

# Stadt Pocking

## Änderung des Bebauungsplanes Webergelände durch Deckblatt Nr. 5



Pocking, November 2011  
geändert, Februar 2012  
Satzung, Mai 2012  
Stadt Pocking

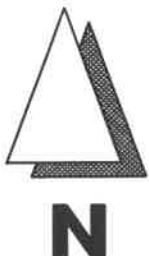
Krah  
Bauverwaltung

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 Stadt Pocking " Webergelände "  
 durch Deckblatt Nr. 5



**M. 1 : 1000**

GEMEINDE : Stadt Pocking  
 LANDKREIS : Passau  
 REGIERUNGSBEZIRK : Niederbayern



= Geltungsbereich

**Dipl. Ing. (FH) Karl Daschner**

- Passauer Straße 77 , 94060 Pocking
- Tel. : 08531-91830, Fax: 08531-4677
- E-Mail : post@daschner-wohnbau.de

30.11.2011

Gez.: G. Reislhuber

# Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Stadt Pocking „Webergelände“

## Durch Deckblatt Nr. 5

### Textliche Festsetzungen

- Die Grundstückskennzahlen bleiben unverändert.  
Gebäude mit maximal 3 Vollgeschoßen (III)  
GRZ = max. 0,35  
GFZ = max. 1,20
- FD = Flachdach  
Für die durch Planzeichen festgesetzte Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch Flachdächer (FD) in Form von Dachterrassen zulässig.

### Anforderungen der Fachbehörden:

- Kreisbrandrat

Die Löschwasserversorgung ist nach den Arbeitsblättern der DVGW sicher zu stellen. Die erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr sind in Absprache mit dem örtlichen Kommandanten festzulegen.

- Zweckverband Abfallwirtschaft

Die Tonnen sind entweder an der Tettenweiser Straße oder an der neuen Verbindungsstraße zum Bahnhof bereit zu stellen. Andernfalls ist eine Haftungsfreistellungserklärung erforderlich.

- E.ON

Die Schutzbereiche bei Aufgrabungen beidseits 0,5 m der Trassenachse) sind einzuhalten. Ebenso sind bei Neuanpflanzungen die erforderlichen Abstände zu den Anlagen der E.ON einzuhalten.

**Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen im Bebauungs- u. Grünordnungsplan.**

# Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Stadt Pocking „Webergelände“

## Durch Deckblatt Nr. 5

### UMWELTBERICHT Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

#### Beschreibung des Vorhabens

Im Zug der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung des Alten- und Pflegeheims „Haus an der Rott“ auf Grundstück Flur-Nr. 140/8 und 140/10 in Pocking geschaffen werden.

In dem derzeit geplanten Baufenster ist ein 4-geschossiger Winkelbau (E + III) mit Tiefgarage vorgesehen. Durch die Bebauungsplanänderung entfällt die Tiefgarage und der neue Winkelbau wird auf 3 Vollgeschosse (E + II) verringert.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeit

Da der Erweiterungsbau aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen an das bestehende Alten- und Pflegeheim angrenzen soll, ist eine anderweitige Planung nicht möglich.

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird die Grundflächenzahl (GRZ) nicht verändert, ebenso bleibt das Stellplatzkonzept unverändert, lediglich die Anordnung der Stellplätze ist teilweise anders.

Durch die Anordnung des neu geplanten Baukörpers, sowie Wegfall der Tiefgarage und der privaten Erschließungsstraße, kann ein Teil der bereits bestehenden parkähnlichen Außenanlagen erhalten bleiben. Die vom Baukörper betroffenen Grünflächen werden rückgebaut und im entstehenden Innenhofbereich zum größten Teil wieder neu angelegt.

Durch diese Maßnahme entsteht ein größerer Grünflächenanteil, somit wird der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks auf keinen Fall größer.

Es besteht somit kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden oder sonstiger besonderer Maßnahmen. Der künftige Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter: Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima/Luft, Kultur-/ Sachgüter und Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Hierzu gelten weiterhin die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan.

# Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Stadt Pocking „Webergelände“

## Durch Deckblatt Nr. 5

+

### Begründung:

Da aufgrund des immer größer werdenden Bedarfs an Altenpflegezimmer in Pocking, soll das bestehende Alten- und Pflegeheim durch einen Erweiterungsbau in nördlicher Richtung vergrößert werden.

Entgegen der vorgesehenen Bebauung mit Winkelbau unter 90° zueinander, für Betreutes Wohnen, soll nun das bestehende Alten- und Pflegeheim mit einem Winkelbau unter 105° zueinander an der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze erweitert werden.

Durch die Winkelveränderung und den Anbau an den Bestand ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenzen.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit max. E + III auf jetzt max. E + II verringert. Dies ergibt eine Verbesserung für die Nachbargrundstücke und eine harmonischere Gesamtansicht mit dem Bestandsgebäude.

Durch den geringen Bedarf an Stellplätzen für ein Pflegeheim, können diese oberirdisch errichtet werden, somit entfällt die Tiefgarage.

Da sich durch die Baumaßnahme die Bettenzahl erhöht, ist in der bestehenden Küche des Pflegeheims mehr Kapazität erforderlich. Zur Vergrößerung der Küche im Hauptgebäudeteil an der südlichen Grundstücksgrenze (Tettenweiser Straße) wird eine eingeschossige Gebäudeerweiterung (I) festgesetzt.

Aufgestellt: Pocking, 01.12.2011

Dipl.-Ing. (FH) K. Daschner

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
Bebauungsplan  
Webergelände, Dbl. Nr. 5**

**1. Belange der Umwelt:**

Hinsichtlich der Umweltbelange wurde dem Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht beigelegt. Auf die Zusammenfassung des Umweltberichtes wird hingewiesen.

**2. Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken bzw. Anregungen nicht vorgetragen.  
Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2011 bis zum 18.01.2012.

**3. Behördenbeteiligung:**

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von folgenden TöB eine Stellungnahme abgegeben:

- ⇒ Zweckverband Abfallwirtschaft
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ E.ON Bayern
- ⇒ Staatliches Bauamt und
- ⇒ Landratsamt Passau

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht abgegeben.  
Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2011 bis zum 18.01.2012.  
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 TöB eine Stellungnahme abgegeben:

- ⇒ Landratsamt Passau
- ⇒ E.ON Bayern und
- ⇒ Staatliches Bauamt

Die Stellungnahmen waren bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.03.2012 bis 23.04.2012 und wurde am 08.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 4. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden von der Stadt Pocking geprüft. Nachdem sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Baugebiet befindet, waren alternative Planungsmöglichkeiten diesbezüglich nicht gegeben. Die Realisierung des Vorhabens war zur gegebenen Planungszeit an anderer Stelle nicht durchführbar.

**V e r f a h r e n s v e r m e r k e**  
**für die Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Webergelände“**  
**durch Dbl. NR. 5**

Der Stadtrat Pocking hat am 16.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes Webergelände durch Dbl. Nr. 5 beschlossen.

Für diese Änderung mit der Begründung sowie einem Hinweis zum Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1, BauGB die Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.12.2011 bis 18.01.2012 beteiligt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2011 bis 18.01.2012 die Möglichkeit gegeben sich im Sinne von § 4 Abs. 2 zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.03.2012 bis 23.04.2012. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 25.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes durch Dbl. Nr. 5 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 14.06.2012 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 14.06.2012  
Stadt Pocking

  
K r a h  
1. Bürgermeister

