

**Bebauungsplan  
Bürgermeister – Wenig - Straße  
Deckblatt Nr. 1**

**Stadt Pocking  
Landkreis Passau**



Pocking, August 2011  
geändert: September 2011  
Stadt Pocking

Krah  
Bauverwaltung

## **Textliche Festsetzungen:**

zu Ziff. 4 Weitere Festsetzungen:

Gelände: Satz 4 entfällt

Für den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Bürgermeister – Wenig - Straße.

## **Hinweis ZAW Donau – Wald**

Im Bereich der Wendepalte kann eine Freihaltezone von 2 m erforderlich sein.

## **Begründung:**

### **Aufstellungsgrundlage**

Der Stadtrat Pocking hat am 03.08.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes Bürgermeister – Wenig - Straße beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung im zentralen Raum wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten und passen sich in Größe, Bebauung und Gartengestaltung den dort vorhandenen Grundstücken an.

### **Landschafts- und Flächennutzungsplan**

Das Deckblatt ist aus dem gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

### **Topographische Verhältnisse**

Das Baugebiet liegt ca. 1,2 km südwestlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich umfasst die bisherige Vorplanung des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 1,45 ha. Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 323,50 m über NN.

### **Planbereich**

Hinsichtlich der weiteren Festsetzung „Gelände“ bei den textlichen Festsetzungen ist der Satz 4 gestrichen worden, da zum einen eine Hochwassergefährdung nicht vorhanden ist und zum anderen ein Geländeniveau von knapp 324 m ü. NN vorhanden ist.

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt. Im Norden begrenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet das Baugebiet. Westlich der Bürgermeister-Schönbauer-Straße grenzt der Einkaufsbereich „Pocking-Süd“ an.

Hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Betriebe im Norden wurde eine umwelttechnische Bewertung in Auftrag gegeben. Der umwelttechnische Bericht empfiehlt im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu den gewerblichen Bauten passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Immissionsrichtwerte gelten grundsätzlich auch für die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen. Aus städtebaulichen Gründen sollte aber auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden. Die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen würde das vorhandene und auch das geplante Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus werden bei der Ermittlung der Lärmwerte die vorhandenen baulichen Anlagen nicht berücksichtigt.

Unter Beachtung der Abschirmwirkung der vorhandenen bzw. geplanten Gebäude, müssten die Lärmwerte zuverlässig unterschritten werden.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird daher für ausreichend erachtet.

Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer neuen Erschließungsstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe. Die Abwasserbeseitigung über die städtische Kläranlage. Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet.

Das Plangebiet soll mit Erdgas erschlossen werden.

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

Hinsichtlich der Umweltprüfung sowie dem entsprechenden Umweltbericht wird auf die ausführliche Ausarbeitung im Bebauungsplan vom 01.07.2011 verwiesen.

Dies gilt auch für die Abhandlung der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelungen.