

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 " Stegreuth "

Gemeinde Teisendorf ** Landkreis Berchtesgadener Land

BEGRÜNDUNG

Die Marktgemeinde Teisendorf hat am 5. April 2004 beschlossen, für das Gebiet "Stegreuth" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 Baugesetzbuch -BauGB- aufzustellen. Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des Architekten Heinz Fritsche in der Planfassung vom 18.01.2005, zuletzt geändert am 14.7.2005.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen und westlichen Rand des Ortsteiles Stegreuth und umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 432, eine Teilfläche der Flur Nr. 437, eine Teilfläche der Flur Nr. 443 und eine Teilfläche der Flur Nr. 362, Gemarkung Holzhausen. Die Gesamtgröße der im Geltungsbereich liegenden Fläche beträgt rund 2,60 ha.

1.0 ANLASS DER PLANUNG

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet. Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der dringende Wohnbedarf in der Gemeinde Teisendorf.

2.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.1 Die vorgesehene Wohnbebauung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 45. Änderung, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 2.5.2005 festgestellt und mit der Bekanntmachung am 14.6.2005 rechtsverbindlich geworden ist.
- 2.2 Die Erschließung der geplanten westlichen Bauparzellen erfolgt über eine Planstrasse mit Wendehammer in Anbindung an die zu verbreiternde Verbindungsstrasse zur BGL 16 (Planstrasse 2). Die nördlichen Parzellen 1-7 werden über die Planstrasse 1 erschlossen.

3.0 BEBAUUNG

- 3.1 Mit der im qualifizierten Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) getroffenen Festsetzung – maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen - soll das, insbesondere in Fremdenverkehrsgebieten, vorhandene Überhandnehmen von Zweitwohnungen und die damit verbundene, unerwünschte städtebauliche Umstrukturierung verhindert werden. Im Maß der baulichen Nutzung sind zwei zusätzliche Stellplätze miteingerechnet. Diese sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 3.2 Die Anregungen und Vorschläge des Agenda-Arbeitskreises Energie – z.B. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden als auch die Möglichkeit zum Anbau von Wintergärten – wurden weitgehend eingearbeitet.
- 3.3 Auf den Bauflächen Nr. 7,8,12,13,14,21,22,23, 24 und 25 sind die Garagengebäude gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO mit einem Grenzabstand von 1 m festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Grundeigentümer um das Garagengebäude herumgehen und auch entsprechende Unterhaltsarbeiten durchführen kann, insbesondere soll aber auch ein Auflockerung der Bebauung erreicht werden, weil durch den Garagenabstand kein so strenger Grundstücksabschluss entsteht.
Durch den Grenzabstand besteht auch die Möglichkeit einen Dachüberstand zu errichten, sodass auch die Gestaltung des Nebengebäudes deutlich verbessert wird.
- 3.4 Die geplante Bebauung umfasst 23 Einzelwohnhäuser und 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer PKW-Doppelgarage.
Die Größen der geplanten Grundstücke liegen zwischen ca. 425 und 1.167 Quadratmetern. Die Planung setzt eine zwingend 2-geschossige Bebauung fest, wobei für die Bauflächen Nr. 1 – 5 sowie 12 und 13 ein Kniestock auszuführen ist.

4.0 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich.

5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet (insbesondere die Parzellen 17 - 21) sind den Verkehrsräuschemissionen der Bahnlinie München Salzburg ausgesetzt.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um ca. 4-5 db(A) in der Nacht wurde für diese Parzellen eine grundrissorientierte Planung für die Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.

6.0 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE * GRÜNORDNUNG * AUSGLEICHSFLÄCHEN

Durch die Neubebauung erfolgt ein Eingriff in die Landschaft.

Biotope, Baumbestände und sonstige wertvolle Naturbestandteile sind nicht betroffen. Durch den Eingriff, der sich aufgrund der bisherigen Nutzung als intensives Grünland aber als gering einstufen lässt, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Baugebiet wird landschaftstypisch eingegrünt, insbesondere an der Süd- und Westseite. An der Südseite soll der vorhandene Graben zu einem Feuchtraumgebiet ausgebaut werden.

Der Ausbau des Bachlaufes soll dabei so erfolgen, dass entsprechend der Planung des Büros Dippold & Gerold drei Becken entstehen, die bei normaler Witterung durch die erhöhte Anlegung des Ablaufes ständig einen gewissen Wasserspiegel aufweisen. Bei größerem Regenwasseranfall fließt das Wasser dann über Überläufe ab, sodass ein bestimmter Höchstwasserstand nicht überschritten wird, d.h., der Übergang von möglichen Nassflächen zu den Trockenbereichen wird klar abgegrenzt. Natürlich müssen die Bereiche, die ständig vernässt sein sollen, regelmäßig überprüft und entstandene Verlandungen ggf. wieder beseitigt werden.

Zur Gestaltung werden große Steine eingebaut, sodass für Amphibien und z.B. auch für Eidechsen, die typische Bewohner dieser Bereiche sind, geschützte Sonnenbereiche und Verstecke unter den Steinen entstehen. Die Bepflanzung des Grabens mit seinen oben dargestellten Nass- und Trockenbereichen erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kreisfachberater beim Landratsamt Berchtesgadener Land und der Unteren Naturschutzbehörde. Die für die Bepflanzung erforderlichen Pflegemaßnahmen ergeben sich dann aus den gewählten Pflanzen, d.h., ein Pflegeplan kann erst nach dem Abschluss der Pflanzmaßnahmen erstellt werden. Insgesamt ist aber vorgesehen, das Biotop so naturnah wie möglich zu entwickeln und auf Eingriffe so weit wie möglich zu verzichten.

Die Bepflanzung des Grabens mit seinen Nass- und Trockenbereichen erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kreisfachberater beim Landratsamt Berchtesgadener Land und der Unteren Naturschutzbehörde.

Für alle Parzellen erfolgt der Ausgleich auf den Baugrundstücken, in Form einer durchgehenden Begrünung und durch Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen und Wildstrauchgruppen. Die Parzellen an den künftigen Ortsrändern erhalten zusätzliche Auflagen zur Eingrünung dieser Randflächen – unter Anderem werden sie zur Vorlage eines Außenanlagenplanes verpflichtet.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind alle Versorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen.

Die unterschiedlichen Nutzungszahlen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ergeben sich zum Teil aus unterschiedlichen Längen der Grundstückszufahrten, insbesondere aber auch durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei gleich großer Bebauung.

7.0 Oberflächenwasserbeseitigung

Vom Ing. Büro Dippold & Gerold wurde eine Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers ausgearbeitet.

Die Ableitung aus dem Baugebiet erfolgt über Regenwasserkanäle in den südlich des Baugebietes vorbeiführenden Vorfluter, der zu diesem Zweck ausgebaut wird. Der Ausbau erfolgt dabei so, dass der Graben auch das neben dem Gebiet über die ldw. Flächen ablaufende Oberflächenwasser mit aufnehmen kann. Nachdem sich die Fläche, aus der das Oberflächenwasser abzuleiten ist, nicht erhöht, entstehen durch die Planung keine Änderungen der tatsächlich anfallenden Wassermengen. Der durch die Versiegelung im neuen Baugebiet entstehende schnellere Wasserablauf wird durch den Ausbau des Grabens ausgeglichen, sodass sich am Durchlass unter der Straße keine Änderung der Gesamtwassermenge ergibt. Die Aufnahmefähigkeit des Straßendurchlasses wurde bereits im Rahmen des früheren Kanalbaues in Stegreuth hydrologisch geprüft.

Die Gesamtplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgesprochen. Für das von den landwirtschaftlichen Grundstücken nördlich des Planbereiches ablaufende Oberflächenwasser sind keine baulichen Vorkehrungen im Rahmen der Baugebieterschließung vorgesehen. Lt. Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein erscheint es sinnvoller, wenn die Grundeigentümer selbst Maßnahmen treffen, um das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten.

8.0 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die Straße Stegreuth–Holzhausen sowie über die Verbindungsstrasse zur BGL 16. Die neuen Erschließungsstraßen im Baugebiet werden an diese bestehenden Straßen angeschlossen.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den gemeindlichen Kanal (Trennsystem) gesichert.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll über den vorhandenen Graben an der Südgrenze des Planbereiches in den Vorfluter abgeleitet werden. Dazu wird vom Büro Dippold & Gerold in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ein Konzept ausgearbeitet.

Die ausreichende Größe des Straßendurchlasses wurde im Zuge der Kanalbaumaßnahme Stegreuth – Holzhausen vom Büro Dippold & Gerold bereits geprüft.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

9.0 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Erschließungskosten fallen für die beiden erforderlichen Stichstraßen und für eine Teilstrecke der Erweiterung der Verbindungsstrasse (innerhalb des Baubereiches) zur BGL 16 sowie für den Spielplatz und die Ausgleichsfläche an. Die entstehenden Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2005 vorgesehen.

Teisendorf, 1.9.2005

Markt Teisendorf

Schießl

Erster Bürgermeister