

# Änderung der OAS Brunnader durch Deckblatt Nr. 2



## **Inhalt:**

OAS – Lageplan vom 29.03.1999; M = 1 : 2500

1 Deckblatt Nr. 2 mit

textlichen Festsetzungen und

Begründung

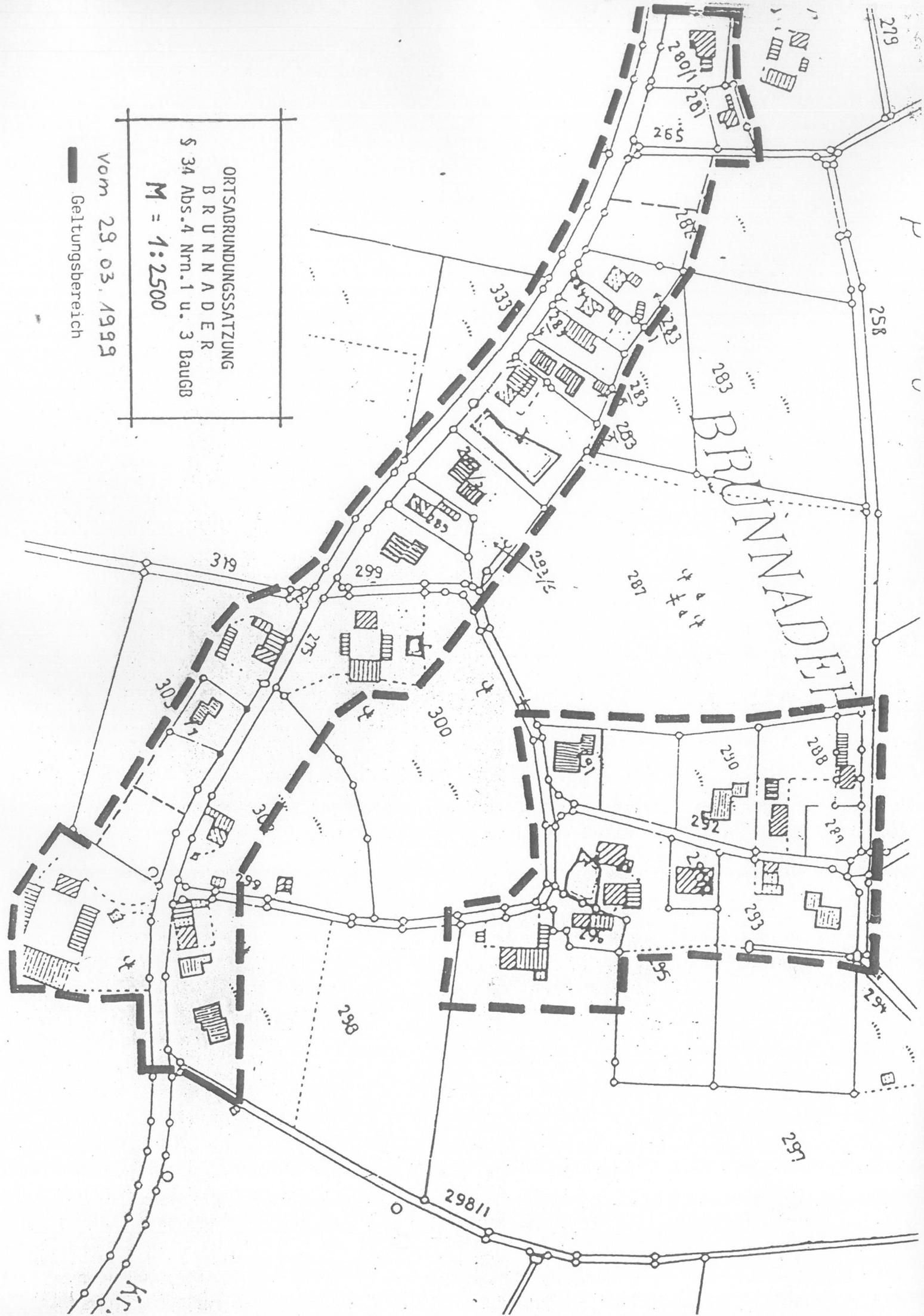
OAS – Gesamtplan M = 1 : 2500

Pocking, Februar 2015

Stadt Pocking

Krah

Bauverwaltung



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
 B R U N N A D E R  
 § 34 Abs. 4 Nrn. 1 u. 3 BaugB  
 M = 1:2500

vom 28.03.1999  
 Geltungsbereich

BRUNNENWEG

279

258

294

291

Kr.

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

298/1

298

300

275

299

319

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

# OAS Brunnader Deckblatt Nr. 2



## **Festsetzungen durch Text:**

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Brunnader vom 29.03.1999, sowie die ergänzenden Festsetzungen der Ortsabrundung durch Deckblatt Nr. 1.

Ebenso gelten die textlichen Festsetzungen des GOP zur Ortsabrundungssatzung durch Deckblatt Nr. 1. Ergänzungen siehe unten.

Ergänzende Festsetzungen:

- zu Ziff. 2.2: DN 22° - 30°;
- zu Ziff. 2.3.1: DN 22° - 35° und
- zu Ziff. 2.3.2: DN 22° - 30°

## **Auflagen / Hinweise Kreisstraßenverwaltung**

- Anbaubeschränkungen:
  - bis zu Gebäuden: mind. 15 m
  - bis zu Verkehrsflächen, Stellplätzen
  - sonstige befestigte Flächen mind. 7 m
  - bis zu Zäunen, Einfriedungen mind. 5 m
- Privatzufahrten  
Die Bauflächen sind über die bestehenden Privatzufahrten an die Kreisstraße anzubinden. Einzelne Privatzufahrten entlang der Kreisstraße können in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung zugelassen werden.
- Sichtfelder  
Die erforderlichen Sichtfelder entsprechend der Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1 sind einzuhalten. Innerhalb der Sichtfelder sind Ausnahmen in Absprache mit der Kreisstraßenverwaltung ggf. zulässig.  
Folgende Sichtfelder sind einzuhalten:
  - 85 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
  - 5 m im Zuge von Privatzufahrten
- Anpflanzungen  
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.  
Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.  
Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung
- Oberflächenwasser  
Oberflächenwasser aller Art sowie Hausabwasser darf nicht auf den Straßengrund bzw. Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

## **Auflagen / Hinweise Bayernwerk AG**

Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hingewiesen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

# **Naturschutz, Umweltschutz und Landschaftspflege Brunnader**

## **Inhalt:**

- Belange von Natur, Umwelt und Landschaft
- Geplante Maßnahmen im Geltungsbereich
- GOP

## **1. Erfassung + Bewertung**

### 1.1 Allgemein

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft ist diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen der Änderung mit Deckblatt Nr. 1 durchgeführt worden.

Im geplanten Gebiet ist ein bereits bebauter Bereich (gemischte Bebauung dörflich geprägt) vorhanden.

An der grundsätzlichen Erfassung und Bewertung ist auch heute eine Änderung nicht veranlasst. Nachfolgend wird diese Erfassung und Bewertung wieder gegeben.

Bei der Bewertung ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind.

Ziel des Landschaftsplanes ist es allerdings, landwirtschaftlich geprägte Orte bzw. Splittersiedlungen nicht weiter zu entwickeln. Im konkreten Fall ist der Ortsteil Brunnader nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägt bzw. als Splittersiedlungen anzuschauen.

Mit den unbebauten Flächen im Deckblattbereich wird eine gerodete und landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbauzwecke festgesetzt. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen eine entsprechende Eingrünung, wie bereits bei bestehenden Anwesen vorhanden, zu erreichen.

Im Grünordnungsplan sind die entsprechenden Festsetzungen enthalten.

## 1.2 Bewertung nach Leitfaden

Liste 1 a:

Das geplante Gebiet ist für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild von nur geringer Bedeutung.

Folgende Schutzgüter sind nicht oder nur geringfügig betroffen:

- Arten und Lebensräume  
Ackerflächen in der Form von Maisanbaugebieten; teilweise Waldflächen
- Boden  
Versiegelungen, im Baubereich nur mit wasserdurchlässigen Belägen
- Wasser  
Die Belange sind nicht betroffen, da u.a. ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorliegt, Quellen und wasserführende Schichten nicht berührt, insbesondere ist die Landschaftsökologische Einheit des Kojmühler Baches nicht mit dem Deckblatt beeinträchtigt. Im GOP ist eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben. Belange nach der Kategorie I im Bereich des Schutzgutes sind nicht gegeben.
- Klima und Luft  
Mit der Erweiterung, insbesondere der Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung nicht ersichtlich. Luftströme bzw. kleinräumige Zirkulationen sind nicht gegeben (vgl. hierzu auch die Ausführungen des Landschaftsplanes)

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird mit dem Erlass der Satzung nicht negativ beeinträchtigt. Insbesondere grenzen die freien Flächen an eine bestehende Bebauung an. Exponierte Landschaftsflächen bzw. naturverbundene Erholungsbereiche werden nicht tangiert. Der Ortsteil soll in seiner natürlichen Eigenart erhalten bleiben. Von einem Ortsrandbereich kann im konkreten Deckblattbereich nicht ausgegangen werden. Das Ortsbild wird dadurch nicht negativ beeinflusst.

**Pflanzbestand:**

Die im Landschafts- und Flächennutzungsplan aufgeführten Bäume sind typisch für das Dorfgebiet Brunnader und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

**2. Auswirkungen, Verbesserungen, Maßnahmen**

Mit dem Geltungsbereich der Satzung werden Flächen geschaffen, die u.a. für die Wohnbebauung geeignet sind. Im bereits bebauten Bereich ist ein Baurecht für die dort angesiedelte Bevölkerung im Rahmen des BauGB bzw. der vorhandenen OAS schon jetzt möglich.

Für die mögliche Wohnbebauung sind im Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensräume negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Verbesserungen sind auf Grund der Festsetzungen im GOP erreichbar. Die Maßnahmen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Die Verpflichtung ist im GOP festgesetzt.

Schutzgut Wasser ist negativ nicht beeinflusst. Im GOP sowie in den textlichen Festsetzungen der Satzung sind Regelungen bzgl. einer breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser (s. auch oben) wie auch ein Verbot von wasserundurchlässigen Belägen bei z.B.: Stellplätzen und Zufahrten enthalten.

Bedeutende Bereiche für das Schutzgut Boden sind im Planbereich nicht enthalten.

Die Schutzgüter Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind wie bereits festgestellt nicht negativ beeinflusst.

Grünordnerische Maßnahmen sind im GOP festgesetzt. Diesbezüglich gilt Deckblatt Nr. 1.

### **3. Ausgleich**

Der Ausgleich orientiert sich nach der Kategorie I der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und ist in der Spalte B1 an der unteren Grenze festzulegen.

Wie bereits oben festgestellt ist das Gebiet für die Natur und das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung.

Für die in den Wohnbauflächen versiegelten Bereiche kann der Ausgleich auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Die Baugrundstücke haben eine Fläche von ca. 2600 m<sup>2</sup>. Aus dem Geltungsbereich der bisherigen Satzung sind mit der Änderung ca. 2000 m<sup>2</sup> Fläche betroffen. Für die zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen von ca. 600 m<sup>2</sup> wird der Ausgleich nach der Matrix, Kategorie I, Feld B I mit 0,2 festgesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 120 m<sup>2</sup> kann vom Ökokonto der Stadt Pocking abgebucht werden.

#### **Textliche Festsetzungen GOP**

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen des GOP für die OAS Brunnader wird noch einmal auf das Deckblatt Nr. 1 vom 10.03.2005 verwiesen.

Ergänzend wird die Abbuchung der Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Stadt auf den Flur – Nrn. 2073, 2074 und 2075, jeweils Gemarkung Hartkirchen festgesetzt.

## **Begründung:**

Mit der Ergänzung der Satzung kommt die Stadt Pocking dem Wunsch der dort ansässigen Bevölkerung nach, im Bereich des Ortsteiles Brunnader weiteren Wohnraum zu schaffen. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Begründung nach § 2a Satz 2 Nr. 1 des BauGB wird festgestellt, dass das Ziel und der Zweck der Erweiterung der OAS in Satz 1 der Begründung ausreichend erläutert ist.

Mit der Verwirklichung von weiterem Baurecht ist als wesentliche Auswirkung die Versiegelung von gerodeten Flächen zu nennen. Dies hat insbesondere auch Einfluss auf die dortigen Kriechtiere.

Im Übrigen werden Belange, wie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung betrifft darüber hinaus nur eine Grundstücksfläche mit insgesamt rund 2600 m<sup>2</sup>. Mit der Beseitigung des ehemaligen Anwesen auf dem Grundstück Flur – Nr. 304, Gemarkung Kühnham wird in diesem Deckblatt auch der Geltungsbereich der bisherigen Satzung (südöstlicher Bereich) zurück genommen. Davon betroffen ist eine Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>.

Differenziert man diese Flächen, verbleibt für die Erweiterung lediglich eine Flächenmehrung von ca. 600 m<sup>2</sup>.

Für die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist das vereinfachte Änderungsverfahren anzuwenden (§ 34 Abs. 6 BauGB).

OAS Brunnader  
Deckblatt Nr. 2

Bestand

Bestand

Deckblatt 1

Bestand

Brunnader

Deckblatt 2

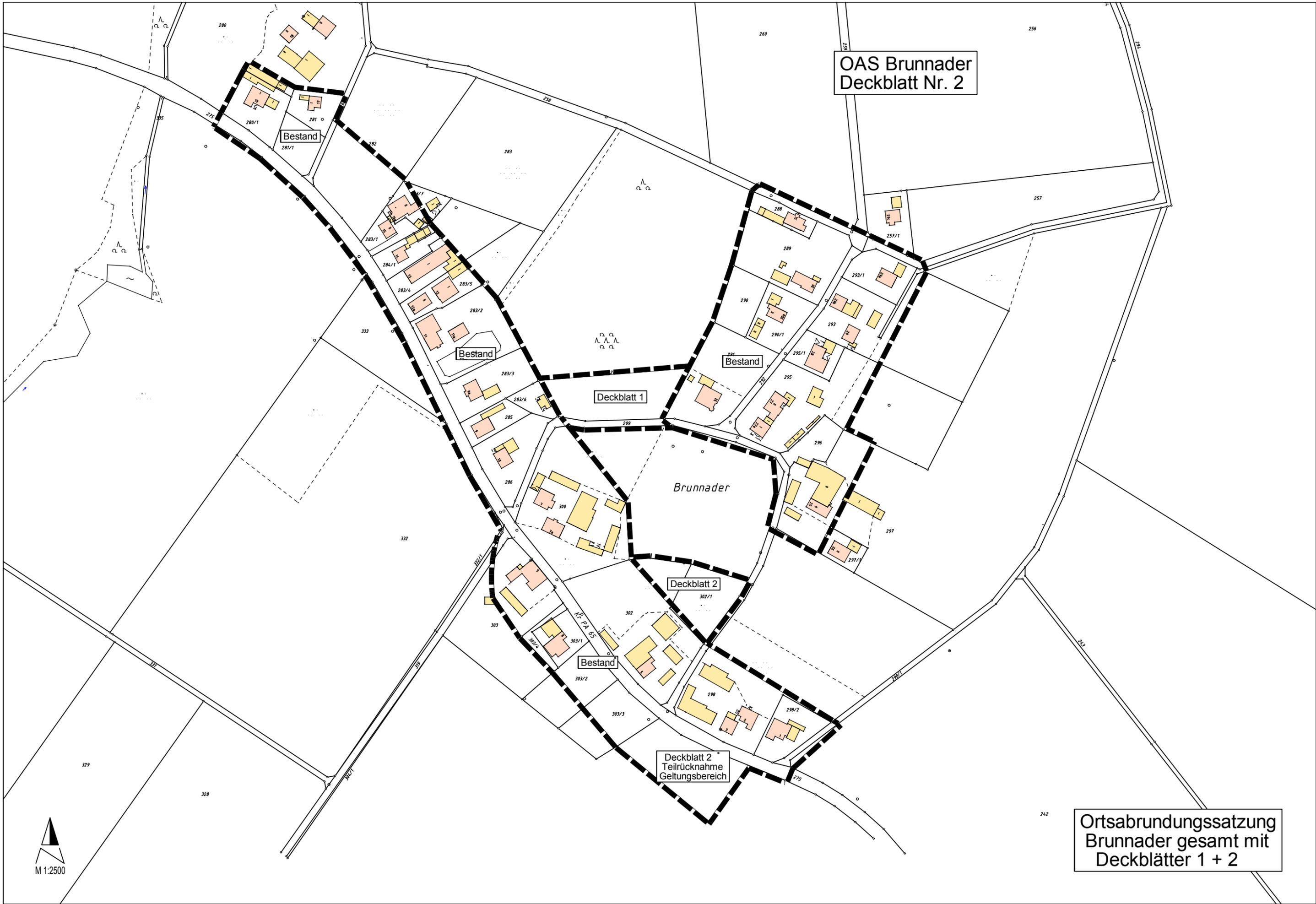
Bestand

Deckblatt 2  
Teilrücknahme  
Geltungsbereich

Ortsabrundungssatzung  
Brunnader gesamt mit  
Deckblätter 1 + 2



M 1:2500



## Bekanntmachung

der Änderung einer Satzung nach § 34 BauGB  
im Ortsteil Brunnader

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat am 02.02.2015 für  
das Gebiet

„Brunnader“

die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch Dbl. Nr. 2 als Satzung  
beschlossen.

Die Ortsabrundungssatzung liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser  
Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Simbacher Str. 16, Zimmer Nr. 24  
während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort  
eingesehen werden..

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt die Satzung 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, einer Satzung 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 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 19.02.2015  
abgenommen am 06.03.2015

Stadt Pocking  
Pocking, den 19.02.2015

  
K r a h  
1. Bürgermeister



.....  
Unterschrift