

**Einbeziehungssatzung
Fischbachau Nr. 40
"Dürnbach"
im Bereich der
Fl.Nrn. 845/2, 845/3, 845/4,
845/5, 846 und Teilfl. 851
Gemarkung Hundham
83730 Fischbachau/Dürnbach**

Entwurfsverfasser:
Christian Mahr
Architekt
Dipl. Ing. (FH)
Haidmühl 64 b
83714 Miesbach
Tel. 08025/999100
Fax 08025/999177

Miesbach, den 27.09.2022

Anlage 2

Begründung

mit Berechnung der
Ausgleichsfläche

zur

Einbeziehungssatzung

Fischbachau Nr. 40

"Dürnbach"

im Bereich der

Fl.Nrn. 845/2, 845/3, 845/4,

845/5, 846 und Teilfl. 851

Gemarkung Hundham

83730 Fischbachau/Dürnbach

Entwurfsverfasser:

Christian Mahr

Architekt

Dipl. Ing. (FH)

Haidmühl 64 b

83714 Miesbach

Tel. 08025/999100

Fax 08025/999177

Miesbach, den 27.09.2022

1. Lage und Umgriff

Der ca. 7.313,00 m² große Planungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Elbach im Ortsteil Dürnbach. Die Fläche liegt zwischen den Ortsteilen Elbach und Hundham.

Eine Teilfläche des Planungsbereiches wird für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften jeweils mit Garagen überplant. Die Fläche der beiden betroffenen Grundstücke

Fl.Nr. 845/4 und 845/5 beträgt ca. 1986,00 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche für Hauptgebäude = 242,00 m², Fläche für Garagen = 108,00 m²

Fläche für Zufahrt und Hofraum = 229,69 m², Abtretungsfläche für Gehweg = 14,65 m²

Bebaute bzw. veränderte Flächen gesamt = 594,34 m².

Vorgesehene Ausgleichsfläche besteht aus vier Pflanzflächen für Laub- und Obstbäume und beträgt insgesamt = 692,09 m²

Nordwestlich grenzt Wohnbebauung an den Planungsbereich. Nördöstlich des Bereiches verläuft angrenzend die Staatsstraße ST 2077 von Miesbach nach Fischbachau.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie südöstlich grenzt Wohnbebauung in Form von ehemaligen, umgenutzten landwirtschaftlichen Hofstellen an den Planungsbereich an.

Südwestlich grenzen intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen an.

Das Grundstück ist leicht nach Südwesten sowie nach Nordwesten geneigt und nicht bepflanzt. Es wird momentan als intensiv landwirtschaftliches Grünland genutzt.

2. Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist es, auf einer aufgrund ihrer Größe momentan im Aussenbereich liegenden Grundstückfläche, Wohnbebauung für zwei einheimische Familien zu ermöglichen.

Die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine nahtlose und möglichst unauffällige Einbindung des Neubaus in die bereits angrenzende Wohnbebauung gewährleisten.

Durch die Festsetzungen der Satzung (Wandhöhe, Baugrenzen) soll eine Eingliederung des zu planenden Gebäudes in die Umgebung erreicht werden, ohne den Wohnwert der umgebenden Grundstücke und den Freizeitwert der näheren Umgebung zu beeinträchtigen. Garage und Wohnhaus befinden sich ausserhalb der Hochwassergefährdung durch den etwa 150 m südlich verlaufenden Dürnbaches.

Sinn und Zweck der Satzung ist es eine größere Baulücke (sog. Aussenbereich im Innenbereich) zu schließen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Aufstellungsbeschuß zur Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat Fischbachau am 22.03.2021 gefaßt.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Fl.Nrn. 845/2, 845/3, 845/4, 845/5, 846 und Teilfl. 851.

Auf den Flurnummer 845/4 und 845/5 soll das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden.

4. Bauliche Nutzung

Für das oben genannte Baugebiet ist eine offene Bebauung mit einem freistehenden Gebäude vorgesehen. Im Planungsbereich soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoß mit Garagen entstehen. Bebauungsdichte wird durch die Festsetzungen der Wandhöhen und die eingezeichneten Baugrenzen ortsüblich geregelt. Durch die Festsetzung der Gestaltung hat sich das geplante Gebäude den umliegenden ehemaligen Hofstellen in Art und Maß anzupassen. Die Garage entlang der ST 2077 dient zum Schallschutz und zur Abschirmung des Hofraumes. Der Hofraum soll als sichere Fläche für spielende Kinder dienen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt südöstlich über die Ortsverbindungsstraße von Dürnbach nach Ahrain, die in diesem Bereich direkt in die ST 2077 mündet. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die nordwestliche Fl.Nr. 845/5 müssen eingetragen werden und sind bis spätestens zur Baugenehmigung vorzulegen. Es ist erforderlich die Räum- und Streupflichten, sowie die Verkehrssicherungspflicht notariell zu regeln.

6. Landschaft und Grünordnung

Unverbaute Flächen sollen in ausreichendem Maße begrünt werden. Durch die Festsetzungen der Satzung sollen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Natur sowie auf den natürlichen Wasserhaushalt nach Möglichkeit eingegrenzt werden. Die Ausgleichfläche von 692,09 m² liegt entlang der nordwestlichen, südöstlichen Grundstücksgrenze sowie partiell entlang der St 2077 im nordöstlichen Bereich.

Berechnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung Fischbachau Nr. 40, "Dürnbach"

Die Ausgleichsfläche wurde wie folgt berechnet.

1. Bestandsaufnahme:

Plangebiet vor der Bebauung:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche (mindestens dreimalige Mahd).

Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Auswirkung des Eingriffs:

Grad der Versiegelung

Grundflächenzahl:

Die betroffene Grundstücksfläche 1986 m².

GRZ = Wohnhaus mit 242 m² + Garagen mit 108 m² + Zufahrt, Hofraum und Abtretung an die Gemeinde, sickerfähig = (229,58 m² + 14,65 m²) x 0,5 = 122,12 m²
= 472,12 m² : 1986 m² = **0,24**

Dies entspricht **Typ B** (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

3. Festlegung des Kompensationsfaktors und des Umfangs der erforderlichen

Ausgleichsflächen:

Kategorie 1, Typ B mit einer Grundflächenzahl von 0,24 < 0,35.

Dies entspricht **Feld B I** mit einem **Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5**.

Als Kompensationsfaktor wird aufgrund der geringen GRZ, der zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen und der Festsetzung von sickerfähigen Verkehrsflächen ein Wert von **0,3** angenommen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit

1986 m² x 0,30 = 595,80 m² ergibt aufgerundet = 596 m².

4. Auswahl geeigneter Fläche und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderliche Ausgleichsfläche für die zu bebauende Grünfläche wird von den Bauherren selbst zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 548/4 und 548/5 Gemarkung Hundham von ca. **692,09 m²**.

Die Fläche setzt sich aus Pflanzflächen für großkronige Laubäulen und einer Fläche für einen Obstanger zusammen.

Als ökologische Pflege- und Aufwertungsmaßnahme wird die Ausgleichsfläche als Obstanger und Flächen für Pflanzung von einzelnen Bäumen angelegt.

Die Auswahl der Pflanzungen sowie die geplanten Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.