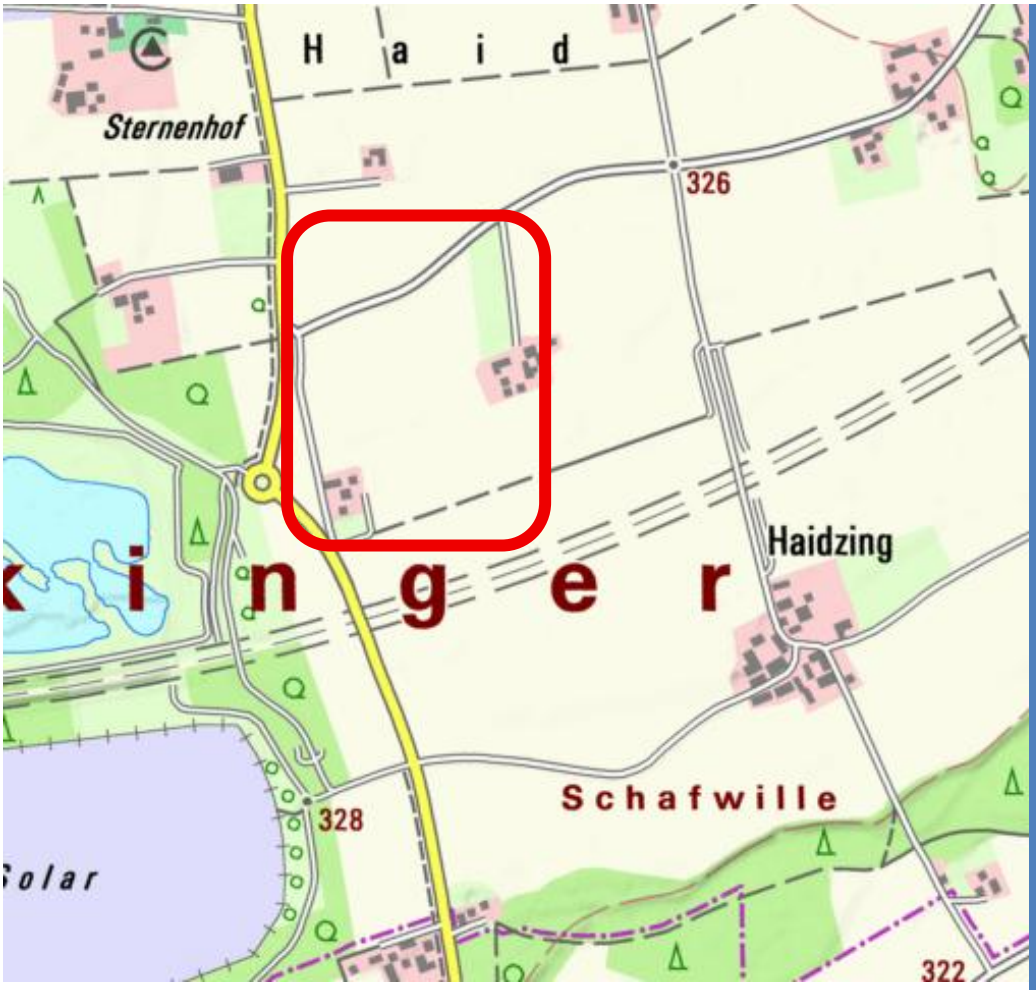
# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

# „Am Haidequartier“

## Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht

## Gemeinde Pocking, Gemarkung Pocking




Planung

Albert Krah
Diplomgeograph Univ.

94060 Pocking, Krummaustraße 8

Tel: 0170 / 2377081;

e-Mail: mail@albert-krah.de

Bearbeitung:

Ruth Kappendobler

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

20.10.2026

Inhaltsverzeichnis

**1 Grünordnungsplan ..... 3**

1.1 Textliche Festsetzungen ..... 3

1.1.1 Festsetzungen zu Pflanzenverwendung und Pflege ..... 3

1.1.2 Festsetzungen für Flächen Funktionsbereiche ..... 7

1.1.3 Festsetzungen zum Artenschutz ..... 9

1.1.4 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser ..... 10

1.1.5 Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ..... 11

1.1.6 Freiflächengestaltungsplan ..... 11

1.1.7 Hinweise ..... 12

**2 Umweltbericht ..... 13**

2.1 Einleitung ..... 13

2.1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden ..... 13

2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele ..... 13

2.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen ..... 15

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 15

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens ..... 27

2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ..... 27

2.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen ..... 27

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ..... 29

2.4 Alternative Planungsansätze ..... 30

2.5 Methodik und technisches Verfahren ..... 31

2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Umweltauswirkungen ..... 31

2.7 Zusammenfassung Umweltbericht ..... 32

2.8 Tabellenverzeichnis ..... 34

2.9 Abbildungsverzeichnis ..... 34

# 1 GRÜNORDNUNGSPLAN

## 1.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1.1 FESTSETZUNGEN ZU PFLANZENVERWENDUNG UND PFLEGE

<u>Randeinrünung des GE auf planlich festgesetzten Grünflächen:</u>

Im Norden sind zur Eingrünung des GE (ausgenommen Ein- und Ausfahrten) Sträucher gemäß der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 6 m breiten Streifen in Gruppen von 3-5 Pflanzen; Abstand zwischen den Gruppen ca. 5 m. Die Zwischenfläche ist mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Im Süden sind zur Eingrünung des GE (ausgenommen Ein- und Ausfahrten) Sträucher gemäß der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 5 m breiten Streifen in Gruppen von 3-5 Pflanzen; Abstand zwischen den Gruppen ca. 5 m. Die Zwischenfläche ist mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Im Westen sind zur Eingrünung des GE (ausgenommen Ein- und Ausfahrten) der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 4 m breiten Streifen, Abstand zwischen den Bäumen ca. 15 m.

Die östliche Eingrünung ist dreigeteilt: Im nördlichen Teil zur Feldvogelkulisse wird die Randeingrünung als artenreicher Saum (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) angelegt. Im mittleren Bereich zu den angrenzenden Gebäuden wird eine 3-reihige Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste ab S. 5 gepflanzt. Im südlichen Bereich sind zur Eingrünung Sträucher gemäß der Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Pflanzung im 10 m breiten Streifen in Gruppen von 5-7 Pflanzen; Abstand zwischen den Gruppen ca. 5 m. Die Zwischenfläche ist mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Alle Bereiche, die aufgrund von Abstandsflächen von Bepflanzung freizuhalten sind, sind mit artenreichen Saummischungen (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Die artenreichen Säume sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Kein Mulchen, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Zwischen den beiden Baufeldern ist eine Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen.

Pflanzgebote für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern & sonstiger Bepflanzung

Zur Durchgrünung des GE sind Sträucher und Bäume gemäß Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen.

Bei Grundstücken

| | |
|---|---|
| unter 15.000 m²: | pro 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum |
| zwischen 15.000 m² und 30.000 m²: | pro 625 m² ein Laubbaum |
| ab 30.000 m²: | pro 750 m² ein Laubbaum |

Begrünung von Stellplätzen

Pro 10 m² angefangenen oberirdischen Stellplatz ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste ab S. 5 zu pflanzen. Die Bäume sind innerhalb der Stellplatzflächen zu deren Gliederung bzw. im direkten Umfeld der Stellplätze vorzusehen. Pflanzflächen für Bäume sind als offene, nicht befestigte Grünfläche von mind. 16 m² Größe anzulegen.

Allgemein

- Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen Grundstücksbereiche sind als Grünflächen, bzw. als offene Vegetationsflächen anzulegen. Versiegelungen sowie Anlage von Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.
- Sämtliche zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
- Die innerhalb des Geltungsbereichs zur Neupflanzung festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche mit einer Mindestgröße von 16 m² und Pflanzstreifen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.
- Im Bereich geplanter Gehölzflächen sind neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzulässig
- Pflanzstandorte von Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen ein Befahren zu sichern.
- Die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen, gebietseigenen Sträuchern und Heistern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung von gestuften und naturnahen Hecken.
- Für Neuanpflanzungen und gegebenenfalls erforderlichen Ersatzpflanzungen sind Gehölzarten entsprechend der Pflanzlisten zu verwenden.

- Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntlaubiger Sorten, bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist für sämtliche Baum- und Strauchformen unzulässig.

## Pflanzlisten

Für Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte Gehölze, verwendet werden.

Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Bäume I. Ordnung, hochwüchsig

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Bäume II. Ordnung, mittelwüchsig

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Amelanchier lamarckii | Kupferfelsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Coryllus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa spec. | Wildrosen |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |

| | |
|---|---|
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Salix caprea | Salweide |

Sträucher für geschnittene Hecken

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |

Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Waldrebe, Glyzinie, Kletterrose (Ramblerrose), Kletterhortensie, Immergrünes Geißblatt, Pfeifenwinde

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein

Grundsätzlich wird die Begrünung von Fassaden und Dächern empfohlen, da eine Eingrünung des GE mit hochwachsenden Bäumen aufgrund der Lage in der Feldvogelkulisse nicht möglich ist (Kulissenwirkung).

Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern- und Tannengewächse; Thujen; Kirschlorbeer, sämtliche Arten von Kugelbäumen.

Qualifikation

Für Neupflanzungen und gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:

- Laubbaum, I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 16-18
- Laubbaum, II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, StU 14-16
- Heister: Hei, 3xv, 15-200 cm
- Sträucher: 2xv, 60-100 cm
- Schling- und Kletterpflanzen: 2 x v., mTb, mind. 2 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Anlage / Pflege

Geforderte bzw. festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr, bzw. Herbst) durchzuführen.

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.

Pflanzabstände Straßenraum

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Gemeindestraße einzuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von Bepflanzung freizuhalten.

Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 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.

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Art. 47 (1) AGBGB:

Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Art. 48 (1) AGBGB:

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

### 1.1.2 Festsetzungen für Flächen Funktionsbereiche

Neupflanzungen

Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsbereiches.

Rodung

Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. bis 28.02. stattfinden.

Grünflächen

Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig.

| | |
|---|---|
| Rasen: | Gebrauchsrasen RSM 2.3 |
| Bodendecker: | Felsen-Steinkraut - Alyssum saxatile |
| | Blaukissen - Aubrieta-Hybriden |
| | Felsen-Storchschnabel 'Spessart' - Geranium macrorrhizum 'Spessart' |
| | Niedriges Johanniskraut - Hypericum calycinum |
| | Immergrüne Schleifenblume (Iberis sempervirens) |
| | Dickmännchen – Pachysandra terminalis |
| | Sand-Thymian - Thymus serpyllum |
| | Kleinblättriges Immergrün – Vinca minor |
| | Waldsteinie – Waldsteinia geoides |
| Wiesen: | Extensive Wiese, Aufbringung von Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); zweimalige Mahd im Jahr, 1. Mahd ab 01.06., Mähgut abfahren, kein Mulchen |

Kein Einsatz von Torf, bzw. torfhaltigen Produkten, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden sowie Düngemitteln.

### 1.1.3 FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- M1: Zum Schutz von Vögeln werden alle Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (gemäß §39 (5) BNatSchG bzw. Art.16 (1) BayNatSchG) durchgeführt.

- M2: Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zulässig.

- M3: Unnötige Lichtemissionen werden vermieden und die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke). Notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder eingebaut. Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile verwendet (Natriumdampfhochdrucklampe oder LED-Lampen). Es werden geschlossene Lampengehäuse verwendet, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern).

- M4: Erfolgt der Baubeginn während der Brutzeit der Feldlerche und des Kiebitzes (01.03. – 31.08.), wird spätestens ab dem 01.03. eine Vergrämung auf der Eingriffsfläche durchgeführt, um zu verhindern, dass dort brütende Vögel zu Schaden kommen. Die Vergrämung erfolgt durch ein breites Flatterband, welches an Metall- oder Holzstäben in ca. 1 m Höhe flächig auf dem gesamten UG angebracht wird. Dabei ist darauf zu achten, dass keine zu großen Lücken zwischen den Bändern entstehen (> 10 m). Die Flatterbänder bleiben auch während der Bauphase auf allen noch nicht bebauten Flächen bestehen. Dadurch wird eine Ansiedlung der Feldlerche und des Kiebitzes auf der Eingriffsfläche und somit das Eintreten des Tötungsverbots vermieden.

- M5: Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen werden nicht verbaut bzw. werden durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft (vgl. z. B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

- M6: Im Zuge der Bebauung der Ackerfläche ist der am südwestlichen Rand gelegene Hof mit allen Bestandsgebäuden zu erhalten. Es wird ein Abstand von mindestens 10 Metern zum Gehöft eingehalten. Veränderungen an den Fassaden der Gebäude sind in Absprache mit der Ökologischen Baubegleitung zu treffen.

- M7: CEF-Maßnahme für Kiebitz und Feldlerche
- M8: Vermeidung von Wanderbarrieren durch Ausschluss von Zaunsockeln und Mauern

### 1.1.4 Festsetzungen zum Schutz von Gelände, Boden und Wasser

Geländegestaltung

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

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen.

Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Verkehrsflächen, etc. darf nur natürliches unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.

*Hinweis: Zertifiziertes Recyclingmaterial ist entsprechend den Kriterien des RC-Leitfadens (Leitfaden zu den Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken) einzubauen.*

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.

*Hinweis: Für die gezielten Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann*

*verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.*

### 1.1.5 Festsetzungen zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Zur Berücksichtigung der Insektenfreundlichkeit von Leuchtmitteln sind folgende Aspekte zu beachten:

- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.
- Vermeidung direkter Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötiger Lichtemissionen zum Beispiel durch nach oben abgeschirmten Leuchten, zielgerichtete Projektion und Blendschutz.
- Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig zu wählen.
- Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten.
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses <60 °C
- Werbeanlagen mit Blink und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig
- Keine Himmelsstrahler

### 1.1.6 Freiflächengestaltungsplan

Für jede Parzelle des Gewerbegebietes ist ein Freiflächengestaltungsplan (M = 1:500 oder größer) unter Berücksichtigung dieses Grünordnungsplanes zu erstellen.

Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Daraus müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze, Grünflächen, Bepflanzungsmaßnahmen sowie ggf. Wand- und Dachbegrünung ersichtlich sein. Ebenso Lage, Dimension und Gestaltung der Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung- und rückhaltung.

Berechnung und Nachweis des erforderlichen Grünflächenanteils und der notwendigen Baumpflanzungen sind darzustellen.

### 1.1.7 HINWEISE

- Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an neu entstehenden Gebäuden (Animal Aided Design)

- Hinweise zur wünschenswerten Entwicklung von artenreichen Wiesen durch Ansaat von einer regionalen Wiesenmischung für eine insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

# 2 UMWELTBERICHT

## 2.1 EINLEITUNG

### 2.1.1 KURZBESCHREIBUNG INHALT, DARSTELLUNG, ZIELE, UMFANG UND BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Stadtrat Pocking hat am 06.04.2022 die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 77 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haidequartier“ wurde am 05.04.2023 beschlossen.

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Teilflächen. Der nördliche Teil soll der Ansiedlung eines Logistikunternehmens dienen.

Im südlichen Teil wird eine ca. 3,5 ha große Fläche als Gewerbegebiet für die Ansiedlung eines produzierenden, großflächigen Betriebes ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 597, 597/1 und 597/2, Gemarkung Pocking, mit ca. 9,4 ha.

### 2.1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN U. FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE

| | |
|---|---|
| Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan | Es liegt ein kommunaler Flächennutzungsplan vor, der die Fläche als eine Fläche für landwirtschaftliche Nutzfläche und im nordöstlichen Bereich als geplantes Grünland (Extensivierungsfläche) darstellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. |

| | |
|---|---|
| | Bestehender Flächennutzungsplan<br><br><br>**ABBILDUNG 1: AUSCHNITT FNP POCKING** |
| Nach BNatSchG,<br>BayNatSchG,<br>Flora- Fauna-<br>Habitatrichtlinie,<br>geschützte Flächen<br>Im Umgriff der Planung | Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz/ Bundesnaturschutzgesetz oder nach FFH- Richtlinie geschützte Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.<br>Das FFH-Gebiet 7744-371 „Salzach und Unterer Inn“ befindet sich südöstlich des Plangebietes in ca. 4,5 km Entfernung.<br>Das Biotop 7645-0096 „Gehölze nordöstlich Angering“ befindet sich südlich in 670 m Entfernung. |
| Amtl. festgesetzte<br>Überschwemmungsgebiete/<br>Wasserschutzgebiete | Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. |
| Arten- und Biotopschutz-programm<br>Landkreis Passau | Das ABSP formuliert für den konkret betroffenen Bereich keine spezifischen Ziele- keine Verbundachsen oder überregional bedeutsame Lebensräume (laut Zielkarten zum ABSP). |
| Regionalplan<br>Region 12 | Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen. |

Im vorliegendem Umweltbericht werden die Auswirkungen aufgezeigt und bewertet und die festzusetzenden Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter behandelt.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend werden der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nrn. 7a (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergleichen sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiele hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

**TABELLE 1: WIRKFAKTOREN UND MÖGLICHE EINWIRKUNGEN**

| | **Schutzgüter** / **Wirkfaktoren** | Menschen | Tiere | Pflanzen | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaft | Kulturgüter | Sachgüter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anlage | Versiegelung | | X | X | X | X | X | X | | |
| | | | | | | | | | | |
| Bau | Erschütterung | X | X | | | | | | | |
| | Staub | X | X | X | | | X | | | |
| | Baulärm | X | X | | | | | | | |
| Betrieb | Lichtemissionen | X | X | | | | | | | |
| | Verkehrslärm | X | X | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

**Datengrundlage**

• Ortsbegehung vom 07.04.2026

• Datenabfrage FinWeb des Landesamtes für Umwelt

• Datenabfrage Bayernatlas – (Biotopkartierung Bayern, Denkmal-Daten (BLfD), Regionalplanung Bayern, Schutzgebiete des Naturschutzes, Ökoflächenkataster, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, etc.)

#### 2.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von Bedeutung.

## Bestand Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, auf einem Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt eine Hofstelle (ca. 4500 m²). Voraussichtlich soll das Wohngebäude im GE erhalten bleiben.

Die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung kann zu Lärm-, Staub- oder Geruchs-Immissionen auf Wohngebiete oder Erholungssuchende führen.

Im Westen des neuen Gewerbegebietes verläuft die Kreisstraße PA 58 und der Radweg von Bad Füssing nach Pocking, der Teil des Saurüssel Radweges ist.

Im Südosten der Fläche verläuft der Römerradweg.

Das Gebiet ist von Bedeutung, bzw. hat eine hohe Schutzwürdigkeit bezüglich der Erholung für den Menschen. Der Erholungswert der Landschaft wird als mittel eingestuft.

## Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung durch den Neubau eines Gewerbegebietes (Baustellenlärm, -verkehr) können in der Bauzeit Belastungen auf die Anlieger zukommen. Die nächste Bebauung befindet sich direkt im Osten des geplanten Gewerbegebietes.

Durch den Bau der Autobahn A94 (München-Passau) – deren geplante Trasse 100 m südlich des Gewerbegebiets verläuft – ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärm- und Abgasemissionen durch die gewerbliche Nutzung zu nennen.

Die Emissionen durch die gewerbliche Nutzung unterliegen den einschlägigen technischen Vorschriften.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt am Tage 65 dB(A) und nachts max. 55 dB(A) im GE. Von jedem anzusiedelnden Betrieb ist im Genehmigungsverfahren unter Anwendung der geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (z. B. TA Lärm, VDI – Richtlinien) anhand eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass die Werte vorschriftsgemäß eingehalten werden. Das Gutachten ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Gesamtbewertung

| | |
|---|---|
| Baubedingte Auswirkungen: | gering-mittel |
| Anlagebedingte Auswirkungen: | gering |
| Betriebsbedingte Auswirkungen: | gering-mittel |

### 2.2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der potenziellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet handelt es sich um einen Waldmeister-Buchwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald. Die aktuelle Vegetation im Planungsgebiet (Geltungsbereich) besteht aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche, sowie einer Hoffläche mit hohem Versiegelungsgrad.



**ABBILDUNG 2: FOTO HOFSTELLE**

Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 Bay-NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG.

Im Norden der Hoffläche ist eine kleine Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Zwetschge). Wenige Großbäume (Betula pendula - Sandbirke, Tilia cordata - Winterlinde, Birnbaum) rahmen die Hofstelle ein.



**ABBILDUNG 3: FOTO STREUOBSTWIESE IM WESTEN DER HOFSTELLE**

Aufgrund der ansonsten intensiven Ackernutzung und der Lage an der sich im Bau befindenden Autobahn hat das Plangebiet grundsätzlich wenig Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen (Bewertung der aktuellen Lebensraumfunktion im Landschaftsrahmenplan Donau-Wald: überwiegend gering).

Besonders zu beachten sind hier jedoch naturschutzrelevante Vogelarten der Agrarlandschaft. Da der Geltungsbereich in der Feldvogelkulisse Kiebitz (Pocking Ost) liegt wurde das Büro Naturgutachter, Freising, mit einer Brutvogelkartierung und der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Bei Begehungen im März, April, Mai und Juni 2026 wurden im Untersuchungsgebiet je ein Brutpaar des Kiebitzes und 1 Brutpaar der Feldlerche festgestellt. Ein weiteres Brutpaar Feldlerche wurde in einer Entfernung von ca. 30 m Entfernung zum Eingriffsgebiet aufgenommen. Aufgrund der Flucht- und Meide-Distanzen der beiden Arten zu Vertikalstrukturen, ist dieses Brutrevier ebenfalls durch das Vorhaben betroffen.

Als wertgebende Vogelarten im Siedlungsbereich wurden der Haussperling und der Star erfasst. Beim Haussperling konnten zwei Brutreviere auf dem Hof innerhalb des UG ermittelt werden. Drei Brutreviere des Stars konnten im Untersuchungsgebiet, bzw. angrenzend (15 m Entfernung zum Eingriffsbereich) ermittelt werden.




*Abbildung 4: Brutreviere Vögel 2026.*

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch die Straßen- und Anlagenbeleuchtung ergeben. Bei der Verwendung von Weißlicht werden Insekten überdurchschnittlich stark angezogen.

Bezugnehmend auf o.g. Kartierung werden Brutstätten der Arten Kiebitz und Feldlerche beeinträchtigt oder gehen verloren.

Aufgrund des Vorkommens von Brutstätten europarechtlich geschützter Agrarvogelarten (Kiebitz und Feldlerche) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) erforderlich. Sollten keine geeigneten Flächen im funktionalen räumlichen Zusammenhang (< 2km) von der Stadt Pocking erworben werden können, muss für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatschG beantragt werden. Zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region sind sog. „FCS-Maßnahmen erforderlich.

Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten bieten nach Fertigstellung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese Flächen werden einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen und sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Entwicklung von Gras- und Krautfluren reicher strukturiert. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich dort überwiegend anpassungsfähige und weit verbreitete Arten einfinden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Die Bäume und Sträucher um und an der Hofstelle sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10.-28.2.) zu entfernen.

- Festsetzung von gliedernden und abschirmenden Grünflächen zur Entwicklung eines Biotop- und Grünflächenverbunds.

- Baumaßnahmen sind im Sommerhalbjahr (März-November) nur tagsüber zulässig.

- Bzgl. Agrarvögel sind auf der Grundlage der saP Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung bzw. Vergrämungsmaßnahmen) festgesetzt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG durch die Stadt sicherzustellen.

- Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen werden nicht verbaut bzw. werden durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft (vgl. z. B. Empfehlungen auf http://www.vogelglas.info). Normal verglaste, auch große Fensterscheiben sind davon ausgenommen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

- Vermeidung von Wanderbarrieren durch Ausschluss von Zaunsockeln und Mauern

- In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan wird darauf verwiesen, dass ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Lichtspektrum verwendet werden sollen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind per Festsetzung ausgeschlossen.

Gesamtbewertung

Die baubedingten Auswirkungen sind als mittel einzustufen. Durch die o.g. konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen jedoch begrenzt bzw. ausgeglichen. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

Gesamtbewertung

| | |
|---|---|
| Baubedingte Auswirkungen: | mittel |
| Anlagebedingte Auswirkungen: | mittel |
| Betriebsbedingte Auswirkungen: | gering-mittel |

#### 2.2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

Bestand Schutzgut Boden

Der Boden im Geltungsbereich gehört zur geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter, würmzeitlich (Nieder- oder Spätglazialterrasse)“. Das Gestein wird in der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 folgendermaßen beschrieben: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig.
In diesem Bereich kommt fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.
Das natürliche Ertragsvermögen wird als überwiegend hoch eigestuft, die Filter- und Pufferfunktion des Bodens als überwiegend mittel.

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Bodendenkmäler.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Grundsätzlich geht bei Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes offener, belebter Boden mit seinen vielfältigen Funktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- und Wasserrückhaltefunktionen) im Landschaftshaushalt infolge von Versiegelung mit Erschließung/Gebäuden verloren.
Es wird landwirtschaftliche Nutzfläche mit guten Erzeugungsbedingungen aus der Produktion genommen. Stoffeinträge können sich aus dem unsachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Schmiermittel oder flüssigen Baustoffen und Baurückständen ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
- Sparsame Erschließung

- Festsetzungen zur Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Nebenflächen und Festsetzung eines 20%-Anteils unversiegelter Grünflächen.

Gesamtbewertung

| | |
|---|---|
| baubedingte Auswirkungen: | mittel |
| anlagenbedingte Auswirkungen: | hoch aufgrund der Ausweisung als GE mit entsprechend hoher GRZ |
| betriebsbedingte Auswirkungen: | gering |

#### 2.2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Bestand Schutzgut Wasser

Die Messungen im Planungsgebiet zeigen fallende Grundwasserflurabstände von SW (322 m ü. NN) nach NO (321 m ü. NN), womit die Grundwasserfließrichtung gekennzeichnet ist. Der natürliche Schwankungsbereich zwischen höchstem und niedrigstem Grundwasserspiegel liegt bei ca. +/- 1 m über bzw. unter den oben angegebenen Werten. Die Grundwassersohlschicht verläuft bei ca. 315 m ü. NN.
Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegen Trinkwasserschutzgebiet „Osterholzen“ befindet sich ca. 3 km südlich bzw. grundwasseranstromig des Planungsgebietes.
Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung wird zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen.
Temporäre Verunreinigungen oder Stoffeinträge in das Grundwasser durch die Baumaßnahmen sind denkbar, z.B. bei der Erstellung von Fundamenten.

Durch Bodenversiegelung für Gebäude, Verkehrs- und Nebenflächen geht rückhaltefähiger vegetationsbedeckter Boden verloren. Durch kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen kann es zu einem Eintrag gewässerschädlicher Stoffe in das Oberflächenwasser kommen. Betriebsbedingt kann eine Kontamination des Niederschlagswassers erfolgen, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Keine Ableitung, sondern Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers (in Mulden und Grünflächen), wodurch die Grundwasserneubildung gefördert wird
- Die Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleideckung im GE ist auf max. 50 m² Dachfläche begrenzt.
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Förderung der natürlichen Rückhaltung und Verdunstung sind Grünflächen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Nebenflächen festgesetzt.

Gesamtbewertung

| | |
|---|---|
| baubedingte Auswirkungen: | mittel |
| anlagenbedingte Auswirkungen: | gering /mittel |
| betriebsbedinget Auswirkungen: | gering |

#### 2.2.1.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFTQUALITÄT

Bestand Schutzgut Klima / Luftqualität

Die Kaltluftproduktion auf der Fläche ist laut FIN-Web hoch. Dargestellt sind hier Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion; Offenland (Acker, Grünland, Mischnutzung).

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luftqualität

Grundsätzlich ändert sich durch eine Versiegelung des Geländes (Gebäude, Erschließung) das Mikroklima. Versiegelte Flächen führen innerhalb des Planungsgebietes zu einem Temperaturanstieg in stärkerem Umfang, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen reichen in der Regel bis in die unmittelbare Umgebung.

Betriebsbedingte Auswirkungen: die Betriebe müssen die einschlägigen gesetzlichen Auflagen und Normen erfüllen, soweit es sich um umweltrelevante Luftschadstoffe handelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung eines 20%igen-Anteils unversiegelter Grünflächen, Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Nebenflächen. Dies dient dem kleinklimatischen Temperaturausgleich.

- Festsetzung von Pflanzungen an den Baugebietsrändern, entlang der Erschließungsstraßen sowie zur inneren Durchgrünung. Die Gehölze wirken durch ihre Beschattung kleinklimatisch ausgleichend.

- Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude sind möglich und empfohlen.

Gesamtbewertung

insgesamt geringe Auswirkungen

#### 2.2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

Bestand Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Untereinheit: Unteres Inntal. Die Eigenart der Landschaft wird als „gering“ eingestuft.

Das Plangebiet ist eine weitgehend ebene, ausgeräumte Agrarlandschaft und wird im Westen begrenzt durch die Kreisstraße PA 58. Das Gebiet liegt zwischen zwei Radwegen dem Saurüssel-Radweg und dem Kraftquellen-Radweg, die in diesem Bereich Pocking und Bad Füssing verbinden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung von Gewerbehallen kommt es zu einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen

- Innere Durchgrünung durch standortgerechte Bäume und Sträucher

- Randeingrünung des Gewerbegebietes mit Pflanzungen und Anssaten, dadurch Abschirmung der Gewerbeanlagen und Einbindung in die Landschaft

- Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang zulässiger Werbeanlagen (z. B. keine Lichtwerbeanlage mit beweglichen Lichtern).

Gesamtbewertung

| | |
|---|---|
| baubedingte Auswirkungen: | mittel |
| anlagenbedingte Auswirkungen: | mittel |
| betriebsbedingte Auswirkungen: | gering |

#### 2.2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind derzeit im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmalfunde zu Tage treten, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und zunächst die Baustelle einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

#### 2.2.1.8. WECHSELWIRKUNGEN DER VORGENANNTEN SCHUTZGÜTER UNTEREINANDER

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Fläche würde weiter als Intensiv-Acker bewirtschaftet werden. Die Hofstelle würde auf Grund des Autobahn-Neubaus ausgesiedelt werden und nach Abbruch ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

## 2.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 2.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu verhindern oder zu vermindern ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

<u>Überwiegend zum Schutzgut Mensch und des Orts- und Landschaftsbildes</u>

- Der höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt am Tage 65 dB(A) und nachts max. 55 dB(A) im GE. Von jedem anzusiedelnden Betrieb ist im Genehmigungsverfahren unter Anwendung der geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (z. B. TA Lärm, VDI – Richtlinien) anhand eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass die Werte vorschriftsgemäß eingehalten werden. Das Gutachten ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen
- Innere Durchgrünung durch standortgerechte Bäume und Sträucher
- Randeingrünung des Gewerbegebietes mit Pflanzungen und Ansaaten, dadurch Abschirmung der Gewerbeanlagen und Einbindung in die Landschaft
- Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang zulässiger Werbeanlagen (z. B. keine Lichtwerbeanlage mit beweglichen Lichtern).
- Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.

<u>Überwiegend zur Pflanzen- und Tierwelt und zur Biologischen Vielfalt</u>

- Die Bäume und Sträucher um und an der Hofstelle sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10.-28.2.) zu entfernen.

- Festsetzung von gliedernden und abschirmenden Grünflächen zur Entwicklung eines siedlungsbezogenen Biotop- und Grünflächenverbunds.
- Bzgl. Agrarvögel sind auf der Grundlage der saP Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (z.B. zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung bzw. Vergrämungsmaßnahmen) festgesetzt.
- Vermeidung von Wanderbarrieren durch Ausschluss von Zaunsockeln und Mauern
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin) um Insekten, z.B. Nachtfalter, vor dem Ermüdungstod zu bewahren, da sie von entsprechenden Lichtquellen angezogen werden. Auch wird eine Irritation von Fledermäusen vermieden. Keine Abstrahlung in Richtung Himmel. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind per Festsetzung ausgeschlossen.
- Hinweise zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen durch die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen an neu entstehenden Gebäuden (animal aided Design)
- Hinweise zur wünschenswerten Entwicklung von artenreichen Wiesen durch Ansaat von einer regionalen Wiesenmischung für eine insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

<u>Multifunktionale Festsetzungen für alle Schutzgüter</u>

- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Förderung der natürlichen Rückhaltung und Verdunstung sind Grünflächen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Nebenflächen festgesetzt.
- Keine Ableitung, sondern Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers (in Mulden und Grünflächen), wodurch die Grundwasserneubildung gefördert wird
- Die Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleideckung im GE ist auf max. 50 m² Dachfläche begrenzt.
- Festsetzung von Pflanzungen und Ansaaten an den Baugebietsrändern, entlang der Erschließungsstraßen sowie zur inneren Durchgrünung. Die Gehölze wirken durch ihre Beschattung kleinklimatisch ausgleichend.

- Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dach- bzw. Fassadenflächen der Gebäude sind möglich und empfohlen.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 2.3.2.1 Ausgleichsflächenbedarf

Berechnung Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Nachweises der erforderlichen Ausgleichsfläche wird im Folgenden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang von Natur und Landschaft -Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 15. Dezember 2021) vorgegangen (Regelverfahren).

**Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf**

Fl.-Nr. 597/1, Gemarkung Pocking

| Ausgleichs-bedarf | = | Eingriffsfläche | x | Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche (BNT geringe Bedeutung) | x | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **6.984 WP** | = | 4365 m² | x | 2 WP *Intensiv-Acker A11* | x | 0,8 |
| **86 WP** | = | 108 m² | x | 1 WP *Wirtschaftsweg, befestigt V32* | x | 0,8 |
| **7.070 WP** | Ausgleichsbedarf für Fl.-Nr. 597/1, Gemarkung Pocking | | | | | |

Fl.-Nr. 597/0, Gemarkung Pocking

| Ausgleichs-bedarf | = | Eingriffsfläche | x | Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche (Intensiv-Acker, BNT geringe Bedeutung) | x | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **40.430 WP** | = | 25.269 m² | x | 2 WP *Intensiv-Acker A11* | x | 0,8 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3.312 WP** | = | 4.140 m² | x | 1 WP<br>*Einzelgehöft im Außenbereich X132* | x | 0,8 |
| **2.880 WP** | = | 360 m² | x | 10 WP<br>*Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B432* | x | 0,8 |
| **46.622 WP** | Ausgleichsbedarf für Fl.-Nr. 597/0, Gemarkung Pocking | | | | | |

Fl.-Nr. 597/2, Gemarkung Pocking

| Ausgleichs-bedarf | = | Eingriffsfläche | x | Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche (BNT geringe Bedeutung) | x | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **96.163 WP** | = | 60.102 m² | x | 2 WP<br>*Intensiv-Acker A11* | x | 0,8 |
| **96.163 WP** | Ausgleichsbedarf für Fl.-Nr. 597/2, Gemarkung Pocking | | | | | |

Somit ergibt sich ein gesamter Ausgleichsbedarf von insgesamt **149.855** Wertpunkten.

Abzüglich des Planungsfaktors von **20%** auf Grund der Optimierung der Planung durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **119.884** Wertpunkten

Diese Wertpunkte werden vom städtischen Ökokonto Thaler Wald (Fl.-Nr. 1320, Gmkg Würding) abgebucht.

Die Abbuchung wird fällig bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes (= Datum der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt).

## 2.4 Alternative Planungsansätze

Die Prüfung der bestehenden Gewerbestandorte im Stadtgebiet – im Rahmen der FNP-Änderung Deckblatt 77 - hat ergeben, dass kein geeigneter angebundener Standort vorhanden

ist, der die funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzungen erfüllt, ohne gleichzeitig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu führen.

Der Standort „Haidequartier“ stellt daher unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte den am besten geeigneten Standort für die geplante gewerbliche Entwicklung dar.

## 2.5 METHODIK UND TECHNISCHES VERFAHREN

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die amtliche Artenschutzkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt und die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Passau ausgewertet sowie Geländebegehungen zur Erfassung des Landschaftshaushaltes, der Vegetation und des Ortsbildes durchgeführt. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

## 2.6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Gehölzpflanzungen beschränken. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 5 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren.

Im Weiteren sollte die Kontrolle der Eingrünung etwa alle 5 Jahre erfolgen. Das Entwicklungsziel einer ausreichenden Eingrünung sollte nach etwa 15 Jahren erreicht sein. Ab dann steht der Funktionserhalt durch geeignete Maßnahmen der Gehölzpflege im Vordergrund.

Zur Kontrolle der Funktionalität der CEF-Maßnahmen muss im dritten Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet und anschließend alle fünf Jahre eine Bestandserhebung der Agrarvogelbruten auf der CEF-Fläche erfolgen. Sollte sich dabei kein Erfolg einstellen sind die CEF-Maßnahmen zu überprüfen und ggf. nachzubessern. Die Sicherstellung des Monitorings und dessen Inhalte sind städtebaulich vertraglich zu regeln.

## 2.7 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „AM Haidequartier“ soll die Entwicklung von Gewerbeflächen im Süden der Stadt Pocking in Richtung Bad Füssing ermöglicht werden. Im geplanten Gewerbegebiet sollen gewerblichen Betrieben, die eine direkte Autobahnanbindung benötigen, oder Betriebe, die in der Stadt als erheblich belästigend empfunden werden (z.B. Anlagen, die nach BimSchG zu genehmigen sind) angesiedelt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht aufgeführt. Bezogen auf die Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der geplante Standort „Haidequartier“ liegt unmittelbar an der Anschlussstelle der Autobahn A94 und ermöglicht damit eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Lage gewährleistet eine Bündelung des Schwerverkehrs auf leistungsfähigen Verkehrsachsen. Dadurch können zusätzliche Verkehrsbelastungen innerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Pocking weitgehend vermieden werden.

Für die geplanten Gewerbeflächen wird fast ausschließlich Ackerland mit geringer Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie eine Hofstelle, bereits aufgegeben, genutzt.

Aufgrund des Vorkommens von Brutstätten europarechtlich geschützter Agrarvogelarten (Kiebitz und Feldlerche) sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) erforderlich. Sollten keine geeigneten Flächen im funktionalen räumlichen Zusammenhang (< 2km) von der Stadt Pocking erworben werden können, muss für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatschG beantragt werden. Zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population in der biogeographischen Region sind sog. „FCS-Maßnahmen erforderlich.

Der Vollzug der Eingriffsregelung sowie der Umsetzung der CEF-/FCS-Maßnahmen einschließlich des erforderlichen Monitorings wird seitens der Stadt Pocking durch entsprechende städtebaulich vertragliche Regelungen vor Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sichergestellt.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Haidequartier“ als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung gibt einen Überblick über die Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter. Sie erfolgt in den drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

**TABELLE 2: BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

| **Schutzgut** | **Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen** |
|---|---|
| Mensch | Gering /mittel |
| Tiere und Pflanzen | mittel |
| Boden | mittel |
| Wasser | gering /mittel |
| Klima / Luftqualität | gering |
| Landschaft | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | Nicht betroffen |

## 2.8 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen ..... 16
Tabelle 2: Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ..... 33

## 2.9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auschnitt FNP Pocking ..... 14
Abbildung 2: Foto Hofstelle ..... 18
Abbildung 3: Foto Streuobstwiese im Westen der Hofstelle ..... 19