



Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet "Fischersteig"

BEGRÜNDUNG



erstellt: 16.04.2010

geändert: 22.07.2010

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 3

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG 3

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes..... 3

3 PLANUNGSKONZEPTION..... 4

3.1 Art der baulichen Nutzung 4

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 4

3.3 Gestaltungsvorschriften 5

3.4 Erschließung (Verkehr, Fußweg, Stellflächen, Garagen) 5

3.5 Ver- und Entsorgung 5

3.6 Grünordnung..... 5

3.7 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit 5

3.8 Denkmalschutzbelange 6

3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... 6

3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 6

3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich..... 7

3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten 7

3.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... 7

4 LITERATUR 8

1 EINFÜHRUNG

Das bestehende Wohnhaus auf Flurstück Fl.-Nr. 13 soll abgerissen und durch ein neues mit mehr Wohneinheiten ersetzt werden. Westlich davon sollen neben einer Garagenzeile zusätzliche Stellplatzflächen entstehen.

Mit der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen die Grundstücke Fl.-Nr. 11, 12 und 13 in den Innenbereich des Ortsteils einbezogen werden sowie die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohnhauses geschaffen werden. Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Mit der Anfertigung der Abrundungssatzung am "Fischersteig" wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich teilweise Dorfgebiet, zum Großteil Grünflächen sowie in einem kleinen Bereich landwirtschaftliche Fläche dar. Nach Absprache mit dem Kreisbaumeister wird eine Änderung des Flächennutzungsplans zu diesem Zeitpunkt als nicht notwendig erachtet.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

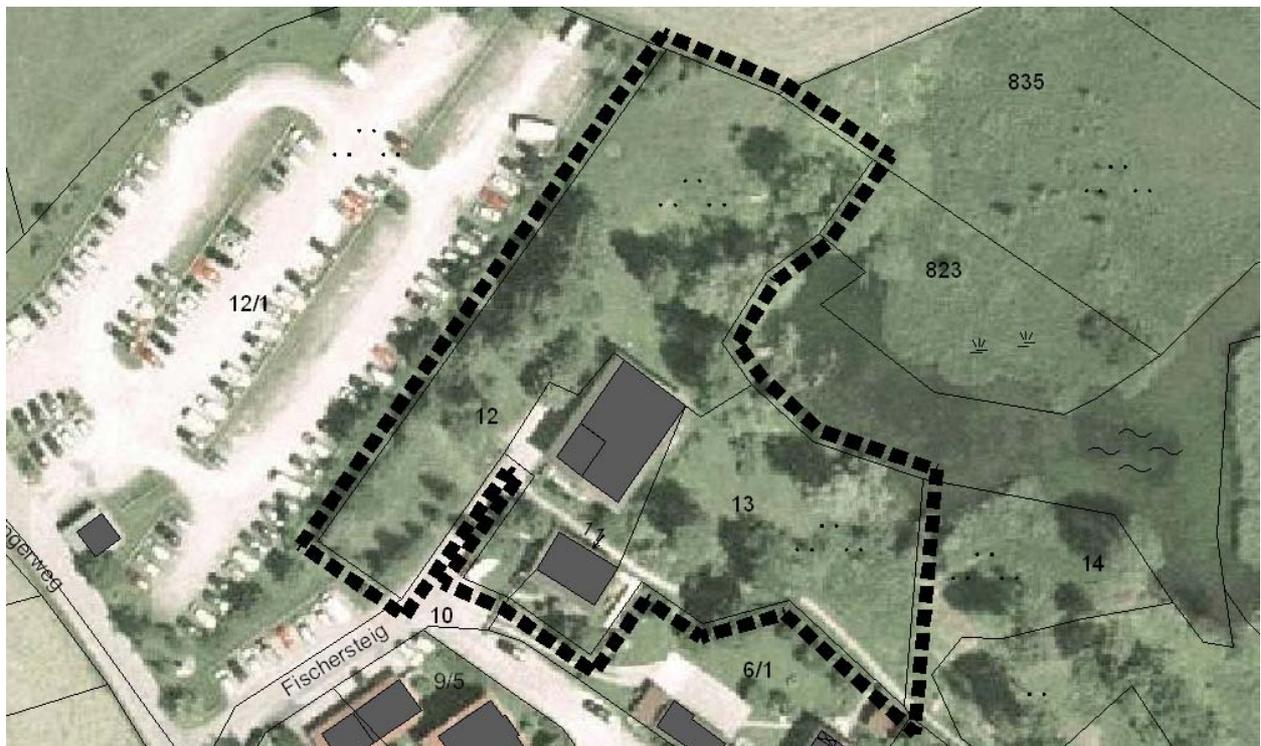


Abb. 1 Geltungsbereich der Abrundungssatzung. Quelle Luftbild: BayernViewer, 2010

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Iffeldorf am Fischersteig südlich an den Waschsee angrenzend. Das Gebiet grenzt an das Gelände der naturnahen Landschaft der Eiszerfallslandschaft Osterseen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 11, 12 und 13. Die Gesamtfläche beläuft sich auf insgesamt ca. 4.790 m². Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 11 und 13 befindet sich bereits Bebauung. Der Anteil vollversiegelter Flächen durch z.B. Gebäude und Nebenanlagen beträgt dabei 410 m². Im Norden wird die Fläche von Landwirtschaft und im Westen von einem größeren öffentlichen Parkplatz umgrenzt, im Süden schließt Dorfgebietsfläche und im Osten der Waschsee und Freiflächen an. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Plangebiet zu störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, kommen.

Das Gelände im Geltungsbereich weist eine relativ eben ausgebildete Reliefstruktur auf. Die bestehenden Gebäude befinden sich daher auf gleichem Höhenniveau. Die Freiflächen sind von zahlreichen heimischen Sträuchern und Großbäumen geprägt und gewährleisten eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft.

3 PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung werden die Bauflächen entsprechend der derzeitigen Nutzung und teilweisen Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundfläche im Baufeld
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, gemessen von OK Fußboden bis OK First
- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Baufeld

Insgesamt werden im Geltungsbereich zwei Baufenster ausgewiesen. Die Lage und Dimensionierung der Baugrenzen orientiert sich an den geplanten Neubauabsichten des Wohnhauses und am denkmalgeschützten Bestand. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird eine starke Erhöhung des Versiegelungsgrads verhindert.

Neue Fußwegeverbindungen, Erschließungsflächen, Stellplätze und Terrassen sollen wasser-durchlässig ausgebildet werden.

Im Rahmen des Neubaus sollen max. 6 Wohneinheiten (4 Wohnungen und 2 Apartments) entstehen. Eine Unterkellerung ist wegen der Nähe zum Waschsee und möglicher Wasserhaltung nicht vorgesehen. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

3.3 Gestaltungsvorschriften

Die Vorschriften beziehen sich auf die Gestaltung des Daches und der Fassade sowie auf die Einfriedung. Festgesetzt wird dabei unter anderem die Dachform und -neigung. Im Bereich der Dachflächen ist aufgrund der Vorgaben des Wasserschutzes auf Materialien mit ausschwemm-baren Schwermetallen zu verzichten.

3.4 Erschließung (Verkehr, Fußweg, Stellflächen, Garagen)

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Ortswegenetz. Die Zufahrt zu den geplanten Garagen und den offenen Stellplätzen sowie zum Wohnhaus ist über den Fischersteig möglich.

Für den bestehenden Fußweg, welcher zur Pfarrkirche St. Vitus führt, besitzt die Gemeinde Wegerecht. Damit dieser in Zukunft weiterhin öffentlich nutzbar bleibt, wird ein öffentlicher Fußweg in der Abrundungssatzung festgesetzt.

Die geplante Garagenzeile umfasst 4 Einzelgaragen und je einen Raum für Abfall und Geräte. Südlich anschließend sind 6 offene Stellplätze vorgesehen.

Alle Verkehrsflächen (Zufahrten, Garagenvorplatz) und Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Bayern AG.

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Iffeldorf gesichert.

Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird vor Ort versichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Kanalanschluss der Gemeinde.

Der Müll wird über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum Erbenschwang (EVA GmbH) des Landkreis Weilheim-Schongau entsorgt.

3.6 Grünordnung

Das Planungsgebiet wird durch einen hohen Grünanteil geprägt. Dies bedingt sich vor allem durch den vorhandenen Baum- und Strauchbestand. Das Baufenster ist so situiert, dass möglichst wenig in die vorhandenen Grünstrukturen eingegriffen wird. Trotzdem kommt es geringfügig in Teilbereichen zum Verlust von Einzelbäumen. Hierbei handelt es sich um lokal prägenden Baumbestand, welcher jedoch auch an anderer Stelle ersetzbar wäre. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Abrundungssatzung aufgenommen.

1. Rodungen sind auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume (01.03. –30.09.) begrenzt.
2. Zu fällende Bäume und abzureisende Gebäude sind auf den Besatz von Fledermäusen zu prüfen.

Das FFH-Gebiet "Osterseen" grenzt nördlich und nordöstlich an das Planungsgebiet heran und besitzt in diesem Bereich die gleiche Abgrenzung wie das Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung". Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung orientiert sich an den Flurgrenzen. Nach Rücksprache mit der UNB wurde die Auskunft erteilt, dass die Schutzgebietsgrenzen (FFH, NSG, LSG) entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen. Überschneidungen mit dem Geltungsbereich ergeben sich daher nicht.

Die Baugrenzen sind weiter südlich situiert und überlagern weder die genannten Schutzgebiete noch das kartierte Flachlandbiotop "Die südlichen Osterseen bei Iffeldorf". Durch die Planungen werden die Schutzziele des Landschaftsschutz-, Naturschutz- und FFH-Gebiets nicht beeinträchtigt.

3.8 Denkmalschutzbelange

Auf dem Flurstück Fl.-Nr. 11, welches in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung einbezogen ist, befindet sich das Baudenkmal "Kleinhaus mit Flachsatteldach und Blockbau-Obergeschoss", erbaut Ende des 17.Jh., gemäß der Bayerischen Denkmalliste. Von den Planungen zum Neubau des Wohnhauses ist das denkmalgeschützte Gebäude nicht betroffen, daher sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen der Abrundungssatzung zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für neue Zufahrten, Erschließungswege, Stellflächen und Terrassen

Schutzgut Wasser

- Verbot der Nutzung von unbeschichteten, metallischen Materialien für die Dachflächen oder Regenwasserleitungen
- Versickerung vor Ort

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild

- Erhaltung des überwiegenden Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen durch entsprechende Orientierung der Baufenster
- Festsetzung der Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung zur Begrünung der nicht für Gebäude, Terrassen, Stellflächen oder Wege notwendigen Freiflächen

- Erhaltung ortsbildprägender Bäume
- Pflanzung von mind. 4 Obstbäumen entlang des öffentlichen Weges

Schutzgut Tiere

- sockellose Ausbildung der Holzzäune
- Prüfung der zu fällenden Bäume und abzubrechenden Gebäude auf den Besatz von Fledermäusen
- Verbot von Rodungen innerhalb der Brutzeiträume (01.03. – 30.09.)

3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die vorausgehende Entsiegelung und die bestehende Versiegelung für die bestehenden Erschließungsanlagen ergibt sich nur ein geringer Anteil neu versiegelter Flächen. Diese können auch unter Einbezug der möglichen Vermeidungsmaßnahmen durch Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück, wie etwa die Eingrünung der Garagenanlage und der Stellplätze, ausgeglichen werden.

3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem das bestehende Wohngebäude abgerissen und in diesem Zusammenhang durch ein neues Gebäude ersetzt werden soll, kommt nur dieser Standort in Frage. Zudem erscheint eine räumliche Verlagerung im Hinblick auf den sich dann ergebenden, weitaus größeren Flächenverbrauch nicht sinnvoll.

3.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Wohnhauses zu schaffen.

Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Der Ausgleich findet durch Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück statt.

Etting, den 22.07.2010



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: 22.02.2010]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on> [Stand: 22.02.2010]

GEMEINDE IFFELDORF (HRSG.), 2008: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht, inkl. Themenkarten, Bearbeitung AGL