

Stadt Pocking

Bebauungsplan Tettenweiser Straße

Deckblatt Nr. 3



Pocking, Juni 2007

geändert: Oktober 2007

geändert: September 2008

Satzung: Oktober 2008

Stadt Pocking

Krah

Bauverwaltung

Festsetzungen durch Planzeichen:

zu Ziff. 2: Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschoße als Obergrenze für das Grundstück Flur –Nr.
7/2, Gemarkung Pocking

Festsetzungen durch Text:

zu Ziff. 2: Maß der baulichen Nutzung

Th. max. II+D	im Süden 9,60 m im Norden 7,25 m bereits bestehende Traufhöhen
Th. max. III:	10,20 m
Th. max. IV:	12,20 m
GRZ:	0,95
GFZ:	3,35

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Tettenweiser Straße.

Begründung

„Tettenweiser Straße, Dbl. Nr. 3“

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet wird im gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung bzw. der Landesplanung nicht. Der Planbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Flur – Nr. 7/2 und 7/5, Gemarkung Pocking. Die bauliche Anlage orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan legt hinsichtlich der Nutzung eine Grundstücksfläche von 348,70 m² zugrunde. Dementsprechend wurde die GRZ und GFZ festgesetzt. Aus dem Grundstück wurden Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen zur Verfügung gestellt. Dadurch verringert sich die Grundstücksfläche auf 228 m². Das so neu gebildete Grundstück wird fast ausschließlich von dem vorhandenen Gebäude begrenzt. Die planerischen Ziele des Bebauungsplanes sind somit nicht mehr erreichbar. Insoweit wird für dieses Grundstück ein Planungsbedürfnis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gesehen. Diesbezüglich sind für das Grundstück die festgesetzten Baulinien auf den Bestand abgestellt worden.

Die nördliche Baulinie ist wegen Überschreitung der halben Straßenabstandsfläche erforderlich. Außerdem soll im 2. OG auf dem vorhandenen Bestand aufgestockt werden. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine häufige Grenzbebauung vorhanden ist, wird diese auch für das Grundstück Flur Nr. 7/2, Gemarkung Pocking ermöglicht.

Der Zugang zur Pockinger Stadtmitte von Osten her ist charakterisiert durch eine Gabelung der Passauer Straße, von der sich die Tettenweiser Straße abzweigt. Genau in dieser Straßengabelung liegt das umzubauende Gebäude mit derzeit 2 Vollgeschoßen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoß. Den seitlichen Straßenverläufen folgend, hat das Gebäude einen trapezförmigen Grundriss, der einerseits wie ein Keil die beiden Straßen voneinander teilt, andererseits aber eine Torsituation schafft, durch die die Stadtmitte erschlossen wird.

Dieser trapezförmige Grundriss ist derzeit überdeckt von einem Satteldach, das der Geometrie entsprechend bei gleich hohen Traufen einen nach vorne fallenden First zur Folge hat. Dies erzeugt eine nicht beheimatete, unschöne Gebäudeform.

Nachdem die Gebäude südlich und im weiteren Verlauf der Passauer Straße mindestens 3 Vollgeschoße, ggf. mit DG, aufweisen, ist die beabsichtigte Torsituation derzeit nicht eindeutig und schlüssig, da sich das Tor zwischen den beiden Gebäuden südlich der Passauer und nördlich der Tettenweiser Straße spannt und somit zwei Straßen umfasst. Eine Eindeutigkeit kann sich nur einstellen, wenn das zu ändernde Gebäude mit seinem südlichen Nachbarn gleichzieht und sich an dessen Höhenentwicklung angleicht. Nur so kann ein überzeugender städtebaulicher Anfang und Auftakt für die Stadtmitte geschaffen werden, der eindeutig das Gebiet „vor den Toren der Stadt“ und „in der Stadt“ definiert.

Um eine heimische Gebäudeform zu gewährleisten, wird das Dachgeschoß mit parallelen Wänden in der Breite des ostseitigen Giebels ausgeführt, damit wird außerdem

eine städtebauliche Dominante erzielt, ähnlich einem Schiffsbug, der sich dem Strom der Straße entgegen schiebt.

Die Beeinträchtigungen für den westlichen Nachbarn sind bei dieser städtebaulich überzeugenden Lösung geringer als bei der derzeit zulässigen Bauweise, da die geplante Gebäudehöhe etwa 1 m unter der derzeit zulässigen Höhe liegt und die beiden seitlichen Dachterrassen nur die Höhe des dreigeschossigen Gebäudes haben. Überdies bleibt das westliche Treppenhaus als Bestand unverändert, so dass sich die westliche Grenzsituation nicht ändert.

Hinsichtlich des 3. OG kommt dies in zurückgesetzter Bauweise zur Ausführung, so dass die Nachbarschaft nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Die „Durchlässigkeit“ auf das westliche Grundstück ist nur im Treppenhaus gegeben. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe wird bei der Bauweise III nicht ausgeschöpft.

Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan überein. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes im September 2008 wurde die GFZ den Erfordernissen einer viergeschossigen Bebauung angepasst. Die Anpassung der GFZ mit 3,35 wurde bei der Änderung im Oktober 2007 übersehen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der Planbereich liegt im Zentrum der Stadt. Der Planbereich umfasst Flächen mit insgesamt ca. 350 m². Im Planbereich ist die Aufstockung des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Das Gelände ist eben und liegt im Mittel bei 323 m ü. NN.

Im Geltungsbereich der Erweiterung gelten im Wesentlichen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tettenweiser Straße.

C) Geplante bauliche Nutzung; Festsetzungen

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen dienen einer Nutzung im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung. Im Deckblatt ist zur Klarstellung die Traufhöhe mit 10,20 m mit aufgenommen worden. Diese ergibt sich bereits aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wonach bei der Errichtung eines Dachgeschoßes als Vollgeschoß ein Kniestock mit einer Höhe von 0,6 m max. zulässig ist. Sofern das Dachgeschoß kein Vollgeschoß nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist oder sein muss, ist die Errichtung eines Kniestockes mit max. 0,3 m zulässig. Die max. Traufhöhe des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 10,50 m.

D) Erschließung; Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück liegt zwischen der Passauer – und Tettenweiser Straße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZV Ruhstorfer Gruppe; die Abwasserbeseitigung über die städt. Kläranlage.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet. Im Planbereich befindet sich auch das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern, der Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG.

E) Grünordnung/ Ausgleichsflächenberechnung

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

Nachdem das Grundstück bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt ist, ist ein externer Ausgleich nicht erforderlich.

F) Umweltbericht

Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet Tettenweiser Straße Deckblatt Nr. 3

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 Tettenweiser- und Passauer Straße gegeben.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese werden in der Regel aber relativ gering sein, da die Änderung des Baugebietes lediglich ein Grundstück betrifft.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine

3) Lärm

a) Bestand

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende PKW bzw. Versorgungsfahrzeuge
- Geräuschemissionen durch die Baufahrzeuge während der Bauzeit. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Störungen der Anwohner durch den Baulärm.

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**

- keine, da nur Aufstockung geplant.

c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- keine

5) *Grundwasser*

a) **Bestand**

- Heterogener Geschütztheitsgrad des Grundwassers entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen:
 - Grundwasserflurabstand im Planbereich bei ca. 6 m
- 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

c) **Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

- keine

6) *Oberflächen- und Niederschlagswasser*

a) **Bestand**

- bestehende Sickerschächte

b) Baubedingte Auswirkungen

- keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Veränderung gegenüber Bestand

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine ersichtlich

7) Flora und Fauna**a) Bestand**

- Geschäftshaus im rechtskräftigen Bebauungsplan;

Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

b) Baubedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

c) Maßnahmen zu Vermeidung

- nicht erforderlich

8) Landschaftsbild**a) Bestand**

- Altbau

b) Baubedingte Auswirkungen

- Optische Auswirkungen die geplante Aufstockung; Verbesserung des Stadtbildes

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung des Gebäudes um ein Geschöß

c) Maßnahmen zu Vermeidung

- Erhaltung des Bestandes

9) Erholungseignung**a) Bestand**

- nicht betroffen

b) Baubedingte Auswirkungen

- nicht betroffen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- nicht betroffen

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- nicht betroffen

10) Kultur- und Sachgüter

- sind nicht betroffen

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Boden	keine	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Grundwasser	keine	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Oberflächenwasser	keine	gering	keine Aussage möglich
Fauna und Flora	keine	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Mensch/Lärm	gering	keine Aussage möglich	keine Aussage möglich
Mensch/ Erholung	gering	keine	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

Erhalten der vorhandenen gewerblichen Nutzflächen

IV. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten

keine Alternativen möglich

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.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkung	Zusammenfassung
Boden	Keine	Keine	Keine	Keine
Wasser	Keine	Geringe Erheblichkeit	Keine	Gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Keine	Keine	Gering
Tiere und Pflanzen	Keine	Keine	Keine	Keine
Mensch (Erholung)	Keine	Keine	Keine	Keine
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: Tettenweiser Straße, Dbl. Nr. 3**

1. Belange der Umwelt:

Hinsichtlich der Umweltbelange wurde dem Bauleitplanverfahren ein umfassender 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 vorgetragen. Der Stadtrat Pocking hat diese Bedenken bzw. Anregungen in seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vom 29.10.2008 im Rahmen der Abwägung zurück gewiesen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 10.04.2007.

3. Behördenbeteiligung:

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden eine Stellungnahme abgegeben:

⇒ Fachstellen des Landratsamtes Passau

Die Belange bzw. Anregungen der Fachbehörden wurden, soweit Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen wurden, in die Planung übernommen. Von den im Übrigen beteiligten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme nicht abgegeben.

Bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

⇒ Fachstellen des Landratsamtes Passau

Von den im Übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen.

Außerdem wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken der Nachbarin, Flur – Nr. 6, bzw. 7/3, Gemarkung Pocking, vorgetragen. Der

Stadtrat Pocking hat diese Bedenken bzw. Anregungen in seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vom 29.10.2008 im Rahmen der Abwägung zurück gewiesen.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.01.2008 – 08.02.2008 gemäß § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

⇒ Fachstellen des Landratsamtes Passau

Außerdem wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung Bedenken der Nachbarin, Flur – Nr. 6, bzw. 7/3, Gemarkung Pocking, vorgetragen. Der Stadtrat Pocking hat diese Bedenken bzw. Anregungen in seiner Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vom 29.10.2008 im Rahmen der Abwägung zurück gewiesen.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.10.2008 – 17.10.2008 gemäß § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

⇒ Fachstellen des Landratsamtes Passau

Bei der verkürzten Auslegung wurden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen.

4. Planungsalternativen

Nachdem es sich bei dem Plangebiet um ein privates Gebiet handelt, waren alternative Planungsmöglichkeiten diesbezüglich nicht gegeben. Die Realisierung des Vorhabens, Aufstockung eines bestehenden Gebäudes war zur gegebenen Planungszeit an anderer Stelle nicht durchführbar.

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan „Tettenweiser Straße, Dbl. Nr. 3“.

Der Stadtrat Pocking hat am 21.02.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Tettenweiser Straße durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie einem Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 12.03.2007 bis 10.04.2007 die Öffentlichkeit beteiligt sowie den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben sich im Sinne von § 4 Abs. 2 zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.06.2007 bis 17.07.2007. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.01.2008 bis 08.02.2008. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 20.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine weitere erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.10.2008 bis 17.10.2008. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 24.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 29.10.2008 die Änderung des Bebauungsplans „Tettenweiser Straße durch Deckblatt Nr. 3“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 05.12.2008 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 05.12.2008
Stadt Pocking


K r a u s
1. Bürgermeister

