

Bebauungs- und Grünordnungsplan Unterrohr

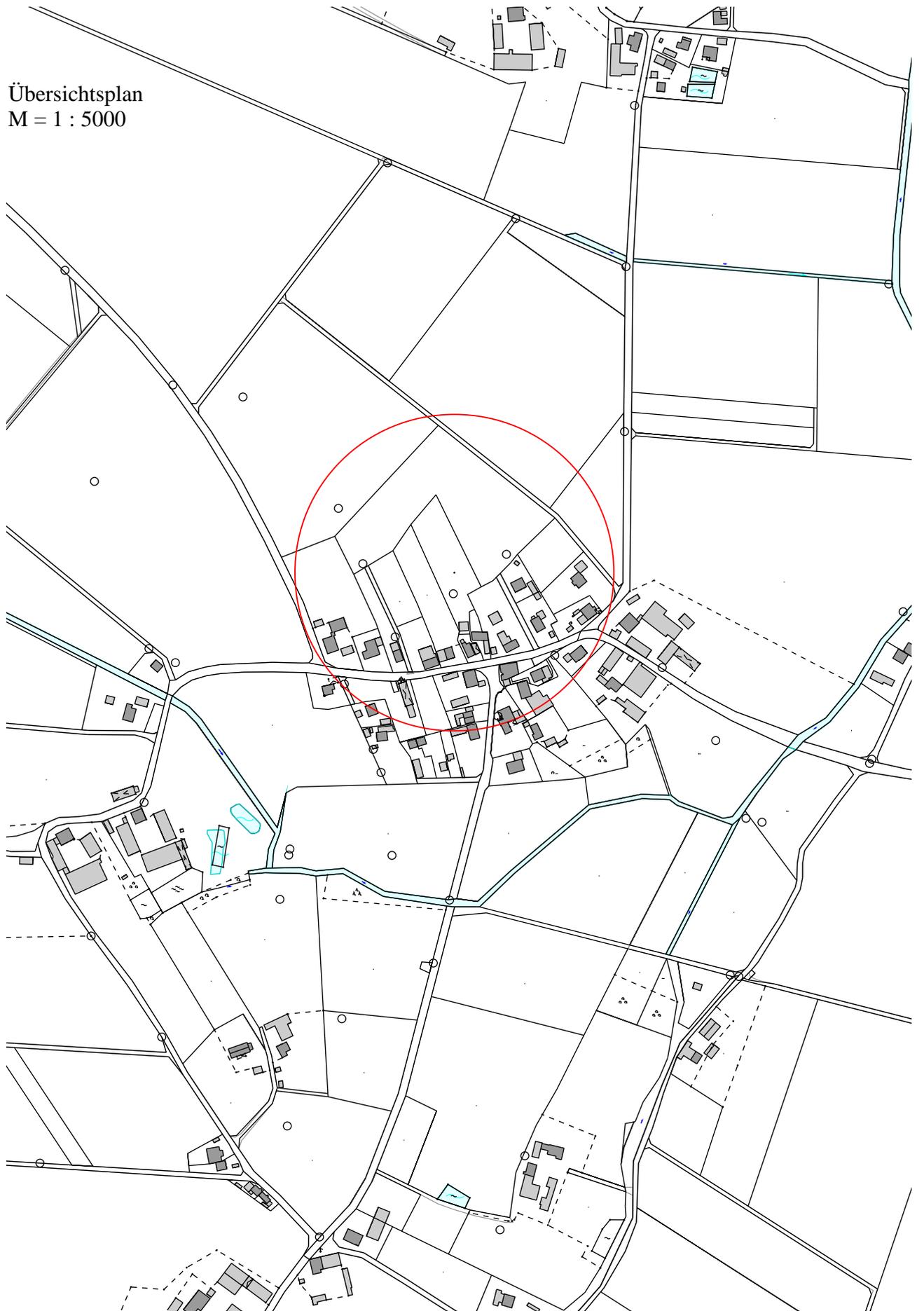
Stadt Pocking Landkreis Passau



Pocking, Januar 2019
Satzung: November 2019
Stadt Pocking

Hofmann
Bauverwaltung

Übersichtsplan
M = 1 : 5000



Bebauungsplan Unterrohr



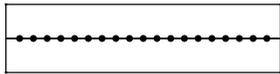
WA	0
GRZ=0,3	GFZ=0,6
Wh max. 6,50 m	SD DN 20°-35°



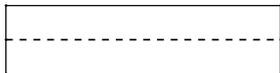
Festgesetzte Planzeichen



Geltungsbereich



Grenze unterschiedlicher Nutzung



vorgeschl. Grundstücksgrenze



Baugrenze



öffentliche Verkehrsfläche



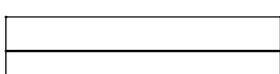
Geh- bzw. Geh- und Radweg



private Erschließung



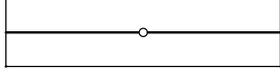
vorgeschlagenes Gebäude



amtliche Grundstücksgrenze



Nordpfeil



Grenzstein bzw. Grenzpunkt



WA	0
GRZ 0,3	GFZ 0,6
Wh max. 6,50 m	SD DN 20°-35°

Erläuterung Nutzungsschablone

WA

allgemeines Wohngebiet § 4 Abs.1+2 BauNVO

0

offene Bauweise 3 22 Abs.1 BauNVO

GRZ: 0,3

zulässige Grundfläche § 19 Abs.1 BauNVO

GFZ: 0,6

zulässige Geschosßfläche § 20 Abs.2 BauNVO

Wh max.
6,50 m

maximale Wandhöhe = 6,50 m

SD
DN 20°-35°

Satteldach
Dachneigung 20° - 35°

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Unterrohr

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	0,30
GFZ	0,60

Wohnungen	zulässig sind höchstens 2 Vollgeschoße Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
- bei Einzelhäuser	max. 2 Wohnungen
- bei Doppelhäuser	max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

Wandhöhe (Wh.)	max. 6,5 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.
-----------------------	--

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

3. Bauweise	o – 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 OK Straße aufgefüllt werden.
----------------	--

Sockel	nicht farblich abgesetzt, max. 0,30 m
---------------	---------------------------------------

Dächer	Ziegel naturrot/grau DN 20° - 35° Dachform SD, Satteldach Krüppelwalm zulässig, wenn die Walmfläche 1/3 der Giebelfläche ist und die DN mind. 33° beträgt FD, Flachdach bei Nebengebäuden / Garagen
---------------	--

Dachaufbauten	zulässig ab einer DN von 30° beim Hauptdach als stehende Giebelgaube, Ansichtsfläche max. 2,5 m ² , Abstand vom Ortgang
----------------------	--

Firstrichtung	und untereinander, mind. 2,0 m, max. 2 Stück pro Dachfläche, Wandhöhe bis Schnittpunkt Dachhaut max. 4,9 m ist freigestellt, sie muss jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
Einfriedung	aus senkrechten Holzlatten oder Metallstäben in schlichter Ausführung. Ein durchgehender Sockel darf nur in Hinblick auf die im Hang erforderliche Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung errichtet werden. Max. Sockelhöhe 20 cm; max. Breite 12 cm. Ausnahmsweise ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig. Zaun Höhe max. 1,40 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. Art. 6 Abs. 7 BayBO findet keine Anwendung.
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stell- bzw. Garagenplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.
Nebenanlagen Garagen Stellplätze	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. Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5,0 m Tiefe zu errichten.
Nebengebäude	Gartengerätehäuschen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

5. Grünordnung

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

6. Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindet sich das Bodendenkmal **D-2-7645-0207**. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler im Baugebiet befinden und diese zu Tage kommen ist unverzüglich der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist dann einzuholen.

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. Die Pflanzabstände (4 m) zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten. Das Merkblatt GW 125 ist zu beachten.

8. Wasserwirtschaft/Wasserhaushalt

Auf den Baugrundstücken soll eine Zisterne errichtet werden. Diese soll so dimensioniert werden, dass damit eine ausreichende Gartenbewässerung möglich ist. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann in die Niederschlagswasser - Entwässerung eingeleitet werden.

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 unbeschichteten Kupfer- Blei- und Zink gedeckten Dachflächen sollte wegen der hohen Metallkonzentration vermieden werden. Sind die v. g. Dachflächen insgesamt größer als 50 m² dürfen diese nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

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

Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben, sowie nach Maßgabe des beigefügten Entwässerungsplanes.

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Untergeordnete Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Die Straßenentwässerung erfolgt nach dem beigefügten Entwässerungsplan des Ingenieurbüros Georg Kessler. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren wird mit dem Verfahren zur Bauleitplanung eingeleitet.

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. Anpflanzungen dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Das Lichtraumprofil ist in jedem Fall frei zu halten.

10. Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW – Arbeitsblätter W 405 sowie W331 zu beachten. Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr in der Fassung vom Februar 2007 zu beachten.

11. Hinweise Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es muss daher mit Beeinträchtigungen wie z.B. Lärm, Geruch, Staub usw. gerechnet werden. Dies kann auch an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss auch weiterhin möglich sein. Eine gegenseitige Rücksichtnahme ist daher geboten.

Bebauungsplan+ Grünordnungsplan Unterrohr



WA	0
GRZ=0,3	GFZ=0,6
Wh max. 6,50 m	SD DN 20°-35°



1242

1241

1239/2

1243

1242/1

1295

1305/1

1297

1305/2

1305

1303

1307

1308

1308/1

1309

1309/4

1309

1313

1314

Private
Grünfläche

1246

1250/1

1248

1247

1253

1279/1

1299

2043

1a

1b

1a

1304

1305/5

1

3

5

7

9

11

13

15

17

19

21

23

25

27

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

99

101

103

105

107

109

111

113

115

117

119

121

123

125

127

129

131

133

135

137

139

141

143

145

147

149

151

153

155

157

159

161

163

165

167

169

171

173

175

177

179

181

183

185

187

189

191

193

195

197

199

201

203

205

207

209

211

213

215

217

219

221

223

225

227

229

231

233

235

237

239

241

243

245

247

249

251

253

255

257

259

261

263

265

267

269

271

273

275

277

279

281

283

285

287

289

291

Festgesetzte Planzeichen Grünordnung



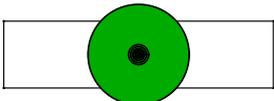
private Grünfläche



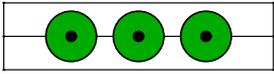
Parzellengrün



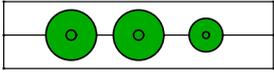
Grünfläche Baugrundstück



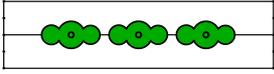
Eiche Bestand (außerhalb Geltungsb.)



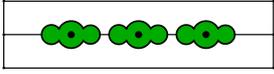
Bäume Bestand



geplante Bäume Straßenbegleitung



geplante Sträucher



Sträucher Bestand



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, Grau Erle, 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, Jelängerjelieber, 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 Eiben Gewächse;

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

1.4 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 Erhalt Vegetation

Die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume sind möglichst zu erhalten. Sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Beseitigung erforderlich sein, sind Ausgleichspflanzungen durchzuführen. Beseitigungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

2.2 Begrünungen

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Von dem im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

An den im Grünordnungsplan enthaltenen Standorten ist entlang der Grundstücksgrenze ein 3 m breiter privater Grünstreifen mit Hecken entsprechend der Pflanzliste nach Ziff. 1.2 „Sträucher“ anzulegen.

Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

An den Ortsrändern sollen überwiegend Obstbäume, im Bereich des Straßenraumes der Haupteinschließung Hainbuchen gepflanzt werden.

2.3. 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.

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1.1 Vorgehensweise

1.2 Naturschutzfachlichen Maßnahmen

1.3 Flächenzusammenstellung

1) UMWELTBERICHT

2.1 Allgemeine Charakterisierung

2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume

2.3 Schutzgut Boden / Wasser

2.4 Schutzgut Klima / Luft

2.5 Schutzgut Landschaft

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Mensch

2.7 Ausgleichs-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

2.8 Zusammenfassende Betrachtung / Allgemeinverständliche Übersicht

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.1 Vorgehensweise

Entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung wurde geprüft, ob durch die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Rahmen des Bauleitverfahrens ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt und die GRZ bei maximal 0,3 liegt, kann - nach Abstimmung mit Herrn Kappendobler von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau am 16.11.2018 - die vereinfachte Vorgehensweise dann angewandt werden, wenn alle in der „Checkliste“ des Leitfadens (Seite 6f.) zu erfüllenden Bedingungen gegeben sind und zusätzlich Festsetzungen zur Grünordnung Inhalt der Planung sind. Insbesondere ist die ökologische Wertigkeit der vorhandenen Vegetation einzuordnen und auf das Vorhandensein möglicher Fledermaus - Habitate zu achten.

Bei der vorhandenen Vegetation handelt es sich überwiegend um Ackerflächen, strukturarme Zier- und Nutzgärten, fremdländische Baumarten (jünger als 30 Jahre) und um intensiv genutztes Grünland mit Obstbäumen (verschiedene Arten) am Randbereich der vorhandenen Bebauung. Dieser Obstbaumbestand wird durch die Planung erhalten und durch zusätzliche Obstbaum - Pflanzungen ökologisch aufgewertet.

Am nordwestlichen Randbereich des Planungsgebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eine markante Eiche. Dieser vor allem für das Landschaftsbild bedeutende Solitär wird erhalten und durch entsprechende Abstandsflächen zur Bebauung geschützt. Entsprechend dem Anhang des Leitfadens (Liste 1a, S.28) handelt es sich somit um „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I). Auch gab es keine Hinweise auf mögliche Fledermaus-Habitate.

Da auch alle anderen Fragestellungen der „Checkliste“ mit ja beantwortet werden können (siehe auch Umweltbericht), besteht für das Planungsgebiet somit kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.



Ackerflächen, Intensivgrünland (Eiche)



Zier- und Nutzgärten, Straßenraum

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
--	--

<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/ Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p>
--	--

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

1.2 Naturschutzfachliche Maßnahmen

Für das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen, welche die im nachfolgenden Umweltbericht beschriebenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermeiden bzw. ausgleichen (Erhalt von Obstbäumen, Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen, insbesondere im Ortsrandbereich, Darstellung von gliedernden Grünflächen mit Anlage von Hecken, Maßnahmen zum Schutz des Wassers und des Bodens).

Durch die Bauleitplanung sind somit keine negativen Auswirkungen auf den künftigen Umweltzustand im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter zu erwarten.



Erhalt vorhandener Kirschbäume



Erhalt vorhandener Obstwiesen

1.3 Flächenzusammenstellung

Die Flächenzusammenstellung im Planungsgebiet stellt sich wie folgt dar (ca.-Angaben):

Fläche Geltungsbereich ca. 25.000 m²

Davon Bestand ca. 9.200 m²

Davon Neubaugebiet ca. 13.300 m²

Bei Ausnutzung der festgesetzten GRZ sowie der Nebenflächen verbleibt auf dem Baugrundstück ein Mindestgrünanteil von 55 %

Erschließung ca. 2.500 m²

2) UMWELTBERICHT

Im nachfolgenden Umweltbericht erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

2.1 Allgemeine Charakterisierung / Topographie

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des „Isar-Inn-Hügellandes“, welches Bestandteil des Unterbayerischen Hügellandes ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Passau wird das Gebiet der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland zwischen Vilstal- und Rottal (060-A)“ zugeordnet. Das Hügelland zwischen Vils- und Rottal zählt mit zu den am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Räumen in Bayern. Dementsprechend sind hier naturnahe Lebensräume bis auf winzige Reste verschwunden. Die intensive Landwirtschaft, v.a. in hängigen Lagen, hat zu starken Belastungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Erosion, geführt.

Das Planungsgebiet selbst (bzw. die Ortschaft Unterrohr) liegt zwischen einer Kuppe (sog. „Höhenberg“ mit ca. 377 m ü. NN) und dem Auenbereich des Kojmühler Baches (ca. 358 m ü. NN). Es zeigt innerhalb des Geltungsbereiches eine Abdachung von ca. 370 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 365 m ü. NN im Südosten.

2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet handelt es sich um den Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Haibuchenwald (Galio - Carpinetum luzuletosum).

Größere geschlossene Wälder der natürlichen Vegetation fehlen nahezu völlig; die verbliebenen Bestände in diesem Naturraum bestehen zum größten Teil aus Monokulturen (Nadelforste). Ein im Landschaftsplan der Stadt Pocking dargestellter Laubmischwaldbestand (im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches) ist nicht mehr vorhanden.

Die aktuelle Vegetation im Planungsgebiet besteht vor allem aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau).

Durch die Überbauung kommt es zwar zu einem Verlust an Lebensraum für die spezifische Tierwelt der Ackerböden (z.B. Laufkäfer), es werden jedoch keine in der Biotopkartierung der Stadt Pocking erfassten Flächen berührt, so dass keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

Im Bereich des vorhandenen, intensiv genutzten Grünlands befinden sich Obstbäume. Diese werden durch die Planung erhalten und durch zusätzliche Obstbaum - Pflanzungen ökologisch aufgewertet.

Durch die geplanten Maßnahmen (Neuschaffung von Linearstrukturen wie Hecken, Anlage von extensiven Wiesenflächen mit Streuobstbeständen), erfolgt im Planungsgebiet eine ökologische Aufwertung hinsichtlich künftiger Arten- und Lebensräume.

2.3 Schutzgut Boden / Wasser

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist im Naturraum meist nicht das Tertiärmaterial, sondern die häufig auftretende Löß- oder Lehmüberdeckung. Es dominieren lehmig-sandige Braunerden mit vielfältigen Übergängen zu anderen Bodentypen wie Pseudogley und Podsol mit Mächtigkeiten zwischen 3 m und 8 m.

Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet liegt im Mittel etwa 4 m unter Gelände.

Eine Folge der hohen Erosion ist die starke Verschlammung der Bäche im Tertiären Hügelland; der Zustand der Fließgewässer im Tertiären Hügelland wird als kritisch belastet (Güteklasse II – III) eingestuft.

Durch die Bautätigkeit erfolgt ein Verlust des gewachsenen belebten Bodenkörpers - es entfallen somit folgende Funktionen: Filter zum Schutz des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeintrag, partieller Verlust der Grundwasserneubildung, Regulator des Regenwasserabflusses, landwirtschaftliche Fläche mit guter Ertragsleistung.

Da im Planungsgebiet die vorhandenen Wiesenflächen weitgehend erhalten bleiben, wirken diese als Retentionsflächen.

Zum Schutz des Kojmühler Baches und als Vorsorgemaßnahme für den Hochwasserschutz soll, (außerhalb des Geltungsbereiches, südlich der Ortsstraße) ein Regenrückhaltebecken mit Absetzschacht gebaut werden (siehe Planung Ingenieurbüro Kessler).

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima des Tertiären Hügellandes zählt zu den kontinentalsten Gebieten in Deutschland. Meist strengen, anhaltenden Wintern stehen gewitterreiche, mäßig heiße Sommer gegenüber. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 700 - 800 mm, wobei das Niederschlagsminimum im Februar / März (30 mm - 40 mm) und das Maximum - bedingt durch Gewitterregen - im Juli (90 - 110 mm) erreicht wird.

Lokalklimatisch von Bedeutung ist die vom Höhenberg abfließende Kaltluft. Durch die geringe Intensität der Bebauung bzw. den hohen Anteil an privaten Grünflächen wird diese Frischluftschneise nicht beeinträchtigt werden.

Die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich führten zu einer Verbesserung der Sauerstoffproduktion im Planungsgebiet.

2.5 Schutzgut Landschaft

Allgemein ist festzuhalten, dass die überwiegend gut landwirtschaftlich nutzbaren Lagen in diesem Naturraum zu einer starken Reduzierung der Waldflächen (heutiger Anteil ca. 20 der Flächen) geführt haben. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung - Ackerflächen nehmen über 50 % der Gesamtflächen dieses Naturraumes ein, Wiesen sind kaum noch zu finden - besteht ein Mangel an gliedernden bzw. belebenden Landschaftselementen. Angestrebt werden sollen - nach den Zielvorstellungen des ABSP – Maßnahmen, die auf eine deutliche Reduktion der negativen Auswirkungen der Landwirtschaft auf den Natur- und Landschaftshaushalt ausgerichtet sind. Im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes soll in

diesen landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten durch die Anlage von Hecken und Streuobstwiesen das Landschaftsbild gegliedert und der Erosion entgegengewirkt werden.

Das Planungsgebiet bildet im nördlichen und westlichen Bereich den zukünftigen Ortsrand von Unterrohr aus. Vor allem in diesen Bereichen ist auf eine visuell ansprechende Eingrünung zu achten; diese soll durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Art, Abstand und Qualifikation von Bäumen und Sträucher gewährleistet werden.

Am nordwestlichen Randbereich des Planungsgebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eine markante Eiche. Dieser vor allem für das Landschaftsbild bedeutende Solitär wird erhalten und durch entsprechende Abstandsflächen zur Bebauung geschützt.

Im südlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an die HAUPTERSCHLIEßUNG (Gemeindeverbindungsstraße). Eine gestalterische Aufwertung (z.B. Pflanzung, Pflasterung, Zäune) dieses Straßenraumes sollte durch Gespräche mit den Anliegern (Grundeigentümern) angestrebt und durch privatrechtliche Vereinbarungen gesichert werden.

2.6 Kultur- und Sachgüter / Mensch

Durch das Vorhaben erfolgt ein Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche.

Archäologische Denkmäler oder andere Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt; südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG ist ein Bodendenkmal im Bereich des ehemaligen Wasserschlosses Rohr kartiert (Beschreibung: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Adelssitzes Unterrohr“).

Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes ist verstärkt auf mögliche archäologische Funde zu achten.

2.7 Ausgleichs-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

Arten- und Lebensräume

Erhalt von Grün- und Wiesenflächen

Erhalt Obstbäume

Neuanlage von Grünflächen mit Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von heimischen Gehölzen und Hecken

Anbringung von Fledermausnistkästen

Wasser

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger

Beläge für Park- und Stellplätze

Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Erhalt von Grünflächen als Retentionsbereiche

Anlage Zisternen

Boden

Verwendung versickerungsfähigen Belägen

Vermeidung von Bodenkontamination

Fachgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Klima/Luft

Anlage von Grünflächen
Pflanzungen von Bäumen / Sträuchern
Erhalt Frischluftschneise

Landschaftsbild

Schaffung von Ortsrand- und Straßenrandeingrünungen
Erhalt dominante Eiche und Obstbäume

2.8 Zusammenfassende Bewertung / Allgemeinverständliche Übersicht

Nach Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die vorhandenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden in diesem Umweltbericht ermittelt; sie werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen durch geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

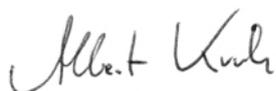
Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensräume und des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Maßnahmen eine Aufwertung erfolgen.

In folgender Übersicht sind die Auswirkungen (nach Planung) zusammengestellt:

<i>Schutzgut</i>	<i>Grad der Auswirkung</i>						
	NEGATIV			POSITIV			
	Groß/	Mittel /	Gering /	Keine /	Gering /	Mittel /	Groß
Arten - und Lebensräume							x
Boden	x						
Wasser		x					
Klima / Luft				x			
Landschaft						x	
Kultur-/ Sachgüter/ Mensch				x			

Büro für Landschaftsplanung:

Albert Krahl
Diplomgeograph Univ.



Pocking, Dezember 2018

Begründung zum Bebauungsplan bzw. L. - und F.-plan

Ausgangslage

Der Ortsteil Unterrohr stammt ursprünglich aus dem mittelalterlichem „Rohr“ nach dem damaligen Adelsgeschlecht, das auch der Burg den Namen gab. Urkundlich erwähnt wurde Rohr erstmals im Jahre 1134. Die Herren von Rohr waren bis 1466 Ministeriale des Bistums Regensburg. Bis Mitte des 15. Jh. waren die Tobelheimer Herren von Rohr. 1558 wurde Christoph von Schönburg mit Rohr belehnt. Von da an war es im jeweiligen Besitz der Herren von Schönburg. Im Jahre 1780 wurde es nach dem Tod des Grafen von Closen von den Bauern erworben und danach abgebrochen (In der Anlage Schloss Rohr nach Michael Wening und eine historische Karte). Der in der Gemeinde Kühnham gelegene Ortsteil Rohr, eine ehemalige Hofmark, bildete Anfang des 20. Jahrhunderts den zentralen handwerklichen Mittelpunkt der Gemeinde. Im gesellschaftlichen und beruflichen Alltag gab es neben einem Kramer, ein Wirtshaus, einen Schmied, einen Sattler, einen Schuster sowie für das Baugewerbe einen Schreiner, Mauerer und Zimmerer. Ein Fassbinder, ein Holzschuhmacher, ein Dampfheizer und ein Kracherlmacher bereicherten ebenfalls den Ort. Heute ist das gewerbliche Leben in Unterrohr nicht mehr vorhanden. Ungeachtet dessen soll aber der Ortsteil mit Wohnraum in der Gemeinde bereichert werden. Aus Rohr haben sich später die Ortsteile Unter- Mitter- und Oberrohr gebildet.

Aufstellungsgrundlage

Der Stadtrat Pocking hat am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Unterrohr, sowie die damit verbundene Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 68 beschlossen. Entscheidend für diese Aufstellung ist der politische Wille im Ortsteil Unterrohr jungen Menschen die Möglichkeit eine heimatnahe Wohnbebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus vertritt der Stadtrat Pocking die Auffassung, auch diesen Ortsteil zu stärken. Die Grundstücke sollen die Qualität eines allgemeinen Wohngebietes gewährleisten und sich in Größe, Bebauung und Gartengestaltung dem vorhandenen dörflichen Charakter anpassen. Insbesondere soll mit der Bauleitplanung im Ortsteil Unterrohr ein ländliches Wohnen ermöglicht werden.

Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für diesen Bereich nicht bekannt.

Landschafts- und Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden ist für den Bebauungsplan der verbindliche Landschafts- und Flächennutzungsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, zu ändern. Die Landschafts- und Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 68 erfolgt im Parallelverfahren hier zu. Die Änderung des Landschafts- und Flächennutzungsplanes wird von der Stadt Pocking in eigener Verantwortung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Im Hinblick auf die Darstellungen des Landschafts- und Flächennutzungsplanes für den Wohnbereich sind zwar in Pocking Flächen dargestellt, die aber aus den verschiedensten Gründen (noch) nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus hat die Stadt mit den

Bebauungsplänen MI Passauer Straße und WA Weizauer Weg II zwischenzeitlich weiter innerstädtische Grundstücke (für Investoren) überplant und das entsprechende Verfahren nach dem BauGB eingeleitet.

Im Stadtbereich befinden sich darüber hinaus noch 2 größere Bereiche, die aber aus persönlichen Gründen derzeit nicht zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke 1497 und 1512, jeweils Gemarkung Pocking.

Bestandsaufnahme und Bewertung

- Lage und Größe

Das Baugebiet liegt ca. 6 km westlich der Stadtmitte. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von etwa 2,5 ha inklusive des Bestandes.

- Topographische Verhältnisse

Das Gelände ist hügelig. Es liegt im Mittel auf ca. 367,50 m über NN.

Angrenzende Bereiche

- Das Baugebiet umfasst im Wesentlichen den neuen wohnbaulichen Bereich des Ortsteiles Unterrohr. Südlich und westlich des Baugebietes grenzt die vorhandene Bebauung an. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.

Planungen

Das Plangebiet soll in seiner baulichen Art den bestehenden Ortsteil Unterrohr ergänzen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nicht Gegenstand des Planbereiches werden. Dabei werden 16 Parzellen neu geschaffen.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ: 0,3

- Dachformen

Hinsichtlich der Dachformen soll lediglich das für den Ortsteil übliche SD bei den Hauptgebäuden zur Ausführung kommen. Für Nebengebäude bzw. Garagen ist auch ein Flachdach zulässig.

- Die Wandhöhen wurden so gewählt, dass auch eine „Aufdachdämmung“ möglich ist.

- Sport- und Spielanlagen

Im Plangebiet selbst sind keine Sport- und Spielanlagen ausgewiesen.

- Verkehr

Der Planbereich ist über die Gemeindeverbindungsstraße gut erreichbar. Die bebaubaren Parzellen werden mit einer Ringstraße erschlossen. Mit dem Neubau der Erschließungsstraßen wird der örtliche Verkehr geregelt. Diese ist so gegliedert, dass durch den zu erwartenden Verkehr eine ruhige Wohnlage gewährleistet bleibt.

- Versorgung

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

Ebenso die Löschwasserversorgung.

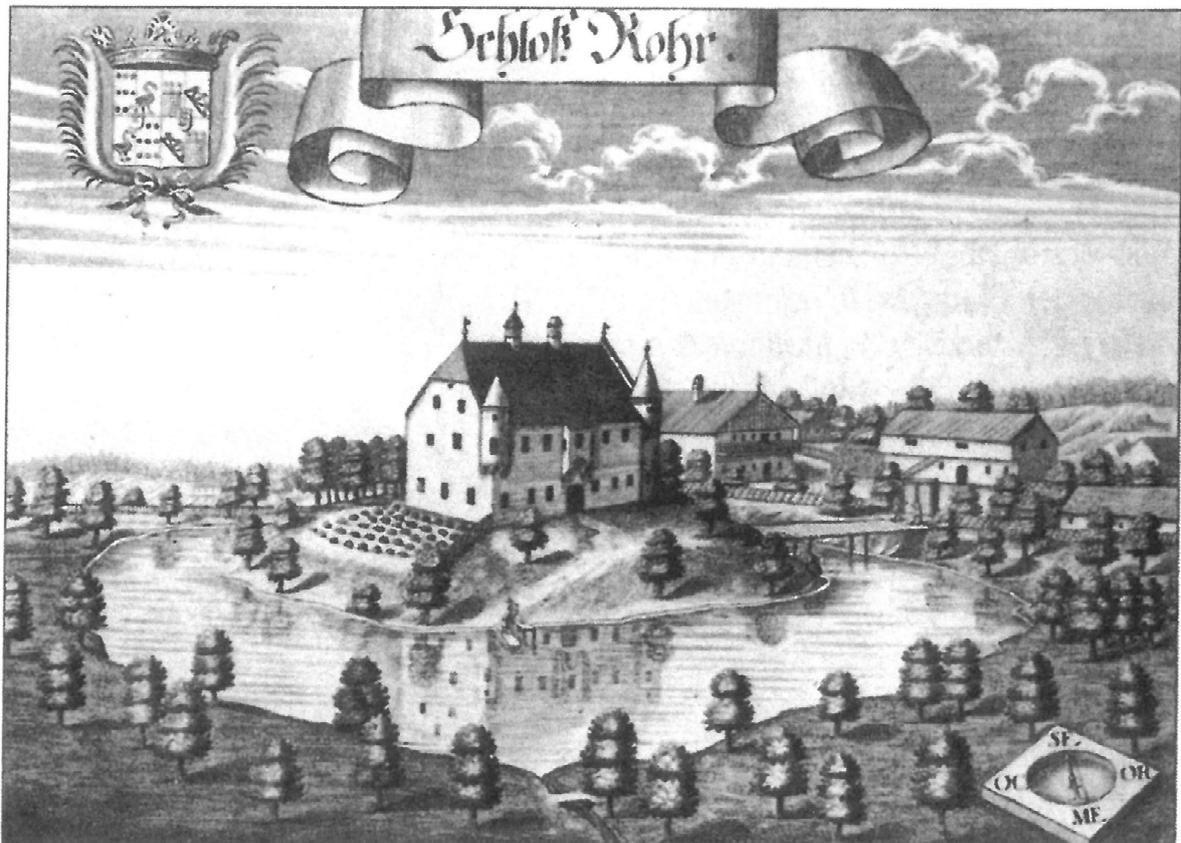
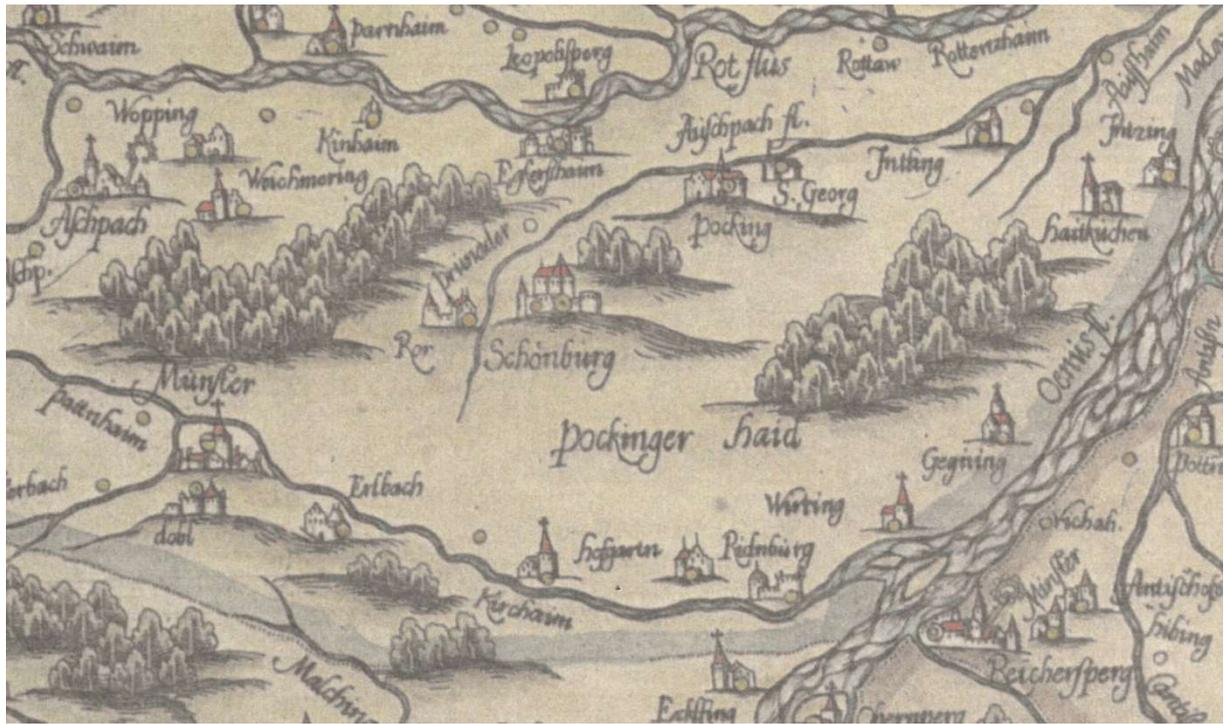
Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Post- und Fernmeldeanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

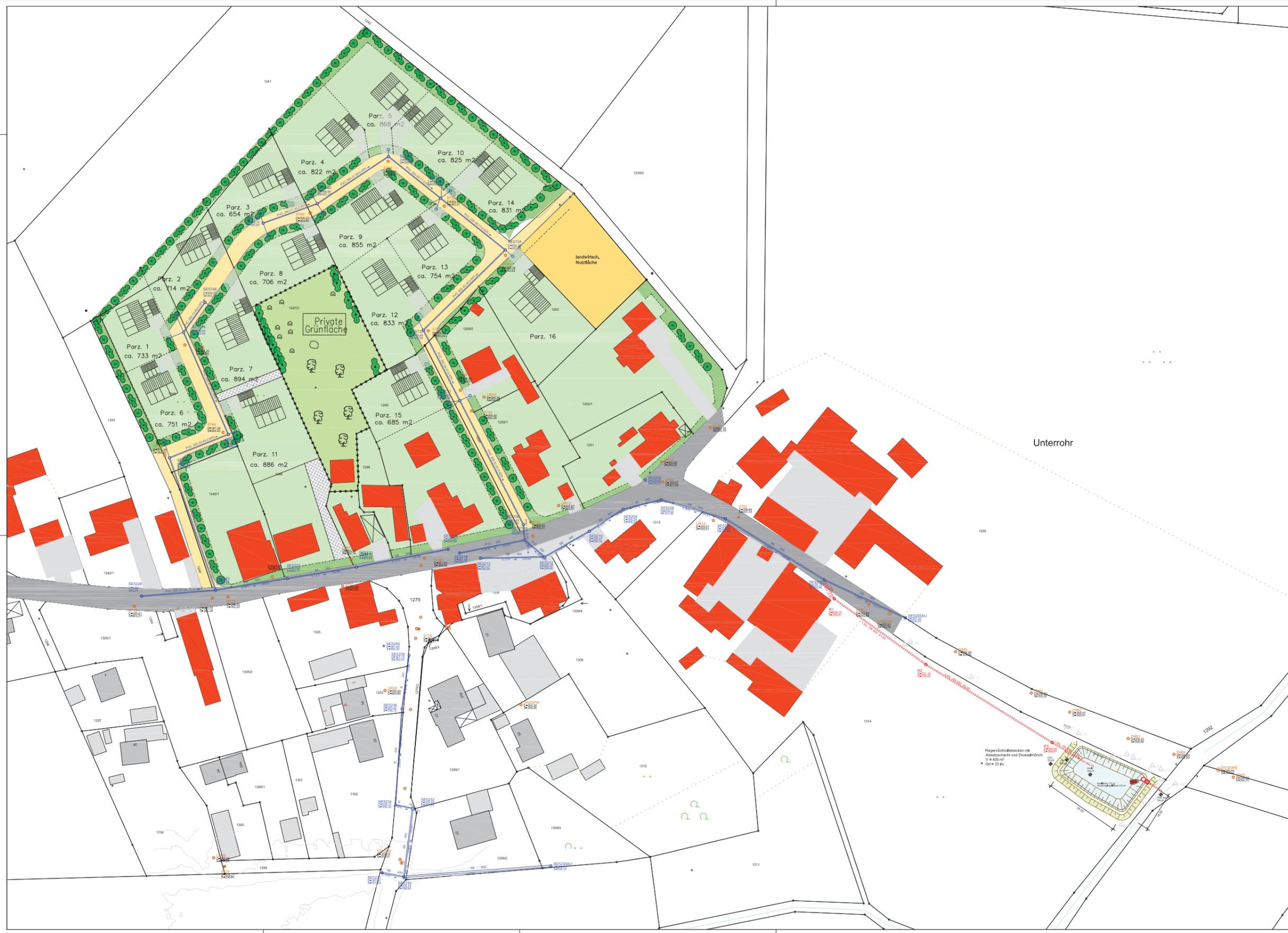
- Entsorgung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über ein Kanalsystem in ein Rückhaltebecken geleitet. Die Abfallbeseitigung wird durch den ZAW Donau – Wald sichergestellt.
- Grünflächen
Hinsichtlich der erforderlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wasserwirtschaft
Im Planbereich werden keine Wasserflächen geschaffen. Das Grundwasser wird durch bauliche Maßnahmen nach dem Kenntnisstand der Stadt, nicht tangiert.
- Niederschlagswasser
Durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung wird das anfallende Niederschlagswasser verwertet.
- Schutzgebiete, Denkmalschutz
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7645-0207. Der Bebauungsplan enthält die entsprechende Festsetzung, dass bei Auffinden von Bodendenkmälern eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Hinsichtlich der städtischen Grundstücke wurde bereits ein solcher Antrag über die untere Denkmalschutzbehörde beim LRA Passau eingereicht und vom Kreisarchäologen an das LfD weitergeleitet.
- Landwirtschaft
Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind nicht ersichtlich.

Anlagen:

- *Schloss Rohr*
- *Historische Karte*
- *Entwässerungsplan Ing.-Büro Kessler*



Schloß Rohr nach Michael Wening



**An das Regenbecken
angeschlossene Flächen**

	Dächer (Bestand)	6.900 m ²
	Straßenflächen (Bestand)	2.850 m ²
	Hofflächen (Bestand)	3.300 m ²
	Dächer (Planung)	2.200 m ²
	Straßenflächen (Planung)	2.500 m ²
	Hofflächen (Planung)	800 m ²



Ingenieurbüro Georg Kessler Wasserwirtschaft, Umwelt & Ingenieurbau
 Herzog-Ludwig-Str. 10 Tel. 08721 / 5076670 georg.kessler@lb-gk.de
 84307 Eggenfelden Fax. 08721 / 965520

WASSERRECHTSVERFAHREN

Projekt	Stadt Pocking	Projektnummer	2018/16
Vorhabensträger	Stadt Pocking Simbacher Straße 16 94060 Pocking	Planinhalt	Lageplan Einzugsgebiet
Plannummer	gk-LP01-2018/16	Anlage	2
Planinhalt	Lageplan Einzugsgebiet	Maßstab	1:500
Index	Änderungen	Datum, Bearbeiter	17.01.2019 G. Kessler

Regenklärbecken mit
Absatzsicht und Drosselröhre
V = 4,400 m³
Q₁₀ = 23 l/s

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Bebauungsplan
Unterrohr**

1. Belange der Umwelt:

Hinsichtlich der Umweltbelange wurde dem Bebauungsplan 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 nicht vorgetragen.
Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 28.02.2019.

3. Behördenbeteiligung:

Bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von folgenden TöB Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- ⇒ Landratsamt Passau
- Kreisbaumeister
- Wasserrechtsabteilung
- ⇒ Regierung von Niederbayern
- ⇒ Regionaler Planungsverband
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ Zweckverband Abfallwirtschaft
- ⇒ Bayernwerk AG
- ⇒ Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- ⇒ Deutsche Telekom
- ⇒ Bayerischen Bauernverbandes
- ⇒ Landesamt für Denkmalpflege
- ⇒ Vodafone, Kabel Deutschland und
- ⇒ TenneT TSO

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht abgegeben.
Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 28.02.2019.

Soweit die Stellungnahmen Belange des Bebauungsplanes betroffen haben, wurden diese berücksichtigt bzw. vom Stadtrat Pocking entsprechend abgewogen.

Bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- ⇒ Landratsamt Passau
- Kreisbaumeister
- Wasserrechtsabteilung
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ Zweckverband Abfallwirtschaft
- ⇒ Bayernwerk Netz GmbH
- ⇒ Deutsche Telekom
- ⇒ Bayerischer Bauernverband
- ⇒ Regierung von Niederbayern und

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht oder nicht fristgerecht abgegeben. Soweit Belange den Bebauungsplan betroffen haben und noch nicht berücksichtigt waren, wurden diese berücksichtigt bzw. vom Stadtrat Pocking entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus wurden von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen vorgetragen. Der Stadtrat Pocking ist den Belangen teilweise nachgekommen. Im Übrigen wurden die Belange bzw. Bedenken vom Stadtrat Pocking entsprechend abgewogen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.04.2019 bis 20.05.2019 und wurde am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- ⇒ Landratsamt Passau
- Kreisbaumeister
- Wasserrechtsabteilung
- ⇒ Regierung von Niederbayern
- ⇒ Regionaler Planungsverband
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ Zweckverband Abfallwirtschaft
- ⇒ Bayernwerk Netz GmbH

- ⇒ Deutsche Telekom und
- ⇒ Bayerischer Bauernverband

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht oder nicht fristgerecht abgegeben. Soweit Belange den Bebauungsplan betroffen haben und noch nicht berücksichtigt waren, wurden diese berücksichtigt bzw. vom Stadtrat Pocking entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus wurden von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen vorgetragen. Soweit die Belange noch nicht berücksichtigt waren, wurden diese entweder berücksichtigt bzw. vom Stadtrat Pocking entsprechend abgewogen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.07.2019 bis 27.08.2019 und wurde am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bei der 2. erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den Trägern öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen. Die 2. erneute öffentliche Auslegung war auf die Grundstücke Flur-Nrn. 1247 und 1248, Gemarkung Kühnham beschränkt.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2019 bis 04.11.2019 und wurde am 09.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt.

Der Stadtrat Pocking hat den Bebauungsplan Unterrohr am 06.11.2019 als Satzung beschlossen.

4. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden von der Stadt Pocking geprüft. Nachdem es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im Anschluss an eine bestehende Bebauung im Ortsteil Unterrohr handelt, waren alternative Planungsmöglichkeiten diesbezüglich nicht gegeben. Die Realisierung des Vorhabens war zur gegebenen Planungszeit an einer anderen Stelle im Ortsteil nicht durchführbar.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

für den Bebauungsplan Unterrohr

Der Stadtrat Pocking hat am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA Unterrohr beschlossen.

Für den Bebauungsplan mit der Begründung sowie einem Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1, BauGB die Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.01.2019 bis 28.02.2019 beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 28.02.2019 die Möglichkeit gegeben sich im Sinne von § 4 Abs. 2 zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.04.2019 bis 20.05.2019. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.07.2019 bis 27.08.2019. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.10.2019 bis 04.11.2019. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde die Frist angemessen verkürzt und in der Bekanntmachung darauf hingewiesen.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 06.11.2019 den Bebauungsplan WA Unterrohr als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan WA Unterrohr wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 20.08.2020, rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan WA Unterrohr 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 20.08.2020
Stadt Pocking


W e i s s
2. Bürgermeisterin



Bekanntmachung

eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 06.11.2019
den Bebauungsplan „WA Unterrohr“
als Satzung beschlossen.

(Rechtsgrundlage ist § 10 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Zi. Nr. 21, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan/die Änderung des 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 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).

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 bekannt gemacht durch
Anschlag an der Amtstafel
am 20.08.2020
abgenommen am 04.09.2020

Pocking, den 20.08.2020
Stadt Pocking

Pocking, den 04.09.2020
Unterschrift




W. Wehner
2. Bürgermeisterin