

BEBAUUNGSPLAN

„Wohnpark Südwest I“

mit integriertem Grünordnungsplan



STADT POCKING

Teil 2 von 2: Begründung gem. § 2a BauGB

Gemeinde	Stadt Pocking
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf	10.06.2025
Entwurf	30.07.2025
Endfassung	

Planung:

Arc Architektenpartnerschaft mbB
Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Bad Birnbach

Grünordnung

veit
Freiraum • Natur • Umwelt

Elke Veit
Landschaftsarchitektin ByAK

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	3
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1.1 Allgemeines	3
1.1.2 Potenziale der Innenentwicklung.....	3
1.1.3 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale	5
1.1.4 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	5
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	6
1.3 Städtebaulicher Rahmenplan	6
2 Übergeordnete Planungen.....	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	9
2.2 Regionalplan Donau-Wald.....	9
2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Pocking	9
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	10
3.1 Bestandsaufnahme.....	10
3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts.....	10
3.2.1 Anlass und Ziele	10
3.2.2 Konzept und Inhalte	11
3.3 Festsetzungen.....	13
3.3.1 Textliche Festsetzungen	13
3.3.2 Planliche Festsetzungen, planliche Hinweise, nachrichtliche Darstellungen.....	14
3.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung	14
3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
4 Erschließung	15
4.1 Straßen- und Verkehrserschließung.....	15
4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	15
4.3 Abwasserentsorgung.....	15
4.4 Oberflächenwasser.....	15
4.5 Kinderspielplatz	16
4.6 Müllentsorgung	16
Abbildungsverzeichnis Begründung	16

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Pocking ist mit seinen rd. 16.300 Einwohnern nach Vilshofen an der Donau die zweitgrößte Stadt im Landkreis Passau. Aufgrund ihrer überörtlich verkehrsgünstigen Lage und ihrer Funktion als Versorgungsstandort für den südlichen Teil des Landkreises Passau ist die Stadt als Wohnstandort äußerst beliebt. Das zeigt sich auch an den derzeit vorliegenden rd. 270 Bewerberanfragen für den Erwerb von Baugrundstücken.

Um dieser Nachfrage entgegenzukommen, sollen nach den zuletzt erschlossenen und vollständig veräußerten Baugebieten „Brunnenfeld IV“ und „Alte Würdinger Straße“ neue Baumöglichkeiten angeboten werden können.

Im Südwesten der Stadt erstreckt sich zwischen dem Pocking Naturfreibad und der Haidzinger Straße ein bisher überwiegend landwirtschaftlich genutztes Quartier, dessen bauliche Entwicklung gerade im Hinblick auf die unmittelbar anstehende Realisierung des Autobahnanschlusses für die Stadt Pocking von großer Bedeutung sein wird.

1.1.2 Potenziale der Innenentwicklung

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 wurden 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 konnten 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 wurden im Vitalitäts-Check erhoben und diskutiert. Aus der Zusammenführung dieser Daten und Erkenntnisse wurden relevante örtliche Handlungsempfehlungen abgeleitet. 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.

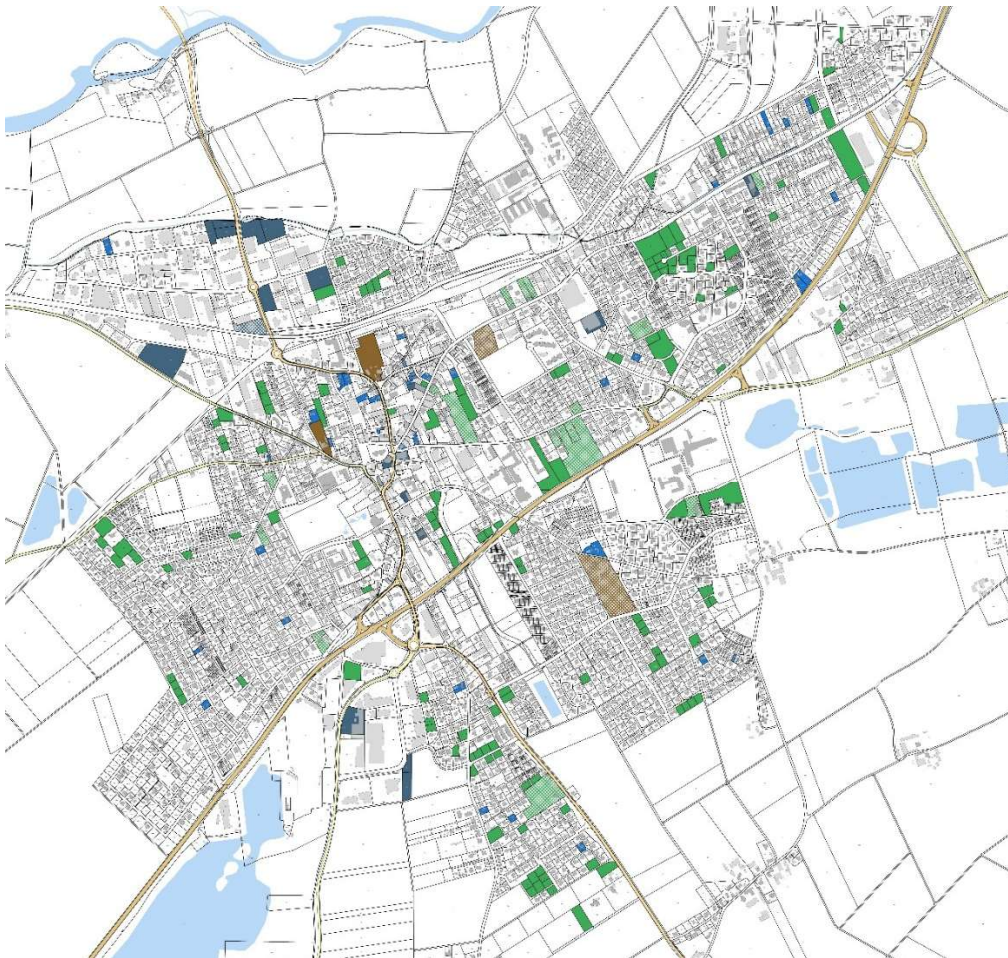


Abbildung 1: Innenentwicklungspotenziale der Stadt Pocking

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

Kommune	Erhebung	
Pocking	Anzahl	Größe (in ha)
Baulücke klassisch	204	25,2
Geringfügig bebautes Grundstück	22	8,4
Gewerbebrache	20	6,2
Gewerbebrache mit Restnutzung	2	0,5
Hofstelle leerstehend	4	2,1
Wohngebäude leerstehend	47	3,7
Hofstelle mit Restnutzung	8	5,7
Konversionsfläche	1	4
Gesamtergebnis	308	55,8

Abbildung 2: Tabellarische Übersicht der Innenentwicklungspotenziale

1.1.3 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

Von den 200 ermittelten Innenentwicklungspotenzialen konnten seit Erhebung der Daten mindestens 25 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 in der „Aumühlenstraße“, im Baugebiet „Pockinger Heide“, in der Hermann-Löns-Straße, am Schmiedweg sowie Grundstücke im Baugebiet „Pocking Ost III“ bebaut. Zudem wurden bereits 7 Parzellen im 2022 erschlossenen Baugebiet „An der Schule“ bebaut.

Weiterhin konnte die Stadt geringfügig bebaute Flächen in der Indlinger Straße sowie der Passauer Straße erwerben, die zukünftig einer Bebauung zugeführt werden sollen.

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.

1.1.4 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Bedarf an Wohnraum ist in der Stadt Pocking sehr groß. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich "Pocking Südwest" möchte die Stadt 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 %.

Insgesamt ergibt sich damit für die Stadt Pocking für den Prognosezeitraum von 20 Jahren mit einer weiterhin wachsenden Bevölkerungszahl ein zusätzlicher Bedarf von 939 Wohnungen.

Der Wohnungsbedarf setzt sich gemäß der Schätzung des LfU im Wesentlichen aus zwei Bausteinen zusammen: dem äußeren und dem inneren Bedarf.

Knapp die Hälfte der zusätzlich benötigten Wohnungen – 469 Wohnungen – resultieren aus dem inneren Bedarf. Damit wird die zu erwartende Auflockerung der Wohnsituationen beschrieben, welche durch gesellschaftliche Trends – die Zunahme an Klein- und Singlehaushalten sowie eine wachsende durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner – beeinflusst wird. Weitere 470 Wohnungen werden mit dem äußeren Bedarf begründet, d.h. mit der Bevölkerungsentwicklung, welche durch die Kennzahlen Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Wegzüge bestimmt wird.

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Planung soll ein Teil des künftigen Wohnbaubedarfs der Stadt Pocking gedeckt werden.

Aus Sicht der Stadt soll im Südwesten ein zukunftsfähiges Wohnquartier mit durchmischten Wohnformen für alle Generationen, mit ökologischem und nachhaltigem Ansatz (Niederschlagswasserbeseitigung, Energieversorgung, Mobilitätskonzept) entwickelt werden. Der künftige Bedarf an Gemeinbedarfsflächen wie Kindergarten und Grundschule soll genauso wie qualifizierte Grün- und Aufenthaltsflächen in das Konzept integriert werden.

Mit Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes wurde dazu ein Konzept für künftige Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten aber auch Verkehrs- und Wegevernetzungen und Grünstrukturen entworfen.

1.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, das Entwicklungspotenziale eines Ortes ausloten und Perspektiven für dessen künftige Nutzung in groben Zügen darstellen soll. Dabei wird das Untersuchungsgebiet nutzungsorientiert neu gestaltet und geordnet sowie die Entwicklung von Teilbereichen konkretisiert. Dies dient als Entscheidungshilfe für rechtsverbindliche Planungen.

Im Auftrag der Stadt Pocking wurde im Jahr 2022 für das ca. 40 ha große Areal Pocking Süd durch das Büro Arc Architekten ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt.

Dabei wurden folgende Aspekte analysiert und bewertet:

- Urkataster
- Flächennutzungsplan
- Bestehende Bebauung und Topografie
- Erschließung, Wege und Parken
- Grundeigentumsverhältnisse, möglicher und wünschenswerter Erwerb
- Nutzung, Mängel und Werte
- Bestandsbilder des Areals



Abbildung 3: Umgriff Rahmenplan

Als Ergebnis wurde ein Konzept entwickelt, das im Wesentlichen die Errichtung von acht Wohnquartieren um den (neuen) Haidplatz plus Gemeinbedarfsflächen mit Bildungseinrichtungen umfasst. Dazu wurden Vorschläge zur Nutzungsverteilung, Bauphasen, Retention, Energie und Mobilität, Freiflächen und Grünanlagen und zur Erschließung inkl. Fußwegen und Parken gemacht.



Abbildung 4: Rahmenplan "Haide"



Abbildung 5: Städtebauliches Modell des Rahmenplans mit Darstellung der gegenständlichen Planung

Auf Grundlage dieses Rahmenplans soll die gegenständliche Planung die städtebauliche Entwicklung in einem Teilbereich konkretisieren und weiterentwickeln.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹

Das Stadtgebiet Pocking ist im Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsprogramms zusammen mit Ruhstorf a.d. Rott als Mittelzentrum eingestuft.

Die vorliegende Planung trägt durch das vorgenannte nachhaltige Baukonzept dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und auszubauen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. LEP 1.3.1). Sie entspricht dem Anbindegebot (LEP 3.3), vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft und grenzt sich durch Grünstrukturen klar ab. Gliedernde Freiflächen werden freigehalten, um das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern (vgl. LEP 3.1.3).

Die Planung entspricht damit auch den weiteren den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Flächensparen
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

2.2 Regionalplan Donau-Wald²

Die Stadt Pocking ist eine Kreisangehörige Stadt im Landkreis Passau und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 12 – Donau-Wald.

Pocking ist im Zentrale-Orte-Konzept des Regionalplans zusammen mit Ruhstorf a.d.Rott als Mittelzentrum eingestuft. Diese sollen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region in ihrer Funktion gestärkt werden. Die vorliegende Planung trägt durch die Erweiterung des örtlichen Angebots unterschiedlicher Wohnformen dazu bei.

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird ein struktureicher Übergang zwischen Siedlung und Freiraum geschaffen.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Pocking

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 20.01.1997, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 15.10.1996, ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

¹ (Bayerische Staatsregierung, 2023)

² (Regionaler Planungsverband, 2019)

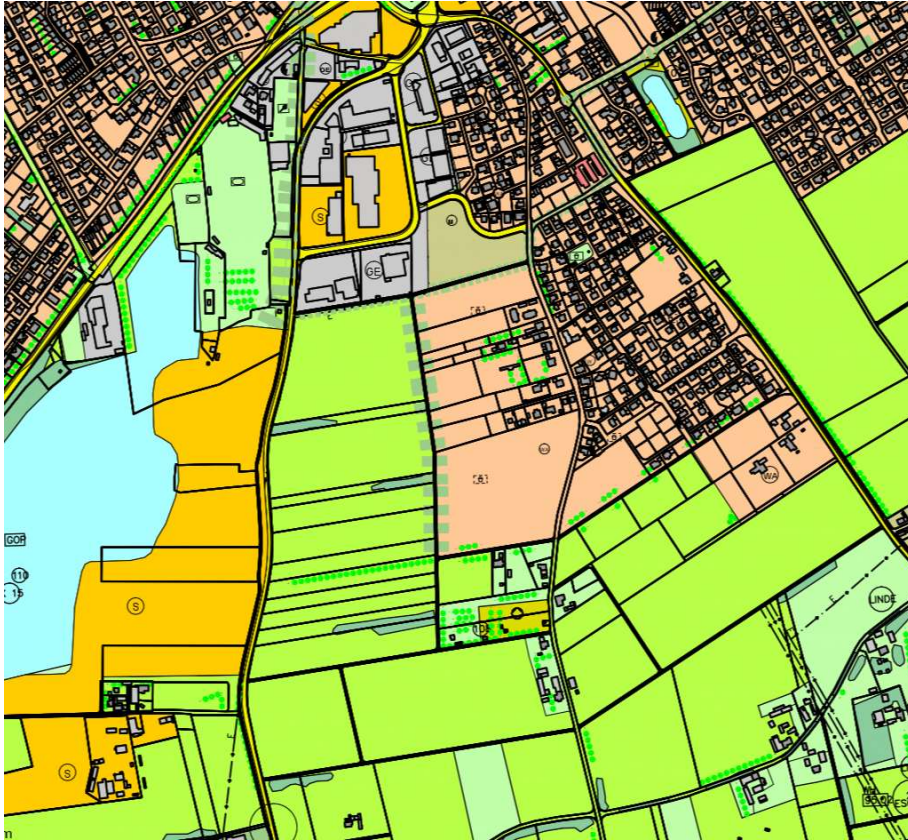


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pocking (ohne Maßstab)

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

3.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südwestlich der Stadtmitte und betrifft die Flurnummer 573, Gemarkung Pocking. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 5,45 ha.

Das geplante Baugebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese betroffenen Flächen werden im Landschafts- und Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung an der Haidzinger Straße. Östlich wird der Planbereich durch die Haidzinger Straße begrenzt. Südlich befinden sich eine Wohnbebauung sowie eine öffentlich genutzte Streuobstwiese. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Spielstraße, die an die bereits vorhandene öffentliche Ortsstraße „Haidzinger Straße“ anschließt.

Das Gelände ist eben. Es liegt im Mittel auf ca. 323,50 m über NN.

3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

3.2.1 Anlass und Ziele

Mit der aktuellen Bauleitplanung soll neuer Wohnraum erschaffen werden, der in Pocking bereits stark begrenzt ist. Eine Verdichtung der südlichen Wohnbaugebiete an der Haidzinger Straße und der Pockinger Heide entspricht grundsätzlich dem Planungsziel der Stadt, Bauland bzw. Wohnraum für ortsansässige Familien zur Verfügung zu stellen, um die gewachsene Struktur der Stadt zu erhalten, die örtlichen

Bindungen der Gemeindemitglieder zu vertiefen und die Existenzgründung junger Familien in der Stadt zu unterstützen.

Städtebauliche Ziele der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Pocking Südwest“ sind:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Erhaltung des Ortsbildes unter Beachtung der bestehenden Ortsgestaltung und den Anforderungen aufgrund der vorhandenen Topografie
- Moderate Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungen
- Attraktive Gärten mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude
- ökologische baubiologisch nachhaltige Wohnnutzung für Jung und Alt (Inklusion)
- energieeffiziente, klimaangepasste Bauweise
- flächensparende ökonomische Bebauungstypen
- flächensparende, versiegelungsarme Parkierung, kinderfreundliche Verkehrs- und Wegenetzführung

3.2.2 Konzept und Inhalte

Der gegenständliche Bebauungsplan soll den ersten Teil des im städtebaulichen Rahmenplan (sh. Ziff. 1.3) entworfenen neuen Stadtgebiets erschließen. Mit dem Bebauungsplan Wohnpark Südwest I soll dabei ein Quartier entstehen, das bis zu 170 Wohneinheiten beherbergen kann und trotzdem die Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß begrenzt. Diese Anzahl wird mit einer gemischten Bebauung erreicht, die zum einen Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Reihenhäusern und zum anderen verdichtetes Wohnen als Geschosswohnungsbau mit zugehörigen Tiefgaragen vorsieht. Hierfür werden im Entwurf verschiedene Zonen geschaffen, die insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis beider Wohnformen ermöglichen.

Da die vorliegende Planung den ersten Teil eines größeren Wohnquartiers umschließt, wurde bereits hier im Anschluss an die bestehende (Wohn-)Bebauung ein Kindergarten/eine Kindertagesstätte mit angrenzendem großzügigem Spielplatz mit Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen angeordnet. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Quartiersplatz, auf dem beispielsweise Veranstaltungen stattfinden können und der die künftige Haltestelle des ÖPNV beherbergen soll.

Das Gebiet ist durchzogen von Fußwegen, die an die benachbarten Wege anschließen. Kern der Erschließung bilden zwei Straßen, die neben Fußwegen von Baumreihen und Grünstreifen begleitet werden. Von der Mitte abzweigend erschließen öffentliche Stichstraßen mit Wendeanlagen die einzelnen Einfamilienhausgruppen („Anger“). Die Erschließung der genannten Geschosswohnungsbau-Parzellen im Norden des Gebiets („Wohnhöfe“) erfolgt über private Wohnwege, die gleichzeitig die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr darstellen. Der ruhende Verkehr wird in diesem Bereich in Tiefgaragen untergebracht.



Abbildung 7: Modellbild - Blick von Nordosten auf das Plangebiet



Abbildung 8: Modellbild- Blick von Südwesten auf das Plangebiet

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Textliche Festsetzungen

3.3.1.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Ausführungen in Punkt 3.2.1 wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung formuliert. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 begrenzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die geplanten „Anger“ aus Einfamilienhäusern auf maximal zwei festgesetzt. Nur die Reihenhäuser, die von den Angern umgeben sind, dürfen ein weiteres Staffelgeschoss aufweisen.

Der Geschosswohnungsbau im Norden des Bebauungsplans ist mit maximal drei Vollgeschossen geplant. So wird insgesamt eine Staffelung der Bauhöhen ins Zentrum des Quartiers bzw. in Richtung Stadtmitte hin gelenkt.

Die Wandhöhen bewegen sich entsprechend bei 6,50 m für zwei Vollgeschosse und 9,50 m für drei Vollgeschosse bzw. das Staffelgeschoss.

3.3.1.2 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Passend zu den in Punkt 3.2.1 und 3.2.2 erläuterten Zielen und Inhalten wurden die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen entworfen.

Für die Geschosswohnungsbauten sowie die Reihenhäuser kann als Dachform neben einem flachen Pultdach zur Reduzierung der Niederschlagswasserverdunstung das Flachdach mit extensiver Begrünung gewählt werden.

Die Einfamilienhäuser in den Angern können sowohl mit flachen Pultdächern als auch mit Satteldächern in Ziegeleindeckung errichtet werden. Nebengebäude sind ebenfalls entweder mit einem flachen Pultdach oder einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

3.3.1.3 Festsetzungen zum Energiekonzept

Der Bebauungsplan zielt auf eine energieeffiziente, klimaangepasste Bauweise ab. Solarenergienutzung wird ausdrücklich erwünscht.

3.3.1.4 Sonstige textliche Festsetzungen und Hinweise

Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pocking. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als sockelloser Metallgitter- oder Holz-Staketenzaun mit einer max. Höhe von 1,20 m (an Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen max. 0,8 m) möglich und nur als

Einfriedung des Gartens entlang der straßenseitigen Gebäudeflucht bzw. als Abgrenzung zwischen den Parzellen. Eine Einfriedung der privaten Flächen entlang der Stichstraßen (Vorgärten) sowie der Wendeanlagen ist nicht zulässig. Sichtschutzelemente jedweder Form sind nicht zulässig; eine Abschirmung ist nur durch eine Heckenanpflanzung möglich. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzungen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung zu beachten.

Zwischen Geländeoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mind. 12 cm zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Oberflächenwasser

Um den Oberflächenabfluss so gering wie möglich zu halten, sind befestigte Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und zwingend wasserdurchlässig anzulegen. Oberflächenwasser von Dachflächen usw. soll mittels Zisternen genutzt werden.

Baudenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler kartiert. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich Baudenkmalen wird deshalb verzichtet.

Bodendenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

3.3.2 Planliche Festsetzungen, planliche Hinweise, nachrichtliche Darstellungen

Die planlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Umsetzung des gestalterischen Konzepts und der Zuordnung der textlichen Festsetzungen unter Heranziehung des Planzeichenkatalogs der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV).

Planliche Hinweise in Form von Geländeschnitten visualisieren das Konzept der künftigen Bebauung.

3.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die textlichen und planlichen Festsetzungen zielen darauf ab, die künftige Bebauung in die Landschaft einzubinden und die Siedlungsfläche mit Vorgaben zur Durchgrünung zu gliedern sowie die Biodiversität und den natürlichen Klimaschutz zu fördern.

Dafür sind zum einen die Pflanzung von lockeren, freiwachsenden Hecken mit geringerem Baumanteil in den Randbereichen vorgegeben. Um die Geschosswohnungsbauquartiere sind Hecken mit höherem Baumanteil anzulegen. Abhängig von der Art der Bebauung sind Hausbäume zu pflanzen.

Eine naturnahe Straßenraumgestaltung mit artenreichen, extensiv genutzten Säumen oder Wiesen sowie die Pflanzung von Straßenbäumen und Vorgaben zur Eingrünung öffentlicher Grünflächen runden die Grünordnung des Wohnparks ab.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Nähe zum Naturfreibad, zu den Sportanlagen am Rottalstadion und die Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung stellt das Plangebiet den idealen Standort für ein neues Wohnquartier dar.

Im Hinblick auf die unmittelbar anstehende Realisierung des Autobahnanschlusses wird die bauliche Entwicklung des im Süden des Ortskerns gelegenen Quartiers für die Stadt Pocking von großer Bedeutung sein.

Aus diesen Gründen wurde seitens der Stadtverwaltung entschieden, diesen Standort vorrangig vor den sonstigen im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbauflächen zu beplanen. Mit dem städtebaulichen Rahmenplan (sh. Ziff. 1.3) wurden dabei alle wesentlichen Aspekte betrachtet und geprüft.

4 Erschließung

4.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Das geplante Wohnbaugebiet „Wohnpark Südwest I“ liegt rd. 1,4 km von der Stadtmitte entfernt. Das Gebiet wird zukünftig über eine Spielstraße erschlossen, die von der Haidzinger Straße abzweigt.

Der im Nord-Osten geplante Kindergarten erhält eine eigene öffentliche Zufahrt, die mit einer Wendeanlage für Pkws abschließt.

Der ruhende Verkehr der Wohnhöfe im Norden des Bebauungsplans wird direkt in darunter angeordnete Tiefgaragen verbracht. Die Zufahrten zweigen unmittelbar von der vorgenannten öffentlichen Spielstraße ab. Die innere Erschließung der Wohnhöfe erfolgt über private Wohnwege, die gleichzeitig als Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr dienen.

Die Anger im Süden und Westen des Plangebiets werden jeweils über Stichstraßen mit Wendeanlagen, die für ein zweiachsiges Müllfahrzeug geeignet sind, erschlossen.

Im Süden des Gebiets wird eine weitere Planstraße vorgesehen, die künftig als Anbindung zur Kreisstraße PA58 fungieren kann.

4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

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

Ein Teil der erforderlichen Löschwassermenge kann über die öffentliche Wasserversorgung erbracht werden. Um die erforderliche Gesamt-Löschwassermenge im Gebiet vorhalten zu können, wird zusätzlich ein ausreichend dimensionierter Löschwasserbehälter im Geltungsbereich errichtet.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das städtische Kanalnetz im Trennsystem.

4.4 Oberflächenwasser

Für das Niederschlagswasser sollen auf den Baugrundstücken Zisternen errichtet werden. Diese sollen so dimensioniert werden, dass damit eine ausreichende Gartenbewässerung möglich ist. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung formuliert.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden zusätzlich folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 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.

4.5 Kinderspielplatz

Im Nordosten des Quartiers, in unmittelbarer Nähe des geplanten Kindergartens, wird ein großer öffentlicher Spielplatz mit Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen angelegt.

4.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW (Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems.

Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abbildungsverzeichnis Begründung

<i>Abbildung 1: Innenentwicklungspotenziale der Stadt Pocking</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Tabellarische Übersicht der Innenentwicklungspotenziale.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: Umgriff Rahmenplan</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Rahmenplan "Haide"</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Städtebauliches Modell des Rahmenplans mit Darstellung der gegenständlichen Planung</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pocking (ohne Maßstab)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: Modellbild - Blick von Nordosten auf das Plangebiet</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 8: Modellbild- Blick von Südwesten auf das Plangebiet.....</i>	<i>12</i>