

Gemeinde Fridolfing



"Entwurf"

Begründung

Zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Fridolfing, Zwieselstraße/St. Johann-Straße“ der Gemeinde Fridolfing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	Seite 2
2.	Räumlicher Geltungsbereich	Seite 2
3.	Planungsziele und Gestaltung	Seite 2
4.	Abstandsflächen	Seite 2
5.	Erschließung	Seite 2
6.	Baurecht	Seite 3
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 3
8.	Behandlung und Ableitung von Regenwasser	Seite 3
9.	Grünordnung / Landschaftsraum / Umwelt	Seite 4
10.	Ermittlung der Ausgleichsfläche	Seite 4
11.	Höhenlage	Seite 5

1. Anlass der Planung

Der Eigentümer vom Fl. Nr. 251 ist an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 251 ein Wohnhaus zu errichten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Teilfläche von Fl. Nr. 251 der Gemarkung Fridolfing.



3. Planungsziele und Gestaltung

Mit der Erweiterung soll Baurecht für 1 Wohnhaus geschaffen werden.

Die Festsetzungen zu Größe, Höhenentwicklung und Gestaltung in der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung werden für das geplante Gebäude übernommen.

4. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Abstandsregelungen nach Art 6 BayBO. Absatz 7 ist nicht anzuwenden.

5. Erschließung

Das Grundstück ist durch die Zwieselstraße erschlossen.

Die Entsorgung für das Abwasser ist über den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal sicher gestellt.

6. Baurecht

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich und ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Grundstück grenzt nach Süden unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Zwieselstraße, befindet sich eine langfristig gewachsene Siedlungsstruktur. Die nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen werden überwiegend als Weideland für Freizeitpferde genutzt. In Folge grenzt an diese Flächen nach Norden (Richtung Ortskern) eine offene Siedlungsstruktur mit teilweise landwirtschaftlichen Flächen und nach Osten ein aktiver Landwirt an. Auf Grund der Umstrukturierung in der Landwirtschaft ist anzunehmen, dass sich längerfristig die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Dorf, zugunsten einer Siedlungsentwicklung verändern wird. Die Einbeziehung der geplanten Fläche nach §34 Abs. 4 Nr. 3 zur rechtsgültigen Ortsabrundungssatzung erscheint unter Würdigung der Lage, insbesondere der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung, als gerechtfertigt.

7. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Mit der Bebauungsplanänderung wird Baurecht für 1 Wohnhaus geschaffen. Die maximal zulässige Grundfläche für Wohnhäuser wird auf 140 qm beschränkt. Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohnhaus zulässig. Insgesamt befindet sich das Gebiet innerhalb einer Bebauung mit Wohnhäusern aber im ländlichen Umfeld. Entsprechend der Definition für Dorfgebiete nach BauNVO handelt es sich aber auf Grund der im Satzungsbereich fehlenden typischen Nutzungen für ein Dorfgebiet (landwirtschaftliche Betriebe oder Nebenerwerbsstellen) nicht um ein typisches Dorfgebiet. Das Gebiet ist demzufolge eher als Wohngebiet einzustufen, wobei auf die vorhandene Bewirtschaftung (Landwirtschaft) Rücksicht genommen werden muss.

8. Behandlung und Ableitung von Regenwasser

Das Regenwasser von den Dächern und der privaten Zufahrtsstraße muss über Rigenolen-Versickerung in den Untergrund eingeleitet werden. Das Regenwasser von den Garagenvorplätzen und von Stellplätzen muss über sickerfähige Beläge in den Untergrund eingeleitet werden. Soll Niederschlagswasser von unbeschichteten Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm in den Untergrund eingeleitet werden ist dies nur nach Vorbehandlung zulässig. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit den Eingabeplänen vorzulegen.

9. Grünordnung / Landschaftsraum / Umwelt

Der Planungsbereich ist weithin nur geringfügig einsehbar, weil er durch die vorgelagerte Bebauung weitgehend abgedeckt wird. Eine exponierte Lage ist somit nicht feststellbar. Deshalb ist als Eingrünung auch eine ortsübliche Grundstücksbepflanzung ausreichend.

Der geplante Grünstreifen dient in erster Linie als weicher Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Planungsbereich befindet sich im landwirtschaftlichen Umfeld. Die nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen werden landwirtschaftlich, überwiegend als Wei-

deland, genutzt. Es ist deshalb mit Emissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Insbesondere muss auch mit Lärm und Gerüchen aus der Weidetierhaltung gerechnet werden.

Der nächstliegende noch aktive Landwirt liegt in östlicher Richtung etwa 160 m entfernt. Das Wohnhaus Zwieselstraße 6a liegt geringfügig näher zu diesem Landwirt, so dass mit der neuen Planung keine zusätzliche Annäherung an landwirtschaftliche Betriebe einhergeht.

Am westlichen Grundstücksrand befinden sich entlang der Zwieselstraße einige alte Bäume. Dieser Baumbestand soll vollständig erhalten werden und wird in der vorliegenden Planung als Erhaltungsbereich festgesetzt. Bei den Bäumen handelt es sich um 2 Eichen (Höhe ca. 20 m) und einen Walnussbaum (Höhe ca. 18 m). Die Breite der Ausgleichsfläche wurde so gewählt, dass sie sich bis zur Baumfallgrenze erstreckt. Damit ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine Gebäude innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden können. Die Bäume dürfen nicht entfernt werden. Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Damit ist ausgeschlossen, dass eventuell im Bereich der Bäume vorhanden Artenschutzrelevanten Nistplätze beeinträchtigt oder geschädigt werden.

10. Ausgleichsfläche

a) Ausgangszustand:

Zur Heugewinnung genutzte landwirtschaftliche Grünfläche

Schutzgutbewertung gering – Kategorie I; Eingriffsschwere TYP B - 0,2 bis 0,5

Im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen.

Deshalb Ausgleichsfaktor gewählt: 0,30

b) Eingriffsbilanzierung

Bezugsfläche gesamt	1400 qm
davon Fläche zum Erhalt vorh. Bäume:	190 qm
<u>davon Ausgleichsfläche:</u>	<u>300 qm</u>
auszugleichende Fläche:	910 qm x 0,30 =
erforderliche Ausgleichsfläche:	273 qm
geplante Ausgleichsfläche:	300 qm

c) Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf der im Lageplan vorgesehenen Ausgleichsfläche. Dazu wurde im Lageplan eine Fläche mit ca. 300 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Bereich soll als Obstbaumwiese mit 3 Hochstammobstbäumen bepflanzt und unterhalten werden.

Die Fläche der Obstbaumwiese soll ausgehagert werden. Durch die Festsetzung des späten Mähzeitpunkts und dem Verbot von Dünge- und Spritzmittel soll eine artenreiche Magerwiese entstehen.

Für alle festgesetzten Bepflanzungen ist nur autochthones Pflanzmaterial zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

11. Höhenlage

Die Höhenlage wird auf 407,55 ü. NN festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist OK Kanaldeckel in der Zwieselstraße (vor Einfahrt Zwieselstraße 6, NN = 405,70). Die Festgesetzte Höhe für den Fertigfußboden liegt 20 - 25 cm über dem jetzigen Gelände im Bereich des geplanten Wohnhauses.

Fridolfing, den

Wonneberg, den 07.02.2017



Johann Schild
1. Bürgermeister

Michael Frumm-Mayer
Entwurfsverfasser