

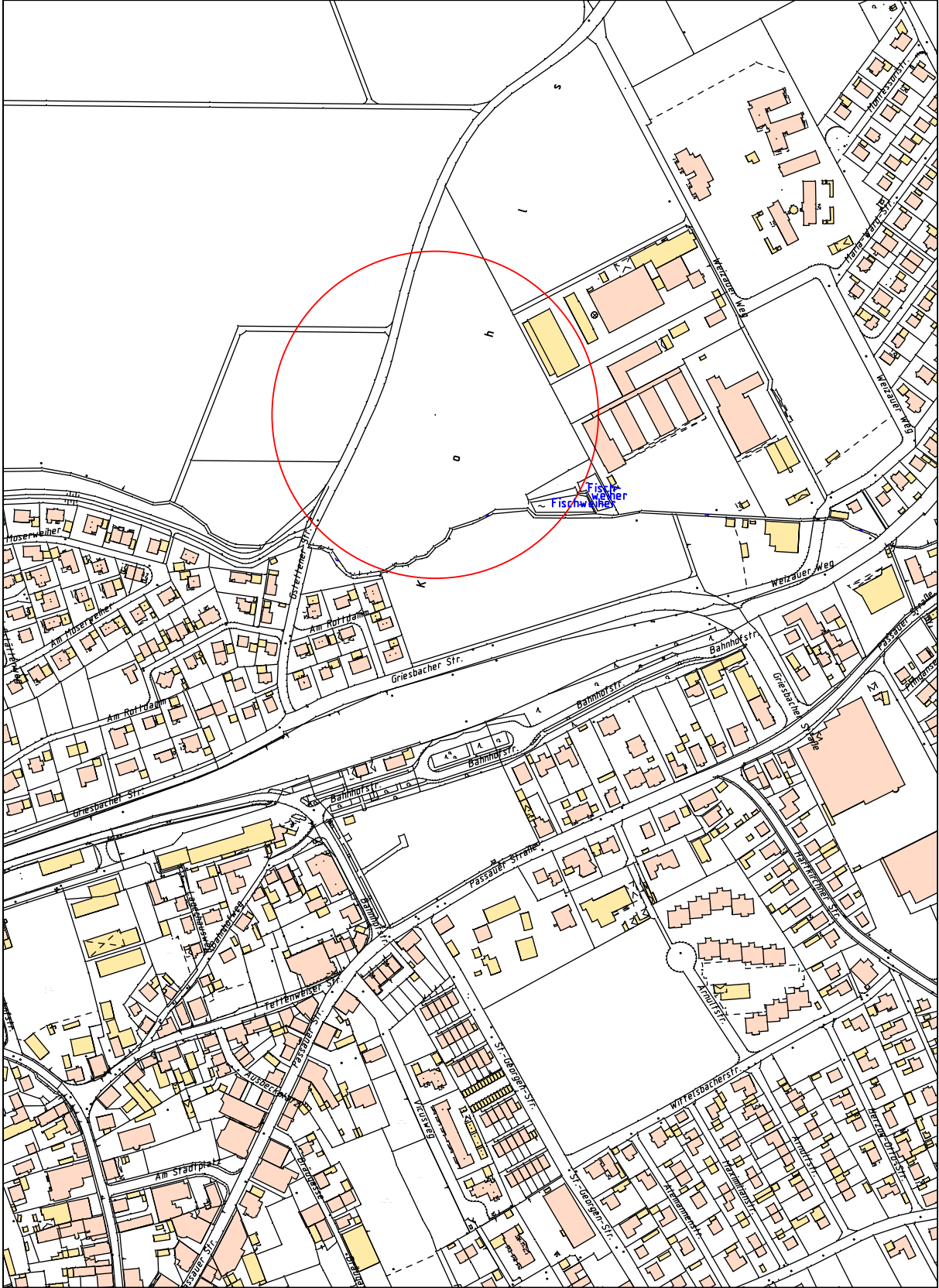
# **Bebauungsplan WA Gstettner Straße Stadt Pocking Landkreis Passau**



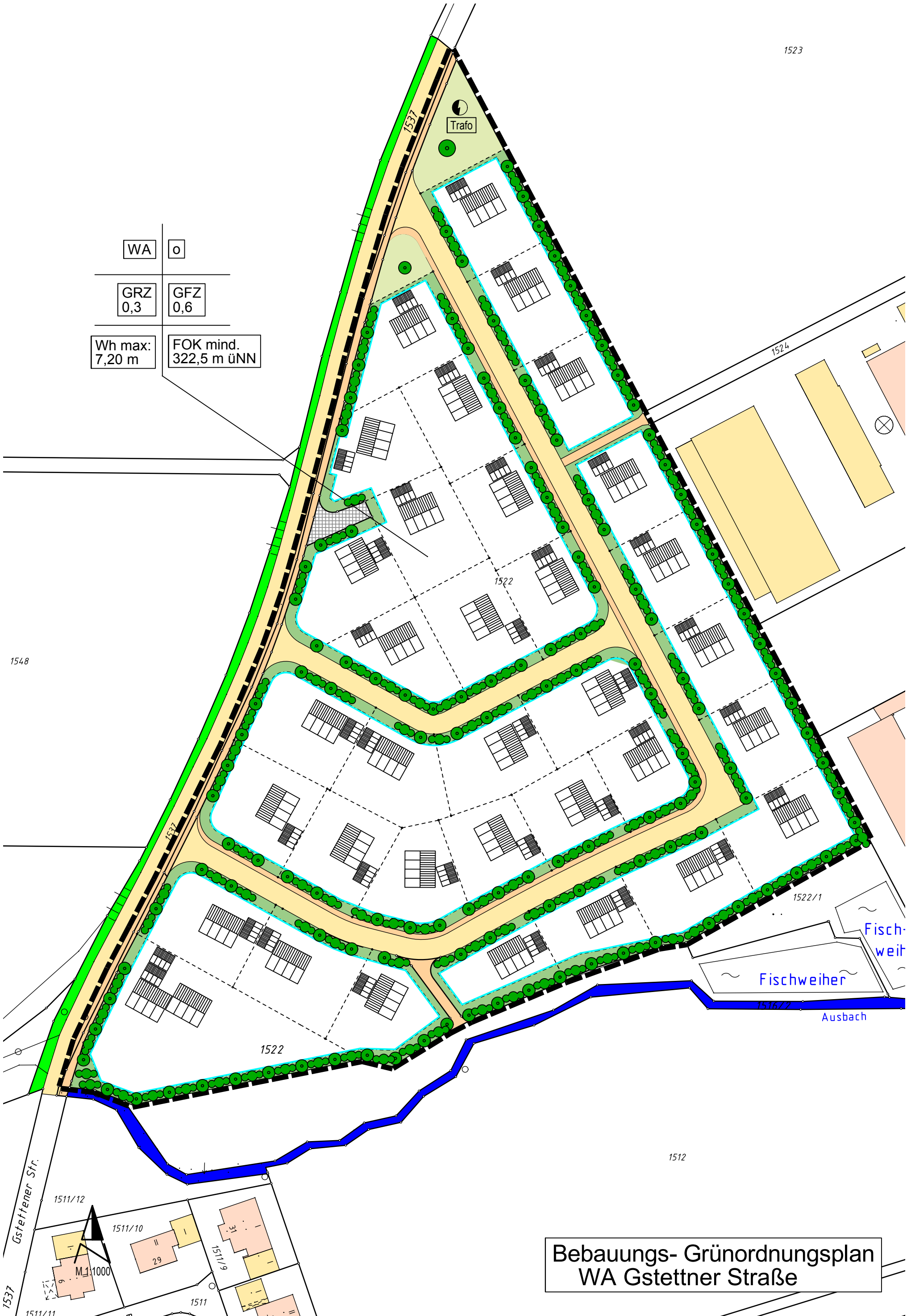
Pocking, Juni 2015  
geändert: Juli 2015  
geändert: September 2015  
Satzung: Oktober 2015  
Stadt Pocking

Krah  
Bauverwaltung

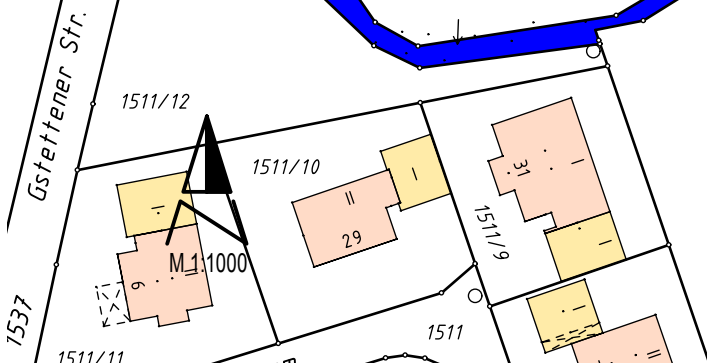
# Übersichtsplan M 1 : 5000



WA	o
GRZ 0,3	GFZ 0,6
Wh max: 7,20 m	FOK mind. 322,5 m üNN



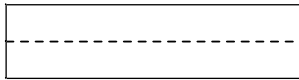
Bebauungs- Grünordnungsplan  
WA Gstettner Straße



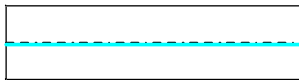
# Festgesetzte Planzeichen



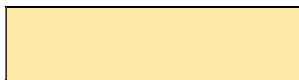
Geltungsbereich



vorgeschl. Grundstücksgrenze



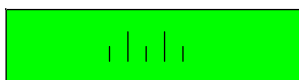
Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



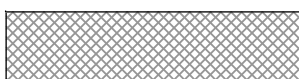
Geh- und Radweg



Böschungsfäche



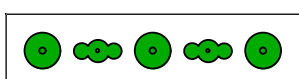
private Grünflächen



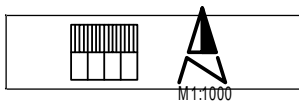
öff. Verkehrsfläche Pflaster



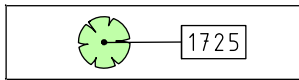
Öffentliche Grünfläche



Bäume / Sträucher geplant



vorgeschl. Gebäude / Nordpfeil



Nachrichtlich Baum m. Kartierung

WA	0
GRZ 0,3	GFZ 0,6
Wh max. 7,20 m	FOK mind. 322,5 üNN

## Erläuterung Nutzungsschablone

WA	allgemeines Wohngebiet § 4 Abs.1+2 BauNVO
0	offene Bauweise 3 22 Abs. 1 BauNVO
GRZ: 0,3	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 1 BauNVO
GFZ: 0,6	zulässige Geschosfläche § 20 Abs. 2 BauNVO
Wh max. 7,20 m	maximale Wandhöhe = 7,20 m
FOK mind. 322,5 üNN	Mindeshöhe Fußbodenoberkante 322,50 m üNN Hochwasserschutzfestsetzung

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan WA Gstettner Straße

## 1. Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
<b>Einschränkung</b>	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,3
GFZ	0,6

<b>Wohnungen</b>	zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser  - bei Einzelhäuser            2 Wohnungen - bei Doppelhäuser         1 Wohnung je Doppelhaushälfte
<b>Wandhöhe</b>	max. 7,2 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,20 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
<b>Firsthöhe</b>	max. 10,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt mit der Dachhaut.  Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß.
<b>3. Bauweise</b>	offene Bauweise
<b>4. Weitere Festsetzungen</b>	
<b>Gelände</b>	Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag fest zu setzen. Es soll in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Gebäuden, nicht unnötig gestört werden. Die Harmonie zwischen Landschaft und Wohnen ist insbesondere durch die Verwirklichung des Grünordnungsplanes zu fördern und zu erhalten. Es darf max. bis OK Straße aufgefüllt werden. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Fußbodenoberkante (FOK) auf mind. 322,50 m ü. NN zu legen.
<b>Sockel</b>	nicht farblich abgesetzt, max. 0,50 m

<b>Dächer</b>	Grasdach	bis max. DN 3°
	Blech	bis max. DN 10°
	Ziegel	naturrot/grau DN 20° - 35°
	Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °
	Dachform	SD, PD, WD, FD bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt
<b>Dachaufbauten</b>	zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m², Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m	
<b>Firstrichtung</b>	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.	
<b>Einfriedung</b>	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden. Bei den südlichen Grundstücken ist zum Ausbach ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten.	
<b>Abstandsflächen</b>	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.	
<b>Stellplätze</b>	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.	
<b>Nebenanlagen Garagen Stellplätze</b>	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude soll wenn möglich dem Hauptgebäude angepasst werden. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Ist an der Grundstücksgrenze bereits eine Garage errichtet oder ist mit dem Bau begonnen, hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem vorhandenem anzupassen auch wenn dieses Gebäude bereits freigestellt oder genehmigt wurde. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.	



## 5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

## 6. Denkmalpflege

Im Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft das Bodendenkmal Nr. D-2-7545-0036. Sollten Bodendenkmäler zu Tage kommen sind diese unverzüglich dem Landratsamt Passau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 7. Pflanzabstände

Pflanzungen entlang von Erschließungsstraßen (Bäume, Sträucher) müssen von Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besonderen Schutz einen Abstand von 2,5 m entfernt sein. Zwischen einer Entfernung von 2,5 m und 1,0 m sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen. Ein Abstand unter 1,0 m ist unzulässig. Die DVGW – Richtlinie GW125 ist zu beachten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken gilt Art. 48 Abs. 1 AGBGB.

## 8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt/Hochwasserschutz

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grund werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden;
- Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Die Verwendung von Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m<sup>2</sup> (je Versickerungsanlage), ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Dezentrale Regenwasserrückhaltung und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen

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

Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt über dezentrale Versickeranlagen (Schlammfang + Sickergrube) kleiner 1000 m<sup>2</sup> Fläche nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), TRENGW Nr. 4 i.V.m. Anhang Tabelle 2 sowie nach dem Merkblatt DWA-M 153. Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Zum Baugebiet ist ein Deichschutzstreifen von 5 m vom Deichfuß (Gstettner Straße) aus gemessen freizuhalten. Auf eine Bepflanzung des Deichschutzstreifens mit Bäumen oder Sträuchern ist zu verzichten.



## **9. Abfallwirtschaft**

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

## **10. Brandschutz**

Für den abwehrenden Brandschutz sind für die Löschwasserbereitstellung die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten.

## **11. Nachrichtliche Informationen Hochwasserschutz Rott bzw. Ausbach**

Der Planbereich liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das 100-jährige Hochwasser (HQ100) wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich der neuen Informationen zu Hochwasser extrem wird auf die beigefügte Kartenbeilage verwiesen.

In den Hochwassergefahren- und risikokarten sind die Ausdehnung von Hochwasserereignissen, häufiger (HQ10), mittlerer (HQ100) und seltener (HQextrem) dargestellt. Diese Informationen sind im

- Internet unter [www.iüg.bayern.de](http://www.iüg.bayern.de) bzw. bei
- der Stadt Pocking bzw. beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt einsehbar.

Hinsichtlich des südlich angrenzenden Ausbaches ist dieser vor Hochwasser geschützt. Für die Bewirtschaftung des Ausbaches ist ein ausreichender Randstreifen von einer Bepflanzung frei zu halten.

# 1) Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan

## 1.1 Geländegestaltung

Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden.  
Geringmächtige Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Biotopgestaltung und zur Regenwasserversickerung zulässig.  
Abgrabungen entlang des Deichfußes sind unzulässig.

## 1.2 Pflanzlisten

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen.  
Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

### Bäume I. Ordnung

Schwarzerle, Grauerle, Esche, Feldulme, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß, Rotbuche

### Bäume II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

### Obstbäume

Heimische Hochstämme

### Sträucher

Hasel, Salweide, Purpurweide, Mandelweide, Hanfweide, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundsrose

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

## 1.3 Negativliste

An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten (Abstandsflächen / Schutzzonen) dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

Birke, Fichte, Trauerweide; Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse; sämtliche Arten von Kugelbäumen

## 1.4 Qualifikation

Laubbaum: 3 xv. mit Db.; STU 10/12  
Höhe 150 - 200

Obstgehölze: 3 xv. mit Db.; STU 10/12  
Hochstamm

Strauch: 2 xv., 60 - 100

## **1.5 Pflege**

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen. Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

## **1.6 Pflanzabstände**

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.

## **2) Private Frei- und Grünflächen**

### **2.1 Begrünungen**

Pro 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

### **2.2. Schutz von Wasser und Boden**

Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wieder einzubauen.

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.

Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

### **2.3 Erhalt Vegetation**

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

## **3) Öffentliche Frei- und Grünflächen / angrenzende Bereiche**

### **3.1 Öffentliche Frei- und Grünflächen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zwei kleinere öffentliche Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Diese Flächen sollen auch als Rast für Radler, die den Inntalradweg benutzen, zur Verfügung stehen. Eine kleinere Infrastruktur (Abfallbehälter, Sitzgelegenheit u. ä.) soll dafür vorgesehen werden.

### **3.2 Angrenzende Bereiche Ausbach**

Der Planbereich gewährleistet einen baulichen Mindestabstand zum Ausbach von 10 m bei Parzelle 31. Bei allen anderen Parzellen ist ein größerer Abstand (bis rund 40 m) gegeben.

Im Planbereich ist eine Zufahrt (Gehweg) mit einer Breite von 3,0 m zur Bewirtschaftung des Ausbaches durch den Zweckverband Gewässer 3. Ordnung geplant. Darüber hinaus ist diese Zufahrt auch für die notwendige Pflege des bestehenden Baumbestandes erforderlich. Die für die Bewirtschaftung erforderlichen Fahrwege werden als wasserdurchlässige Fläche (Schotterrasen) mit einer Breite von ca. 4 m neu angelegt. Hierbei handelt es sich um private aber auch öffentliche Flächen.

Der Pflanzbestand des Ausbaches ist von Seiten der Stadt Pocking digitalisiert und in das vorhandene Baumkataster aufgenommen worden. Die Übersicht mit den entsprechenden Daten sowie der Bewertung ist aus der beigefügten Anlage ersichtlich. Die schützenswerten Bäume bleiben als Bestand der Pflanzung am Ausbach erhalten.

Die Bäume Nrn. 1752 – 1754 sind aus dem Nadelholzbestand auszugsweise dargestellt. Bei diesem Bewuchs handelt es sich ausschließlich um einen privaten Bestand der größtenteils nicht erhaltenswert ist.

# Begründung

Der Stadtrat Pocking hat am 15.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Pocking Brunnenfeld IV beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Stadt Pocking wieder Baugrundstücke im Stadtgebiet selbst anbieten können. Zum jetzigen Zeitpunkt können von der Stadt keine Grundstücksflächen mehr angeboten werden. Dies gilt nahezu auch für den privaten Grundstücksmarkt. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten. Mit der Bauleitplanung werden Grundstücksflächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt, die im integrierten Stadtentwicklungsprogramm als geeignete Flächen festgelegt wurden. Die Fläche entspricht insofern auch dem Erfordernis der Angebundenheit, nachdem der überplante Bereich zwischen zwei bestehenden bebauten Gebieten liegt.

Die noch freien innerstädtischen Grundstücksflächen an der Griesbacher Straße bzw. an der Wittelsbacher Straße (siehe Anlage), die entsprechend den Vorgaben des BauGB vorrangig planungsrechtlich nutzbar gemacht werden sollen, stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere ist bei diesen Grundstücken eine erbliche Auseinandersetzung noch nicht erfolgt. Die Verfügbarkeit dieser Grundstücksflächen scheitert an privaten Belangen.

Die Grundstücksflächen zwischen der Südallee und der B12 stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. In diesem Bereich wird eine Überplanung für die neuen Südeinfahrt in das Stadtzentrum durchgeführt.

Ebenso stehen brachliegende Flächen sowie innerstädtische ungenutzte Flächen nicht zur Verfügung, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücksflächen nicht vermeidbar war.

## Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt. Die abgeschlossene landesplanerische Überprüfung der A 94 tangiert das Plangebiet nicht. Die vorgesehene Trassenführung ist noch südlich der Ortsteile Wollham und Pram.

## Landschafts- und Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 60 geändert.

Das Baugebiet liegt ca. 600 m nördlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 321,50 m über NN. Beim Hochwasser 1954 wurde eine Kote von ca. 322,30 m ü. NN erreicht.

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt. Im Süden begrenzt der Ausbach das Plangebiet. Im Norden wird das Baugebiet mit der vorhandenen Gstettner Straße begrenzt. Westlich liegt das Plangebiet der Griesbacher Straße; östlich das Plangebiet Weizauer Weg bzw. das Caritaszentrum.

Hinsichtlich des südlich angrenzenden Ausbaches ist die Planung so weit zurück genommen, dass eine aus planerischer Sicht ausreichende, im Ursprung belassene Fläche erhalten bleibt. Mit einer

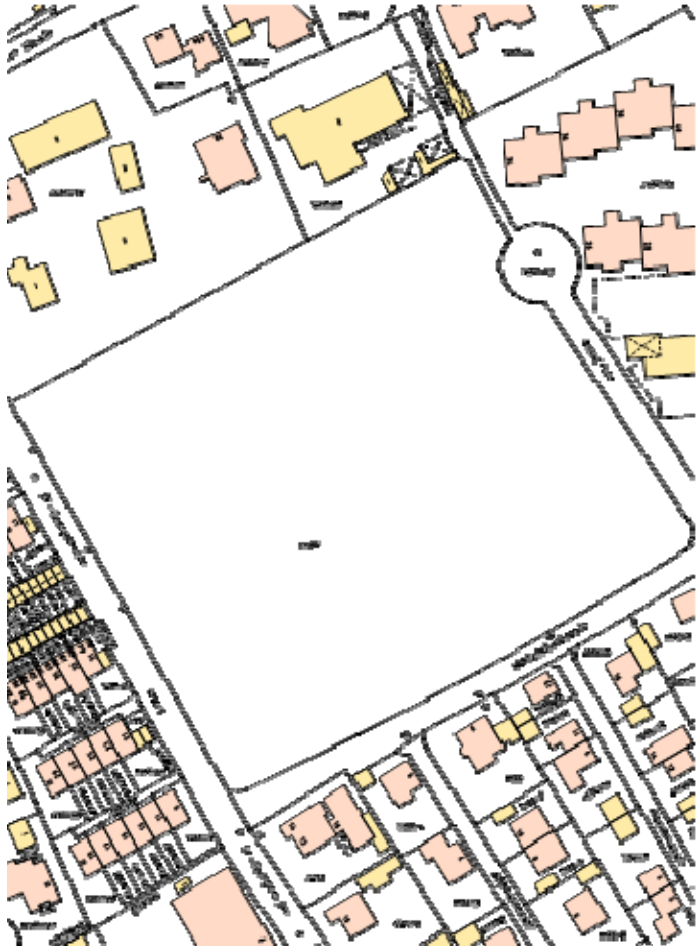
3 m breiten Anbindung zum Ausbach besteht darüber hinaus die Möglichkeit der ordentlichen Bewirtschaftung durch den Zweckverband Gewässer 3. Ordnung.

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3
- Dachformen  
Hinsichtlich der Zulässigkeit der gängigen Dachformen soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.
- Sport- und Spielanlagen  
Im Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Spielplatzes an der Gstettner Straße sowie in einer Entfernung von ca. 500 m zum Spielplatz an der Griesbacher Straße
- Verkehr  
Der örtliche Verkehr wird an die Gstettner Straße mit neuen Erschließungsstraßen geregelt. Diese sind so gegliedert, dass durch den zu erwartenden Verkehr eine ruhige Wohnlage gewährleistet bleibt.
- Versorgung  
Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.  
Ebenso die Löschwasserversorgung.  
Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON.  
Die Gasversorgung durch die Energienetze Bayern.  
Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Entsorgung  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.  
Die Abfallbeseitigung wird durch die AWG sichergestellt.
- Grünflächen  
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft  
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Die Grundstücke liegen auch nicht in einem festgesetzten Schutzgebiet. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert.
- Schutzgebiete  
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft  
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

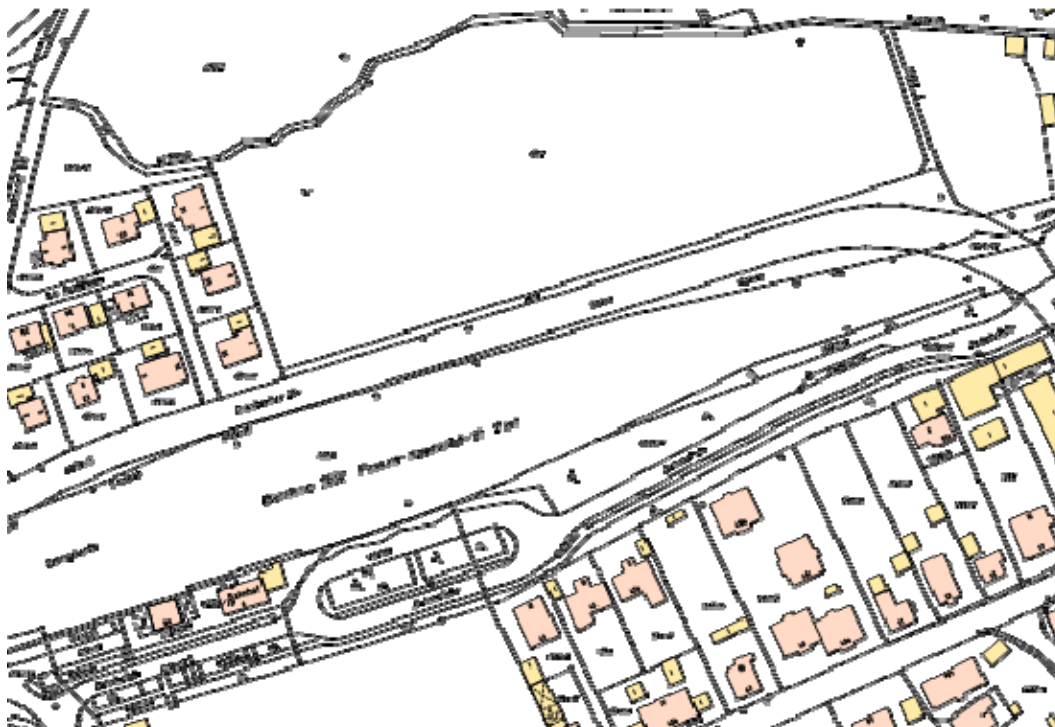
Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, Bepflanzung und Begrünung festgelegt. Die konkrete Planung der Freiflächen erfolgt mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen. Diesen Unterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan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

## Anlage Gstettner Straße

Wittelsbacher Straße



Griesbacher Straße





## **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**

- Vereinfachte Vorgehensweise

### **1 Bewertung von Natur und Landschaft**

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Im geplanten Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen.

Bei beiden Bewertungen ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Insbesondere handelt es sich um einen Bereich, der östlich und westlich bereits bebaut ist.

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden für die Wohnbebauung genutzt. Ziel des GOP ist es, dass auf allen Grundstücken eingegrünter Gärten geschaffen werden. Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen.

### **2 Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise**

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.

Das Baugebiet Gstettner Straße ist bisher unbebaut. Der Planbereich ist für eine normale Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Für die unbebaute Fläche liegt eine höhere Bedeutung, Schutzgebiet oder gesetzlich geschütztes Biotop nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Im GOP sind Festsetzungen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind (insbesondere breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge bei der Errichtung von Stellplätzen etc.).

Schutzgut Luft und Klima ist grds. nicht betroffen. Im Bereich der Caritas ist beim Geländeklima eine kleinräumige Zirkulation dargestellt (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet ist bisher nicht bebaut. Es grenzt an die bereits bestehende Bebauung Griesbacher Straße, an. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist insoweit nicht zu rechnen. Das Plangebiet soll auch weiterhin landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

**Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erkennbar bzw. erforderlich.**

# Umweltbericht

## **Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet WA Gstettner Straße**

### **I. Beschreibung und Bewertung der folgenden Umwelt und ihrer Bestandteile:**

1. *Klima*
2. *Lufthygiene*
3. *Lärm*
4. *Boden*
5. *Grundwasser*
6. *Oberflächen- und Niederschlagswasser*
7. *Flora und Fauna, biologische Vielfalt (Biodiversität)*
8. *Landschaftsbild/ -struktur*
9. *Erholung*
10. *Kultur- u. Sachgüter*

#### *1. Klima und 2. Lufthygiene*

Im Änderungsbereich des Landschafts- und Flächennutzungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.

Östlich des Planbereiches ist im Bereich des Caritas – Zentrums eine kleinräumige Zirkulation vorhanden. Die Hauptwindrichtung ist von West nach Ost.

Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese Belastungen können über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren bestehen bleiben (geschätzter Umsetzungszeitraum des Planbereiches).

Mit weiteren Versiegelungen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Der maximale Versiegelungsgrad liegt bei 30 % der Grundstücksfläche.

Mit zulässigen Dachbegrünung sowie den Erhalt von Grünstrukturen in dem bereits bebauten Gebiet mit Wiesen und Bäumen und Sträuchern können geplante Eingriffe minimiert bzw. vermieden werden.

### 3) *Lärm*

#### a) **Bestand**

Geräuschmissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.  
Geräuschmissionen durch die Erschließungsstraßen. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.  
Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.  
Die max. Höchstgeschwindigkeit soll mit 30 km/h (Zonenbereich) im Plangebiet angeordnet werden.

#### b) **Baubedingte Auswirkungen**

Temporäre Störungen der Anwohner durch den Baulärm; zusätzlicher PKW Verkehr bei steigender Einwohnerzahl

#### c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

Keine weiteren Maßnahmen geplant bzw. ersichtlich.

### 4) *Boden und Geomorphologie*

#### a) **Bestand**

Ebenes Gelände, überwiegend sandige und kiesige, teilweise lehmige Böden;  
keine Altlasten bekannt.

#### b) **Baubedingte Auswirkungen**

Beseitigung von anstehenden Mutter- und Oberboden bei An- und Neubauten;  
Belastungen der Randbereiche durch Lagerung und Verdichtung von Oberboden und aufzustellende Baumaschinen  
Maximaler Versiegelungsgrad bei der Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl

#### c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

Minimieren auf das unbedingt notwendige Maß;  
Aufstellen von Baumaschinen, wie z. B. Kränen, wenn möglich auf befestigte Flächen

### 5) *Grundwasser*

#### a) **Bestand**

Heterogener Geschütztheitsgrad des Grundwassers entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen:  
➤ Grundwasserflurabstand im Planbereich bei ca. 5,50 m

## **b) Baubedingte Auswirkungen**

z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Störung des Grundwasserkörpers auch bei Kellergeschossen nicht ersichtlich  
Mögliche geringere Grundwasserneubildungsrate bei Neubauvorhaben

## **c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

Verzicht auf Versiegelung von Stellflächen  
Erhaltung unversiegelter Bereiche

## **6) Oberflächen- und Niederschlagswasser**

### **a) Bestand**

Straßenentwässerung über Versickeranlagen  
Niederschlagswasserversickerung auf den bestehenden Baugrundstücken

### **b) Baubedingte Auswirkungen**

keine

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Reduzierte Grundwasserneubildung möglich  
Veränderungen bei der Versickerung auf den Baugrundstücken

## **c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

Dachbegrünung  
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen  
Minimierung der Flächenversiegelung

## **7) Flora und Fauna**

### **a) Bestand**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Gartennutzung, Bäume, Sträucher und Wiesen (Rasen) im angrenzenden Bereich  
Teilweise Neuanpflanzungen im Renaturierungsbereich des angrenzenden Ausbaches

**b) Baubedingte Auswirkungen**

Störung von Gartenbereichen  
Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Verlust von belebtem Boden

**c) Maßnahmen zu Vermeidung**

schonender Umgang beim Abtrag von Mutterboden  
fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung

8) *Landschaftsbild*

**a) Bestand**

Wohnbebauung  
Hausgärten mit Grünflächen  
Landwirtschaftliche Flächen

**b) Baubedingte Auswirkungen**

Optische Auswirkungen durch den An- bzw. Neubau von Gebäuden

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Störung durch größere bzw. neue Baukörper  
Einschränkung von landwirtschaftlich genutzten Flächen

**c) Maßnahmen zu Vermeidung**

Erhaltung der vorhandenen Strukturen  
Durchgrünung des Gebietes

9) *Erholungseignung*

**a) Bestand**

Nutzung des Planungsgebietes von Bewohnern im Planbereich

**b) Baubedingte Auswirkungen**

Temporäre Einschränkungen durch die möglichen Bauvorhaben

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Geringfügige Reduzierung von erholungswirksamen Freiräumen vor allem der Gartennutzung

### c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

keine

#### 10) Kultur- und Sachgüter

sind nicht betroffen

## II. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
Klima	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Boden	mittel	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Grundwasser	keine	gering	keine Aussage möglich
Oberflächenwasser	keine	gering	keine Aussage möglich
Fauna und Flora	gering	gering	keine Aussage möglich
Mensch/Lärm	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Mensch/ Erholung	gering	gering	keine
Landschaftsbild	gering	gering	keine Aussage möglich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Darstellen von Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen war keine Aussage erforderlich  
Bei den übrigen Angaben und Ermittlungen war wesentliche Grundlage der Erläuterungsbericht zum Landschafts- und Flächennutzungsplan

### **III. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes**

Geringe Entwicklung und Veränderung des Raums  
Geringfügige Abrundung der bestehenden Wohnbebauung  
Erhalten der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen

### **IV. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten**

Die Stadt hat Alternativen geprüft. Grundsätzlich wären alternative Flächen vorhanden, die aber aus privaten Gründen nicht zur Verfügung stehen. Für dieses Gebiet sprechen besonders die sehr gute, Verkehrsanbindung sowie das Ziel des LEP der innerörtlichen Nachverdichtung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unbebaut.

Im Gebiet sind durch die Lage der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung keine alternativen Erschließungsanlagen möglich. Auf die Funktionalität wie z. B. Winterdienst wurde dabei besonders geachtet.

### **V. Umweltmerkmale des Gebietes die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

sind nicht ersichtlich



## VI. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen. Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nur mit geringen bis mäßigen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkung</b>	<b>Zusammenfassung</b>
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Keine	Keine	Mäßig
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Mäßig
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Gering
Mensch (Lärm. Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine	Mäßig
Kultur und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

1) 3-stufige Bewertung (gering, mittel, hoch)

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
Bebauungsplan:  
WA Gstettner Straße**

**1. Belange der Umwelt:**

Hinsichtlich der Umweltbelange wurde dem Bebauungsplan ein umfassender Umweltbericht beigefügt. Auf die Zusammenfassung des Umweltberichtes wird hingewiesen.

**2. Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken bzw. Anregungen hinsichtlich der Problematik des „Ausbachs“ vorgetragen.

Der Stadtrat Pocking hat sich mit dieser Thematik auseinander gesetzt und die vermeintlichen Bedenken klären können.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 11.06.2015 bis zum 22.07.2015.

**3. Behördenbeteiligung:**

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von folgenden TöB Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- ⇒ Landratsamt Passau
- Kreisbaumeister
- ⇒ Regierung von Niederbayern
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt
- ⇒ Landesamt für Denkmalpflege
- ⇒ Zweckverband Abfallwirtschaft
- ⇒ Bayernwerk AG
- ⇒ Deutsche Telekom
- ⇒ Kabel Deutschland und des
- ⇒ Bayerischen Bauernverbandes

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht abgegeben. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.06.2015 bis zum 22.07.2015. Soweit die Stellungnahmen Belange des Bebauungsplanes betroffen haben, wurden diese berücksichtigt.

Bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange Benken und Anregungen vorgetragen:

- ⇒ Landratsamt Passau
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ Deutsche Telekom
- ⇒ Landesamt für Denkmalpflege
- ⇒ Zweckverband Abfallwirtschaft
- ⇒ Kabel Deutschland
- ⇒ Energie Südbayern und des
- ⇒ Bayerischen Bauernverbandes

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht oder nicht fristgerecht abgegeben. Soweit Belange die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes betroffen haben und noch nicht berücksichtigt waren, wurden diese berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.08.2015 bis 24.09.2015 und wurde am 11.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen.

Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.10.2015 bis 24.10.2015 und wurde am 28.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 4. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden von der Stadt Pocking geprüft.

Nachdem es sich bei dem Plangebiet um die noch verbleibende Fläche im Anschluss an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rott handelt, waren alternative Planungsmöglichkeiten diesbezüglich nicht gegeben. Die Realisierung des Vorhabens war zur gegebenen Planungszeit an anderer Stelle nicht durchführbar.

## Verfahrensvermerke

### für den Bebauungsplan „WA Gstettner Straße“

Der Stadtrat Pocking hat am 15.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA Gstettner Straße beschlossen.

Für den Bebauungsplan mit der Begründung sowie einem Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.06.2015 bis 22.07.2015 die Öffentlichkeit beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis 22.07.2015 die Möglichkeit gegeben sich im Sinne von § 4 Abs. 2 zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.08.2012 bis 25.09.2012. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 07.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit 06.10.2015 bis 24.10.2015 und wurde am 28.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 28.10.2015 den Bebauungsplan „WA Gstettner Straße“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 04.02.2016 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs.3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 04.02.2016  
Stadt Pocking

  
K r a h  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

## eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 28.10.2015

den Bebauungsplan „WA Gstettner Straße“

als Satzung beschlossen.

(Rechtsgrundlage ist § 10 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Zi. Nr. 24, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan/die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis Abs.3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch

Anschlag an der Amtstafel

am 04.02.2016

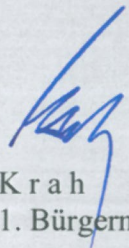
abgenommen am 19.02.2016

Pocking, den 04.02.2016

Stadt Pocking

Pocking, den 19.02.2016

Unterschrift

  
K r a h  
1. Bürgermeister

