

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „WEILDORF - SÜD“

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

08.07.2025

Der Begründung liegt der Plan, ausgearbeitet von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 08.07.2025 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weildorf -Süd“ beschlossen.

1. Aufstellungsgründe

Im Bereich des südlichen Ortsrandes soll eine Umnutzung bisheriger landwirtschaftlicher Gebäude sowie eine maßvolle bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Da die Flächen derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, sollen diese im Rahmen einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

Die künftige bauliche Nutzung soll sich am vorhandenen Bestand orientieren. Da der Bereich bereits überwiegend bebaut ist, sind die innerhalb des Satzungsbereiches liegenden Freiflächen durch die bestehende Bebauung und Nutzung im Umfeld ausreichend geprägt, so dass das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung allein über § 34 BauGB erreicht werden kann.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 25 und 31 der Gemarkung Weildorf und orientiert sich am künftigen Ortsrand weitgehend an den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes.

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich Einbeziehungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. als sonstige Grünfläche dargestellt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Satzungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Weildorf und umfasst insgesamt ca. 0,67 ha, wovon ca. 0,23 ha auf private Grünflächen entfallen.

Innerhalb des Satzungsbereiches sind mehrere landwirtschaftliche Gebäude vorhanden (Maschinenhalle, Garage, Stall), für die eine Umnutzung bzw. bauliche Erweiterung ermöglicht werden soll. Die Freiflächen sind teils als Hausgärten und teils als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ferner sind auch Fahrsilos vorhanden.

Das Gebiet ist mit Obst- und Laubgehölzen gut durchgrünt, eine Ortsrandeingrünung ist jedoch nicht vorhanden.

Die gewachsene dörfliche Struktur in Weildorf ist durch landwirtschaftliche Betriebe sowie durch bestehende Handwerksbetriebe und Wohnbebauung geprägt. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ist es auch Ziel der Gemeinde diese bestehende Struktur zu erhalten und künftig auch entsprechend weiterzuentwickeln.

Südlich wird das Gebiet durch die Patteringer Straße begrenzt. Im Anschluss liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

Das Gelände fällt von West nach Osten zuerst geringfügig ab und steigt dann wieder an.

Weildorf liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung Tiefenthal (Objektkennzahl 2150814300001) und ist als Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB, Gebietskennzahl 2210814300035) festgesetzt.

5. Geplante Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll eine Umnutzung der bestehenden Gebäude sowie eine maßvolle Innenentwicklung ermöglicht werden, für die nun ausschließlich § 34 BauGB maßgeblich ist.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Handwerksbetrieben und den noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen ist Weildorf mit Ausnahme des bestehenden Wohngebietes im Nordwesten in seiner Gesamtheit als Dorfgebiet zu beurteilen. Dementsprechend soll auch im Satzungsbereich die dörflich geprägte Struktur erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe eine maßvolle bauliche Entwicklung sowohl der Handwerksbetriebe als auch der Wohnnutzung ermöglicht werden.

Auf der Teilfläche Fl.-Nr. 31 ist eine Nutzungsänderung des an das landwirtschaftliche Anwesen angrenzenden Stalles und der bestehenden Maschinenhalle zu einer KFZ-Werkstatt vorgesehen. Ferner ist bei der Maschinenhalle ein Anbau für eine Werkstatterweiterung bzw. für eine Hackschnitzelheizung geplant. Diese könnte gegebenenfalls auch die umliegenden Häuser mit Fernwärme versorgen. Für den Stall ist ein Ersatzbau außerhalb des Ortes geplant, da hier ohnehin aus Gründen von Platz und Tierwohl eine Änderung von Anbindehaltung in Tretmiststall vorgesehen ist. Im Bereich der Teilfläche Fl.-Nr. 25 soll künftig auch eine Umnutzung bzw. ein weiteres Gebäude ermöglicht werden. Konkrete Planungen hierfür bestehen derzeit jedoch noch nicht.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird am Ortsrand in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan eine private Grünfläche festgesetzt, die mit standortheimischen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen ist. Auf das Merkblatt "Eingrünung – Gehölzliste" des Landratsamtes Berchtesgadener wird hingewiesen.

6. Immissionsschutz

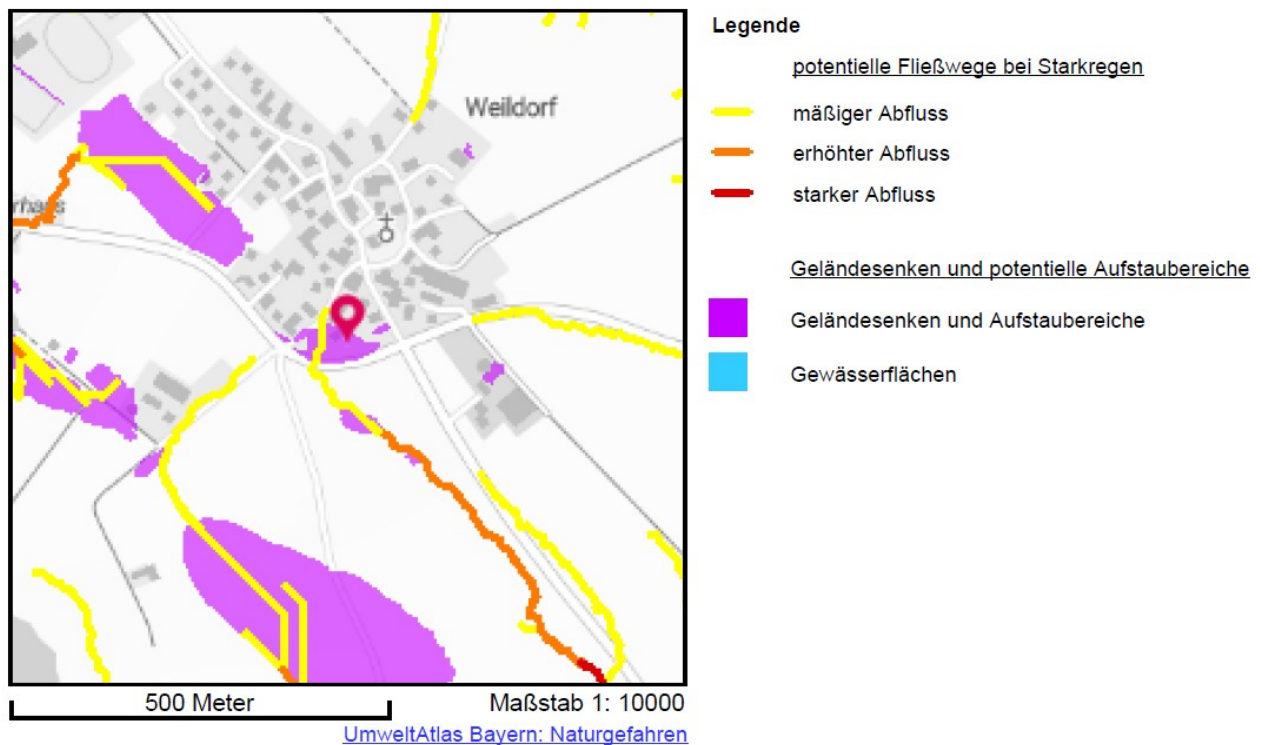
Gemäß fachtechnischer Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (AB 311.4) ist der Betrieb einer Kfz-Werkstatt mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets gut vereinbar. Durch die landwirtschaftliche Prägung der Umgebung ist anzunehmen, dass der Hintergrundlärmpegel auf einem vergleichsweise hohen Niveau liegt, wodurch die hinzukommenden Immissionen des geplanten Vorhabens weniger ins Gewicht fallen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ggf. entsprechende Auflagen in den Genehmigungsbescheid zu übernehmen, so dass sichergestellt ist, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

7. Starkniederschläge

In einer Geländesenke ganz im Südwesten des Geltungsbereiches können gemäß „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen auftreten. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist jedoch sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat somit nur Hinweischarakter.

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.



8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:

D-1-72-134-205: Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1862. Adresse: Hauptstraße 7

D-1-72-134-209: Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Wohnteil mit Kniestock, Flachsatteldach und Hochlaube, Sandsteinportal bez. 1837. Adresse: Rathausweg 7

D-1-72-134-207: Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Kniestock und Hochlaube, bez. 1825, Umbau bez. 1844. Adresse: Kirchweg 4

D-1-72-134-211: Votivkapelle, sog. Wirtskapelle, neugotischer Backsteinbau mit fünfseitigem Schluss und Lourdes-Grotte, teilweise verschindelt, bez. 1901. Adresse: Hauptstraße 15

D-1-72-134-212: Bildstock, sog. Meindlkapelle, verputzter Nischenbau mit vorkragendem Pyramidendach, wohl 18. Jh., versetzt 1965. Adresse: Nähe Teisendorfer Straße

D-1-72-134-203: Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss, angefügter Sakristei mit Vorhalle und Kapelle sowie Westturm, 1429, Welsche Haube mit Zwiebellaterne 1765; mit Ausstattung. Adresse: Hauptstraße 6

D-1-72-134-208: Ehem. Pfarrhof, zweigeschossiger barocker Bau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, bez. 1786, Wirtschaftsteil 1. Hälfte 19. Jh. Adresse: Kirchweg 7

D-1-72-134-210: Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1522, Haustür mit Rautenmuster, wohl 18. Jh. Adresse: Schulstraße 4

D-1-72-134-206: Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Tuffsteinbau mit Satteldach, Blockbaukniestock, Giebelbündwerk und Hochlaube, bez. 1825 und 1849; ehem. Zuhaus mit Stadel, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit angefügtem Holzständerbau und Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh. Adresse: Hauptstraße 17

D-1-8143-0261: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Weildorf und ihrer Vorgängerbauten.

D-1-8143-0088: Villa rustica der römischen Kaiserzeit.

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

9. Erschließung

Alle Grundstücke im Satzungsgebiet sind an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser ist so weit als möglich vor Ort zu versickern.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur WC-Spülung oder Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Wasserleitung der Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehenden Anlagen gegeben.

10. Umweltschützende Belange

Die Einbeziehungssatzung umfasst insgesamt ca. 6680 m², wovon ca. 2250 m² auf die geplante Grünfläche und 4430 m² auf den geplanten Innenbereich entfallen. Ein wesentlicher Teil der Einbeziehungssatzung ist bereits bebaut. Hier sind vorwiegend Umnutzungen und eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich soll durch die Festsetzung der großzügigen Grünfläche am Ortsrand vermieden werden.

Die für zusätzliche Baumaßnahmen geeigneten Flächen sind im Wesentlichen als landwirtschaftliche Wiesen intensiv genutzt. Zum Teil sind einzelne junge Obstgehölze vorhanden.

Arten und Lebensräume	teils intensiv genutztes Grünland teils mit jungen Obstgehölzen	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	Verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand ohne Eingrünungsstrukturen	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaftsbild

Derzeit ist neben der vorgesehenen Umnutzung nur die Errichtung eines Anbaus auf Fl.-Nr. 31 geplant. Dadurch ergibt sich unter Berücksichtigung des Abbruchs des bisherigen Anbaus eine bauliche Erweiterungsfläche von ca. 126 m². Zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Pflanzung von zwei hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen im Süden Grundstück festgesetzt. Im Zusammenhang mit der geringen Größe der Fläche sowie der Vermeidungsmaßnahme ist von einer sehr geringen Eingriffsschwere auszugehen. Durch die Vermeidungsmaßnahme ist voraussichtlich eine ausreichende Kompensation gegeben, so dass möglicherweise auf die Festsetzung einer Ausgleichsfläche verzichtet werden kann. Dies ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf Fl.-Nr. 25 sind derzeit keine Bauvorhaben bekannt. In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan sind hier 5 standortheimische Laub- oder Obstbäume im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche zu pflanzen. Sollten hier Erweiterungsbauten erfolgen, ist auch hier die Eingriffsregelung ggf. zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Die ggf. erforderlichen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme sind vor Erteilung der Baugenehmigung den beteiligten Behörden zur Prüfung vorzulegen.

Teisendorf,
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister