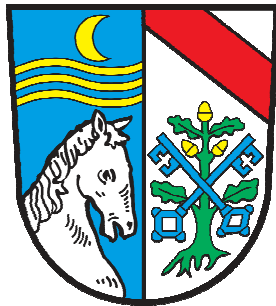


Stadt Pocking

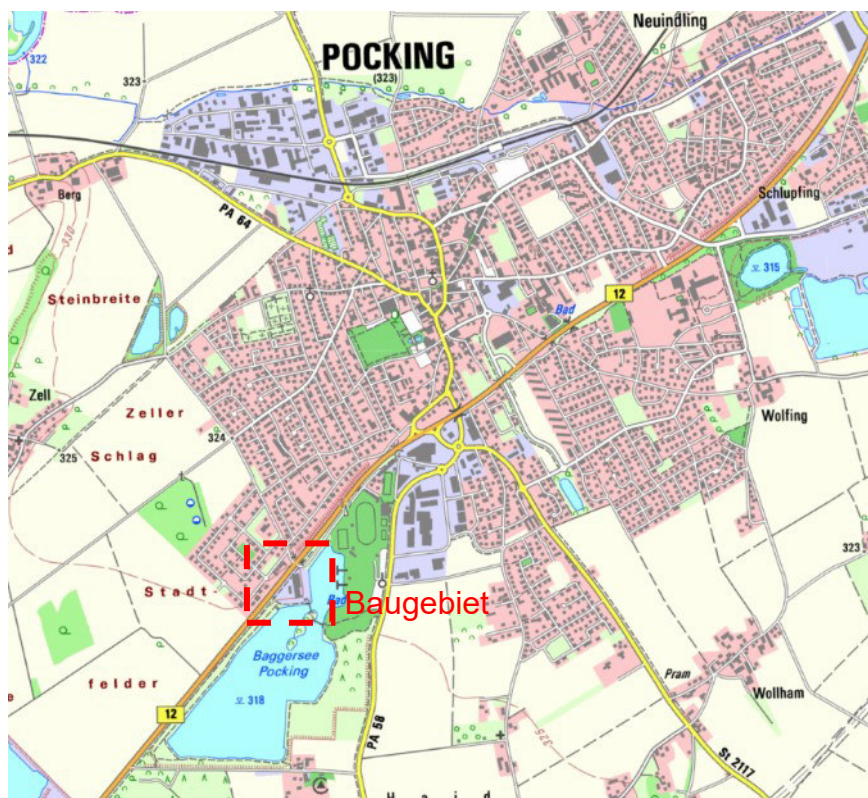


Bebauungsplan mit Grünordnung

„Wohnen am See“

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.	3262.Begr
a	06.12.2022	ha
b	03.05.2023	ha
c	05.10.2023	ha
d	10.01.2025	ha/sp

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlaserger Straße 3. fon 0991/382308
Büro Passau 94036, Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau und Denkmalpflege	5
4	Grünordnung	9
5	Erschließung und Versorgung	10
6	Umweltschutz	14
7	Natur und Landschaft	16

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Auf dem brachliegenden Gelände eines ehemaligen Autohauses soll ein zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnquartier entstehen um den Wohnbedarf in der Stadt Pocking durch Innenentwicklung zu decken. Die Fläche befindet sich im Südwesten der Stadt Pocking zwischen der Bundesstraße 12 und dem Naherholungsgebiet Pockinger Baggersee. Das Grundstück wurde Jahrzehnte lang gewerblich genutzt, einen Bebauungsplan gibt es dafür bislang nicht.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin soll ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	1,403 ha
Straßen und Wege öffentlich	0,035 ha
Bauland netto	1,358 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	0,464 ha
Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2	0,410 ha
Zulässige Geschossfläche § 20 Abs. 2	1,600 ha
Voraussichtliche Anzahl an Wohnungen	150 WE

3 Städtebau und Denkmalpflege

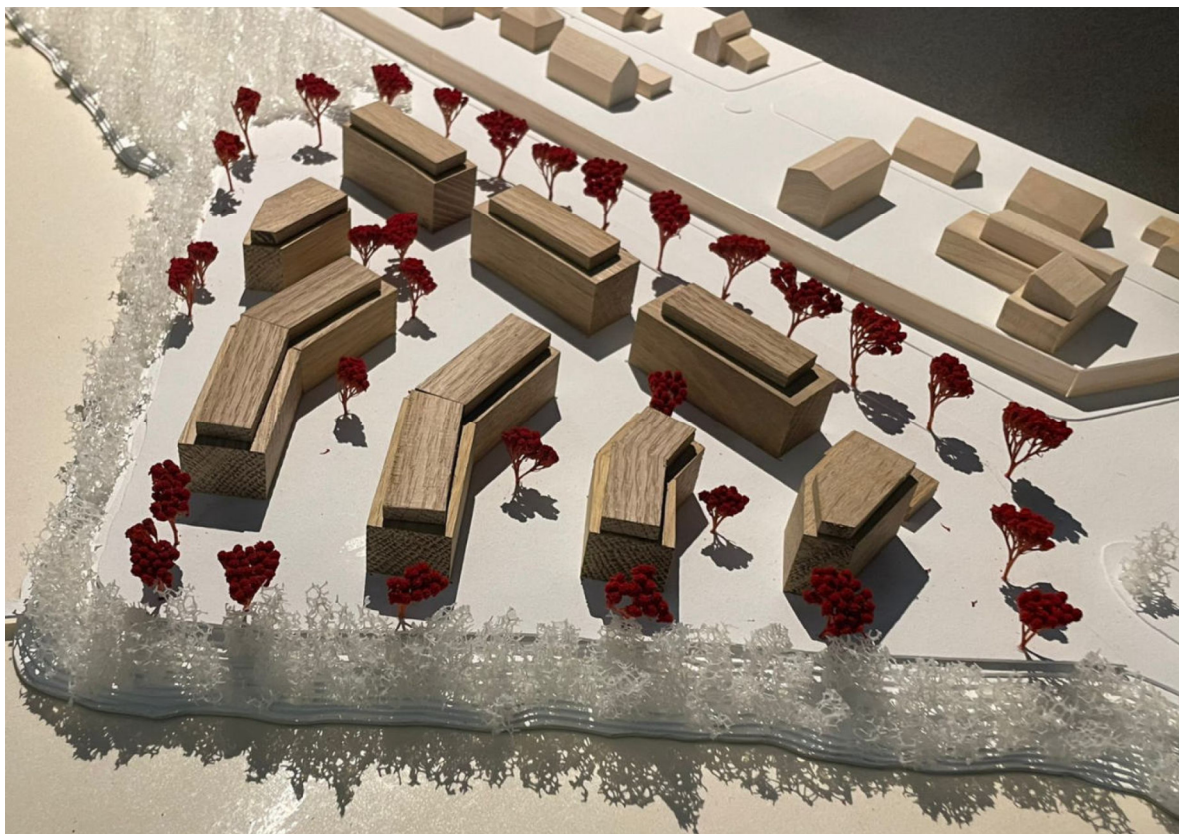
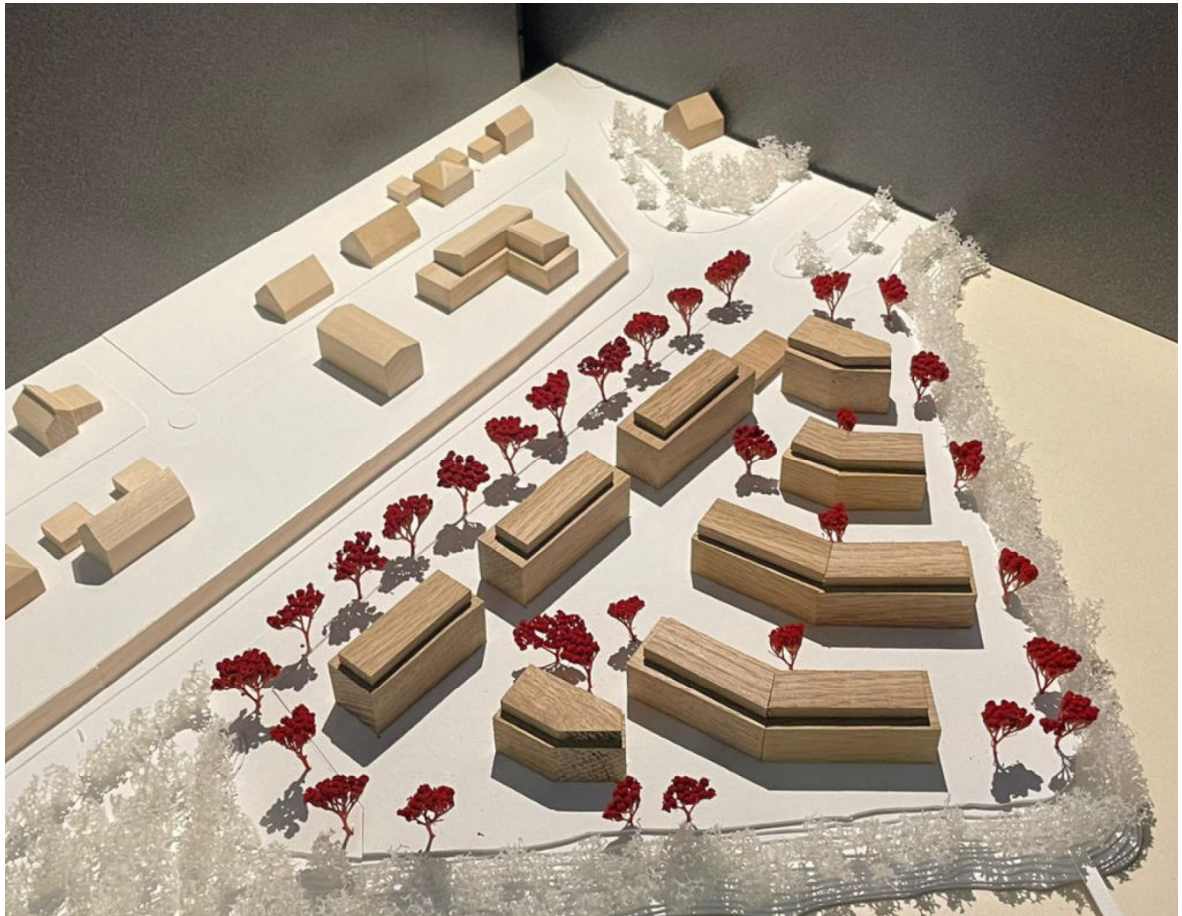
Das Planungsgebiet liegt circa 1,3 Kilometer südwestlich des Ortszentrums Pocking direkt an der Bundesstraße 12. Diese soll nach Fertigstellung der Bundesautobahn A 94 im Abschnitt Pocking zur Staatsstraße herabgestuft werden. Aufgrund der attraktiven Lage am Pockinger Naherholungsgebiet Naturfreibad mit Freizeitgelände und des Wohnbedarfs ist eine wohnbauliche Nutzung des brachliegenden Gewerbegrundstücks beabsichtigt.

Geplant sind mehrere Mehrfamilien-Wohnhäuser in kompakter, flächensparender Bauweise. Diese können ein Generationen übergreifendes Wohnangebot schaffen. Die Wohnungen im Erdgeschoß sind kleinere Wohngärten beabsichtigt, zwischen den Gebäuden sollen gemeinschaftliche Freiräume entstehen. Die Parkierung erfolgt oberirdisch entlang der Erschließungswege sowie unterirdisch in Form einer zentralen Tiefgarage. Durch die Art der Bebauung sollen die besonderen Qualitäten der See nahen Lage einbezogen und betont werden. Gleichzeitig soll der südwestliche Ortseingang von Pocking ansprechend gestaltet werden. Für die Ansiedlung kleinerer Versorgungs- oder gastronomischer Einrichtungen („Seecafe“) bietet sich eine straßennahe Lage im Norden an.

Festgesetzt wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Im nördlichen Teil würden sich auch Wohngebiet verträgliche Läden, gastronomische Einrichtungen anbieten, auch Dienstleistungsbetriebe wären grundsätzlich (d.h. ausnahmsweise) denkbar. Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetrieb aufgrund des Störpotentials beziehungsweise des größeren Flächenbedarfs.

Das städtebauliche Konzept sieht acht Geschoßwohnungsbauten mit einer Wandhöhe von 335,5 ü.NN bis zu 338,5 m ü.NN über einer Tiefgarage vor. Darüber hinaus ist in einer Höhe von 3,5 m ein Laternengeschoss zulässig, wenn die Wände mindestens 1,5 m von der Außenwand zurücktreten. Die Bebauung soll sich zum Verkehrslärm der Bundesstraße abschirmen und in Richtung See öffnen, um die Lagequalität für die Bewohner zu nutzen. Das gesamte Quartier soll in die Naherholungsumgebung des Sees integriert werden und auch für die Öffentlichkeit erlebbar und zugänglich werden.

Abbildung 1: Fotografien des 3-D-Modells



Nordwestlich außerhalb des Plangebiets verläuft parallel zur Bundesstraße in der Bauverbotszone ein überörtlicher Radweg („Römer-Radweg“). Begleitend dazu ist eine zukünftig das Ortsbild prägende Baumreihe vorgesehen, welche die südwestlichen Gehölzbestände in den Siedlungsbereich hinein fortsetzen soll. Sie dient auch der Integration der neuen Bebauung in die Landschaft und der Gestaltung des Ortseinganges.

Als Nutzungsmaß werden absolute Grund- und Geschossflächen bezogen auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Damit können eine abschnittsweise Realisierung und auch eine Grundstücksteilung, die dem städtebaulichen Konzept folgt, einfacher realisiert werden. Im Ergebnis kann eine mittlere Grundflächenzahl von 0,30 erreicht werden. Um die erforderlichen Parkieranlagen unterirdisch und teilweise oberirdisch zu errichten ist eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz zulässigen Grundfläche um weitere 25% erforderlich. In Summe führt dies zu einer Grundflächenzahl im Sinn des § 19 Abs. 4 von 0,75, was einem Ressourcen schonenden Wohngebiet in Sinne § 17 BauNVO angemessen ist und noch deutlich unter dem bestehenden Nutzungsgrad von circa 0,81 im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO liegt; eine ausreichende Freiraumqualität wird im Inneren auch durch die Mindestüberdeckung der Tiefgarage und die dadurch mögliche Bepflanzung gesichert. Die Menge und Qualität der umfliegenden Freiräume am See tragen trotz einer gewissen baulichen Dichte zur Qualität des Quartiers wesentlich bei. Um die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes sicherzustellen werden darüber hinaus nicht versiegelnde Wege als zulässig festgesetzt. Auch damit werden sowohl die Grenzwerte in § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO als auch die bestehende Nutzungsdichte noch deutlich unterschritten.

In die Höhe wird das Nutzungsmaß als absolute Wandhöhe über NN festgesetzt. Damit lässt sich insbesondere die Außenwirkung gut beurteilen. Das Plangebiet befindet sich derzeit auf einem nahezu ebenen Niveau von circa 325,5 m+NN und damit circa sieben Meter über dem Seewasserspiegel. Für die Bebauung parallel zur Bundesstraße sowie als Auftakt im Norden ist eine Wandhöhe von bis zu 338,5 m+NN also von bis zu 13,5 m über bestehendem Gelände zuzüglich eines Geländers als Absturzsicherung und eines zurückversetzten Laternengeschoßes vorgesehen. Für die Bebauung dahinter in Richtung See sind es 335,5 m+NN entsprechend 10,5 m über Gelände zuzüglich Absturzsicherung und Laternengeschoß angedacht. Dies wird auch angesichts der Abstände zu der bestehenden Bebauung als verträglich für die Umgebung angesehen. Zudem ist eine Gliederung vorgesehen, bei der das oberste Geschoß gegenüber den Außenwänden der unteren Geschoße zurücktritt und / oder in sich gegliedert ist. Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und angesichts der bestehenden Grundstücksverhältnisse sowie auch späterer möglicher Grundstücksteilungen nicht erforderlich. Die notwendigen Abstandsflächen werden auf Basis der Regelungen der Bayerischen Bauordnung geregelt um die entsprechenden Schutzfunktionen auch im Inneren des Gebietes ausreichend sicherzustellen.

Stellplätze sind unter- und oberirdisch vorgesehen. Ihre Anzahl richtet sich nach der 3. Änderungssatzung zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Pocking vom 02.05.2022. In einem städtebaulichen Vertrag wird ein Mobilitätskonzept vereinbart. Soweit dessen Maßnahmen durchgeführt und sichergestellt werden, reduziert sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen.

Für das Erscheinungsbild zur Bundesstraße ist eine einheitliche und qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und Freianlagen wichtig. Insbesondere sollen die drei geplanten Gebäude einheitlich erscheinen.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-2-7645-0080 „Teilstück der römischen Inntalstraße mit begleitenden Materialentnahmegruben.“

sich folgendes Bodendenkmal: D-2-7645-0080 „Teilstück der römischen Inntalstraße mit begleitenden Materialentnahmegruben.“

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Das Planungsgebiet liegt im Bereich oder unmittelbar neben dem rekonstruierbaren Verlauf der römischen Inntalstraße. Es sind daher Reste dieser Straße oder sie begleitende Materialentnahmegruben zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

4 Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Untereinheit Unteres Inntal. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald.

Das Planungsgebiet liegt am Naturfreibad der Stadt Pocking. Die gewässerbegleitenden Gehölze des Baggersees erstrecken sich entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Vorgesehen ist der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Ufers. Zudem ist das Anlegen einer Allee entlang der Bundesstraße B12 geplant.

Ergänzend zu den bestehenden Grünstrukturen im Süden und im Osten des Geltungsbereichs wird die Pflanzung von Einzelbäumen 1. der 2. Ordnung innerhalb der Grünflächen festgesetzt. Die Tiefgaragen sollen begrünt werden. Eine räumliche Angrenzung zur Bundesstraße B12 soll durch die Pflanzung einer Allee entlang der Straße geschaffen werden. Hier sollen ausschließlich zwei Baumarten 1. Ordnung verwendet werden. Durch die Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen wird ein grünes Wohnumfeld geschaffen, welches sich gut in die umgrenzende Landschaft einfügt.

Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze

Liste Bäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
sowie Obstbäume	

Liste Gehölzarten für Straßenbäume

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Platanus hispanica</i>	<i>Platane</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus intermedia</i>	<i>Schwed. Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Bergulme</i>

Die Bäume sind in einer Mindestqualität von 3xv. 18-20 cm entlang der B12 und 3xv. 16-18 cm im restlichen Baugebiet zu pflanzen. Die Bäume benötigen mindestens 12 m² offenen Wurzelraum sowie 16 m³ durchwurzelbares Substrat.

Im Rahmen des Kapitels Natur und Landschaft werden der Bestand sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und bewertet.

5 Erschließung und Versorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine voll ausgebaute Kreuzung mit Linksabbiegespur an der der Bundesstraße 12 in die Simbacher Straße und von dort abzweigend in das geplante Wohnbaugebiet. Für Radfahrer und Fußgänger kann die B12 im Kreuzungsbereich mittels einer vorhandenen Unterführung gequert werden.

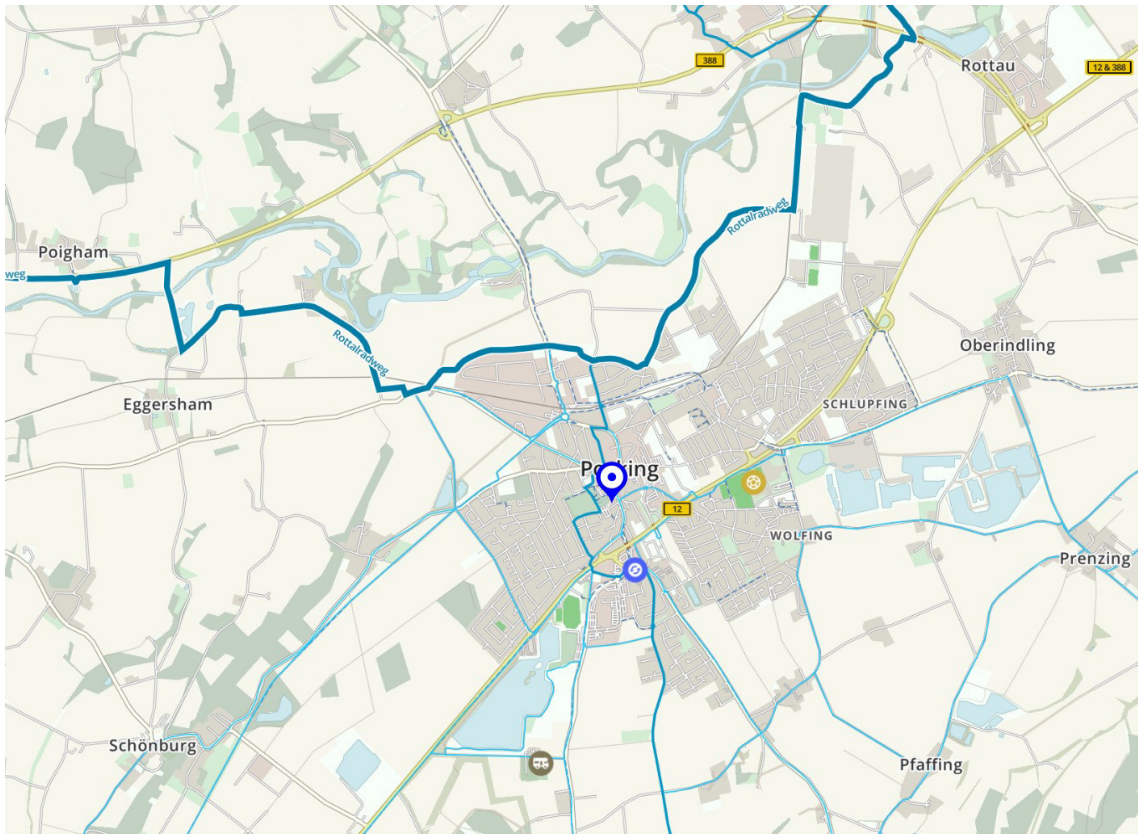
Im Zuge der Bauleitplanung werden auch Überlegungen zum Anschluss des Baugebietes an den öffentlichen Nahverkehr angestellt. Ziel dabei ist, dass neben dem motorisierten Individualverkehr auch andere, insbesondere umweltschonende Verkehrsarten besser eingesetzt werden können. Dazu ist ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz erforderlich. Derzeit ist die nächstgelegene Bushaltestelle Pocking-OBI, siehe Abbildung 2. Sie ist circa 900 Meter Fußweg entlang des Naturfreibades entfernt, das entspricht circa 10 Gehminuten. In der Fasanenallee gibt es eine Haltestelle, welche ca. 270 m bzw. 3 Gehminuten entfernt ist; diese Haltestelle wird derzeit jedoch nur von Schulbussen angefahren. Um das Gebiet sinnvoll durch den öffentlichen Nahverkehr zu erschließen, müsste die bestehende Schulbus-Haltestelle in der Fasanenallee auch von mindestens einer regulären Buslinie angefahren werden. Des Weiteren könnte im Wohngebiet eine Rufbus oder Anruf-Sammeltaxihaltestelle eingerichtet werden. Rufbusse sind kleiner als Linienbusse und könnten daher auch im Wohngebiet ohne Wendeanlage wenden.

Abbildung 2: Übersicht Buslinien Bestand und Planung



Das geplante Wohngebiet ist durch die Lage am Römerradweg und den daran anschließenden Saurüssel-Radweg gut an das Ortszentrum und die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Füssinger Straße angebunden, siehe dazu Abbildung 2. Die bestehende Unterquerung der Bundesstraße 12 ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit des Zentrums und des Friedhofs über wenig befahrende Straßen.

Abbildung 3: Übersicht über das Radwegenetz



Der vom Geltungsbereich betroffene Bereich des Planungsgebietes mit der Fl.Nr. 517/0 der Gemarkung Pocking, ist nicht durch eine Versorgungsleitung, jedoch durch einen bestehenden Grundstücksanschluss für den früheren Betriebssitz der Fa. Läng, erschlossen.

Bedingt durch diese relativ kleine Anschlussleitung (PE da 63 mm) steht der vorgesehenen Nutzung des geplanten „Wohnquartier am See“ nur eine begrenzte Wassermenge (auch Löschwassermenge aus dem öffentlichen Rohrnetz) zur Verfügung. Sofern eine neue größere Anschlussleitung erstellt werden muss, kann dies nur aus dem Bereich des Baugebietes „Brunnenfeld IV“ im Fasanenweg/Abzweig Beethovenring, bewerkstelligt werden. Dies bedeutet auch einer Durchquerung der Bundesstraße B12

Die **Entwässerung** wird im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwässer sollen an das kommunale Kanalsystem angeschlossen werden. Für die Behandlung von gesammeltem Regenwasser ist eine Untersuchung erfolgt¹. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind grundsätzlich gegeben. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist in dem ehemaligen Kiesabbaugebiet hoch, der relativ schlufffreie, stark sickerfähige Kies steht an den offenen Böschungen zum Baggersee / Naturbadesee sichtbar an. Auch vorliegende Bodenaufschlüsse im Nachbargrundstück bestätigen die zu erwartenden hohen Durchlässigkeiten. Das Entwässerungskonzept legt die Möglichkeit einer Versickerung sowie Versickerungseinrichtungen mit mindestens 1,0 m Höhenabstand zum HGW-Stand dar. Die Versickerungsanlagen der Dachflächen sind von denen der Verkehrsflächen/Mischflächen zu entkoppeln, da das qualitativ unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen voraussichtlich ohne Behandlung direkt in das Grundwasser versi-

¹ Wagmann Ingenieure GmbH - Ingenieurbüro für Tiefbau & Wasserwirtschaft: Entwässerungskonzept zur Niederschlagsbeseitigung, 17.05.2023.

ckert werden kann, während aus den gering belasteten Verkehrsflächen/ Mischflächen über oberflächliche Mulden mit Oberbodenzone versickert werden soll.²

Die Versickerung hat in den Bereichen stattzufinden, welche frei von Altlastenverdacht sind. Unter den Voraussetzungen einer vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme abzuschließen Altlastenuntersuchung sowie von mindestens 1,0 m Höhenabstand einer Versickerungslage zum HGW-Stand ist eine Versickerung von gesammeltem Regenwasser möglich; soweit dabei maximal 1000 m² Einzugsfläche je Einleitstelle nicht überschritten werden, ist keine wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Bauantragsverfahren dafür erforderlich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für eine zeitgemäße **Energieversorgung** werden im Zuge der Bauleitplanung Überlegungen angestellt. Aufgrund der Lage am See und des geringen Abstandes zur Grundwasseroberfläche (entspricht dem Seewasserspiegel in circa 7 Meter Tiefe) wäre eine oberflächennahe Geothermie mittels Wasserwärmepumpenanlage möglich. Die ganzjährig weitgehend konstanten Grundwassertemperaturen von 8-11 °C können in Abhängigkeit von den hydrogeologischen Voraussetzungen vor Ort, eine energetisch effiziente Wärmequelle darstellen. Grundwasserwärmepumpen sind erst ab einer Mindestgröße wirtschaftlich sinnvoll. Dann sind sie jedoch durch die vergleichsweise hohen Wärmeleistungen pro Brunnenbohrung sehr günstig. Bei größeren Gebäuden, wie sie hier vorgesehen sind, wären sie somit eine sinnvolle Option. Aufgrund der dafür gegebenenfalls erforderlichen Eingriffe in die öffentliche Gewässerstruktur sind hierfür die notwendigen wasser- und artenschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Sinnvoll wäre eine Kombination mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, um den Strombedarf der Wärmepumpen abzudecken. Durch Einbau von Speichern könnten die Wärmepumpen auch nachts oder bei stark bedecktem Himmel mit umweltschonend erzeugtem Strom aus der Photovoltaikanlage und deren Speichern gespeist werden.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 50 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Einfahrt zum „Wohnquartier am See“ eingeplant werden.

Auf Fl.Nr. 517 befindet sich ein Erdgashausanschluss, dieser muss vor Abriss der Gebäude zurückgebaut werden. Die neu geplanten Gebäude könnten jederzeit an das vorhandene Erdgasnetz angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Simbacher Straße. Die Abfallbehälter sind hier zur Leerung bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Hinsichtlich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist mit einem erheblichen Platzbedarf für die Abfallbehälter zu rechnen. Die genaue Anzahl und Größen sind davon abhängig, inwieweit Abfallbehälter einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stell-

² ebd.

plätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Bereitstellung zur Leerung ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

6 Umweltschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für die Untersuchung von Lärm aus Gewerbeanlagen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm: 1998) und für Sport- und Freizeitanlagen die „18.Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)“ 18. BImSchV:1991 mit Änderung v. 08.09.2017 als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe		Sport- und Freizeitanlagen	
Vorschrift	DIN 18005		16. BImSchV		TA Lärm		18. BImSchV	
Nutzung	ORW ^{DIN 18005 2)}		IGW ^{16.BImSchV 3)}		IRW ^{TALärm 4)}		IRW ^{18.BImSchV 4)}	
	Tag	Nacht ¹⁾	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag ⁵⁾	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45/40	59	49	55	40	55/50	40

1) gilt für: Verkehrslärm / Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) ORW $\triangleq$ Orientierungswert

3) IGW $\triangleq$ Immissionsgrenzwert

4) IRW $\triangleq$ Immissionsrichtwert, muss 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

5) außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten am Mittag und am Abend
/ innerhalb der Ruhezeiten am Morgen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 21. April 2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2320-23 SU / V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 12, dem Gewerbegebiet an der Füssinger Straße mit den Gaststätten im Naherholungsgebiet sowie durch die Sport- und Freizeitanlagen an den künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen ist.

Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf dem Plangebiet nicht eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Bundesstraße B 12 liegt bei bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Da die Bundesstraße nicht in der Baulast der Stadt Pocking liegt, obliegt die Durchsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung oder das Aufbringen eines lärm mindernden Fahrbahnbelags nicht der Stadt Pocking und kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden. Ein Abrücken der Bebauung ist nicht zielführend, da die Überschreitung das gesamte Grundstück betrifft. Ein wirksamer aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand /-wall für die IV+D geschossige Bebauung wird als städtebaulich nicht vertretbar eingestuft.

Im vorliegenden Fall dient der südliche Gebäuderiegel im WA 1 selbst als aktiver Schallschutz. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass bei Umsetzung des Vorhabens mit einer Grundrissorientierung zur Verkehr abgewandten Seite ggf. in Kombination mit einer architektonischen Selbsthilfe (z.B. Laubengang) dafür gesorgt werden kann, dass schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine Fassade belüftet werden können, an welcher der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Ferner können ausreichend ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch das Gewerbegebiet Füssinger Straße und dem üblichen Gaststättenbetrieb im Naherholungsbetrieb mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen ist.

Sport- und Freizeitanlagen

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die dauerhaft vorhandenen und genehmigten Nutzungen am östlich gelegenen Naturfreibad inkl. den Pumptrack-Anlagen, der südlichen Wasserski-Anlage und den nördlichen Sportanlagen (Rottach-Stadion, Bolzplätze, Tennisanlage) auch bei einer Volllast mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV zu rechnen ist.

Speedway

Auch bei einer Speedwayveranstaltung ist mit den bereits vorliegenden Immissionsschutzauflagen für den Betrieb, mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen.

Resümee

Im Umgang mit den Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte aus dem Straßenverkehr muss somit neben der Festlegung einer – baurechtlich ohnehin erforderlichen –

ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit diesen beiden Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet.³

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet besteht aufgrund der Vornutzungen ein Verdacht, dass Altlasten vorliegen. Eine historische Untersuchung⁴ auf bodenschutzrelevante Nutzungen mit methodisch veranlasster grober Verortung ergab (nicht abschließend) einschlägig genutzte Areale mit folgenden Nutzungstypen

- Tankstelle mit Kraftstofftanks und Serviceeinrichtungen
- Öltanks samt Leitungen
- Müll, Schrott, Lager
- Öllager
- Waschplatz
- Werkstatt.

Diese Nutzungen befinden sich – soweit bekannt - zwischen östlicher Grenze des Plangebietes und der in Richtung Nord-Süd verlaufenden Flucht der westlichen Fassaden der Bestandsgebäude.

Aufgrund der Lageunschärfe der Ergebnisse der historischen Untersuchung lässt eine orientierende Untersuchung hier keine belastbaren Ergebnisse erwarten. Sie wird daher als nicht zielführend eingeschätzt. Vorgesehen ist eine fachgutachterlich (gem. § 18 BBodSchG, SG 2 oder 5) betreute baubegleitende Erkundung möglicher schädlicher Bodenveränderungen im Rahmen der abschnittsweisen Bautätigkeit. Je nach deren Ergebnis werden ggf. geeignete Maßnahmen zur Sanierung oder Sicherung durchgeführt werden. Dabei sind im Rahmen der Erdbaumaßnahmen zutage tretende Altlasten aus dem Bau- und Versickerungsbereich zu entfernen. Dieser Rückbau beziehungsweise die Sanierung werden durch ein Fachbüro dokumentiert. Während der Arbeiten anfallender Abfall wird dabei fachgerecht beseitigt, verwertet bzw. beseitigt.

Die Erkundung und erforderlichenfalls Sanierung oder Sicherung werden in einem ohnehin erforderlichen städtebaulichen Vertrag vereinbart. Zur weiteren öffentlich-rechtlichen Absicherung soll darin auch die Nichtanwendung des Freistellungsverfahrens sinngemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vereinbart werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass bei Aufnahme einer Bebauungsplan konformen Nutzung keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

³ C. Hentschel Consult: Bebauungsplan „wohnquartier am Naturfreibad“ Stadt Pocking/ Landkreis Passau, Schalltechnische Untersuchung, April 2023.

⁴ BUG – Büro für Umwelt und Geowissenschaften Dipl.-Geogr. Univ. Maximilian Graml. Quartier am See: Ergebnisse der Sichtung historischer Unterlagen bzgl. möglicher schädlicher Bodenveränderungen. 23.05.2023.

7 Natur und Landschaft

7.1 Zustands- und Eingriffsbewertung

Mensch

Das Planungsgebiet wurde vormals von einem Automobilhändler genutzt. Die Nutzung wurde aufgegeben, weshalb die Gebäude leerstehen. Durch den Bebauungsplan entsteht neuer Wohnraum. Somit ergibt sich in jedem Fall eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere Pflanzen biologische Vielfalt

Der Zustand des Planungsgebiets weist eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Belange von Natur und Landschaft auf. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung sind ca. 90% des Gebietes vollständig versiegelt. Die wenigen Grünanlagen sind mit gebietsfremden Arten und Zierpflanzen bepflanzt. Einige Grünflächen sind brachgefallen (Siehe Abb. 3 Bestand). Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird die Versiegelung reduziert. Es entstehen zusätzliche Grünflächen, zudem werden Tiefgaragen sowie die Flachdächer begrünt. Insgesamt ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der Situation für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet ist ein ehemaliges Betriebsgelände eines Automobilhandels welches derzeit leer steht. Die Ausweisung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Gewerbegelande stellt eine Wiedernutzbarmachung der Fläche dar. Es wird keine zusätzliche Fläche verbraucht. Durch die reduzierte Versiegelung wird die Fläche aufgewertet. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden

Der Boden im Planungsgebiet ist zu ca. 90% versiegelt. Von einem natürlichen Bodengefüge ist nicht auszugehen.

Durch die Planung wird die Versiegelung reduziert, der ursprüngliche Zustand des Bodens kann jedoch nicht wiederhergestellt werden. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der vorherrschenden starken anthropogenen Überprägung des Bodens, ist der natürliche Wasserhaushalt bereits beeinträchtigt. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur gesammelt abgeleitet werden.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Baggersee der Stadt Pocking. Es herrscht ein geringer Grundwasserflurabstand vor.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird die Versiegelung innerhalb des Planungsgebietes reduziert, somit kann wieder mehr Niederschlagswasser vor Ort versickern. Zusätzlich werden die Tiefgaragen und Flachdächer (sofern nicht mit PV-Anlagen bebaut) begrünt, sodass Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann und verzögert abgeleitet wird.

Klima und Luft

Der angrenzende Pockinger Baggersee stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Aufgrund der starken Versiegelung bzw. der großen Asphaltfläche, ist innerhalb des Planungsgebietes mit einem lokal leicht erhöhten Klima zu rechnen. Durch die Nutzungsänderung ergibt sich eine Reduzierung der Versiegelung. Die Reduzierung sowie die Begrünung der Tiefgaragen und der Flachdächer können sich mikroklimatisch positiv auswirken. Es entstehen keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist zum einen von der stark befahrenen Bundesstraße B12 und zum anderen vom Baggersee beeinflusst. Das Planungsgebiet stellt aufgrund der starken Versiegelung sowie der Industriebauten ein typisches Gewerbegebiet dar. Durch die Umnutzung zum Wohngebiet wird das Landschaftsbild aufgewertet. Entlang der Bundesstraße B12 wird eine Baumreihe gepflanzt. Die Versiegelung wird reduziert und der Anteil an Grünflächen erhöht, die Aufenthaltsqualität wird stark verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

Abbildung 4: Zustandsbewertung Landschaft

	Grenze Geltungsbereich		Schotterrassen		Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
	Laubbaum		Gebäudebestand		Wertstufe 2 von 5 (gering)
	Fläche asphaltiert		Magerböschung		Wertstufe 3 von 5 (mittel)
	Gebüsch, gebietsfremde Arten		Gras-/Krautsaum		Wertstufe 4 von 5 (mittelhoch)
	Gehölzhecke		teilbefestigter Weg		Wertstufe 5 von 5 (hoch)
	Grünstreifen/ Rasen intensiv		Sickerfläche		

7.2 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

7.2.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

7.2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB liegt aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht vor.

7.2.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung vorgesehen. Die Dachflächen sind zu begrünen und/ oder mit Solaranlagen zu bestücken. Es wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet um die Individualverkehr zu reduzieren. Die Energieversorgung könnte durch oberflächennahe Geothermie erfolgen (siehe Kapitel 5). Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

7.2.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

7.2.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

7.2.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.3 Vermeidung und Ausgleich

Durch die Planung wird das stark versiegelte Gelände teilweise entsiegelt. Die Tiefgarage sowie ein Teil der Dachflächen soll begrünt sowie mit Photovoltaikanlagen bebaut werden. Zusätzlich sorgen Baumpflanzungen in den Grünflächen sowie zwischen den Stellplätzen für eine Durchgrünung des Wohngebietes.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein weiterer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

8 Anlagen

- C.Hentschel Consult: Jürgen Schuster GmbH, Bebauungsplan „Wohnquartier am Naturfreibad“ Stadt Pocking/ Landkreis Passau, Schalltechnische Untersuchung, April 2023
- Wagmann Ingenieure GmbH: Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, Wohnbauentwicklung „Quartier am See“ – Pocking, Simbacher Straße 65, Stadt Pocking, Landkreis Passau, 17.05.2023
- BUG – Büro für Umwelt und Geowissenschaften: „Quartier am See“ Ergebnisse der Sichtung historischer Unterlagen bzgl. Möglicher schädlicher Bodenveränderungen, 23.05.2023
- Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr GmbH: Stadt Pocking Kfz-Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Quartier am See“, 03.12.2024

Planverfasser

Passau, den

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Pocking

Pocking, den

Franz Krah (1. Bürgermeister)