

## **Gemeinde Fischbachau**

### **Begründung zur 2. Änderung - Außenbereichssatzung „Uferweg“**

**Flurnummer: 2151/26 der Gemarkung Fischbachau**

#### **1. Anlass der Satzung**

Der Gemeinderat legte fest, dass innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplans ein Ersatzbau eines Wohngebäudes auf der Flurnummer 2151/26 errichtet werden darf.

Geplant ist ein Wohngebäude mit max. 114 m<sup>2</sup> bebauter Fläche, sowie ein Garagengebäude mit max. 63 m<sup>2</sup>. Ein bestehendes Nebengebäude soll erhalten werden.

#### **2. Begründung der Satzung**

Die neuen Gebäude fügen sich in die umliegende Bebauung ein. Der dörfliche Charakter des Ortes bleibt erhalten.

#### **3. Erschließung**

Die Zufahrt zum Grundstück der Flurnummer 2151/26 bleibt unerändert. Die Wasserversorgung geschieht, wie bereits jetzt das bestehende Wohnhaus, durch den Anschluss an die zentrale Versorgung der Gemeinde Fischbachau. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Fischbachau. Die Regenwasserentsorgung ist vom Bauherrn zu bewerkstelligen und muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet. Die Erschließung bleibt also unverändert.

#### **4. Prüfung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

Die Außenbereichssatzung „Uferweg“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Art und Größe der Bebauung in der Umgebung vorhanden ist. Die Gemeinde hat die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hagnberg festgelegt und die oben genannten Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keiner der Punkte für deren Voraussetzung gegeben ist.

Eine sonstige Beeinträchtigung von Schutzgütern des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besteht nicht.

#### **5. Ausgleichsberechnung**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

Das Grundstück der Einbeziehungssatzung ist bereits bebaut. Die bestehenden Gebäude werden teilweise erhalten und teilweise abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Der Ausgleichsbedarf der Neuplanung wird deshalb mittels einer Bilanzierung zwischen Bestandsversiegelung und Neuversiegelung ermittelt.

Versiegelte Flächen Bestand:

Bestehender Schuppen	34,87 m <sup>2</sup>
Garage	68,15 m <sup>2</sup>
Wohnhaus	73,45 m <sup>2</sup>
Zufahrt/Garagenvorplatz	130,00 m <sup>2</sup>
<u>Best. Mauer Nord &amp; Ost</u>	<u>28,36 m<sup>2</sup></u>
Gesamt befestigt	398,00 m <sup>2</sup>

Versiegelte Flächen Neuplanung:

Bestehender Schuppen	34,87 m <sup>2</sup>
Garage neu	63,00 m <sup>2</sup>
Wohnhaus neu	114,00 m <sup>2</sup>
Zufahrt/Garagenvorplatz neu	156,24 m <sup>2</sup>
Weg neu	29,94 m <sup>2</sup>
Terrasse neu	27,00 m <sup>2</sup>
<u>Best. Mauer Nord &amp; Ost</u>	<u>28,36 m<sup>2</sup></u>
Gesamt befestigt	453,41 m <sup>2</sup>

Eingriffsermittlung:

Neuplanung:	453,41 m <sup>2</sup>
<u>Besteh. Versiegelung:</u>	<u>- 398,00 m<sup>2</sup></u>
	55,00 m <sup>2</sup>

Durch die Neuplanung ergibt sich eine Ausgleichserfordernis von **55 m<sup>2</sup>**.

Ausgleichsmaßnahme:

Anlage einer 2 reihigen Baum- und Strauchpflanzung an der Nordseite des Planungsgebietes

In 2 Gruppen soll eine 2 reihige Baum- und Strauchgehölzpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.  
Mindestgröße der Pflanzung: 55 m<sup>2</sup>

Pflanzliste:

Die zu pflanzenden 3 Bäume sollen folgende Qualitäten aufweisen:

Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

In die Strauchpflanzung integrierte Hochstämme, Pflanzgröße StU 18 – 20:

Artenliste Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität Strauchpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, nachfolgende Reihe um 1,5 m versetzt

Artenliste Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

## **6. Hochwassersituation**

Die neu geplante Bebauung, wie die bestehende Bebauung befinden sich in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Gemeinde Fischbachau.

Das bestehende Gebäude wurde bereits 25cm über HQ 100 erbaut.

Das neue Wohngebäude muss mit OK- Rohboden 25cm über HQ 100 in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt werden. Geplante Keller sind daher wasserdicht auszuführen. Lichtschächte, Kellerabgänge etc. sind auf das o.g. Maß gegen das Eindringen von Wasser zu sichern.

Für die Abflussbereiche ist ein ungehinderter Hochwasserabfluss dauerhaft zu gewährleisten.

### **HINWEIS:**

**Das Restrisiko bei Extremereignissen ist durch entsprechende Nutzungen der tieferliegenden Bauteile und durch Abschluss einer Elementarversicherung zu minimieren.**

Mit dem Bauantrag ist ein Bodengutachten bezüglich der Beschaffenheit des Baugrundes und der Wasserhaltung vorzulegen.

## 6. Retentionsraum

Bestand: Durchschnittliche Wasserspiegelhöhe 754,71 ü. NN  
Verdrängung  $141,60 \text{ m}^2 \times 0,33 = 46,73 \text{ m}^3$

Neuplanung: Durchschnittliche Wasserspiegelhöhe Wohnhaus 755,10 ü. NN  
Garage 754,90 ü. NN

Verdrängung: Wohnhaus  $114,00 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m} = 34,20 \text{ m}^3$   
Garage  $63,00 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m} = 12,60 \text{ m}^3$

Gesamt 46,80 m<sup>3</sup>

Durch die Neuplanung verändert sich die Verdrängung des Wassers nicht.  
Durch Geländeanpassungen im Bereich der Zufahrt und des Garagenvorplatzes wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Stützwände zur Geländemodellierung sind hier zulässig.

Fischbachau, den 02.06.2020

1. Bürgermeister