

Änderung des Bebauungsplanes  
Graf – Tilly – Straße  
durch Dbl. Nr. 7

# Stadt Pocking



Pocking, Mai 2009  
Stadt Pocking

Krah  
Bauverwaltung

## I. Textliche Festsetzungen:

zu Ziff. 0.1.0: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. § 4 Abs. 3 wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Deckblattes.

zu Ziff. 0.2.1: Mindestgröße der Baugrundstücke  
0.2.1.3: Einzelhausbebauung: mind. 450 m<sup>2</sup>

zu Ziff. 0.2.3.1 Proportionen der Gebäude  
Die Firstrichtung ist freigestellt, sie muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

zu Ziff. 0.2.3.2

0.2.3.3 Dachform: auch zulässig WD und PD

Wandhöhe: E + DG: max. 4,80 m  
E + I max. 6,50 m  
E + I + DG max. 8,80 m wobei DG als Vollgeschoß zulässig ist

Dachgauben: anstelle der Fenstergröße wird die Ansichtsfläche mit 2,5 m<sup>2</sup> pro Gaube festgesetzt; Abstand vom Ortgang mind. 2m und untereinander mind. 1 m

Dachneigung: SD 20° – 38°  
WD 20° - 38 °, Walm bis 45 °  
PD 5° - 12°

Kniestock: max. 1,3 m bis OK Pfette bei Errichtung mit ausgebautem Dachgeschoß

Dachüberstand: diese Festsetzung entfällt.

zu Ziff. 0.3 Garagen und Nebengebäude

Wh. max. 3,0 m (entsprechend der BayBO)  
Traufhöhe entfällt

zu Ziff. 0.4.1 Stellplätze

ergänzend wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind;

zu Ziff. 0.5.1 Zaunart

auch zulässig Metallzäune in schlichter Ausführung

## **II: Planliche Festsetzungen:**

1. Art der baulichen Nutzung:  
WA gemäß § 4 BauNVO;

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max.	0,3
GFZ max.	0,8

3. Baugrenze / Abstandsflächen

Hinsichtlich der Garagen gilt die Festsetzung der Baugrenze; im Übrigen gelten die Abstandsflächen der BayBO.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt und gelten auch für das Deckblatt Nr. 7.

## **Begründung:**

### Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 29.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes Graf-Tilly-Straße durch Dbl. Nr. 7 beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung, insbesondere nach kleineren Grundstücken im Bereich des Stadtzentrums, wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten. Die bisher festgesetzte Geschosflächenbebauung beschränkt sich auf die Grundstücksflächen entlang der Passauer Straße.

### 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 Landschafts- und Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

### Bestandsaufnahme und Bewertung

#### - **Lage und Größe**

Das Baugebiet liegt ca. 200 m am östlichen Rand des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 1 ha.

## - **Topographische Verhältnisse**

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.

## **Angrenzende Bereiche**

Das Baugebiet umfasst im westlichen Bereich Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Graf-Tilly-Straße. Für diese betroffenen Teilflächen werden, ausgenommen entlang der Passauer Straße, Einzelhausbebauungen auf relativ kleinen Grundstücken ermöglicht. Die angrenzenden Bereiche bestehen überwiegend als Wohnbebauung.

## - **Planungen**

Das Plangebiet soll in seiner baulichen Art an das bestehende Plangebiet Griesbacher Straße angeglichen werden. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nicht Gegenstand des Planbereiches werden. Diese sind generell im angrenzenden Gebiet zulässig. Im Wesentlichen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3
- Dachformen  
Hinsichtlich der Zulässigkeit von SD, PD und WD soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.
- Die Wandhöhen wurden so gewählt, dass auch eine „Aufdachdämmung“ möglich ist.
- Verkehr  
Der Planbereich ist über die Plinganserstraße bzw. über die Graf-Tilly-Straße gut erreichbar. Mit dem Neubau der Erschließungsstraßen wird der örtliche Verkehr geregelt. Diese ist 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 Bayern AG.  
Die Gasversorgung durch die Erdgas Südbayern.  
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 den ZAW Donau – Wald sichergestellt.
- Grünflächen  
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen wird auf den bestehenden Grünordnungsplan, der Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist, hingewiesen.
- Wasserwirtschaft  
Wasserflächen werden im Planbereich nicht geschaffen
- Schutzgebiete  
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft  
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

## **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 ein bereits teilweise bebautes Gebiet.

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 geändert

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

Das Baugebiet Graf-Tilly-Straße ist bis auf wenige Grundstücke bebaut. Der Planbereich ist für eine normale Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung und entlang der Passauer Straße auch für eine Mehrfamilienhausbebauung 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 nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Es grenzt an die bereits bestehende Bebauung Graf-Tilly-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 Pockinger Heide Deckblatt Nr. 14**

### **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*

##### **a) Bestand**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr sind durch die dortigen Anwohner bzw. die dortige vorhandene Nutzung bereits gegeben. Der Planbereich grenzt an vorhandene Erschließungsstraßen an.

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

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese Belastungen können über einen Zeitraum von 3 – 5 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.

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

- zulässige Dachbegrünung
- Erhalt von Grünstrukturen in dem bereits bebauten Gebiet mit Wiesen und Bäumen sowie Sträuchern.

## **3) Lärm**

### **a) Bestand**

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschemissionen 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 (Erschließungsstraße) 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 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:
  - mittlerer Grundwasserstand im Planbereich ca. 313,00 m ü. NN
  - Schwankungsbereich 1,0 m – 1,5 m
  - höchster Grundwasserstand ca. 314,50 m ü. NN (geschätzt)
- Grundwasserfließrichtung von SW nach NO

### 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

- breitflächige Entwässerungsgräben im Bereich der Straßenentwässerung
- 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

#### Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

### 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
- gewerbliche Bebauung
- 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 nicht geprüft, da für dieses Gebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist größtenteils 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)