

# Änderung der OAS Brunnader durch Deckblatt Nr. 4



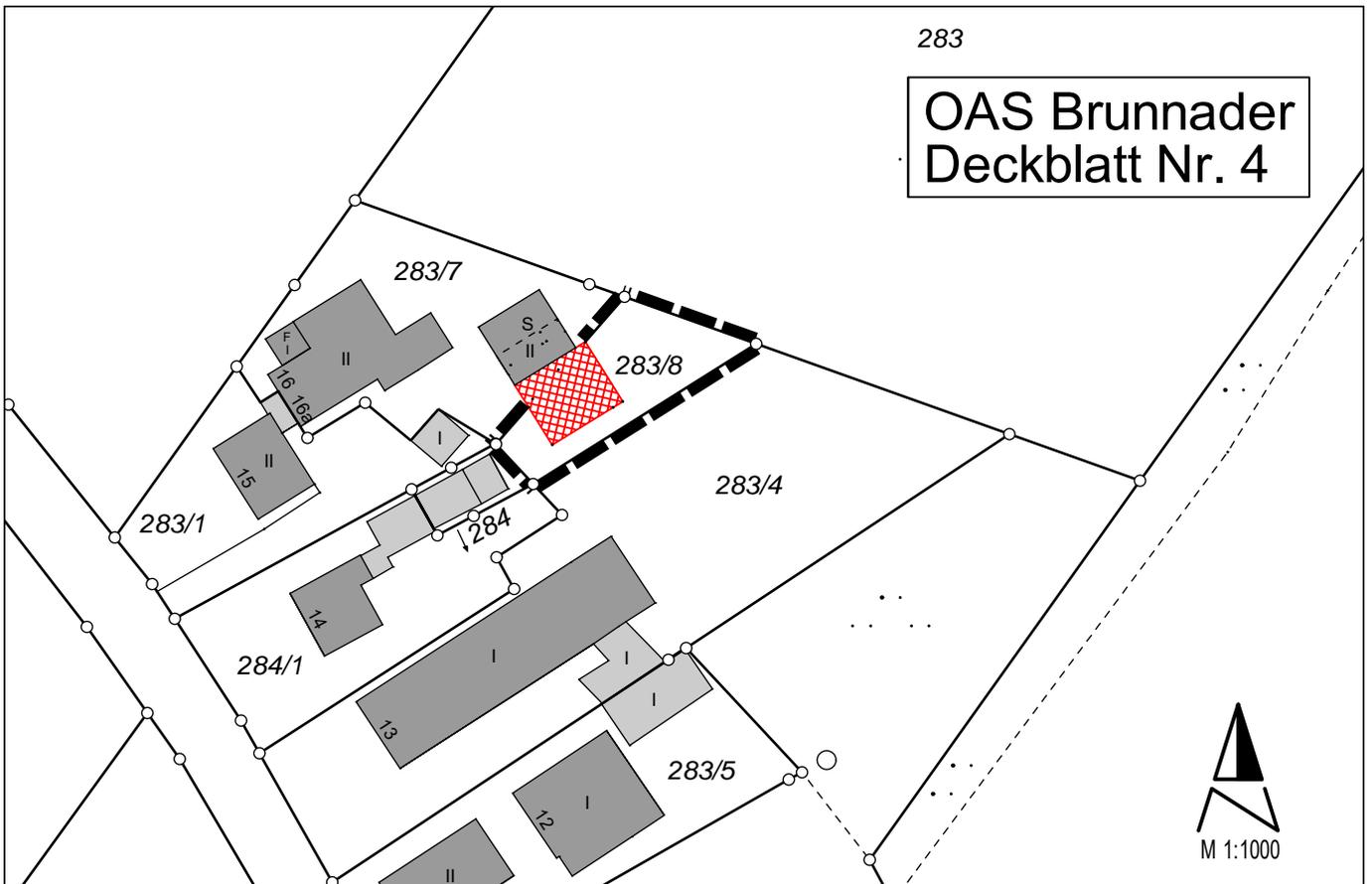
## **Inhalt:**

1 Deckblatt Nr. 4 mit  
textlichen Festsetzungen und  
Begründung

Pocking, Dezember 2018  
Stadt Pocking

Krah  
Bauverwaltung

# Übersicht



## **Festsetzungen durch Text:**

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Brunnader vom 29.03.1999, sowie die ergänzenden Festsetzungen der Ortsabrundung durch Deckblatt Nr. 1- 3.

## **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 tiefwurzelnende 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 wiedergegeben.***

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 sind die Regelungen im Deckblatt Nr. 1 zu beachten.

## **3. Ausgleich**

Der Ausgleich orientiert sich grds. nach der Kategorie I der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren. Im konkreten Fall wird der Geltungsbereich um ca. 350 m<sup>2</sup> für den Anbau an das bestehende Wohnhaus erweitert. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flur-Nr. 283/8, Gemarkung Kühnham. Der erforderliche Ausgleich kann auf Grund der geringfügigen Versiegelung auch auf dem Baugrundstück mit der Pflanzung von 2 Obstbäumen nachgewiesen werden. Hierfür ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan dem Bauantrag beizufügen.

## **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.

## **Begründung:**

Mit der Ergänzung der Satzung kommt die Stadt Pocking dem Wunsch eines Anwohners nach, im Bereich des Ortsteiles Brunnader für ein bereits vorhandenes Wohngebäude einen Anbau zu ermöglichen. Eine weitere Aufstockung ist aus gestalterischen Gründen nicht möglich. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Dabei wird der bisherige Geltungsbereich des Dbl. Nr. 3 in östlicher Richtung ergänzt.

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 Umsetzung des Bauvorhabens wird eine weitere geringfügige Versiegelung durchgeführt.

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

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung betrifft darüber hinaus nur eine Grundstücksfläche mit insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup>.

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

## Verfahrensblatt

### **Für die Änderung der Ortsabrundungssatzung Brunnader durch Dbl. Nr. 4**

**Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat am 24.09.2018 beschlossen, für den Ortsteil Brunnader eine Satzung nach § 34 Abs.4 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern bzw. zu erweitern.**

**Gemäß § 34 Abs. 4 u. 6, § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Bürgern in der Zeit 31.10.2018 bis 04.12.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.**

**Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurde am 22.10.2018 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.**

**Der Stadtrat Pocking hat am 12.12.2018 diese Änderung durch Dbl. Nr. 4 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 15.01.2019 hat die Stadt Pocking die Ortsabrundungssatzung dem Landratsamt Passau vorgelegt.**

**Die Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.01.2019 rechtsverbindlich.**

**Pocking, 15.01.2019**

**Stadt Pocking**

  
**K r a h**  
**1. Bürgermeister**



## Bekanntmachung

der Änderung einer Satzung nach § 34 BauGB  
im Ortsteil Brunnader

Der Stadtrat Pocking hat am 12.12.2018 für das Gebiet

„Brunnader“

die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch Dbl. Nr. 4 als Satzung beschlossen.

Die Ortsabrundungssatzung liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Pocking, Simbacher Str. 16, Zimmer Nr. 25 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 diese Bauleitplanung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an der Amtstafel  
am 15.01.2019  
abgenommen am 30.01.2019

Stadt Pocking  
Pocking, den 15.01.2019

  
K r a h  
1. Bürgermeister



.....  
Unterschrift