

Erweiterung der OAS Brunnader durch Deckblatt Nr. 1



Inhalt:

1 Übersichtsplan M = 1 : 2500

1 Deckblatt Nr. 1 mit
textlichen Festsetzungen und
Begründung

Pocking, Januar 05
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Festsetzungen durch Text:

§ 2 der Ortsabrundungssatzung vom 29.03.1999 wird um Abs. 3 mit folgendem Inhalt erweitert:

- (3) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 500 beizufügen.

Im übrigen wird bezüglich des neuen Absatzes 3 auf den nachfolgenden GOP sowie auf die Abhandlung des § 1a BauGB verwiesen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung vom 29.03.1999.

Naturschutz, Umweltschutz und Landschaftspflege Brunnader

Inhalt:

- Bestandsaufnahme
- Belange von Natur, Umwelt und Landschaft
- Geplante Maßnahmen im Geltungsbereich
- GOP M=1:1000

Bestandsaufnahme

1. Luftbild

(siehe Anlage)

2. Fotos (Aufnahme April 04)

(siehe Anlage)

3. Erfassung + Bewertung

3.1 Allgemein

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Im geplanten Gebiet ist ein bereits bebauter Bereich (gemischte Bebauung dörflich geprägt) vorhanden.

Bei der Bewertung ist festzustellen, dass Landschaftsteile wie in der Erläuterung zu Punkt „B“ des Landschaftsplanes der Stadt Pocking dargestellt, nicht betroffen sind. Insbesondere teilt das Forstamt Griesbach mit Schreiben vom 30.09.1997 mit, dass auf dem Grundstück Flur – Nr. 287, Gemarkung Kühnham kein schutzwürdiger Wald vorhanden ist und einer Rodung zugestimmt wird, da auf Flur – Nr. 336 der Gemarkung Kühnham Ersatz gepflanzt werden kann.

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 derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen 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.

3.2 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 aufgeführte Bäume sind typisch für das Dorfgebiet Brunnader und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

4. 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 unter 3. festgestellt nicht negativ beeinflusst.

Grünordnerische Maßnahmen werden im GOP festgesetzt.

5. 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. 2700 m². Der Ausgleich wird nach der Matrix, Kategorie I, Feld B I mit 0,2 festgesetzt. Der entsprechende Nachweis ist im Freiflächengestaltungsplan (vgl. Ziff. 4 Landschaftsbild) zu führen.

Textliche Festsetzungen des GOP für die OAS Brunnader

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Wohnraumgrundstücke im Bereich der OAS Brunnader ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.2 Stellplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Garagen gebaut werden, sind mit Sträuchern bzw. Bodendeckern einzugrünen.
- 1.3 Zaunanlagen dürfen nur ohne durchgängigen Sockel errichtet werden.

2. Wasserwirtschaft und Bodengestaltung

- 2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 2.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzutragen und Verdichtung zu schützen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Plangebietes wieder aufzubringen.
- 2.3 Im Geltungsbereich, insbesondere bei den unbebauten Grundstücken ist die Versiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 2.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B.: Fugensteine, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine Schotterrasen, Mineralbeton etc. herzustellen.
- 2.5 Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.6 Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden.
- 2.7 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
Hinweis: Bei der Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist die Zustimmung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe erforderlich.
- 2.8 Alle im Haushalt anfallenden organischen Abfälle sollen auf dem Grundstück kompostiert und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden.
- 2.9 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Klima und Luft

- 3.1 Im Ortsrandbereich sollten die Fassaden mit hochwüchsigen Kletterpflanzen, z.B. Efeu, Wein etc. eingegrünt werden.
- 3.2 Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen. Vorzugsweise wird eine (Erd-)Gasheizung empfohlen.

4. Landschaftsbild

Aus Gründen des Landschaftsbildes haben sich Neubauvorhaben bzgl. der Eingrünungsmaßnahmen am GOP zu orientieren.

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Großbäumen (auf 5 m genau) und der Nachweis der Ausgleichsflächen ersichtlich ist.

5. Pflanzliste

Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Folgende Bäume stehen zur Auswahl:

5.1 Bäume

Großkronige Bäume

Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Taubeneiche, Esche, Walnuss, Rotbuche, Kastanie

Kleinkronige Bäume

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere

Obstbäume

Obstbäume sind uneingeschränkt zulässig. Pro 300 m² Obstgarten sollte mindestens 1 Hochstamm gepflanzt werden.

5.2 Sträucher

Großsträucher

Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Feldahorn, Hainbuche

Klein- und mittelgroße Sträucher

Weißdorn, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Schneeball, Schlehe, Kornelkirsche, Beerensträucher

5.3 Spalier- und Kletterpflanzen sind uneingeschränkt zulässig

5.4 Negativliste

Im Planbereich dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden:

Birke, Trauerweide, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse

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.

Die geltende Ortsabrundungssatzung wurde um die Festsetzungen des Grünordnungsplanes erweitert. Insofern entspricht die Satzung auch dem neuen Baurecht.

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.

Hinsichtlich der Waldflächen, die durch die Rodung entfallen sind, konnten diese an anderer Stelle nachgewiesen bzw. ersatzweise gepflanzt werden. Im übrigen werden Belange, wie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.



Blick von Nordosten



Blick von Südwesten (1)



Blick von Südwesten (2)



Blick von Norden