



Gemeinde Fraunberg
Innenbereichssatzung Kemoding
Begründung

28. Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke	3
3	Lage und Größe	4
4	Verfahren	4
5	Einzelne Festsetzungen und Hinweise	4
	5.1 Bebauung	4
	5.2 Erschließung	4
	5.3 Immissionsschutz	5
	5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
6	Zusammenfassung	5

3 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am westlichen Ortsrand von Kemoding, südlich der Straße nach Rappoldskirchen. Im Planungsgebiet befinden sich Grünflächen mit Baumbestand, die teils zur Lagerung von Brennholz genutzt werden sowie Ackerflächen. Der Geltungsbereich ist durch die angrenzende Bebauung baulich geprägt.

Er ist 0,2 ha groß, 70 m lang und bis zu 35 m breit. Er umfasst Teile der Flurstücke 3612/2, 3613 und 3693, Gemarkung Thalheim.



4 Verfahren

Die Aufstellung der Satzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Für die Aufstellung werden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

5 Einzelne Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bebauung

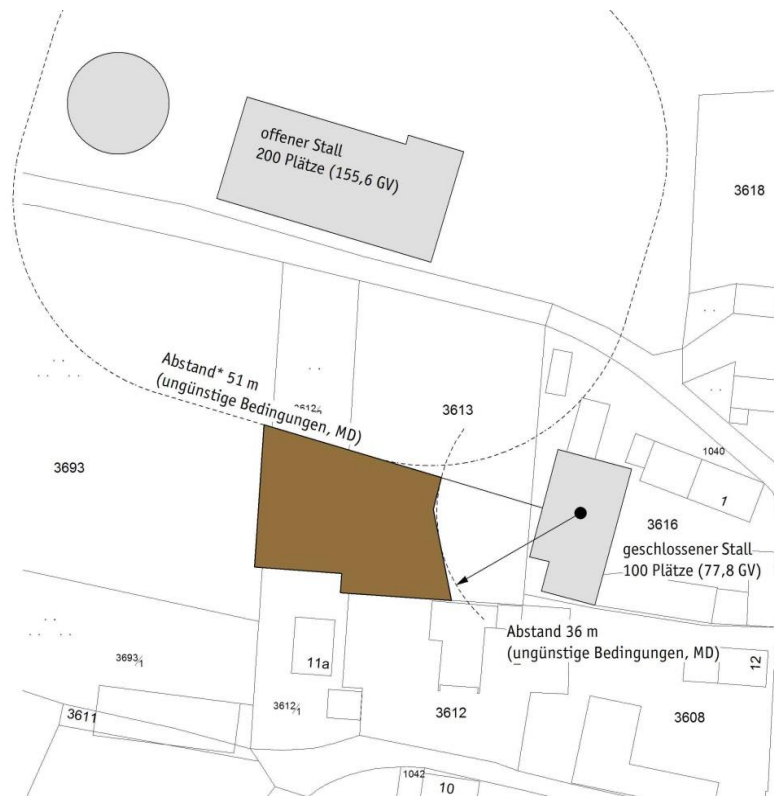
Aus Rücksicht auf die umliegende Landwirtschaft wird die Wohnungszahl begrenzt. Im Geltungsbereich der Satzung sollen Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen nicht zugelassen werden. Die Gebäude dürfen nur zwei Vollgeschosse besitzen. Alles andere richtet sich nach § 34 BauGB. Die Art der Nutzung ist anhand der Umgebungsbebauung derzeit als Dorfgebiet zu beurteilen.

5.2 Erschließung

Die Grundstücke können über eine gemeinsame Zufahrt von der öffentlichen Straße aus erschlossen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung bleibt den einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Für die Erschließung sind ggf. Sondervereinbarungen mit den Erschließungsträgern abzuschließen. Die Baugrundstücke liegen bis zu 70 m zur öffentlichen Straße entfernt. Nach Art. 5 der Bayerischen Bauordnung kann bei dieser Entfernung eine Zufahrt für die Feuerwehr erforderlich sein. Für Feuerwehruzufahrten gelten die Vorschriften des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung und die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Geregelt wird dort unter anderem die erforderliche Tragfähigkeit, zulässige Neigungen etc..

5.3 Immissionsschutz

Da auf der Fläche Wohnbebauung entstehen soll, sind Abstände zu vorhandenen und geplanten landwirtschaftlichen Nutzungen berücksichtigt. Es handelt sich um einen vorhandenen Rinderstall mit 100 Plätzen östlich des Planungsgebiets und einen geplanten Rinderstall mit 200 Plätzen nördlich des Planungsgebiets. Je nach Stallgröße, Bauart, und Windrichtung sind zwischen Wohngebäuden und den Ställen bestimmte Abstände einzuhalten, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu vermeiden. Die hier angesetzten Abstände betragen 51 m zum nördlichen Stall, 36 m zum östlich gelegenen Stall. Sie wurden einerseits beim Zuschnitt des Geltungsbereichs, andererseits durch die Festsetzung einer Grünfläche umgesetzt.



5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bereich der Einbeziehungsfläche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, nach der vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Die Gemeinde Fraunberg hat die Einbeziehungsfläche auf ein Minimum beschränkt, das nur die zur Erreichung des Planungsziels notwendige Fläche umfasst. Diese 0,2 ha große Fläche ist teilweise als Lagerplatz genutzt und besteht im Übrigen aus Ackerflächen. Die Gesamtfläche hat keine besondere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die geringfügige zusätzliche Nutzung lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwarten, die ausgeglichen werden müssten.

6 Zusammenfassung

Mit der Innenbereichssatzung „Kemoding“ bezieht die Gemeinde Fraunberg eine 0,2 ha große Fläche am westlichen Ortsrand von Kemoding in den Innenbereich ein. Auf dem Gebiet sollen ca. zwei Wohnhäuser ermöglicht werden.

Fraunberg, den

.....
Hans Wiesmaier, 1. Bürgermeister