krahl (1. Bürgermeister)
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "GE Rottwerk" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Stadt Pocking, den .....  
.....  
Franz Krahl (1. Bürgermeister)

**F) Übersichtslageplan 1:25.000**



A	24.04.24	Vorentwurf	ha
NR	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

PLANGRUNDLAGE:  
DFK Stand: Feb. 2024

Stadt Pocking  
Bebauungsplan "GE Am Rottwerk" 4. Deckblatt

Passau, den .....  
.....  
Spörl (Planverfasser)

**G+2S**  
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	3433	DATENNAME	3433.vwx
MASSTAB	1:1000	PLAN-NR.	3433_bp





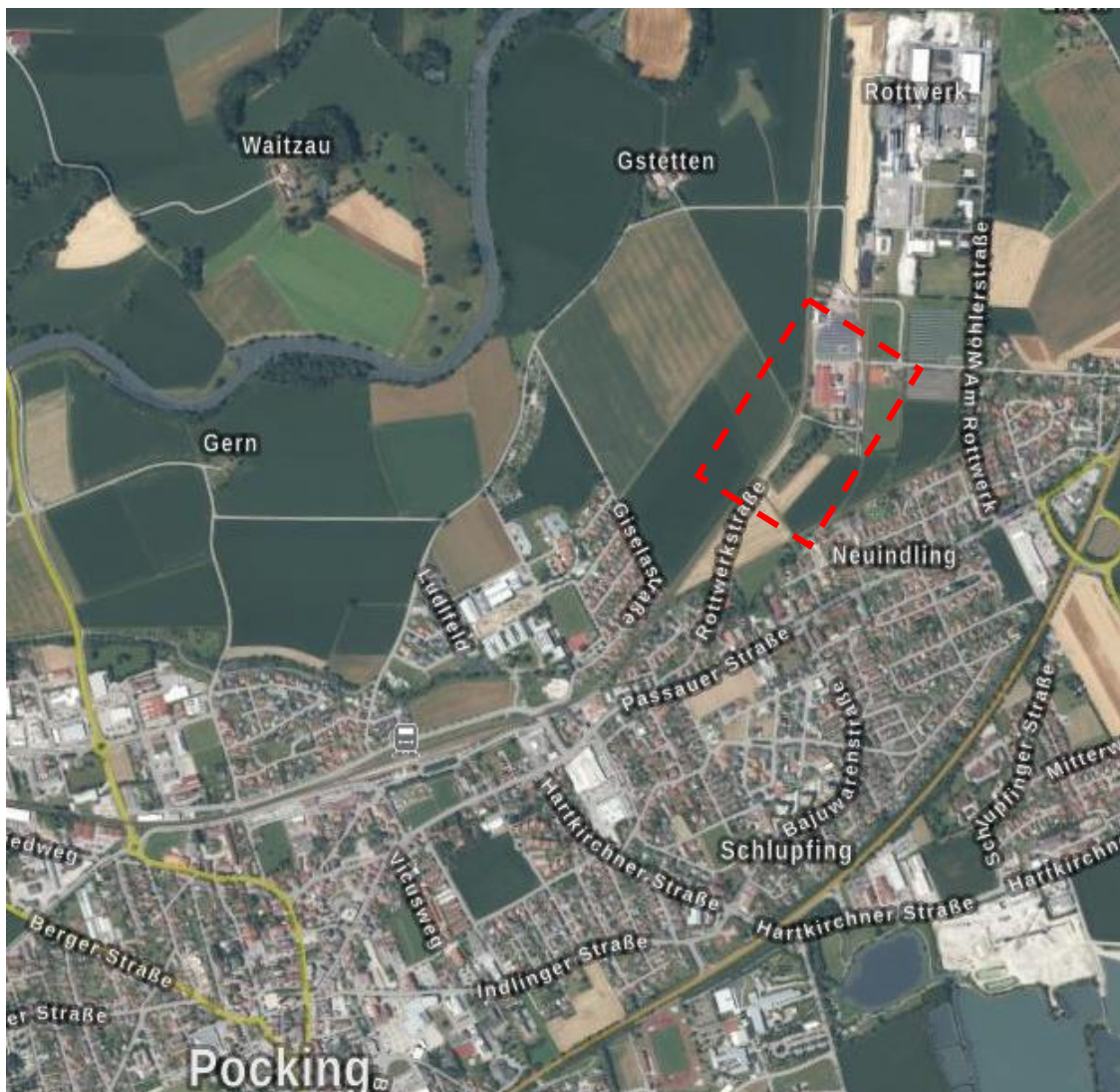
Stadt Pocking

Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rottwerk“

Deckblatt 4

Begründung mit Umweltbericht – **VORENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3433.Begr\_BP

Index

a 24.04.2024 ha

Garnhartner Schober Spörl **G+2S**

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsziele und Planinhalt	9
7.2	Ziele des Umweltschutzes	9
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	10
7.4	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	11
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	19
7.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	20
7.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	23
7.8	Monitoring	24
7.9	Zusammenfassung Umweltbericht	24
7.10	Referenzen zum Umweltbericht	24

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft .....	14
Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft.....	15
Abbildung 3: Eingriffsbewertung .....	22
Abbildung 4: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung .....	22

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation .....	11
Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen .....	11
Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	19
Tabelle 4: Eingriffsbilanz .....	23
Tabelle 5: Ausgleichsbilanz .....	23

## **1 Erfordernis und Ziele der Planung**

Die Stadt Pocking beabsichtigt das Gewerbegebiet „GE Am Rottwerk um die Fl.Nrn. 1420/1 und 1420/21 zu erweitern. Die Planung erfolgt auf Wunsch eines ansässigen Betriebes, welcher sein Betriebsgelände erweitern möchte. Zusätzlich soll die Baugrenze im bisherig gewerblich genutzten Grundstück geringfügig erweitert werden, um dort den Bau einer Halle zu ermöglichen. Die zwischen den zukünftigen Betriebsteilen derzeit festgesetzte Erschließungsstraße wird mangels Bedarf zurückgenommen, um ein durchgehendes Betriebsgelände zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und sonstige Maße der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird durch Deckblatt 4 geändert. Darin soll wie bisher ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Erweiterungsgebiet bislang als Grünfläche dargestellt. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

## 2 Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer **Gesamtfläche von 2,3 Hektar** befindet sich im Nordosten von Pocking zwischen der Eisenbahnlinie Passau - Pfarrkirchen und der Straße „Am Rottwerk“ (Gemeindeverbindungsstraße). Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, welches im Südwesten um die Fl.-Nrn. 1420/1 und 1420/21 erweitert werden soll. Die Erweiterungsfläche wird bislang intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Von der Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rott.

### 3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan 2,302 ha

Darin:

Gewerbegebiet	2,002 ha
Grünfläche	0,130 ha
Ausgleichsfläche	0,066 ha
Verkehrsfläche (öffentlich)	0,162 ha

## 4 Städtebau, Denkmalpflege

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht geändert. Vorgenommene Ergänzungen der Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung wie bisher schon ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, fest.

Die **Baugrenze** wird im Südwesten über die bisherige Erschließungsstraße hinaus auf die Fl.-Nrn. 1420/1 und 1420/21 erweitert. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine zusätzliche Fläche für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vorgesehen um den betrieblichen Anforderungen zu entsprechen. Auf Fl.-Nr. 1420/1 ist insbesondere ein Lagerplatz beabsichtigt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,6 werden wie bisher beibehalten. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beläuft sich wie bisher auf 2. Betriebstechnische Anlagen sind ausnahmsweise höher zulässig. Die Erdgeschoss- bzw. Kellerlichtoberkante wird wie bisher auf 319,0 ü.NN. festgelegt.

Die öffentliche Erschließungsstraße auf Fl.-Nr. 1402/22 wird teilweise zurückgenommen; ein Bedarf für sie besteht nicht. Der ansässige Betrieb erwirbt das Teilstück der Straße, um ein durchgehendes Betriebsgelände zwischen den Fl.-Nrn. 1420/11 und 1420/21 zu erhalten. Die Erschließung des Betriebes erfolgt über die bestehende Zufahrt des Betriebsgeländes. Die Bahntrasse sowie landwirtschaftliche Flächen sind von Süden her über die Fl.Nr. 1435/2 erschlossen.

Baudenkmäler oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

## **5 Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt wie bisher über die Gemeindeverbindungsstraße „Am Rottwerk“. Die öffentliche Erschließungsstraße wird jedoch auf Fl.-Nr. 1402/22 im Südwesten zurückgenommen. Der ansässige Betrieb erwirbt das Teilstück der Straße, um ein durchgehendes Betriebsgelände zwischen den Fl.-Nrn. 1420/11 und 1420/21 zu erhalten.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz im Gewerbegebiet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist ebenfalls gegeben.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Pocking.

An das Telekommunikationsnetz kann straßenseitig angeschlossen werden.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Bahntrasse Passau – Pfarrkirchen. Östlich des Geltungsbereichs verlaufen private Eisenbahntrassen, welche von den ansässigen Betrieben genutzt werden.



## 6 Grünordnung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wieder gegeben. Das Plangebiet liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, im unteren Inntal. Potentiell natürlich wäre ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

Der Planungsraum liegt hochwassergeschützt etwa 700 m östlich der Rott.

Aufgrund des Alters des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Eingrünungsmaßnahmen bisher gering ausgefallen. Das Grünordnungskonzept von Deckblatt 4 sieht umfangreichere Eingrünungsmaßnahmen vor. Es wurde versucht durch das Festsetzen von konkreten Pflanzmaßnahmen die Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes besser zu regeln. So sind entlang der Geltungsbereichsgrenze lockere Gehölzhecken zu pflanzen. Zur weiteren Durchgrünung sind je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

**7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)**

**7.1 Planungsziele und Planinhalt**

7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets im Nordosten von Pocking, um die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Pocking. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst 2,30 ha.

**7.2 Ziele des Umweltschutzes**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-

15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

### 7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, (siehe Tabelle 2, Spalte 1).

**Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation**

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

### 7.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

**Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen**

	Schutzgüter	Umwelt-									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x	x	x	x	x	x	x			
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x	x	x	x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen								x	x	
	Wärmeabstrahlung der Gebäude							x			
Bau	Baulärm,	x	x								
	Erschütterungen	x	x								



Betrieb	Geräusche aus Busverkehr/ Elternverkehr	x	x											
	Geräusche aus technischen Anlagen	x	x											
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	x	x											
	Geräusche aus Straßenverkehr	x	x											
	Lichtemission Außenbeleuchtung	x	x											

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.6) bewertet.

7.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Pocking. Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Das Gebiet wird um die Flurnummern 1420/1 und 1420/21 erweitert. Die Erweiterungsfläche erfüllt keine wesentlichen Funktionen als Wohnumfeld und erfüllt keine direkten Funktionen für Zwecke der Naherholung. Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind keine bekannt. Die angrenzende Flurnummer 1420/2 ist eine bereits abgeschlossene Deponie.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebedingt	Durch die Anlage ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zu der bisherigen Nutzung.
Betriebsbedingt	Durch den Betrieb des Gewerbegebietes kann es zu Lärmimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr kommen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Menschen.

7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet wird im Südwesten erweitert. Die Erweiterungsfläche wird intensiv als Grünland (G11, 3 Wertpunkte) und Acker (A11, 2 Wertpunkte) genutzt.

Natura-2000-Gebiete und amtlich kartierte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebe- dingt	Durch die Planung geht die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Auf der Ackerfläche und dem Intensivgrünland ist aufgrund der intensiven Nutzung nicht von einer hohen Bedeutung als Lebensraum auszugehen.  Keine Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Arten.
Betriebs- bedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die angesiedelten Tiere kommen kann.

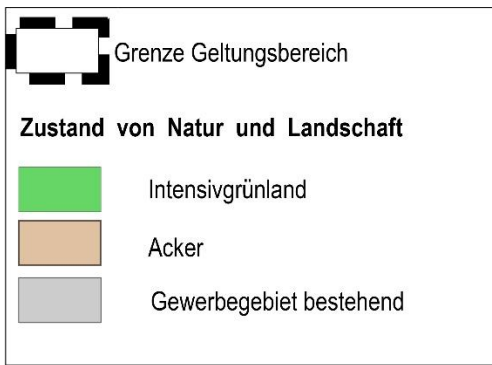
Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft



**Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft**



**7.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)**

Zustand

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Erweiterungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Fläche liegt zwischen einer Bahntrasse und einer Deponie.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet und die angrenzenden Bahntrasse und Deponie hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Anlagebedingt	Durch die Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, Bauland wird dazugewonnen.  Die Planung steht dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs entgegen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Mäßig erheblichen Beeinträchtigungen.



#### 7.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Als Boden steht vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter) an. Es handelt sich um einen carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist hoch. Das Retentionsvermögen für Schwermetalle ist durchschnittlich.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden anthropogen verändert.

Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebe- dingt	Die Fläche des Gewerbegebietes kann durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 80% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB). Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie Schwermetalle geht verloren.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

#### 7.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt also hoher Grundwasserflurabstand, aber dennoch boden- und nutzungsbedingt ein gewisses Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen bei aktueller Nutzung als Intensivgrünland vor.

Ca. 700 m<sup>2</sup> westlich des Geltungsbereichs verläuft die Rott. Das HQ-extrem der Rott endet westlich der Bahntrasse.

Bewertung des Zustandes:

Das Schutzgut weist eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Fläche des Gewerbegebietes kann durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 80% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB). Je nach baulicher Nutzung der Erweiterungsfläche ist eine wesentliche Versiegelung oder Veränderung des hydraulischen Wasserhaushaltes zu erwarten.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Das Planungsgebiet dient weder als Fischluftschneise noch als Kaltluftentstehungsgebiet.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

### 7.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, im unteren Inntal. Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand von Pocking. Im Westen und Süden des Planungsgebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen verläuft eine Bahntrasse. Im Norden befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet. Im Osten befinden sich Sportanlagen sowie eine Photovoltaikanlage.

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes liegt im Südwesten des Bestehende Gewerbegebietes zwischen der Bahntrasse und einer Deponie, welche mit Gehölzen bewachsen ist.

Zustandsbewertung:

Das Schutzgut weist aufgrund der Lage am Ortsrand, aber auch der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Aufgrund der Vorbelastung sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen für die Erweiterungsfläche entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

### 7.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 3 werden in den Kapiteln 7.4.1 bis 7.4.8 genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Plangebietes.

**Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen**

Schutzgut	Zustandsbewertung	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung	erhebliche Beeinträchtigung
Boden	geringe Bedeutung	erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung	erheblichen Beeinträchtigungen ?
Fläche	geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Luft, Klima	geringe Bedeutung	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung	Mäßig erhebliche Bedeutung
Kulturgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	geringe bis mittlere Bedeutung	

**7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen**

7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.



Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

#### 7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

#### 7.5.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

#### 7.5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

#### 7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in d Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden hervorrufen.

#### 7.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

### **7.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### 7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- Pflanzung von lockeren Gehölhecken an den Grundstücksgrenzen
- Die Befestigung von Kfz-Stellplätzen ist mit Rasengittersteinen durchzuführen
- Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Fläche muss mindestens ein bodenständiger Baum gepflanzt werden
- Je 7 Stellplätze ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zur Durchgrünung zu pflanzen.

#### 7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund des geringen Ausgangszustandes der Erweiterungsfläche als Acker (A11, 2 WP) und Intensivgrünland (G11, 3 WP) und der GRZ von 0,8 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5115 Wertpunkten (Tabelle 4: Eingriffsbilanz).

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.Nrn. 1420/1 und 1420/21. Entlang des Feldweges (Fl.nr. 1435/2) wird ein 3-reihiges mesophiles Gebüsch (B112 10 Wertpunkte) in einer Dichte von einer Pflanze je 3 m<sup>2</sup> in einem Abstand von 1 x1,5 m gepflanzt. Es sind 15% Bäumen und 85% Sträuchern (heimische Laubgehölze) aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Die Pflanzung umfasst 660 m<sup>2</sup> (139m<sup>2</sup> Ausgangszustand G11 Intensivgrünland; 521 m<sup>2</sup> Ausgangszustand A11 Acker). Es ergibt sich ein Kompensationsumfang von 5141 Wertpunkten, damit ist der Ausgleichsbedarf abgegolten (Tabelle 5: Ausgleichsbilanz).

**Abbildung 3: Eingriffsbewertung**



**Abbildung 4: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung**



**Tabelle 4: Eingriffsbilanz**

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
G11 Intensivgrünland	1306	3	0,80	3134,4
A11 Acker	1238	2	0,80	1980,8
<b>Summe</b>	<b>2544</b>			<b>5115,2</b>

**Tabelle 5: Ausgleichsbilanz**

Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahmen Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	139	7	-	973
2	A11	Acker	2	B112	Mesophiles Gebüsch	10	521	8	-	4168
<b>Summe</b>							<b>660</b>			<b>5141</b>
<b>benötigter Ausgleich</b>										<b>5115</b>

### 7.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung könnte der ansässige Betrieb sein Betriebsgelände und seine Produktion nicht erweitern. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt würde.

## 7.8 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

## 7.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Pocking beabsichtigt das Gewerbegebiet „GE Am Rottwerk um die Fl.Nrn. 1420/1 und 1420/21 zu erweitern.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand schwankt zwischen je nach betrachtetem Schutzgut zwischen gering und mittel.

Durch Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Landschaft und Fläche ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen. Alle anderen Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe könne durch einen Ausgleich innerhalb des Gewerbegebietes ausgeglichen werden.

## 7.10 Referenzen zum Umweltbericht

### Ref./ 1: Leitfaden Eingriffsregelung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2021.

### Ref./ 2: Relevanzprüfung

Team Umwelt und Landschaft: Änderung des Bebauungsplans „GE Am Rottwerk“ durch Deckblatt 4.Relevanzprüfung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Deggendorf, 22.04.2024.

Planverfasser

Passau, den .....

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Pocking

Pocking, den .....

.....

Franz Krahl (1. Bürgermeister)