

Änderung des Bebauungsplanes GE Gewerbegebiet durch Deckblatt Nr. 3



- Deckblatt Bebauungsplan M 1 : 1000
- Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Schutzbereichen
- Übersichtsplan Hochwasserdamm M 1 : 1000
- Begründung, Umweltprüfung und Text

Pocking, Oktober 2006
Stadt Pocking

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Krah', is written over the printed name.

Krah
Bauverwaltung

Gewerbegebiet Gewerbering
Deckblatt Nr. 3

Planzeichen

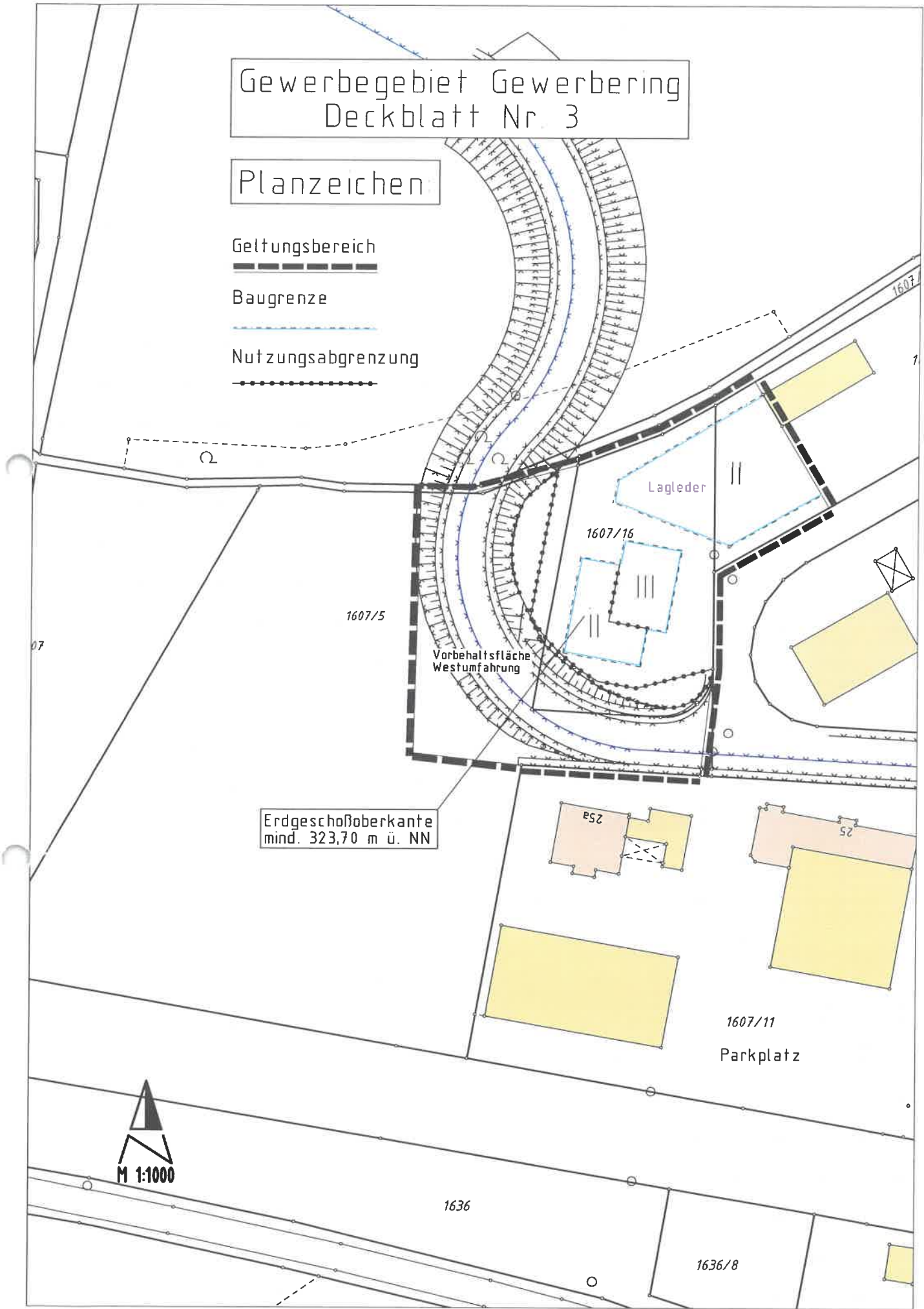
Geltungsbereich



Baugrenze



Nutzungsabgrenzung



Erdgeschoßoberkante
mind. 323,70 m ü. NN



1636

1636/8

1607/11
Parkplatz

1607/16

1607/15

Lagleder

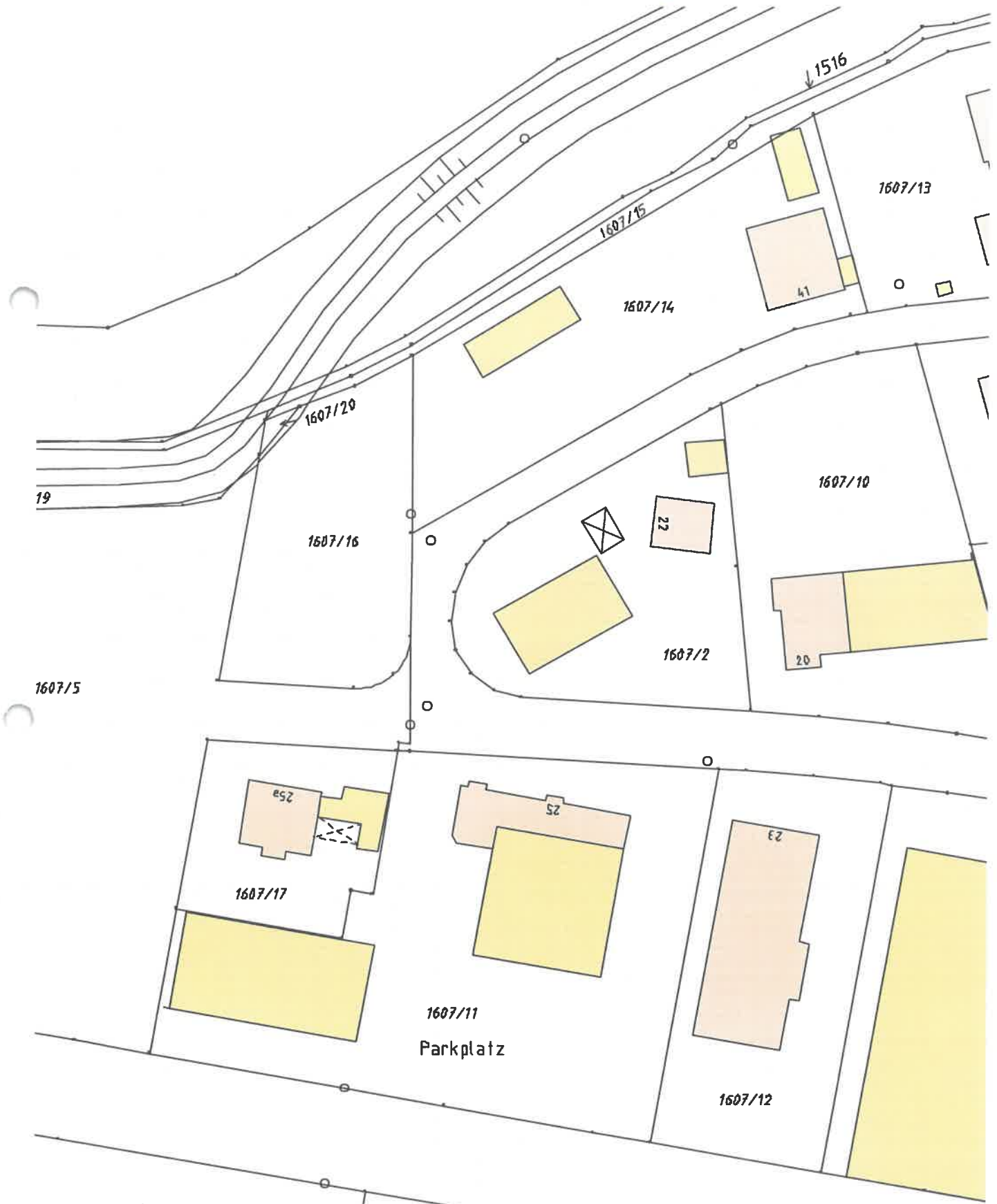
Vorbehaltfläche
Westumfahrung

25a

25

STADT POCKING
LANDKREIS PASSAU

Übersichtsplan Hochwasserdamm M = 1 : 1000



Festsetzungen durch Text:

- Ziff. 2.1 GE gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
§ 8 Abs. 3 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Deckblattes Nr. 3

- Ziff. 2.3 wird wie folgt geändert:

Es gilt die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes; die Änderung in Dbl. Nr. 2 ist gegenstandslos

- Ziff. 3.1 wird wie folgt ergänzt:

GFZ: 2,0 bei 3 VG

- Ziff. 3.2 wird neu eingefügt:

Wh. max.: 9,50 m

- Im Übrigen gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

- Das Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

- Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Nachrichtliche Hinweise:

Landesamt für Denkmalpflege:

Bei Bekannt werden von Bodendenkmälern ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologe beim Landratsamt Passau zu informieren.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf – Servicestelle Passau

- Aufgrund des geringen Höhenunterschiedes zwischen vorhandener GOK (323,50 m ü.NN) und vorgeschlagener Erdgeschoßoberkante von 323,70 m ü. NN sollte trotz des ausgeführten Hochwasserdammes an der festgesetzten Höhenkote festgehalten werden.
- Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 318,75 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,0 – 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 320,25 geschätzt werden. Bei Bauvorhaben ist dies

entsprechend zu beachten. Für Einbauten in das Grundwasser ist vorgängig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

- Das Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Die Anforderungen der TRENGW bzw. das ATV-DVWK Merkblatt M 153 sind dabei zu beachten.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen und
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sollen mit Wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen oder Rasengittersteinen erfolgen.

Begründung

„GE Gewerbegebiet, Dbl. Nr. 3“

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung bzw. der Landesplanung nicht. Der Planbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Flur – Nr. 1607/5, 1607/14 und 1607/16, Gemarkung Pocking. Die bauliche Anlage orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung des Gewerbegebietes.

Der ursprüngliche Bebauungsplan legt hinsichtlich der Nutzung eine zweigeschossige Bebauung fest. Diese wird im Deckblattbereich in geringer Weise mit einer dreigeschossigen Bebauung erweitert. Dementsprechend wurde die GFZ festgesetzt.

Das Deckblatt Nr. 3 ersetzt mit seinem Geltungsbereich sowie seinen ergänzenden textlichen Festsetzungen das Deckblatt Nr. 2. Angesichts der Planung zur Errichtung einer Westumfahrung sowie der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens hierzu kann die Umsetzung des Deckblattes Nr. 2, zumindest im Bereich der sozialen Einrichtungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches

Der Planbereich liegt im westlichen Bereich der Stadt. Der Planbereich umfasst Flächen mit insgesamt ca. 4000 m². Im Planbereich ist die Errichtung eines Bürogebäudes vorgesehen. Das Gelände ist eben und liegt im Mittel bei 323,50 m ü. NN.

Im Geltungsbereich der Erweiterung gelten im Wesentlichen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Gewerbering.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen dienen zum einen einer Nutzung im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung und zum anderen der Absicherung einer geplanten Umfahrung der Stadt Pocking. Im Gewerbegebiet soll das vorhandene Baugeschäft erweitert und ein Steuerbüro untergebracht werden. Im Deckblatt ist zur Klarstellung die Wandhöhe mit aufgenommen worden. Ebenso wurde die GFZ entsprechend den baulichen Anforderungen angepasst.

Die Änderung der textlichen Festsetzung zu Ziff. 2.3 im Deckblatt Nr. 2 entfällt auf Grund der geänderten Voraussetzungen. Insofern gilt der ursprüngliche Bebauungsplan.

Wegen der benachbarten (ca. 290 m) landwirtschaftlichen Betriebe werden Betriebsleiterwohnungen im Deckblattbereich ausgeschlossen.

D) Erschließung; Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück liegt zwischen der Berger Straße (PA 64) und der Tettenweiser Straße (ST 2117).

Die Wasserversorgung erfolgt durch den ZV Ruhstorfer Gruppe;
die Abwasserbeseitigung über die städt. Kläranlage.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON gewährleistet. Im Planbereich befindet sich auch das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern, der Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG.

E) Grünordnung/ Ausgleichsflächenberechnung

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

Nachdem das Grundstück bereits gewerblich genutzt wird bzw. versiegelt ist, ist ein externer Ausgleich nicht erforderlich. Hinsichtlich der Vorbehaltsfläche wird der notwendige Ausgleichsbedarf im Planfeststellungsverfahren geregelt.

F) Umweltbericht

Bestandsbeschreibung, Analyse der Auswirkungen und Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet GE Gewerbegebiet Deckblatt Nr. 3

I. Beschreibung und Bewertung der folgenden Umwelt und ihrer Bestandteile:

1. *Klima*
2. *Lufthygiene*
3. *Lärm*
4. *Boden*
5. *Grundwasser*
6. *Oberflächen- und Niederschlagswasser*

7. *Flora und Fauna, biologische Vielfalt (Biodiversität)*
8. *Landschaftsbild/ -struktur*
9. *Erholung*
10. *Kultur- u. Sachgüter*

1. Klima und 2. Lufthygiene

a) Bestand

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine wichtige Kaltluftproduktionsfläche gegeben. Kaltluftabflüsse sowie kleinräumige Zirkulationen sind ebenfalls nicht vorhanden.
- Emissionen durch den KFZ – Verkehr, auch Schwerlastverkehr, sind auf der großzügig ausgebauten Erschließungsstraße Gewerbering gegeben. In der näheren Umgebung befindet sich der Ortsteil Berg mit intensiver Mastschweinehaltung.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Belastungen sind ggf. durch Staubbildung während der Bauzeit durch an- und abfahrende Lkws möglich. Diese werden in der Regel aber relativ gering sein, da die bauliche Änderung des Baugebietes lediglich ein Grundstück betrifft.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine

3) Lärm

a) Bestand

- Geräuschemissionen durch An- und abfahrende LKW/PKW insbesondere auch bei Verladetätigkeiten.
- Geräuschemissionen während der Ausübung gewerblicher Tätigkeiten
- Geräuschemissionen durch die Baufahrzeuge während der Bauzeit. Schutzvorkehrung durch aktiven oder passiven Lärmschutz ist nicht vorgesehen.
- Messergebnisse sind für den Erschließungsbereich nicht vorhanden.
- Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Störungen der Anwohner in zulässiger Weise errichteten Betriebsleiterwohnung durch den Baulärm.

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- Keine weiteren Maßnahmen geplant bzw. ersichtlich.

4) Boden und Geomorphologie

a) Bestand

- Ebenes Gelände, verdichtete bzw. versiegelt Lagerflächen; Unterboden bis ca. 3-4 m unter Gelände – bindiges Material, darunter kiesiges Material
- keine Altlasten bekannt.

b) Baubedingte Auswirkungen

- Umnutzung von Lagerflächen in bauliche Flächen

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- bauliche Maßnahmen auf das unumgängliche Maß beschränken

5) Grundwasser

a) Bestand

- Heterogener Geschütztheitsgrad des Grundwassers entsprechend den geomorphologischen Verhältnissen:
 - Grundwasserflurabstand im Mittel bei ca. 6 m
- Grundwasserfließrichtung von SW nach NO

b) Baubedingte Auswirkungen

- z.B. durch Bodenbewegungen sind nicht gegeben

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung des Grundwasserkörpers auch bei Kellergeschossen nicht ersichtlich

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine
-

6) Oberflächen- und Niederschlagswasser

a) Bestand

- bestehende Sickerschächte

b) Baubedingte Auswirkungen

- Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine grds. Veränderungen gegenüber Bestand

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- keine ersichtlich

7) Flora und Fauna

a) Bestand

- Gewerbliche Gebäude, Lagerflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan; Lagerflächen im Erweiterungsbereich

Amtliche Biotopkartierung:

- keine Biotope vorhanden

b) Baubedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

c) Maßnahmen zu Vermeidung

- nicht erforderlich

8) *Landschaftsbild*

a) Bestand

- geprägt durch gewerbliche Betriebe sowohl im produzierenden Bereich wie auch im Dienstleistungsbereich

b) Baubedingte Auswirkungen

- Optische Auswirkungen durch die geplante Erweiterung;

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Errichtung eines neuen Bürogebäudes

c) Maßnahmen zu Vermeidung

- Erhaltung des Bestandes

9) *Erholungseignung*

a) Bestand

- nicht ersichtlich, insbesondere in den angrenzenden Bereichen neben dem Gewerbe überwiegend landwirtschaftliche Nutzung ohne Fremdenverkehr wie z.B. Urlaub auf dem Bauernhof

b) Baubedingte Auswirkungen

- nicht betroffen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- nicht betroffen

c) Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung

- nicht betroffen

10) *Kultur- und Sachgüter*

- sind nicht betroffen

II. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Klima | gering | keine Aussage möglich | keine Aussage möglich |
| Boden | gering | gering | keine Aussage möglich |
| Grundwasser | keine | keine | keine |
| Oberflächenwasser | gering | gering | keine Aussage möglich |
| Fauna und Flora | keine | keine Aussage möglich | keine Aussage möglich |
| Mensch/Lärm | mittel | gering | gering/mittel |
| Mensch/ Erholung | Keine | keine | keine |
| Landschaftsbild | gering | gering | keine Aussage möglich |
| Kultur- und Sachgüter | keine | keine | keine |

Darstellen von Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:

- Bei den betriebsbedingten Auswirkungen war keine Aussage erforderlich
- Bei den übrigen Angaben und Ermittlungen war wesentliche Grundlage der Erläuterungsbericht zum Landschafts- und Flächennutzungsplan.

III. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes

Erhalten der vorhandenen gewerblichen Nutzflächen

IV. Alternativen oder andere Lösungsmöglichkeiten

keine Alternativen ersichtlich, da u. a. Erweiterung des bestehende Betriebes

V. Umweltmerkmale des Gebietes die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

sind nicht ersichtlich

VI. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen. Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nur mit geringen bis mäßigen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkung | Zusammenfassung |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Boden | Gering | Keine | Keine | Gering |
| Wasser | Gering | Gering | Keine | Gering |
| Klima/Luft | Gering | Keine | Keine | Gering |
| Tiere und Pflanzen | Keine | Keine | Keine | Keine |
| Mensch (Erholung) | Keine | Keine | Keine | Keine |
| Mensch (Lärm. Immissionen) | mittel | Gering | Keine | Gering/mittel |
| Landschaftsbild | Gering | Gering | Keine | Gering |
| Kultur und Sachgüter | Nicht betroffen | Nicht betroffen | Nicht betroffen | Nicht betroffen |

1) 3-stufige Bewertung (gering, mittel, hoch)

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

für den Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet, Dbl. Nr. 3“.

Der Stadtrat Pocking hat am 09.05.2007 die Änderung des Bebauungsplanes GE Gewerbegebiet durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie einem Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 die Öffentlichkeit beteiligt sowie den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben sich im Sinne von § 4 Abs. 2 zu äußern.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.07.2007 bis 22.08.2007. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Pocking hat mit Beschluss des Stadtrates Pocking vom 17.10.2007 die Änderung des Bebauungsplans „GE Gewerbegebiet durch Deckblatt Nr. 3“ als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 28.11.2007 gem. § 10 BauGB 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 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 28.11.2007
Stadt Pocking



J a k o b
1. Bürgermeister