

Änderung der OAS Inzing durch Deckblatt Nr. 3



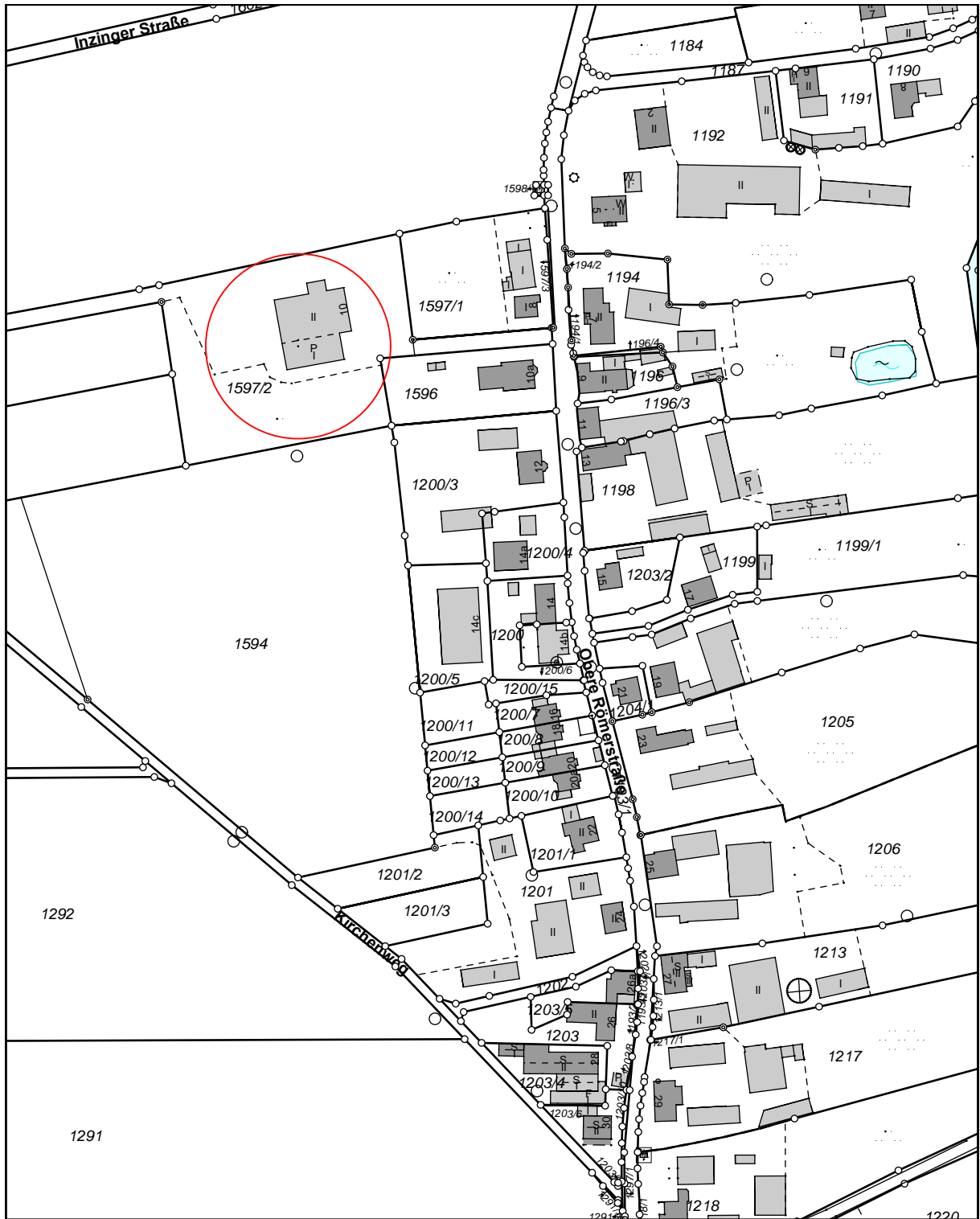
Inhalt:

1 Deckblatt Nr. 3 mit
textlichen Festsetzungen und
Begründung

Pocking, Oktober 2019
Stadt Pocking

Krah
Bauverwaltung

Übersichtsplan M = 1:2500

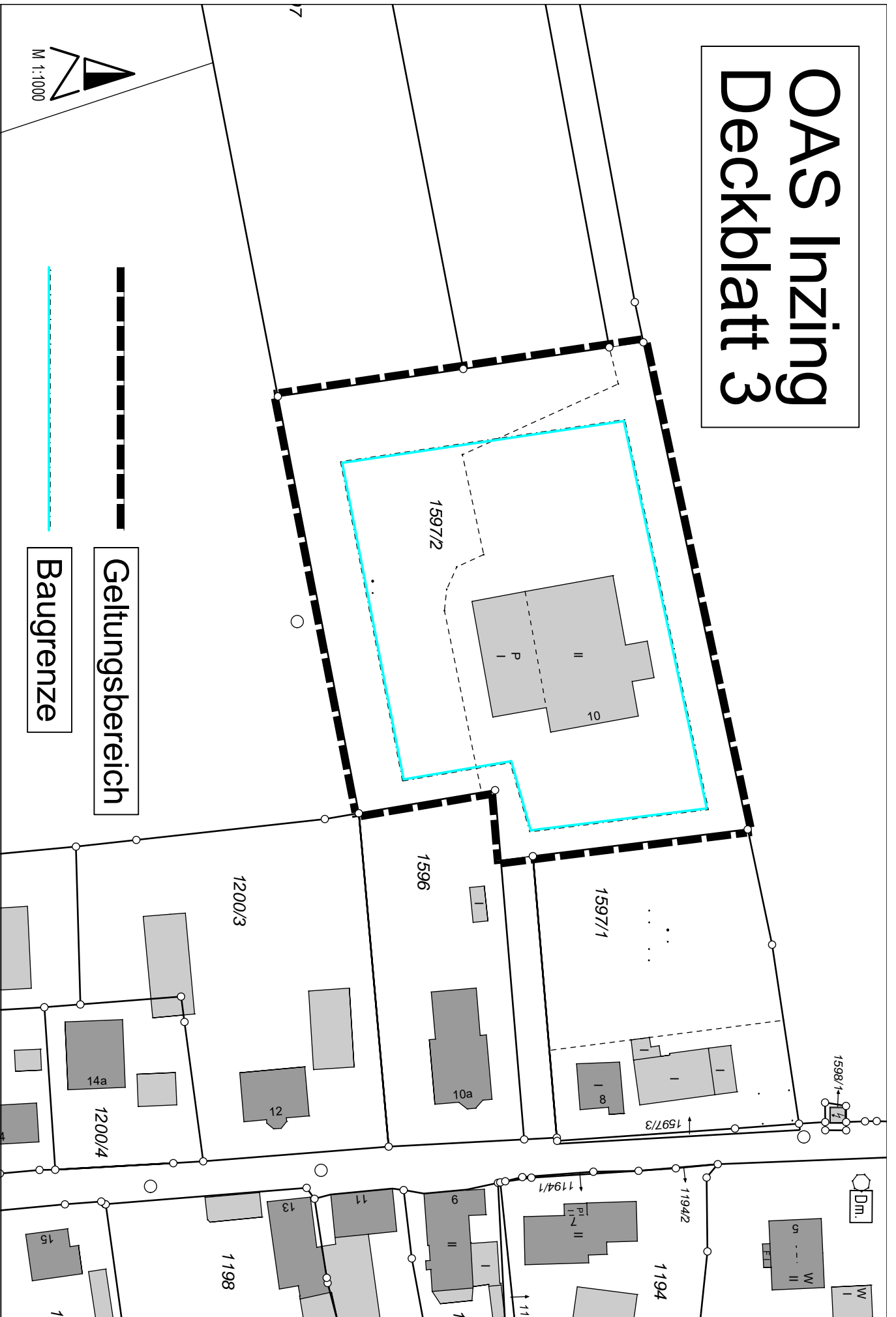


OAS Inzing Deckblatt 3



Baugrenze

Geltungsbereich



Festsetzungen durch Text:

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Inzing vom 26.10.2000 sowie die Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1.

Weitere Festsetzungen:

zu Tz. 2.2 + 2.3

für gewerbliche und untergeordnete (z.B. Garagen) bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Festsetzung durch Planzeichen:

Im beigefügten Deckblatt Nr. 2 wurden für die Erweiterung des Geltungsbereiches Planzeichen verwendet. Diese sind auf dem Plan selbst erläutert.

Verwendete Planzeichen:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Nordpfeil

Naturschutz, Umweltschutz und Landschaftspflege

Bewertung

1.1 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 eine gemischte dörfliche Bebauung vorhanden.

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 Inzing nicht ausschließlich landwirtschaftlich geprägt bzw. als Splittersiedlungen anzuschauen.

Mit dem Deckblatt Nr. 3 wird eine Teilfläche eines bereits gewerblich genutzten Grundstückes für eine weitere Entwicklung festgesetzt. Ziel des GOP ist es, bei diesen Flächen eine ähnliche Ortsrandeingrünung, wie im bestehenden Ortsteil bereits vorhanden, durchzuführen.

Im Grünordnungsplan sind die entsprechenden Festsetzungen enthalten.

1.2 Bewertung nach Leitfaden

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
Versiegelte Flächen und intensiv genutztes Grünland; angrenzende Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung
- 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 sind, im GOP eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben ist und auch Belange nach Kategorie I im Bereich des Schutzgutes nicht gegeben sind.
- Klima und Luft
Im Landschaftsplan der Stadt Pocking ist im Bereich der Satzung keine kleinräumige Zirkulation dargestellt. Mit der Erweiterung, insbesondere der Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung nicht ersichtlich.
- Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird mit der Erweiterung der Satzung nicht negativ beeinträchtigt. Insbesondere sind für die Randbereiche entsprechende Eingrünungen vorzusehen. Exponierte Landschaftsflächen bzw. naturgebundene Erholungsbereiche werden nicht tangiert. Der Ortsteil soll in seiner natürlichen Eigenart erhalten bleiben.

2. Auswirkungen, Verbesserungen, Maßnahmen

Mit der Erweiterung der Satzung wird eine Fläche geschaffen, die eine Erweiterung des bestehenden Betriebes ermöglicht. Im bereits bebauten Bereich ist ein Baurecht für die dort angesiedelte Bevölkerung im Rahmen des BauGB schon jetzt möglich.

Für diese Erweiterung sind im Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensräume negative Auswirkungen nicht ersichtlich. Insbesondere ist auf Grund der Vorgänger-Nutzung (ehemals Binder Limonaden) bereits ein großer Teil versiegelt.

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 nicht negativ beeinflusst.

Grünordnerische Maßnahmen sind im Deckblatt festgesetzt.

3. Ausgleich

Der Ausgleich orientiert sich nach der Kategorie I der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und ist nach der Spalte A1 mit einem hohem Versiegelungsgrad festzulegen. Für den Ausgleich wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Die baulich mögliche Erweiterung beträgt gegenüber der ursprünglichen Ortsabrundungssatzung ca. 1600 m², wobei davon bereits rund 600 m² versiegelt sind und ca. 1000 m² als Grün- bzw. Rasenfläche vorhanden sind.

Wie bereits oben festgestellt ist das Gebiet, mit Ausnahme der Ortsrandeingrünung, für die Natur und das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung.

Für die im Geltungsbereich zusätzlich versiegelten Flächen kann der Ausgleich auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

Hierzu ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Für die zusätzlich in Anspruch genommenen Grün- bzw. Rasenflächen sind in dem Erweiterungsbereich, im Hinblick auf den Kompensationsfaktor, 3 heimische Obstbäume (Hochstamm) nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen des GOP

1. Arten und Lebensräume

- 1.1 Für die Grundstücke am neu geplanten Ortsrand Haar ist pro 350 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 Deckblattbereich, 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 Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.
- 2.7 Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- und Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

3. Klima und Luft

Zur Vermeidung von unnötigen Emissionen sollen nur Heizanlagen verwendet werden, die dem Stand der Technik entsprechen

4. Landschaftsbild

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

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen aus dem die versiegelten Flächen sowie die Art und der Standort von Großbäumen 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 350 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 Eiben Gewächse

6. **Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich nach Ziff. 3 der Bewertung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Ggf. ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

Begründung:

Mit der geringfügigen Erweiterung der Satzung kommt die Stadt Pocking dem Wunsch des Eigentümers nach, im Bereich Ortsabrundungssatzung Inzing den vorhandenen Betrieb zu erweitern. Das Ortsbild wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der nordöstliche Bereich Inzing ist von der Hochwasserfestsetzung des Inns betroffen. Der Planbereich befindet sich außerhalb dieser Festsetzung bzw. Darstellung.

Mit der Erweiterung der Satzung ist im Sinne einer entsprechenden Ortsrandeingrünung, die sich für das Ortsbild positiv auswirkt, die Festsetzung einer Baugrenze erforderlich. Damit kann die Bebauung so gesteuert werden, dass diese an die bestehende Bebauung angrenzt und sich an der bestehenden Bebauung orientiert. Ein Missverhältnis durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus gelten für die Erweiterung auch die Festsetzungen der bestehenden Ortsabrundungssatzung.

Mit der Änderung der Ortsabrundungssatzung durch Dbl. Nr. 3 werden zusätzliche Versiegelungen erfolgen. Im Übrigen werden Belange, wie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt nicht beeinträchtigt.

Die Abwasserbeseitigung ist über die städtische Entwässerungseinrichtung, die Wasserversorgung durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe möglich.

Für die Änderung der Ortsabrundungssatzung ist das vereinfachte Änderungsverfahren anzuwenden (§ 34 Abs. 6 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung bzw. Umweltbericht abgesehen wird.

Verfahrensblatt

**Für die Änderung der Ortsabrundungssatzung
Inzing durch Dbl. Nr. 3**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat am 02.07.2019 beschlossen, für den Ortsteil Wollham/Pram eine Satzung nach § 34 Abs.4 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 20.08.2019 bis 24.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurde am 09.08.2019 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat am 08.10.2019 diese Änderung durch Dbl. Nr. 3 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 08.11.2019 hat die Stadt Pocking die Ortsabrundungssatzung dem Landratsamt Passau vorgelegt.

Die Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 11.11.2019 rechtsverbindlich.

Pocking, 11.11.2019

Stadt Pocking


K r a h
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

der Änderung einer Satzung nach § 34 BauGB
im Ortsteil Inzing

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Pocking hat am 08.10.2019 für
das Gebiet

„Inzing“

die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch Dbl. Nr. 3 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
diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
wird hingewiesen.

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an der Amtstafel
am 11.11.2019
abgenommen am 20.11.2019

Stadt Pocking
Pocking, den 11.11.2019


K r a h
1. Bürgermeister



.....
Unterschrift