

Bebauungsplan
SCHLUPFING III / POCKING

gerhard wojan
freier architekt bdb - pocking

B E B A U U N G S P L A N

S C H L U P F I N G I I I

DER STADT

P O C K I N G

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Aufgestellt
Pocking, im Februar 2001

Ergänzung
Pocking, im Juni / Oktober 2001

gerhard wojan
freier architekt bdb - banatweg 9 - 94060 pocking - tel 08531 / 12040 - fax 08531 / 130676

Bekanntmachung

Der Stadtrat Pocking hat am 31.10.2001 für das Gebiet

„Schlupfung III“

einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Simbacher Str. 16, Zimmer Nr. 23,24 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden..

Gemäß §10 des Baugesetzbuches tritt der 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 des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§215 Abs. 2 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.

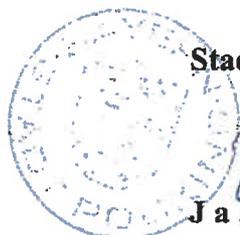
Ortsüblich bekanntgemacht

Pocking, den 14.12.2001

Am 14.12.2001

abgenommen am 04.01.2002

Pocking, den 04.01.2002



Stadt Pocking

J a k o b

1. Bürgermeister

.....
Unterschrift

INHALT

Festsetzungen zum Bebauungsplan Schlupfing III

Übersichtspläne zum Bebauungsplan Schlupfing III

Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan
Schlupfing III sowie zur 3. Änderung des Landschafts-
u. Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan + Grünordnungsplan Schlupfing III

Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Aufgestellt
Pocking, im Februar 2001

Ergänzung
Pocking, im Juni / Oktober 2001

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLUPFING III“

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
GA	Flächen für Garagen / Stellplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
	Einfahrt
	öffentliche Grünfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA § 4 Abs. 1,2 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet		
GE(e) §8 Abs. 1,2 BauNVO	Gewerbegebiet, nur zulässig nicht störendes Gewerbe		
GE(e) §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Wohnen im GE(e) nur zulässig für Betriebsleiter in Verbindung mit einem Betrieb im ausgewiesenen GE(e)		
GRZ	max. zul. Grundflächenzahl	WA § 4 Abs. 1,2 BauNVO	0,25
		GE(e) §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	0,25
		GE(e) §8 Abs. 1,2 BauNVO	0,40
GFZ	max. zul. Geschossflächenzahl	WA § 4 Abs. 1,2 BauNVO	0,50
		GE(e) §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	0,50
		GE(e) §8 Abs. 1,2 BauNVO	0,80
Wohnungen	Je Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig		
Einschränkungen für WA	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans		
Wandhöhe	Wohnhäuser im WA, max. 6,50 m Gebäudehöhe ab festgesetzter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, traufseitig gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2; im GE(e), max. 7,50 m Gebäudehöhe ab festgesetzter Straßenoberkante bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut		

2.2 Weitere Festsetzungen

Dächer	<p>Grasdach bis max. DN 3°, Dachform SD, PD, WD Blech bis max. DN 10°, Dachform SD, PD, WD Ziegel naturrot oder anthrazit bzw. grau DN 22° bis 35°, Dachform SD, WD, ausnahmsweise Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt</p>
Dachaufbauten	<p>zul. ab einer Dachneigung von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche maximal 1,5 qm, Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2,0 m, maximal zwei Stück pro Dachfläche</p>
Firstrichtung	<p>ist freigestellt, sie muß jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen, das Verhältnis von L : B darf 4 : 3 nicht unterschreiten (längsgerichteter Baukörper)</p>
Sockel	<p>nicht farblich abgesetzt, max. 0,2 m, das Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden</p>
Einfriedungen	<p>max. 0,8 m hoch, aus senkrechten Holzlatten ohne Sockel sowie aus senkrechten Metallstäben in schlichter Ausführung; zwischen privaten Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig; bei Straßeneinmündungen ist in der notwendigen Sichtdreiecksfläche max. Höhe von Zäunen und Bepflanzungen 0,8 m</p>
Abstandsflächen	<p>Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen unberührt; Art. 7 Abs. 1 BayBo findet keine Anwendung</p>
Stellplätze	<p>Je Wohnung sind 2,0 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück zu erstellen</p>
Garagen, Nebengebäude	<p>Gestaltung der Garagen, Nebengebäude an das Hauptgebäude; bei Errichtung der Garage an der Grenze hat sich der Nachbauende bzgl. Abstand, Flucht, Gebäudetiefe, Traufhöhe und Dachneigung dem Vorhandenen anzupassen</p>
Grünordnung	<p>siehe Festsetzungen zum Grünordnungsplan „Schlupfing III“</p>
Freiflächengestaltungsplan	<p>Für das Gewerbegebiet GE_(B) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M 1 : 200 zum Bauantrag zu fertigen</p>
Schutzmaßnahmen	<p>Bei Pflanzungen im Bereich von Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschränken, Hausanschlußsäulen u. Versorgungsleitungen sind geeignete Schutzmaßnahmen bis zu einem Abstand von 2,5 m zu treffen</p>
Befestigungen v. privaten Freiflächen	<p>Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken; als Befestigung ist u.a. Schotterrasen, Rasengittersteine, Granit- oder Betonpflaster möglich; Asphaltflächen sind nicht möglich</p>
Immissionsschutzmaßnahmen	<p>Stellplätze im GE_(B) sollen an der PA 56 errichtet werden. Gebäude mit höheren Lärmimmissionen sollen an der PA 56 errichtet werden, die Fassaden im Norden sollen dabei geschlossen sein. Tagsüber ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A) / qm und nachts ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 35 dB (A) / qm zulässig.</p>

3.0 HINWEISE

3.1 Denkmalpflege

Bei bekannt werden von Bodendenkmälern ist gemäß Art 8 BayDSchG unverzüglich das Landratsamt Passau als untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalschutz zu informieren.

3.2 Thüga

Die Baustromversorgung kann erst erfolgen, wenn die Trafostation der Thüga errichtet ist. Hinsichtlich der Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m, unter Beachtung besonderer Schutzmaßnahmen ein Abstand von bis zu 1,00 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ein Abstand von unter 1,00 m ist unzulässig.

3.3 Altlasten

Die nördlich angrenzende ehemalige Deponie der Gemeinde Indling ist von Seiten der Stadt Pocking auf Schadstoffe untersucht worden. Auf diese Fläche wurde nach den Vorgaben der Untersuchung eine Spielwiese angelegt.

3.4 Kreisstraßenverwaltung

Anbaubeschränkungen (Art 23 u. 24 BayStrWG) - eine Anbaubeschränkung von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand ist entlang der Kreisstraße PA 56 einzuhalten, von der Anbaubeschränkung sind alle baul. Anlagen betroffen (Stellplätze, Stützmauern etc.)
Einmündungen v. öffentl. Straßen (Art 31 u. 32 BayStrWG) - die Bauflächen sind über die geplante Einmündung der Gemeindestr. an die Kreisstraße zu erschließen
Privatzufahrten (Art 19 BayStrWG) - es dürfen keine Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße errichtet werden
Sichtfelder (Richtlinie für die Anlage v. Straßen, Knotenpunkte - RAS-K-1) die Sichtdreiecke sind beidseits der Kreisstraße mit 85 m u. bei Gemeindestraßen mit 10 m einzuhalten; die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten, die mehr als 80 cm über Fahrbahnoberfläche (Kreisstr.) ragen; einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber, etc. bedürfen der Zustimmung der Kreisstraßenverw.altung
Anpflanzungen (Art 30 BayStrWG) - beim Anpflanzen v. Bäumen ist ein Mindestabstand v. 4,5 m v. befestigten Fahrbahnrand einzuhalten
Entwässerung der Bauflächen (Art 9 u. 10 BayStrWG) - Abwasser u. Oberflächenwasser darf v. Bauflächen nicht auf Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden
Straßenentwässerung (Art 9 u. 10 BayStrWG) - der Ablauf des Straßenoberflächenwassers des Kreisstraße darf nicht behindert werden

4.0 PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude Typ I



vorgeschlagene Gebäude Typ II



vorgeschlagene Bäume, Hecken u. Sträucher (standortheimische Pflanzen)

Aufgestellt
Pocking, im Februar 2001

Ergänzungen
Pocking, im Juni / Oktober 2001

ÜBERSICHTSPLÄNE

M 1:5000 ZUM

BEBAUUNGSPLAN

SCHLUPFING III

DER STADT

POCKING

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Aufgestellt
Pocking, im Februar 2001

Ergänzungen
Pocking, im Juni / Oktober 2001

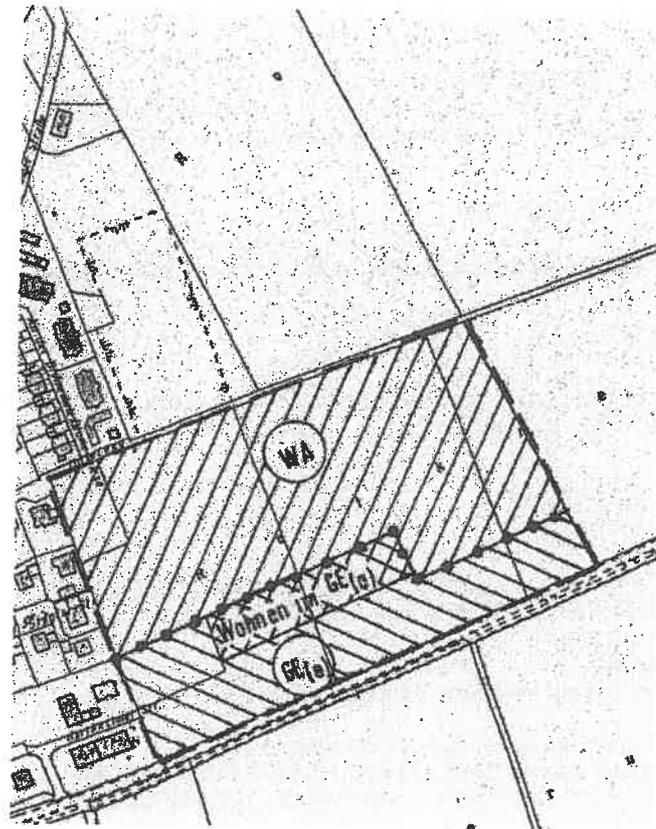
ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000 BESTAND



Übersichtsplan M 1:5000

Aufgestellt
Pocking, Im Februar 2001

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000 PLANUNG



Übersichtsplan M 1:5000 - Planung

Aufgestellt
Pocking, im Februar 2001

Ergänzung
Pocking, im Juni / Oktober 2001

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHLUPFING III SOWIE ZUR 3. ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTS- UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.0 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Um weitere notwendige Wohnbauungen u. Gewerbeansiedlungen in der Stadt zu ermöglichen soll am östlichen Stadtrand im Anschluß an die bestehenden Wohn- u. Gewerbegebiete ein allgemeines Wohngebiet WA sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) mit „Wohnen im GE(e)“ entstehen.

2.0 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für dieses Baugebiet nicht bekannt.

3.0 KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek. v. 24.6.1974-MABL S 467) besteht nicht.

4.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wurde aus der verbindlichen 3. Flächennutzungsplanänderung vom , genehmigt vom Landratsamt Passau am (Deckblatt Nr. 3) entwickelt.

5.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

5.1 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt etwa 1,5 Kilometer östlich von der Stadtmitte entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von etwa 6,4 ha.

5.2 Topographische Verhältnisse

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

5.3 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz.

Das Baugebiet schließt im Westen an bestehende WA Gebiete und (GE) an im Süden an Kiesgrubenfelder, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

5.4 Grundstückeigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt.

6.0 PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA - GRZ 0,25;
eingeschr. Gewerbegebiet - GE(e) - GRZ 0,4 mit Wohnen im GE(e) - GRZ 0,25

6.2 Gemeinbedarf entfällt

6.3 Sport- und Spielanlagen

Kinderspielplätze sind im Norden des Baugebietes vorhanden

6.4 Sondernutzung entfällt

6.5 Verkehr

- Überörtlicher Verkehr - Für den Ausbau der PA 56 werden im Bebauungsplanbereich die entsprechenden Flächen berücksichtigt.
- Örtlicher Verkehr - Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraßen.
- Schienenverkehr - entfällt
- Personennahverkehr - Das Baugebiet kann an die öffentliche Stadtbuslinie angeschlossen werden. Der Bahnhof Pocking ist ca. 1000 m entfernt.

6.6 Versorgung

- Trink- und Brauchwasser - Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe abgedeckt.
- Löschwasser - Die Versorgung wird über das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe abgedeckt.
- Elektroversorgung - Die Versorgung erfolgt durch EVU Thüga.
- Gasversorgung - Die Versorgung mit Erdgas ist vorgesehen.
- Fernwärme - entfällt
- Post- und Fernmeldeanlagen - Das Gebiet wird versorgt, Gebäude und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

6.7 Entsorgung

- Abwasserbeseitigung - Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz zur städtischen Kläranlage entsorgt. Das Oberflächenwasser wird direkt über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt.
- Abfallbeseitigung - Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau / Wald sichergestellt.

6.8 Grünflächen

Die Grünflächen werden qualifiziert beplant.

6.9 Wasserwirtschaft

- Wasserflächen - entfällt
- Hochwasser - entfällt
- Grundwasser - entfällt
- Schutzgebiete - Schutzgebiete sind im Planungsberich nicht vorhanden.

6.10 Landwirtschaft und Wald

- Landwirtschaft - Landwirtschaftliche Belange stehen der vorgesehenen Gebietserschließung nicht im Wege. Eine entsprechende notwendige Eingrünung ist vorgesehen.
- Wald - entfällt

6.11 Umweltschutz

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Umweltschutz berücksichtigt.

6.12 Natur- und Landschaftsschutz

- Schutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.
- Grünordnung - Es befindet sich kein wesentlicher Bestand von Bäumen und Sträuchern im Baugebietsbereich. Wesentliche Gestaltungsmerkmale des Grünordnungsplan sind die Grünzüge zwischen den Parzellen, das Straßenbegleitgrün, verpflichtende Hausbäume bei jeder Parzelle sowie die Ausgleichsflächen im Bereich des Gewerbegebietes.

6.13 Aufschüttungen / Abgrabungen

entfällt

6.14 Denkmalschutz

entfällt

7.0 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

7.1 Planungsziele

Der Stadt Pocking bietet sich durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung am Ostrand des Stadtgebietes zu ergänzen und im Zuge der geplanten Verbindung zwischen der PA 56 und der B 12 abzurunden.

7.2 Lösung der Planungsaufgabe

Bei Beachtung der Planungsziele sind im WA 58 Bauparzellen, darunter 12 Doppelhäuser bei Grundstücksgrößen von 450 bis ca. 1000 qm vorgesehen, die mit nicht übermäßig großen Wohnhäusern bebaut werden können. Die verhältnismäßig lockere Bebauung soll kräftig durchgrünt werden.

Beim Gewerbegebiet GE(e) sind 8 Bauparzellen vorgesehen.

Im WA sind bescheidene Wohnstraßen mit höhengleichem Gehweg vorgesehen. Die versetzte Erschließungsstraße GE(e) ist breiter gehalten und erhält einen höhengleichen Gehweg.

7.3 Inhalt des Bebauungsplanes

(siehe dazu auch textliche und planliche Festsetzungen nach § 9 BauGB)

- Bauliche Nutzung - Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Wohnen im GE(e) nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - WA - GRZ 0,25;
eingeschr. Gewerbegebiet - GE(e) - GRZ 0,4 mit Wohnen im GE(e) - GRZ 0,25
- Flächen, nach § 9 BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen, Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

In Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro werden die Kosten der Erschließung erarbeitet und abgegrenzt.

Die Finanzierung der Erschließungskosten ist im Haushaltplan der Stadt Pocking sichergestellt.

9.0 NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Pocking entsteht durch die Verwirklichung des Baugebietes voraussichtlich keine Folgekosten.

Die Unterhaltsmaßnahmen im Straßenbereich und bei den öffentlichen Grünzügen werden durch den städtischen Bauhof getätigt.

10.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Es ist nicht zu erwarten, daß die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Aufgestellt
Pocking, im Februar 2001

Ergänzung
Pocking, im Juni / Oktober 2001

Grünordnungsplan Schlupfing III

Stadt Pocking



Inhalt:

- Bestandsaufnahme
- Belange von Natur und Landschaft
- Geplante Maßnahmen im Geltungsbereich
- GOP integriert im Bebauungsplan M=1:1000

Bestandsaufnahme

1. **Luftbilddokumentation**
(siehe Anlage)
2. **Fotos (Aufnahme Februar 01)**
(siehe Anlage)
3. **Bewertung**

3.1 Allgemein

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 zweierlei Arten der baulichen Nutzung, zum einen ein allgemeines Wohngebiet zum anderen ein eingeschränktes Gewerbegebiet 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.

Ziel des Landschaftsplanes ist es allerdings, Siedlungsränder, soweit sie nicht für eine weitere Ortsentwicklung vorgesehen sind, entsprechend zu gestalten. Im konkreten Fall trifft dies östlich des Planbereiches zu.

Der jetzige Planungsstand enthält noch nicht die endgültige östliche Grenze einer möglichen Ortsentwicklung. Diese soll mit einer östlichen Verbindung der Kreisstraße PA 56 zur B 12 abschließend erreicht werden. Eine intensive Ortseingrünung ist mit dieser Maßnahme Gegenstand der späteren Planung.

Mit den unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen für Wohnbau- und Gewerbebezüge festgesetzt. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen ein durchgrüntes WA und im GE die entsprechenden Ersatzflächen zu schaffen.

Der Grünordnungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen. Mit der Umsetzung kann im erweiterten Ortsteil Schlupfing den Vorgaben des Naturschutzes im Einklang mit dem Baurecht Rechnung getragen werden.

- 3.2 Bewertung des WA nach vereinfachter Vorgehensweise
- 3.2.0 Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt.
- 3.2.1 Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht größer als 0,3.
- 3.2.2 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. hierzu den integrierten GOP).
- 3.2.3 Der Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen im GOP begrenzt.
- 3.2.4 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.).
- 3.2.5 Schutzgut Luft und Klima ist nicht betroffen (vgl. hierzu auch gültigen Landschaftsplan der Stadt).
- 3.2.6 Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Landschaftsbild ist insoweit nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll auch landschaftsgerecht eingebunden und gestaltet werden. Der GOP enthält hierzu die erforderlichen Festsetzungen.

Ein externer Ausgleich des allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht erforderlich.

3.3 Bewertung nach Leitfaden für das eingeschränkte GE

Liste 1 a:

Das geplante Gebiet ist für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild von nur geringer Bedeutung.

Folgende Schutzgüter sind nicht oder nur geringfügig betroffen:

- Arten und Lebensräume
Ackerflächen in der Form von Maisanbaugebieten;

- **Boden**
Versiegelungen, im Baubereich nur mit wasserdurchlässigen Belägen

- **Wasser**
Die Belange sind nicht betroffen, da u.a. ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorliegt, Quellen und wasserführende Schichten nicht berührt sind, im GOP eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben ist und auch Belange nach Kategorie I im Bereich des Schutzgutes nicht gegeben sind.

- **Klima und Luft**
Nach dem Landschaftsplan der Stadt Pocking ist in diesem Bereich keine besondere Zirkulation dargestellt. Mit der Schaffung von gewerblichen Flächen kann dem Grunde nach eine Beeinträchtigung gegeben sein. Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

- **Landschaftsbild**
Das Landschaftsbild wird mit dem Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt. Insbesondere grenzen die freien Flächen an eine bestehende Bebauung an. Exponierte Landschaftsflächen bzw. naturgebundene Erholungsbereiche werden nicht tangiert. Die Erweiterung des Ortsteiles Schlupfing soll in seiner natürlichen Eigenart erhalten bleiben. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine gegliederte Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Bereich der Wohnbebauung auf den Privatgrundstücken; im gewerblichen Bereich durch entsprechende Ersatzflächen im Plangebiet selbst. Das Ortsbild dadurch positiv beeinflusst.

4 Auswirkungen, Verbesserungen, Maßnahmen

Mit dem Geltungsbereich der Satzung werden Flächen geschaffen, die u.a. für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Für die mögliche gewerbliche Bebauung sind im Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensräume konkrete negative Auswirkungen nicht ersichtlich.

Verbesserungen sind mit den Festsetzungen im GOP, insbesondere mit den geplanten Ersatzflächen erreichbar. Diese Maßnahmen werden von der Stadt Pocking durchgeführt. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt. Die Verpflichtung ist im GOP festgesetzt.

Schutzgut Wasser ist negativ nicht beeinflusst. Im GOP sowie in den textlichen Festsetzungen der Satzung sind Regelungen bzgl. einer breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser (s. auch oben) wie auch ein Verbot von wasserundurchlässigen Belägen bei z.B.: Stellplätzen und Zufahrten enthalten.

Bedeutende Bereiche für das Schutzgut Boden sind im Planbereich nicht enthalten (im übrigen s. o.)

Die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind wie bereits oben festgestellt nicht negativ beeinflusst.

Grünordnerische Maßnahmen werden im GOP festgesetzt.

5 Ausgleich

Der Ausgleich orientiert sich nach der Kategorie I der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und ist in der Spalte B1 an der unteren Grenze festzulegen. Die Einstufung wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die gewerblichen Tätigkeiten nur tagsüber ausgeführt werden können. Außerdem ist es entlang der Kreisstraße an einer Randlage gelegen. Die vorgeschlagene Grundstücksgrößen lassen in der Regel mehr auf den Handelssektor schließen.

Wie bereits oben festgestellt ist das Gebiet, mit Ausnahme der Ortsrandeingrünung, für die Natur und das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung.

Für die in den Wohnbauflächen versiegelten Bereiche kann der Ausgleich auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Für die gewerblichen Flächen (ca. 12000 m²) werden die Ersatzflächen auf dem Grundstück Fl. – Nr. 2073, Gemarkung Hartkirchen, ausgewiesen. Diese haben bei einem Faktor von 0,3 eine Größe von ca. 3600 m² und verbleiben im Eigentum der Stadt Pocking (auf die beil. Dokumentation dieser Fläche(n) wird verwiesen).

Textliche Festsetzungen des GOP für den Bebauungsplan Schlupfing

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Wohnraumgrundstücke am neu geplanten Ortsrand Schlupfing ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein mittel großer Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen dürfen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und vor Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Wegen der hohen Metallkonzentration von kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen sollte auf diese Materialien verzichtet werden. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden noch folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- 2.6 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser sollen nur wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen, etc. verwendet werden.

2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.

2.8 Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.

2.9 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Klima und Luft

3.1 Im Ortsrandbereich sollten Hausfronten ohne Öffnungen mit hochwüchsigen Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Wein etc. eingegrünt werden.

3.2 Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen.

Vorzugsweise wird eine (Erd-)Gasheizung empfohlen.

4. Landschaftsbild

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Bäumen ersichtlich ist.

5. Anpflanzungen

5.1 Pflanzliste

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

- Großkronige Bäume

Spitzahorn, Bergahorn, Zitterpappel, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Walnuss, Rotbuche

- Kleinkronige Bäume

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

- Obstbäume

Folgende Kulturobstbäume werden empfohlen:

Jakob Fischer, Grahams, Gravensteiner, Brettacher, Cox Orange, Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Winterrambur, Bohnapfel, Danziger Kant, Maunzenapfel, Trierer Weinapfel, Godparamäne, Bunte Julibirne, Stuttgarter Gaishirtle, Alexander Lucas, Convergence, Gräfin von Paris, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Süßkirsche Marmotte, Sauerkirsche Montmorency, Hauszwetschge

- Sträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildapfel, Hundrose

- Rank- und Kletterpflanzen

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

5.2 Negativliste

An den im GOP bezeichneten Standorten dürfen folgende Gehölze nicht gepflanzt werden:

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

5.3 Qualifikation

Laubbaum:	3 xv. mit Db.; STU 14/16 Höhe 250 – 300
Obstgehölze:	3 xv. mit Db.; STU 10/12 Hochstamm
Strauch:	2 xv., 60 – 80

5.4 Pflege

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

Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt mindestens 3 Jahre.

5.5 Standorte

Dorfplatz/Verkehrsinseln:	Großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste (5.1)
Straßenbegleitgrün (PA 56)	Linde oder Ahorn
Abgrenzung GE/GE-Wohnen/ (vorläufiger Ortsrand):	Kleinkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste (5.1)

6. Ausgleich

Der Ausgleich für die gewerblichen Grundstücksflächen wird auf dem Grundstück Fl. – Nr. 2073, Gemarkung Hartkirchen festgesetzt. Die Flächen werden mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU – Außenstelle Kulmbach gemeldet.

Für die verbleibenden Flächen wird beim LRA Passau ein Antrag auf Anerkennung der Ökofläche gestellt.



Anlage GOP Schlupfung III



Kreisstraße PA 56 in Richtung bestehendes Baugebiet Schlupfung

Im Vordergrund neue Bauflächen



Kreisstraße PA 56 aus Oberindling in Richtung bestehendes Baugebiet Schlupfung



Kirchenweg in Richtung Oberindling mit Blick über neue Bauflächen

Verfahrensvermerke

3. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 Aufstellung des Bebauungsplanes „Weizauer Weg“

Der Stadtrat hat am 17.02.1999 die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlupfung III“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

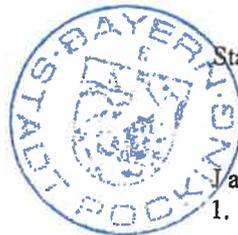
Der Änderungsentwurf des Landschafts- und Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 3) und der Entwurf des Bebauungsplanes „Schlupfung III“ vom Feb. 2001 wurde mit der Erläuterung bzw. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.04.2001 bis 04.05.2001 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Auslegung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 3) sowie die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Schlupfung III vom Mai 2001 mit der Erläuterung bzw. Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2001 bis 20.08.2001.
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurde am 06.07.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.10.2001 die 3. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 festgestellt und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Passau wurde die 3. Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 mit Schreiben vom 15.11.2001 zur Genehmigung gemäss § 6 BauGB vorgelegt.

Pocking, den 15.11.2001



Stadt Pocking

Jakob

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 mit Schreiben vom 12.12.01 gem. § 6 BauGB genehmigt.

Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 14.12.01 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 14.12.2001 gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan 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 diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in §§ 214, 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Pocking, den 14.12.01



Stadt Pocking

Jakob

1. Bürgermeister