

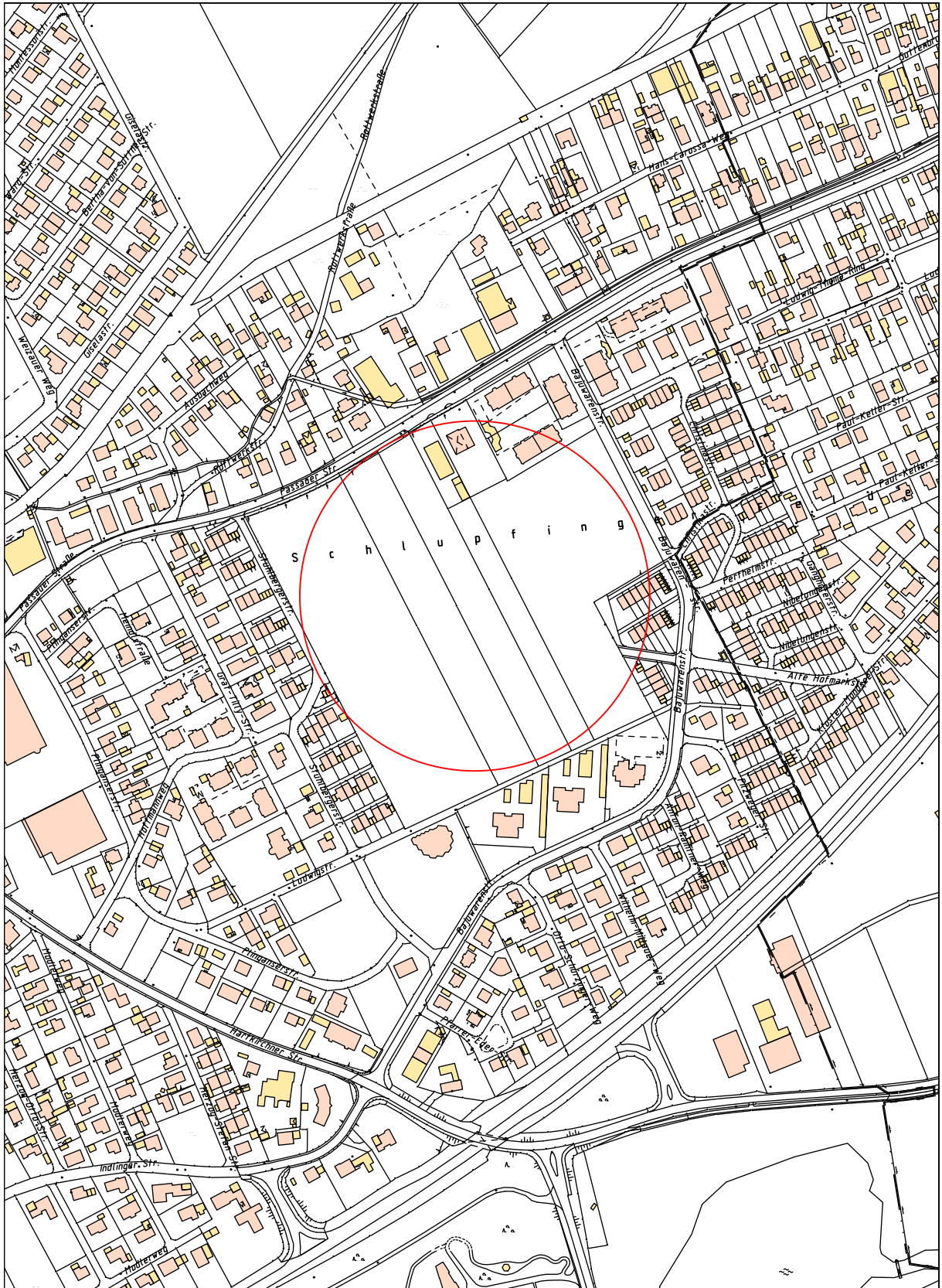
# Bebauungsplan Pocking Ost III

## Stadt Pocking Landkreis Passau



Pocking, Februar 2012  
geändert: Mai 2012  
Satzung: August 2012  
Stadt Pocking

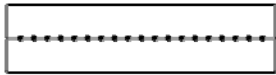
# Übersichtsplan M = 1 : 5000



# Festgesetzte Planzeichen



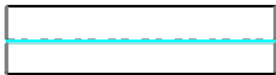
Geltungsbereich



Grenze unterschiedlicher Nutzung



vorgeschl Grundstücksgrenze



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



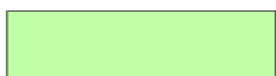
Geh- und Radweg



Straßenbegleitgrün



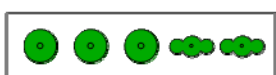
öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



Verkehrsberuhigter Bereich



Baume und Straucher geplant



vorgeschl Gebäude / Nordpfeil

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

## 1. Art der baulichen Nutzung

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>WA</b>            | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  |
| <b>Einschränkung</b> | § 4 Abs. 3 Nrn. 4 + 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes |

## 2. Maß der baulichen Nutzung

|      |              |
|------|--------------|
| WA 1 | EG + OG + DG |
| GRZ  | 0,3          |
| GFZ  | 0,8          |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Wohnungen</b>   | zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit 2 Vollgeschoßen und einem ausgebautem Dachgeschoß; |
| - bei Einzelhäuser | max. 2 Wohnungen  |
| - bei Doppelhäuser | 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte   |
| - bei Reihenhäuser | 1 Wohnung je Reihnhaus  |

|      |              |
|------|--------------|
| WA 2 | EG + OG + DG |
| GRZ  | 0,4          |
| GFZ  | 1,0          |

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Wohnungen</b>   | zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschoßen und einem ausgebautem Dachgeschoß; |
| - bei Einzelhäuser | max. 6 Wohnungen   |
| - bei Doppelhäuser | 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte  |
| - bei Reihenhäuser | 1 Wohnung je Reihnhaus   |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Wandhöhe</b> | max. 7,5 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. 11,0 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt First mit der Dachhaut. |
|------------------|--|

Bei gewerblichen Nutzungen erhöht sich die Wandhöhe entsprechend den rechtlichen Bestimmungen im jeweiligen Geschoß.

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| <b>3. Bauweise</b> | offene Bauweise |
|--------------------|-----------------|

#### 4. Weitere Festsetzungen

|                        |  |
|------------------------|--|
| <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.   |
| <b>Sockel</b>          | nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m  |
| <b>Dächer</b>          | Grasdach bis max. DN 3°<br>Blech bis max. DN 12°<br>Ziegel naturrot/grau DN 20° - 35°<br>Solar bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren ( sog. Sonnenhäuser) DN ausnahmsweise bis max. 60 °   |
|                        | Dachform SD, WD – DN 20° - 35°<br>bei SD auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt.<br>PD – DN bis max. 12°<br>Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 9,50 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>Dachaufbauten</b>   | zulässig ab einer DN von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m <sup>2</sup> , 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.<br>Zaunhöhe max. 1,20 m.<br>Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen.<br>Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.   |
| <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. Im gewerblichen Bereich richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.   |
| <b>Nebenanlagen<br/>Garagen<br/>Stellplätze</b> | Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. 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.<br>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

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

## 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. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gilt Art. 48 Abs. 1 AGBGB.

## 8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

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 auf privaten Baugrundstücken  
Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen  
Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben  
Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.  
Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.  
Die Straßenentwässerung erfolgt grds. breitflächig über die öffentlichen Grünflächen  
(TRENGW, Nr. 3 – flächenhafte Versickerung über Oberboden).  
Bei den untergeordneten Straßen erfolgt die Straßenentwässerung aus Platzgründen über  
Versickeranlagen (TRENGW, Nr. 4).  
Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu  
beantragen.

## **9. Abfallwirtschaft**

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

## **10. Brandschutz**

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 und  
W 331 zu beachten. Nach Mitteilung des ZV Ruhstorfer Gruppe ist eine  
Löschwasserversorgung von 13,4 l/sek. sichergestellt. Darüber hinausgehende  
Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **11. Ausgleichsflächen**

- Für die Wohnbaugrundstücke im WA 1 ist entsprechend der Ermittlung des  
Ausgleichsflächenbedarfes ein externer Ausgleich nicht erforderlich.
- Für die Wohnbaugrundstücke im WA 2 ist ein Ausgleichsflächenbedarf ebenfalls nicht  
gegeben. Die notwendigen Freiflächen können im Planbereich geschaffen werden. Auf  
die Begründung wird verwiesen.

## **12. Lärmschutz**

Nach Mitteilung des technischen Immissionsschutzingenieurs ist auf den benachbarten  
Grundstücken Flur – Nr. 1447/1 und 1448/1, mit Lärmbeeinträchtigungen, zumindest  
während der Nachtzeit zu rechnen.

Die Stadt Pocking hat hierzu einen umwelttechnischen Bericht erstellen lassen. Dieser  
umwelttechnische Bericht ist als Bestandteil des Bebauungsplanes zu beachten.

Für die im Bericht festgesetzten Immissionsorte IM 1 bis IM 6 müssen Aufenthaltsräume  
eine Entfernung von ca. 10 m zur Grundstücksgrenze der angrenzenden Gewerbefläche  
aufweisen.

Aus Vorsorgegründen wird jedoch eine zusätzliche Grundrissorientierung, welche die  
Lärmsituation in den Ruheräumen verbessert, empfohlen.

# 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.

## 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.

# Begründung

## Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 29.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Pocking Ost III beschlossen. Der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbebauung wird damit Rechnung getragen. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten. Mit der Bauleitplanung wird die noch freie Fläche im nahen Stadtzentrum für eine Bebauung zur Verfügung gestellt.

## 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, ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes.

Das Baugebiet liegt ca. 900 m östlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Die Vorplanung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 320,80 m über NN.

## Planbereich

Das Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt. Im Norden begrenzt die Passauer Straße den Vorplanungsbereich. Östlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung an der Bajuwarenstraße. Südlich der Wohnbereich des Baugebietes WA Pocking Ost. Im Westen befindet sich die Wohnbebauung der Stuhlberger Straße.

Mit der Planung kommt die Stadt Pocking dem immer wieder geforderten Ziel der Landes- und Regionalplanung nach. Danach wird eine große Baulücke nahe dem Zentrum der Stadt geschlossen. Die Ziele im Vorplanungsbereich können im Detail noch nicht klar definiert werden. Entlang der Passauer Straße würde sich eine Mischbebauung oder eine nicht störende gewerbliche Bebauung anbieten.

### - Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) GRZ: 0,3

Allgemeines Wohngebiet (WA 2) GRZ: 0,4

### - Dachformen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von SD, PD und WD soll die Vielfalt der Dachlandschaften, wie im Stadtgebiet üblich, erhalten bleiben.

### - Sport- und Spielanlagen

Im Plangebiet selbst sind keine Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Spielplatz an der Bajuwarenstraße.

- Verkehr  
Ein überörtlicher Verkehr ist im Planbereich nicht gegeben. Der örtliche Verkehr wird durch die Weiterführung der 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 Überschwemmungsgebiet. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nicht tangiert.
- Schutzgebiete  
Insbesondere im Sinne des Denkmalschutzgesetzes wurden untersucht.
- Landwirtschaft  
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.
- Lärmschutz  
Im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzen das Grundstück der Fa. Stahlgruber sowie das Grundstück des TÜV an. Auf Grund eines einmaligen Beschwerdefalles hat der technische Umweltschutzingenieur im Verfahren seine Bedenken mitgeteilt. Bei dieser Beschwerde waren die organisatorischen Tätigkeiten auf dem betroffenen Grundstück in der Weise geregelt, dass nur eine Zufahrt über das TÜV-Gelände und mit Rangiermöglichkeit der südliche Teil des betroffenen Grundstückes als Be- und Entlademöglichkeit genutzt wurden. Diese Be- und Entladungen wurden überwiegend mit Rollcontainern und gasbetriebenen Staplern durchgeführt. Auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs wird hierbei verwiesen.  
Die Stadt hat auf Grund dieses Sachverhalts für diesen einmaligen Fall einen umwelttechnischen Bericht erstellen lassen.  
Nach dieser einmaligen Beschwerde wurde von der Stadt Pocking entlang der Passauer Straße ein Geh- und Radweg errichtet. Dabei wurde für das TÜV Grundstück eine weitere Zufahrt ermöglicht.  
Darüber hinaus hat die Fa. Stahlgruber ihre Be- und Entladetätigkeit umstrukturiert. Die Beschreibung sowie die mitgeteilten Tätigkeiten sind aus dem beigefügten umwelttechnischen Bericht ersichtlich.  
Grundsätzliche Bedenken haben sich dabei nicht ergeben, so dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.

Im inneren Planbereich sind die Grundstücke so angeordnet, dass eine sinnvolle Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Dies ist bei entsprechender Gestaltung auch bei den übrigen Grundstücken gegeben.

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 des Planbereiches WA 2 kann von externen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden. Der Planbereich befindet sich in der Nähe des Zentrums. Gerade im Hinblick mit dem schonenden Umgang von Grund und Boden sowie einer massiveren Bebauung im Innenbereich kann bei dieser Planung ein geringer Bereich verdichtet bebaut werden.

Im Planbereich sind intensive Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Außerdem soll ein Anger mit einer großzügigen öffentlichen Grünfläche entstehen. Die Verkehrsführung rund um den Anger soll ebenfalls zu einer harmonischen Gestaltung des Platzes beitragen. Ansonsten berücksichtigt die Planung mit den entsprechenden Festsetzungen im GOP sowie mit den vorzulegenden Freiflächengestaltungsplänen eine großzügige Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes.

## **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 sind ein allgemeines Wohngebiet sowie eine gewerbliche Fläche 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 wird der Planbereich von bebauten Gebieten im Norden, Osten und Westen umgeben.

Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden für die Wohnbebauung sowie für eine untergeordnete gewerbliche Bebauung genutzt. Ziel des GOP ist es, dass auf allen Grundstücken eingegrünten Flächen bzw. 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. Hinsichtlich der Teilflächen im WA 2 wird auf die Begründung verwiesen.

Der Planbereich ist für eine Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung wie auch Reihen- und 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 grds. nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).

Das Plangebiet ist bisher nicht bebaut. Es grenzt an die bereits bestehende Bebauung der Planbereiche Füssinger Straße, sowie an die Wohnbebauung in der Haidzinger 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 Pocking Ost III**

### **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.

Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese Belastungen können über einen Zeitraum von ca. 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 Wohnbaugrundstücksflächen. In Teilbereichen bei 40 %.

Mit zulässiger Dachbegrünung sowie mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern können geplante Eingriffe minimiert bzw. vermieden werden.

### 3) Lärm

#### a) Bestand

- Geräuschimmissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge der dortigen Anwohner bzw. Betrieben.
- Geräuschimmissionen 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 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. 6,50 m

## **b) Baubedingte Auswirkungen**

- z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

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

- Störung des Grundwasserkörpers auch bei Kellergeschossen ggf. möglich
- 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

### **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**

- Gartennutzung von Bewohnern im angrenzenden bebauten Bereich

#### **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     | gering                          | 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 Wohn- bzw. Gewerbebebauung  
Erhalten der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Zentrumsbereich.

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

Die Stadt hat Alternativen geprüft. Für dieses Gebiet sprechen besonders die sehr gute, Verkehrsanbindung sowie das Ziel des LEP der innerstädtischen 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<br>(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)