

Bebauungsplan GE / MI Rottau

Deckblatt Nr. 2

Stadt Pocking Landkreis Passau

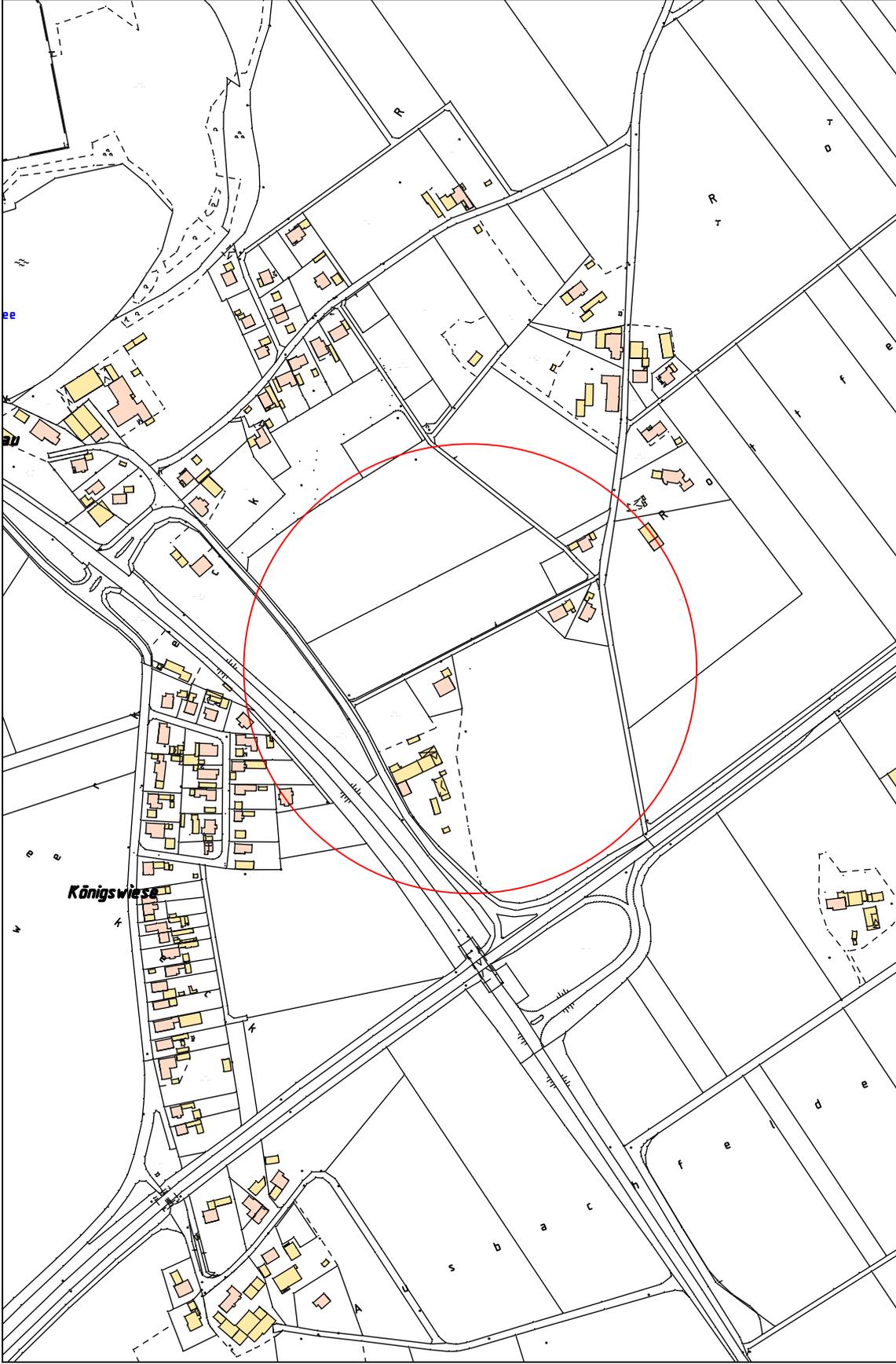


Pocking, Juni 2016
geändert, Juli 2016
geändert, Sept. 2016
Stadt Pocking

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kraus'.

Kraus
Bauverwaltung

Übersichtsplan: M = 1 : 5000



zu Ziff. 6

Wasserwirtschaft

- Niederschlagswasserbeseitigung

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen können, sind diese Materialien bei der Dachdeckung weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

- Überschwemmungsgebiete

Der Bereich Königswiese wird bei HQ100 der Rott überflutet. Der Wasserstand beträgt ca. 318,00 m.ü.NN (auf den beigefügten Auszug festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rott wird verwiesen).

Der Planbereich liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das 100-jährige Hochwasser (HQ100) wurde im Deckblatt berücksichtigt. Hinsichtlich der neuen Informationen zu Hochwasser extrem wird auf die beigefügte Kartenbeilage verwiesen.

In den Hochwassergefahren- und risikokarten sind die Ausdehnung von Hochwasserereignissen, häufiger (HQ10), mittlerer (HQ100) und seltener (HQextrem) dargestellt. Diese Informationen sind im

- Internet unter www.iüg.bayern.de bzw. bei
- der Stadt Pocking bzw. beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt einsehbar.

Textliche Festsetzungen Grünordnungsplan:

Zu Ziff. 4: Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Anstelle der bisher ermittelten Ausgleichsfläche von 28.000 m² wird diese Fläche auf 31.600 m² korrigiert. Die Abbuchung vom Ökokonto bleibt unverändert.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 23.09.2014.

Begründung:

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes wird das westlich angrenzende Grundstück mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Das bisher unbebaute Grundstück soll für ein neues Paketverteilerzentrum der Post zur Verfügung stehen.

Dieses Grundstück eignet sich insbesondere hinsichtlich seiner Lage zu den überregionalen Straßen der B12 und der B388.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Verbindungsast B12/B388 mit einer bereits errichteten Linksabbiegespur. Im Planbereich selbst ist lediglich private Erschließungsanlage vorgesehen.

Die Abstände von Gebäuden zu den Bundesstraßen sind so gewählt, dass eine Beeinträchtigung der Bundesstraßen nicht zu befürchten ist. Im westlichen Bereich ist ein Abstand mit 18 m zum Fahrbahnrand der B388 festgesetzt. Dieser Abstand erscheint ausreichend, nachdem die B388 mind. 4 höher liegt und zum Baugrundstück eine entsprechende Böschung vorliegt. Diesbezüglich kann auch die Einfriedung am Böschungsfuß erfolgen.

Im Bereich des Verbindungsastes entspricht der Abstand zum Fahrbahnrand dem festgesetzten Abstand des Bebauungsplanes.

Nachdem in diesem Bereich eine neue Schutzplanke errichtet werden soll, erscheint die Einfriedung hinter der Schutzplanke mit einem Abstand von 1 m gerechtfertigt.

Hinsichtlich der Abhandlung für die Ausgleichsflächen darf auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen werden. Die Festsetzungen für die Ausgleichsflächen werden damit nicht tangiert; Eine Änderung dieser Festsetzungen ist hinsichtlich der Eingriffsfläche erforderlich. Diese erhöht sich um die Erweiterungsfläche mit insgesamt 9000 m², so dass eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 3.600 m² erforderlich ist.

Hinsichtlich des Umweltberichtes hat sind keine Änderungen ersichtlich. Dieser ist nachfolgend noch einmal aufgeführt.

Für die Änderung ist das förmliche Verfahren nach dem BauGB erforderlich.

UMWELTBERICHT

Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Umweltbericht)

- 1. Naturräumliche Verhältnisse**
- 2. Schutzgut Arten- und Lebensraum**
- 3. Schutzgut Boden**
- 4. Schutzgut Wasser**
- 5. Schutzgut Klima / Luft**
- 6. Schutzgut Landschaft**
- 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
- 8. Zusammenfassende Betrachtung**

1. Naturräumliche Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt um das 317,0 m – Niveau. Es gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (054 nach Meynen und Schmithüsen) bzw. zur Untereinheit „Pockinger Heide“ (054 – B nach Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Passau).

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Pocking wird die Pockinger Heide in zusätzlichen Raum- und Planungseinheiten untergliedert; das Planungsgebiet ist demzufolge der Königswiese zuzuordnen. Die Königswiese ist innerhalb der Pockinger Heide durch eine Änderung der Abdachungsrichtung zur Rott hin sowie durch zunehmende Feuchtigkeit charakterisiert.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet handelt es sich um den Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum). Die aktuelle Vegetation im Planungsgebiet (Geltungsbereich) besteht aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche.

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 erfassten Flächen berührt, so dass auch keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen.

3. Schutzgut Boden

In der Königswiese finden sich Lehmböden und teilweise Tone. Die Bodenbildung ist stark grundwasserbeeinflusst, so dass sich zum Teil tiefhumose Gleye entwickelt haben – die Profiltiefe der Böden liegt bei ca. 20 cm.

Die Königswiese wurde noch Ende der 30er Jahre als Grünland genutzt. In den feuchtesten Bereichen kam es infolge der eingeschränkten Verwesung zu einem Anstieg der organischen Substanz und somit zu Niedermoorbildung. ,5Noch in den 20er Jahren wurde hier vereinzelt Torf gestochen.

Infolge von Grundwasserabsenkungen wird in dem ehemaligen Feuchtgebiet heute weitgehend Ackerbau betrieben (Bonität 40), so dass sich die Böden von semiterrestrischen zu terrestrischen wandeln.

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

4. Schutzgut Wasser

In dem pleistozänen Schottern konnten sich große Grundwasservorkommen sammeln; das erste Grundwasserstockwerk wird von der Tiefe des tertiären Untergrundes (Schlier) bestimmt, der im Planungsgebiet bei ca. 4 m ansteht.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 311 m ü. NN, also ca. 2,5 m unter Gelände. Bedeutsam sind die relativ hohen Schwankungen des Grundwasserspiegels im Jahreszeitlichen und jährlichen Rhythmus, die bei +/- 1,0 m über bzw. unter dem langjährigen Mittel liegen können.

Eine direkte Beeinträchtigung von Gewässern bzw. Oberflächenwasser ist nicht gegeben. Die Überbauung und Versiegelung der bisher offenen Flächen führt jedoch zu einem partiellen Verlust der Grundwasserbildung auf diesen Flächen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Das Klima des Unteren Inntals ist durch ein kontinentales Übergangsklima mit heißen Sommern und nicht sehr strengen Wintern gekennzeichnet.

Die jährliche Niederschlagsmenge im Bereich der Königswiese liegt bei 770 mm (Station Neuhaus), wobei das Niederschlagsminimum im Februar (40 mm) und das Maximum – bedingt durch Gewitterregen – im Juli (140 mm) erreicht wird.

Das Regionalklima der Königswiese ist auch durch die Ausbildung von Strahlungs- und Flussnebel charakterisiert; So liegt die Zahl der Tage mit Nebel bei etwa 70 – 80. Die mittlere Häufigkeit der Windrichtung / Jahr liegt mit einem Wert von ca. 48 % bei westlichen bzw. südwestlichen und nordwestlichen Winden; die mittlere Zahl an windstillen Tagen beträgt ca. 40 %.

Mit der Schaffung von gewerblichen Flächen kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft gegeben sein, da eine erhöhte Zahl von Kondensationskernen zu einer stärkeren Lufttrübung und einer stärkeren Immissionsbelastung führt.

Auch ist – bedingt durch die geplanten Dämme – der Luftabfluss nur eingeschränkt möglich.

6. Schutzgut Landschaft

Die Königswiese ist durch eine weitgehend ebene Landschaft charakterisiert, von der sich Blickbeziehungen zu den umliegenden großräumigen Landschaftsteilen (Sauwald, Ausläufer Bayerischer Wald) ergeben.

Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Mangel an gliedernden bzw. belebenden Landschaftselementen.

Aufgrund seiner exponierten verkehrlichen Lage wird durch das geplante Vorhaben das Landschaftsbild im Planungsgebiet nur geringfügig beeinträchtigt, zumal die geplanten Dämme das Gebiet in nördlicher, westlicher und z. T. in südlicher Richtung abschirmen.

An den Rändern des Planungsgebietes sind zur Gliederung und Gestaltung der Freiflächen sowie als Abgrenzung und Verbindung zur freien Landschaft, Anpflanzungen vorgesehen.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der topographischen und hydrographischen Verhältnisse besaß die Königswiese lange Zeit einen hohen Grünlandanteil und wurde nur vereinzelt besiedelt; heute wird das Gebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Diese Bedingungen führten in der Vergangenheit auch dazu, dass sie Königswiese über Jahrhunderte als Aufmarsch- und Gefechtsfeld für zahlreiche kriegerische Auseinandersetzungen diente. So konnten in der Königswiese bedeutende archäologische Einzelfunde aus der Urnenfelderzeit (bronzenes Griffdornmesser) oder der Bajuwarenzeit (Pfeilspitze) gefunden werden.

Durch das Vorhaben erfolgt ein Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche, der jedoch aufgrund der relativ schlechten Böden und der verkehrlichen Situation als nicht gravierend zu bewerten ist.

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

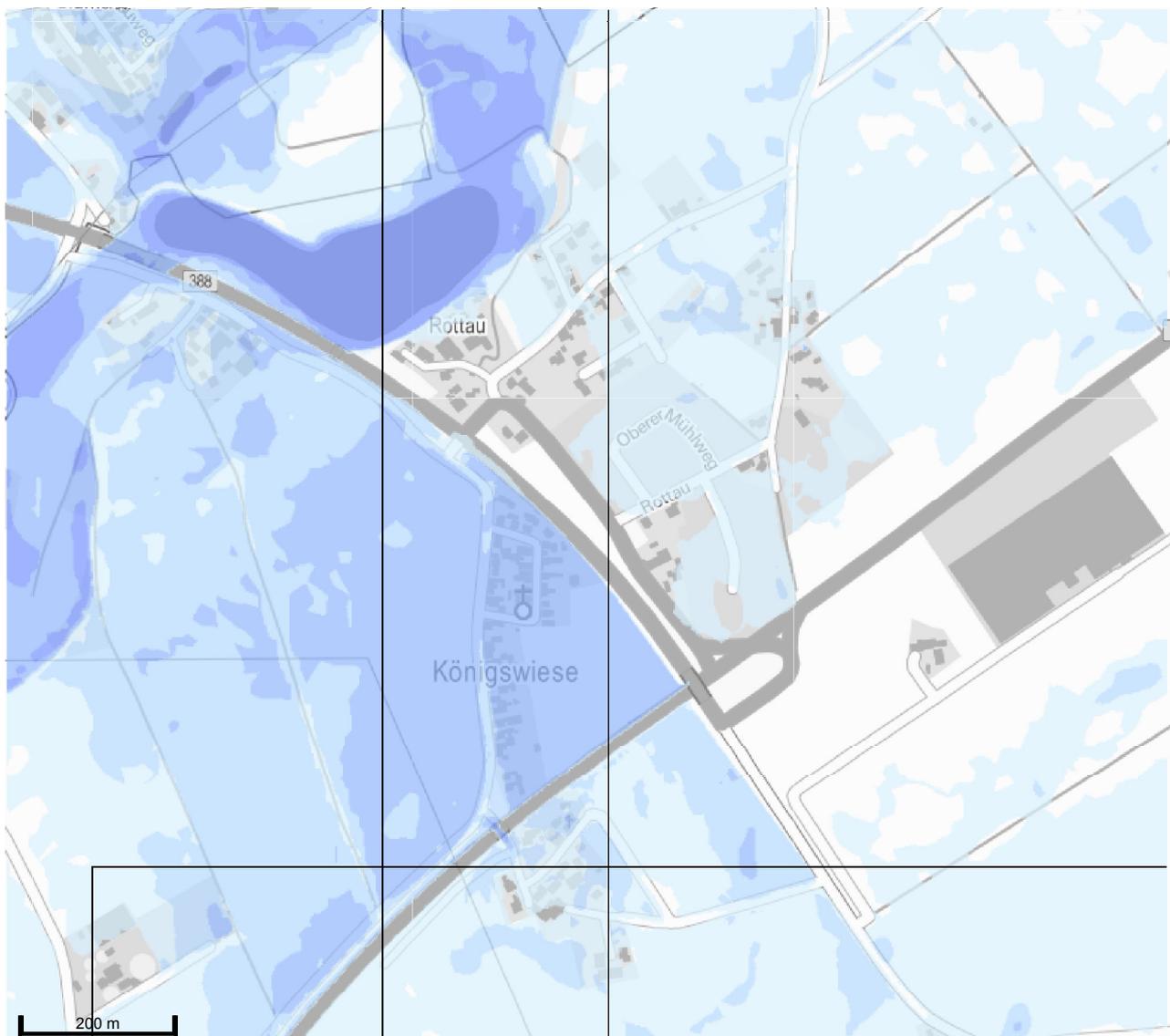
8. Zusammenfassende Bewertung

Nach Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die vorhandenen Eingriffe in den Naturhaushalt wurden in dieser Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt; sie werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahren durch geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert



**IÜG: Informationsdienst
Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Bayerisches Landesamt für
Umwelt



Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; www.lfu.bayern.de, (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; www.lfu.bayern.de

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Änderung Bebauungsplan GE / MI Rottau:
Deckblatt Nr. 2**

1. Belange der Umwelt:

Hinsichtlich der Umweltbelange wurde dem Bauleitplanverfahren ein umfassender Umweltbericht beigelegt. Auf die Zusammenfassung des Umweltberichtes wird hingewiesen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Bedenken bzw. Anregungen nicht vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.06.2016 bis zum 27.07.2016

3. Behördenbeteiligung:

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

- ⇒ Landratsamt Passau
- Städtebau
- Technischer Umweltschutz
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe
- ⇒ Staatliches Bauamt
- ⇒ Dt. Telekom AG und
- ⇒ Bayernwerk AG

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht abgegeben bzw. Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen.

Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.06.2016 bis zum 27.07.2016. Soweit die Stellungnahmen Belange der Änderung des Bebauungsplanes durch Dbl. Nr. 2 betroffen haben, wurden diese berücksichtigt.

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

- ⇒ Landratsamt Passau
- Städtebau
- Technischer Umweltschutz
- Untere Naturschutzbehörde
- ⇒ Kreisbrandrat
- ⇒ Staatliches Bauamt
- ⇒ Dt. Telekom AG und
- ⇒ Wasserwirtschaftsamt

Die Übrigen beteiligten TöB haben eine Stellungnahme nicht oder nicht fristgerecht abgegeben bzw. Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen. Soweit Belange noch nicht berücksichtigt waren, wurden diese berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.08.2016 bis 20.09.2016 und wurde am 08.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden von der Stadt Pocking geprüft. Nachdem es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, waren alternative Planungsmöglichkeiten diesbezüglich nicht gegeben. Die Realisierung des Vorhabens war zur gegebenen Planungszeit an anderer Stelle nicht durchführbar.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e
für die Änderung des Bebauungsplanes GE / MI
durch Dbl. Nr. 2“.

Der Stadtrat Pocking hat am 15.06.2016 die Änderung des Bebauungsplanes GE / MI Rottau durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie einem Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.06.2016 bis 27.07.2016 beteiligt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2016 bis 27.07.2016 die Möglichkeit gegeben sich im Sinne von § 4 Abs. 2 zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.08.2016 bis 20.09.2016. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 26.10.2016 die Änderung des Bebauungsplanes GE / MI Rottau durch Deckblatt Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes GE / MI Rottau durch Deckblatt Nr. 2 wurde von der Stadt Pocking am 24.02.2017 ausgefertigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes GE / MI Rottau durch Deckblatt Nr. 2 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 24.02.2017 rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung im Rathaus der Stadt Pocking während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschrift des § 44 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diese Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß §§ 214, 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen einer Bauleitplanung 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 24.02.2017
Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

der Änderung eines Bebauungsplanes

Der Stadtrat Pocking hat in seiner Sitzung vom 26.10.2016

die Änderung des Bebauungsplanes „GE / MI Rottau“

durch Deckblatt Nr. 2 als Satzung beschlossen.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Zi. Nr. 24, 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

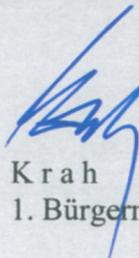
Anschlag an der Amtstafel

am 24.02.2017

abgenommen am 14.03.2017

Pocking, den 14.03.2017
Unterschrift

Pocking, den 24.02.2017
Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister

