

Bebauungsplan An der Keltenschanze II

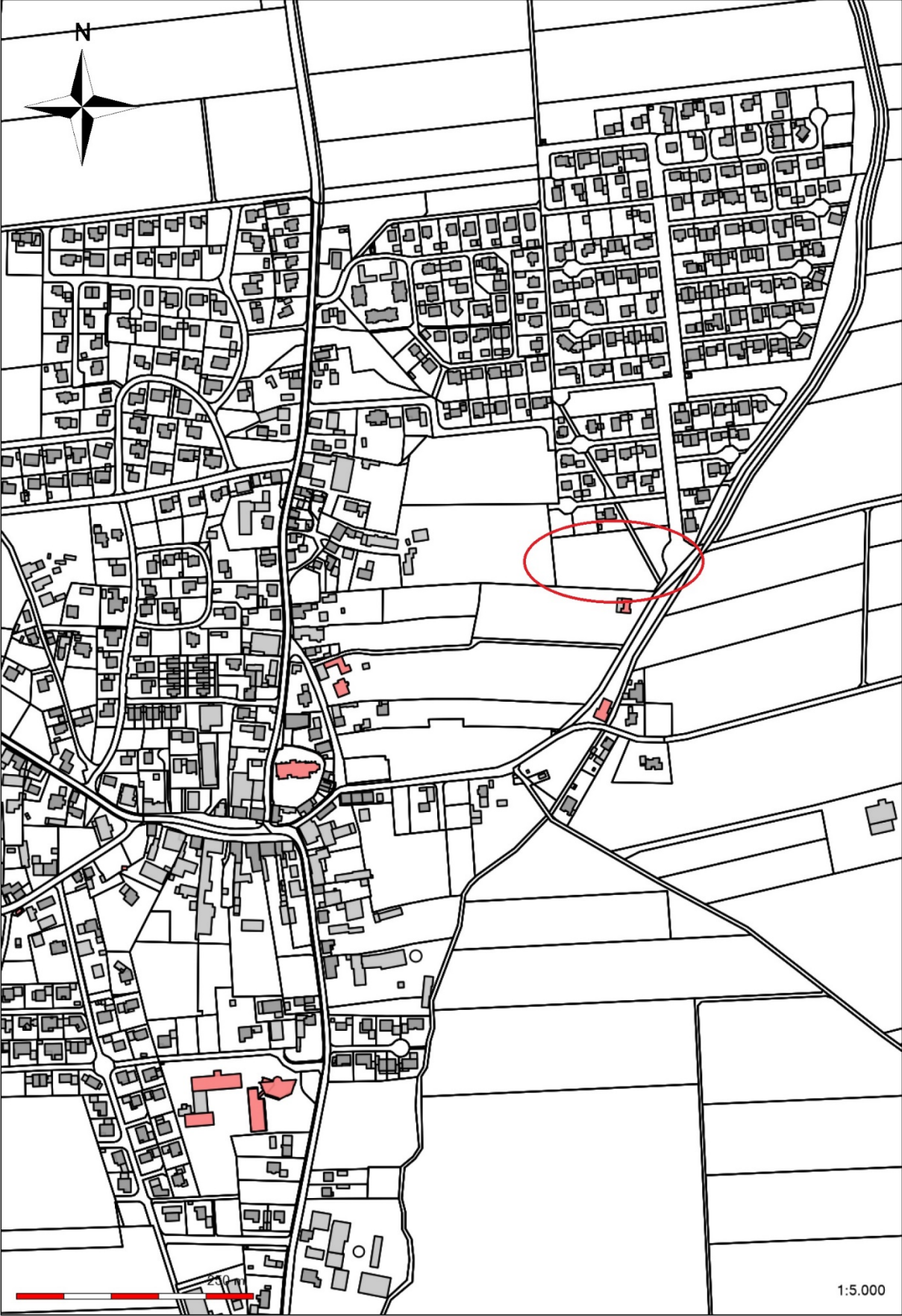
Stadt Pocking Landkreis Passau

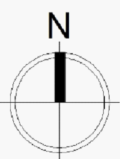
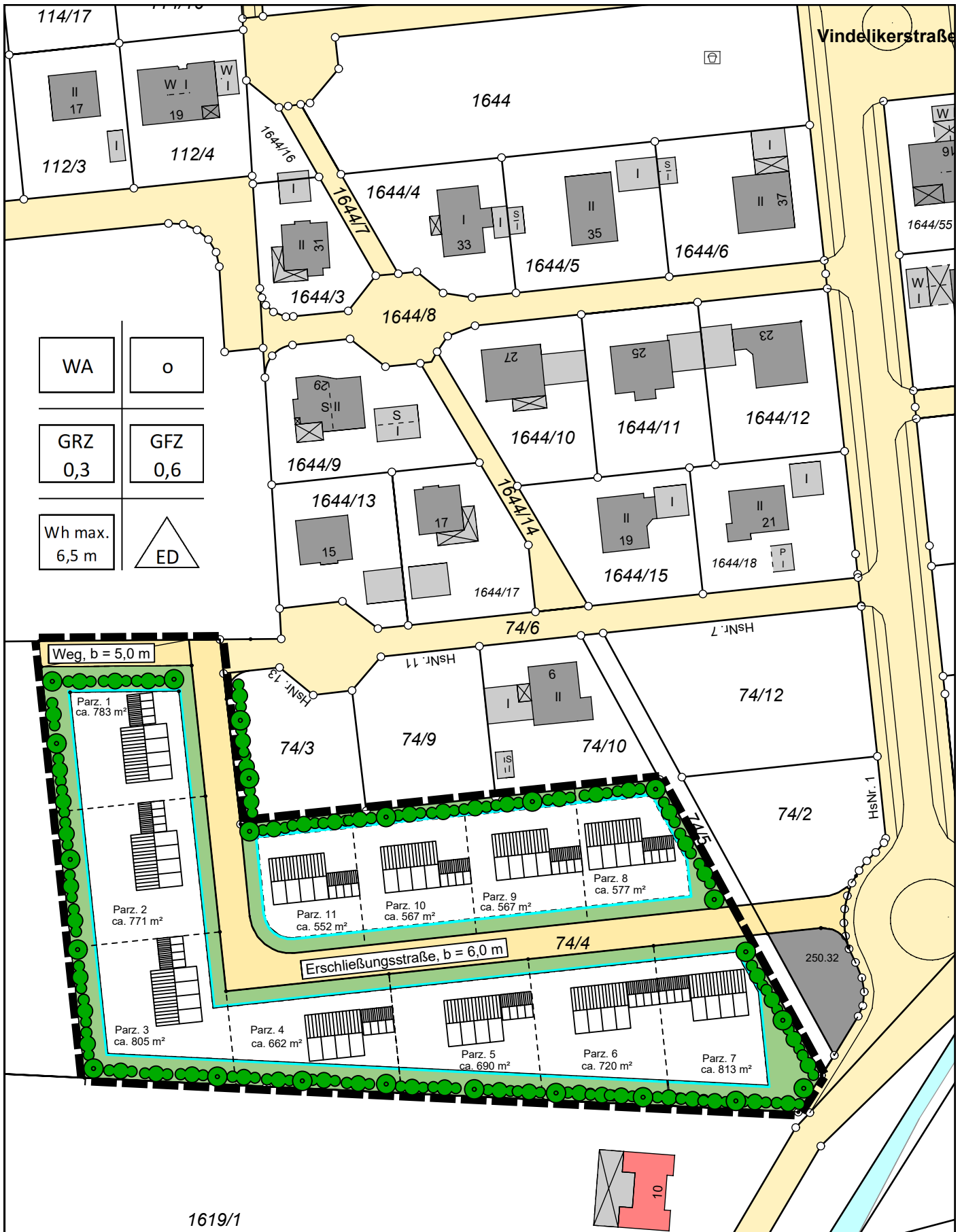


Inhalt:

- Übersichtsplan M = 1 : 5000
- Bebauungs- Grünordnungsplan M= 1 : 1000
- Textliche Festsetzungen Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan
- Begründung

Übersichtsplan
M = 1 : 5000





STADT POCKING

LANDKREIS PASSAU

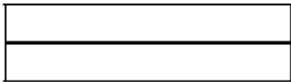


EAPL	Gemeinde	Gemarkung / Bebauungsplan	Auszug	Maßstab	Datum
610-3/109	Pocking	Hartkirchen WA Keltenschanze II - Variante IV	A4	1:1000	05.02.2024

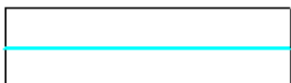
Festgesetzte Planzeichen



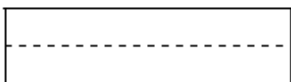
Geltungsbereich



Grundstücksgrenze



Baugrenze



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Haupt u. Nebengebäude Bestand



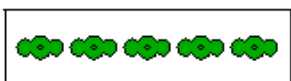
öffentliche Verkehrsfläche



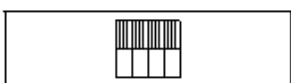
Gärtnerisch anzulegende Grünfläche



Bäume geplant



Sträucher geplant





vorgeschlagenes Gebäude



Nordpfeil

Erläuterung Nutzungsschablone

WA	o
GRZ 0,3	GFZ 0,6
Wh max. 6,5 m	

WA	allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO
o	offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
GRZ 0,3	zulässige Grundfläche § 19 Abs. 1 BauNVO
GFZ 0,6	zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 2 BauNVO
Wh max. 6,5 m	maximale Wandhöhe = 6,50 m
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „An der Keltenschanze II“

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Einschränkung	§ 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,3
GFZ	0,6

Wohnungen zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser

- bei Einzelhäuser max. 2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Wandhöhe max. 6,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Pultdach beträgt die max. Wandhöhe im oberen Dachbereich max. 8,5 m ab bestehender Straßenoberkante bzw. ab geplanter Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Dachhaut mit der Wand oder bis zum oberen Abschluss der Wand gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO.

Firsthöhe max. 10,5 m ab bestehender bzw. geplanter Straßenoberkante bis Oberkante First (Dachhaut).

3. Bauweise offene Bauweise

4. Weitere Festsetzungen

Gelände 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 Oberkante Straße aufgefüllt werden.

Dächer	Grasdach	bis max. Dachneigung 3°
	Blech	Dachneigung 5° - 12°
	Ziegel	naturrot/grau

Solar	bei Ausführung der gesamten Dachfläche mit Solarkollektoren (sog. Sonnenhäuser) Dachneigung ausnahmsweise bis max. 60 °
Dachform	Satteldach, Walmdach - Dachneigung 20° - 35° Pulldach - Dachneigung 5° - 12° Flachdach - bis max. Dachneigung 3° (wg. Grasdach) bei Satteldach auch Krüppelwalm, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die Dachneigung mind. 33° beträgt
Dachaufbauten	zulässig ab einer Dachneigung von 33° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m², Abstand vom Ortgang und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m
Firstrichtung	ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Keller	Bei der Errichtung von Kellern sind ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
Einfriedung	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel soll nicht errichtet werden. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,20 m. Bei Straßeneinmündungen ist eine max. Zaunhöhe von 0,8 m zulässig (innerhalb der Sichtdreiecke). Dies gilt auch für Bepflanzungen. Einfriedungen dürfen bis max. 0,5 m zum Straßenraum hin errichtet werden.
Abstandsflächen	Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	Die Gestaltung der Garage/Nebengebäude hat sich an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen einschließlich deren Nebenräume findet Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO entsprechende Anwendung. Vor der Garage ist ein offener Stauraum von 5,0 m Tiefe zu errichten.

5. Grünordnung

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu fertigen.

6. Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

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.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der gesetzlich festgelegte Mindestabstand nach Art. 48 AGBGB, einzuhalten.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Auf den Baugrundstücken soll eine Zisterne errichtet werden. Diese soll so dimensioniert werden, dass damit eine ausreichende Gartenbewässerung möglich ist.

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 das in der Zisterne gesammelte 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 m² (je Versickerungsanlage), sind die Anforderungen der Tabelle 1 TRENGW zu beachten.

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 und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Private 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.

10. Abwehrender Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 sowie W 331 zu beachten.

Im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes kann von Seiten des ZV Ruhstorfer Gruppe die Mindestversorgung nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 hergestellt werden. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11. Landwirtschaft

- Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden (gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten).
- Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.
- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze eine Höhe von 2 m sowie ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.
- Auf die Bepflanzung von Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen verzichtet werden.
- Bei einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser sind zudem vernünftig dimensionierte Rückhaltevorräte bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll.

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 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.

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.

2.3 Erhalt Vegetation

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei einer Beseitigung sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen.

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung am 05.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA An der Keltenschanze II“ beschlossen. Die bestehende Wohnbausiedlung „Keltenschanze“ soll so nach Süden moderat erweitert werden. Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Bedarf an Wohnraum ist in der Stadt Pocking sehr groß. Die Stadt möchte dem hohen Siedlungsdruck durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entgegenwirken.

Laut dem Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik verfügte Pocking 2019 über rund 16.000 Einwohner, die Prognose für 2039 sind ca. 17.100 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.100 Einwohnern bzw. 6,4 %.

Im Ortsteil Hartkirchen betrug die Wachstumsrate zwischen 2010 und 2020 sogar 8,8 %. Innerhalb der Siedlungsgebiete von Hartkirchen stehen im Innenbereich keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung. Hier entwickelte sich mit der Siedlung „Keltenschanze“ ab Mitte der 1990er Jahre eine attraktive Wohnbebauung mit großzügigen Gartenflächen. Am südlichen Rand dieses Wohngebietes kann die Stadt auf der ackerbaulichen Fläche, die derzeit noch dem Außenbereich zugeordnet ist, eine neue Wohnbebauung realisieren. Erschlossen wird das Gebiet über die Vindelikerstraße im Osten.

Das Baugebiet soll den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für Familien, aber auch Senioren innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes decken. Derzeit stehen 110 Bewerber auf der Vormerkliste für Baugrundstücke in Hartkirchen.

Das letzte Baugebiet in Hartkirchen wurde 2021 mit dem allgemeinen Wohngebiet „An der Schule“ ausgewiesen. Dabei handelte es sich um ein vergleichbares Baugebiet mit 9 Parzellen zur Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung. 7 Parzellen dieses Baugebietes sind bereits bebaut und bewohnt, die anderen beiden befinden sich in Privateigentum für eine zügige Bebauung.

Mit der aktuellen Bauleitplanung soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Keltenschanze“ im südwestlichen Bereich erweitert werden. Durch die Erweiterung würde neuer Wohnraum erschaffen werden, der bereits im Pockinger Ortsteil Hartkirchen stark begrenzt ist.

Eine nachträgliche Verdichtung des Gebietes entspricht grundsätzlich dem Planungsziel der Gemeinde, Bauland bzw. Wohnraum für ortsansässige Familien zur Verfügung zu stellen, um die gewachsene Struktur der Gemeinde zu erhalten, die örtlichen Bindungen der Gemeindemitglieder zu vertiefen und die Existenzgründung junger Familien in der Gemeinde zu unterstützen. Eine tiefere Auseinandersetzung mit der Standortwahl und ggf. vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erfolgt unter Punkt 4.

Städtebauliche Ziele der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „WA An der Keltenschanze II“ sind:

- Schaffung von zusätzlichen Wohnraum
- Erhaltung des Ortsbildes unter Beachtung der bestehenden Ortsgestaltung und den Anforderungen aufgrund der vorhandenen Topografie
- Moderate Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung „Keltenschanze“
- Attraktive Gärten mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude
- Flächenökonomische, oberirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung einer neuen Verkehrserschließung (Anliegerstraße) unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB in der bis zum 31.12.2021 geltenden Fassung eingeleitet und wird gemäß § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB abgeschlossen. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 215a Abs. 3 BauGB ist die Stadt zu Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Gemäß § 215a BauGB können damit auch § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB (Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) angewendet werden. Das wurde gemäß § 215a Abs. 3 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntgemacht.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage/Topographie

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Hartkirchen der Stadt Pocking und betrifft die Flurnummer 74/4 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 74, jeweils Gemarkung Hartkirchen. Das Baugebiet grenzt an den Friedhof in Hartkirchen an. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha. Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 313,60 m über NN.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im verbindlichen Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, sind diese Flächen als Erweiterungsflächen für den Friedhof dargestellt. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Landschafts- und Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

2.3 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Der Ortsteil Hartkirchen gehört zur Stadt Pocking und liegt in der Planungsregion Donau-Wald. Die Nachbargemeinden sind Ruhstorf a.d.Rott, Tettenweis, Bad Griesbach, Fürstenzell, Neuburg a. Inn, Neuhaus a. Inn. Die Fläche des Stadtgebietes der Stadt Pocking umfasst insgesamt ca. 69 km² in einer Höhenlage von durchschnittlich 325 m über NN.

Zum 31.12.2022 wies die Stadt Pocking laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung einen Bevölkerungsstand von 16.399 Einwohnern auf. Im Ortsteil Hartkirchen wohnen rund 2.100 Menschen.

2.4 Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Die bisher unbebaute Fläche des Geltungsbereiches ist im Eigentum der Stadt Pocking und wurde bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.5 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Das geplante Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden nunmehr als Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung an der Vindelikerstraße. Östlich begrenzt eine Teilfläche der Flur-Nr. 74/5 den Planungsbereich. Südlich begrenzt der Hartkirchener Friedhof das Baugebiet. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan „Keltenschanze“ (rechtskräftig seit 26.05.1997) herangezogen. Dieser wurde im Einzelnen geringfügig auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße, die an die bereits vorhandene öffentliche Ortsstraße „Vindelikerstraße“ anschließt.

2.6 Bodendenkmäler

Auf dem Grundstück ist ein Bodendenkmal eingetragen. Aufgrund der Standortwahl werden Bodeneingriffe unvermeidbar werden. Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Untersuchungen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Werden Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Kreisarchäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Erschließung

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an die bereits vorhandene öffentliche Ortsstraße „Vindelikerstraße“ erfolgt über eine neue Erschließungsstraße.

3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die öffentliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt. Ebenso die Löschwasserversorgung.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Bayernwerk Netz gewährleistet.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

3.5 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.

Für das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken eine Zisterne errichtet werden. Diese soll so dimensioniert werden, dass damit eine ausreichende Gartenbewässerung möglich ist.

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 und breitflächige Versickerung auf privaten Baugrundstücken
- Private Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Bei Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

4. Potenziale der Innenentwicklung, Planungsalternativen

Die sich im Wandel befindenden wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen verändern die Ausgangslage für die künftige Entwicklung der Gemeinden wesentlich. Dörfer und Gemeinden befinden sich im Spannungsfeld vom Verlust der typischen Funktionsvielfalt und einem erhöhten Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbe und Verkehr. Eine fehlende Funktionsvielfalt führt langfristig zu einem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vitalitätsverlust in den Gemeinden.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat die Stadt Pocking in den vergangenen Monaten in Zusammenarbeit mit den Büros Planwerk Stadtentwicklung sowie Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erhoben und aufbereitet (Vitalitäts-Check, VC2.4). Der Abschlussbericht wurde im November 2022 erstellt. Vorhandene Potenziale wie Gebäude und Flächen sollen revitalisiert werden, um Fläche zu sparen. Diese bereits vorhandenen Flächen können einer neuen Nutzung zum Beispiel für Wohn- oder Geschäftszwecke oder für Einrichtungen der (sozialen) Infrastruktur und Grundversorgung zugeführt werden. Ziel ist es, die Ausweisung von neuen Flächen im Außenbereich am Rand der Gemeinde auf das notwendige Maß zu reduzieren und vorrangig die Entwicklung einer vitalen Gemeindestruktur im Kern voranzutreiben.

Um diese Entwicklung aktiv zu steuern, hat sich die Stadt Pocking dazu entschieden, den Vitalitäts-Check 2.4 (VC2.4) zu beauftragen und mit ihm eine objektive Datenbasis für die Entwicklung einer Zukunftsstrategie zu erhalten.

Der VC2.4 ist ein datenbankbasiertes Analyseinstrument mit integrierter Flächenmanagementdatenbank, welche das Bayerische Landesamt für Umwelt entwickelt hat. Ziel ist es, einzelne Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes im Sinne einer umfassenden Gemeindeentwicklung zu betrachten. Darüber hinaus hat der integrierte Vitalitäts-Check auch die interkommunalen Anknüpfungspunkte innerhalb der ILE an Rott & Inn im Blick.

Beim Vitalitäts-Check der ILE an Rott & Inn werden die folgenden relevanten Themenfelder betrachtet:

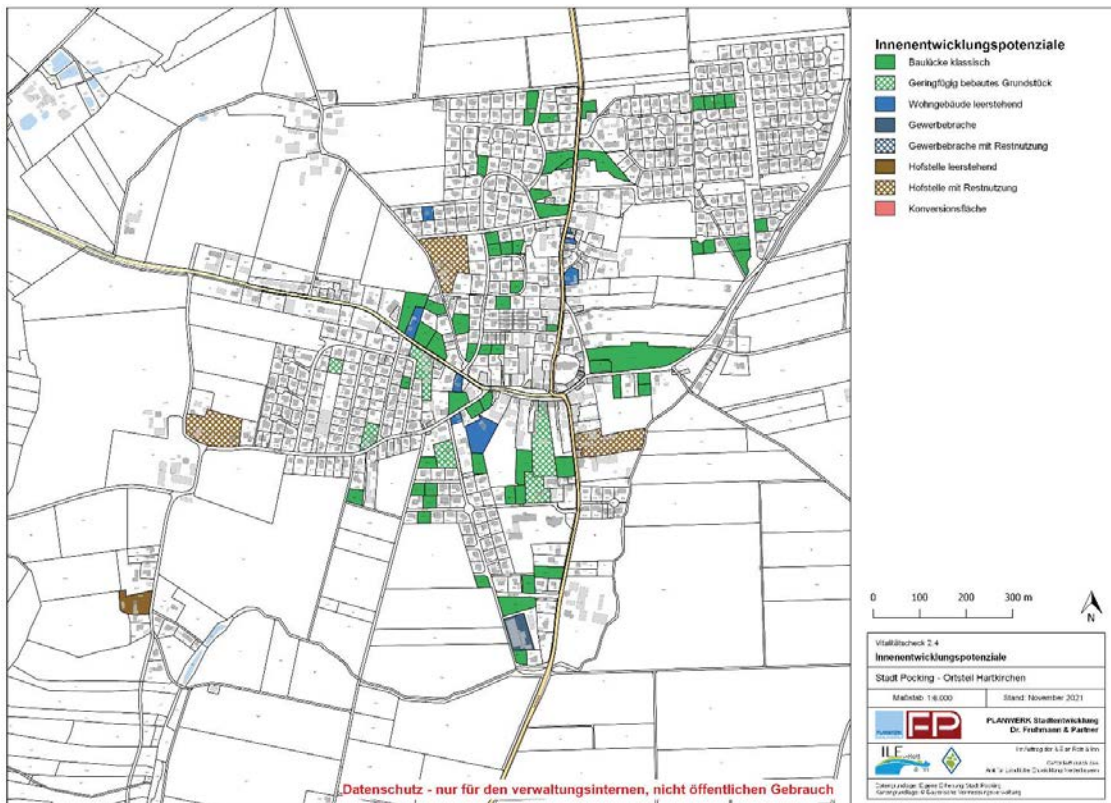
- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik
- Versorgung und Erreichbarkeit
- Bürgerschaftliches Engagement
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Mittels des Vitalitäts-Checks und der Flächenmanagement-Datenbank können die baulichen Innenentwicklungspotenziale erhoben werden und in ihrem Bezug zum räumlichen Umfeld integriert betrachtet werden. Wichtige Einflussfaktoren auf die Innenentwicklung, wie die städtebauliche Struktur, verkehrliche und soziale Infrastruktur und die wohnortnahe Grundversorgung werden im Vitalitäts-Check erhoben und diskutiert. Aus der Zusammenführung dieser Daten und Erkenntnisse können relevante örtliche Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Diese bilden die Basis für die Entwicklung einer Innenentwicklungsstrategie und darauffolgende Planungsprozesse.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung bei der Bauleitplanung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Flächenmanagements wurden durch Erhebung und Befragung folgende Innenentwicklungspotenziale identifiziert (Differenzen in der Summe rundungsbedingt):

Kommune	Erhebung	
	Anzahl	Größe (in ha)
Hartkirchen inkl. angewachsener Ortsteile		
Baulücke klassisch	60	7
Geringfügig bebautes Grundstück	7	2,2
Gewerbebrache	1	0,3
Gewerbebrache mit Restnutzung	1	0,1
Hofstelle leerstehend	2	0,7
Wohngebäude leerstehend	9	1
Hofstelle mit Restnutzung	6	3,1
Gesamtergebnis	86	14,4



Von den 60 ermittelten Innenentwicklungspotenzialen konnten seit Erhebung der Daten mindestens 15 Potenziale/Grundstücke aktiviert werden. Dabei handelt es sich größtenteils um Baulücken, die mittlerweile wieder einer aktiven (Wohn-) Nutzung zugeführt werden konnten. So wurden z.B. die Flächen am „Molkereigelände“, im Baugebiet „Kapellenfeld“, neben dem Feuerwehrhaus in der Pockinger Straße sowie Grundstücke im Baugebiet „Keltenschanze“ bebaut. Zudem wurden bereits 7 Parzellen im 2022 erschlossenen Baugebiet „An der Schule“ bebaut.

Die restlichen Baulücken befinden sich in Privateigentum, ein Zugriff ist für die Stadt Pocking nicht möglich. Weder ein Erwerb noch eine Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern ist derzeit realisierbar. Diese Flächen stehen nicht als Alternative zur Verfügung.

5. Planungsinhalt

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der angrenzende Bebauungsplan „Keltenschanze“ (rechtskräftig seit 26.05.1997) herangezogen. Dieser wurde im Einzelnen geringfügig auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da durch § 13b BauGB nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,45.

Zusätzlich wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beide Festsetzungen halten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurde eine Festsetzung zur Wandhöhe getroffen.

5.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen geben die zu schaffenden Zufahrten für die Bauparzellen vor.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sofern für die Errichtung eines Nebengebäudes die Vorschriften der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO Anwendung finden, hat die Zulassung über die Beantragung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Stadtverwaltung Pocking zu erfolgen.

5.5 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag festzusetzen. 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 Oberkante Straße aufgefüllt werden.

Der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung sollten als oberstes Ziel bei der Erschließung und Gestaltung der einzelnen Parzellen verfolgt werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstücks verändert werden. Steilere Böschungen und hohe Stützmauern sind gänzlich zu vermeiden bzw. nicht erlaubt.

Zu jedem Bauantrag/Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und zur Straße sowie der Höhenbezug des EG zur Straße.

5.6 Dachformen, -farben und Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Deckblattes sind eine Vielzahl an Dachformen zulässig. Der aktuellen Baukultur entsprechend werden keine bestimmten Dachformen ausgeschlossen. Die Bauherren können somit eigenverantwortlich darüber entscheiden und ihr Wohnumfeld dementsprechend beeinflussen.

Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht. Die Dachfarbe sollte naturrot oder grau/anthrazit sein.

5.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

5.8 Hinweise

Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets wird gebeten, den zuständigen Ver- bzw. Entsorger zu verständigen. Um Unfälle und Rohr-Kabelschäden zu vermeiden, müssen die vorh. Trassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Landwirtschaft

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm und Staub, gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Ökologische Maßnahmen

Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a WHG sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der vorhandenen Versorgereinrichtungen (z. B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für ein eventuelles Versetzen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Im Planbereich sind die Grundstücke den Eigentumsverhältnissen angepasst, so dass eine sinnvolle Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke möglich ist.

Im Bebauungsplan sind durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen die notwendigen Maßnahmen für die Bepflanzung und Begrünung festgelegt. Die konkrete Planung der Freiflächen erfolgt mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen. Diesen Unterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

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

Für die Grundstücke im Planbereich gelten für das Planverfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Planbereich umfasst ca. 8.800 m², so dass die Voraussetzungen des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des BauGB vorliegen.

7. Umweltbericht

Für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Dies gilt auch für wesentliche Gründe sowie für die Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung wird auf diese Bestimmung hingewiesen.