



1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes „RAINERFELD III“ B E G R Ü N D U N G

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rainerfeld III“ zu erweitern (Beschluss vom 21.09.2005) und eine Teilfläche aus Flst.Nr. 22/14, Gemarkung Neukirchen, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsentwurf des Architekturbüros Fritsche, Rückstetten, in der Fassung vom 07.10.2005, geändert am 22.11.2005.

Im Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Grundstück eines Busunternehmens soll die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem Änderungsgrundstück ein Betriebsleiterwohnhaus mit Reifenlager zu errichten.

Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Ortsstraße – Hochhorner Strasse - von Neukirchen nach Surberg, Flst.Nr. 333, Gemarkung Neukirchen, erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an den Zweckverband der Surgruppe sichergestellt, die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Oberflächenwässer werden auf dem Grundstück versickert.

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nachdem es sich nur um eine sehr kleine Fläche zwischen den Mischgebietsdarstellungen „Rainerfeld III“ und „Rainerfeld IV“ handelt, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes nach Rücksprache mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, d.h., es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung stellt einen Eingriff in die bestehende Landschaft dar, der auszugleichen ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,10 zeigt, dass nur eine sehr untergeordnete Bebauung erfolgen soll, sodass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde als ausreichend angesehen werden.

UMWELTBERICHT

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Teisendorf beabsichtigt zur Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes den Bebauungsplan „Rainerfeld III“ geringfügig zu erweitern um die Möglichkeit zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Reifenlager zu schaffen.

1.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweili-

gen Raumstruktur verbunden. Die von dem Vorhaben „Erweiterung des Bebauungsplanes „Rainerfeld III“ zu erwartenden Wirkfaktoren sind im folgenden beschrieben.

1.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.250 m², die bisher keiner baulichen Nutzung zugänglich war.

Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,10 festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über die befestigten Flächen des angrenzenden Omnibusbetriebes. Daraus ergibt sich eine sehr kurze Garagenzufahrt, die überdies durch die Festsetzung, dass diese Zufahrt aus wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden muss, keine wesentliche Beeinträchtigung hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens mit sich bringt. Die Nutzungszahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann deshalb sehr gering gehalten werden.

Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der neu überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas.

Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, Zufahrten und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen und vor allem durch die Möglichkeit, das Regenwasser auf dem Baugrundstück zu versickern, kommt es zu keiner Veränderung hinsichtlich der Versickerung und damit der möglichen Neubildung von Grundwasser.

Veränderung des Niederschlagsabflusses

Alle anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Grundstück versickert.

Visuelle Wirkfaktoren

Vorgesehen ist eine maximal 2-geschoßige, offene Bauweise. Die größten Wandhöhen werden mit 6,30 m festgesetzt. Bei diesen Gebäudehöhen sind keine optischen Störwirkungen zu erwarten.

Die bestehenden Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft sind bedeutend höher.

Licht

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich nicht ändern.

Sonstige Wirkfaktoren

Weitere Wirkfaktoren sind nicht bekannt

1.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme/Bodenverdichtung

Aufgrund der Hanglage des Änderungsgrundstückes kann davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahmen im wesentlichen von der bereits befestigten Fläche des Busbetriebes aus erfolgen werden, sodass insoweit keine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundstückes, z.B. durch Verdichtung, zu erwarten ist.

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau des Kellergeschosses werden umfangreiche Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Das gewonnene Material wird zum größten Teil für Angleichungen auf dem Grundstück verwendet werden.

Wasserentnahmen

Wegen des tiefen Grundwasserstandes ist mit Wasserentnahmen nicht zu rechnen.

Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

Erschütterungen

Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge werden Erschütterungen ausgelöst die sich aber im Rahmen des üblichen Straßenverkehrs bewegen.

Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber

Lärm

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport der Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen erhebliche Lärmbelastungen.

Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen (Kran) und dem LKW-Verkehr werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.

Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

1.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

Der zusätzliche Anfall an Abwässern wird von der öffentlichen Kanalisation ohne weiteres verkraftet.

Erschütterungen

Mit betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

Lärm

Durch die mögliche Errichtung eines Wohnhauses ist mit keiner Steigerung des Lärmaufkommens aus dem PKW-Verkehr zu rechnen. Durch die dauernde Anwesenheit des Betriebsinhabers können sogar Fahrten vermieden werden.

Luftverunreinigungen

Mit einer Erhöhung der Luftverunreinigungen durch PKW-Fahrten ist nicht zu rechnen.

Visuelle Wirkfaktoren

Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

2.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

2.1 Mensch

Das geplante Vorhaben füllt eine Lücke zwischen der Bebauung im Süden und im Norden des Planbereiches. Östlich des Planbereiches grenzt die freie Landschaft an.

2.2 Tier

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Brutvögel und keine anderen Arten von geschützten Tieren nachgewiesen werden.

2.3 Pflanzen

Das Untersuchungsgebiet weist wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Gehölzbestände oder schützenswerte Flächen auf.

2.4 Boden

Im Planungsgebiet sind sickerfähige Böden anzutreffen.

2.5 Wasser

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor

Grundwasser: Der Grundwasserstand liegt weit unter den bei den Gebäuden möglichen Gründungstiefen

2.6 Klima

Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt rd. 1.332 mm/a. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr (April - September) liegt bei 400 - 500 mm. Kennzeichnend für das Gebiet sind strenge Winter und warme, feuchte Sommer. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Durchschnitt bei 9 - 12 Grad Celsius. In der Vegetationsperiode (Mai - Juli) steigt die mittlere Temperatur auf über 18 Grad an.

Hauptwindrichtung ist Nordwest; Die freie Landschaft in Richtung Westen führt zu einer Verstärkung des Westwindcharakters.

2.7 Landschaft

Das Gebiet östlich und westlich des geplanten Vorhabens sind vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nordöstlich wurde für den Omnibusbetrieb eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.450 qm im Bebauungsplan „Rainerfeld III“ festgesetzt.

Im Süden grenzt das Gebiet an ein bestehendes Mischgebiet an, in dem ein Omnibusbetrieb angesiedelt wurde.

Die Gemeindeverbindungsstrasse im Westen der geplanten Erweiterung führt von Neukirchen nach Surberg (Lkr. Traunstein) und stellt eine wichtige Verbindung zwischen diesen Orten dar.

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen vorgenannten Schutzgütern

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3.0. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

3.1. Schutzgut Mensch

Durch die geringfügige Erweiterung des Baugebietes ist mit keinen nennenswerten Erhöhungen der Schallpegel aus dem zusätzlichen PKW-Verkehr zu rechnen.

3.2 Schutzgut Tiere

Da es sich im Vorhabensbereich um eine leer geräumte Agrarlandschaft handelt (ohne Gehölze jeder Art), wird die geplante Bebauung auf die Fauna keine Auswirkungen haben.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Da es sich im Vorhabensbereich um eine leer geräumte Agrarlandschaft handelt (ohne Brutmöglichkeiten für Tiere), wird die geplante Bebauung auf die Flora keine Auswirkungen haben.

3.4 Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von ca. 200 qm offenem, belebtem Boden durch Versiegelung. Betroffen sind Böden mit mittlerem Natürlichkeitsgrad.

Der überbaute Boden weist keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

3.5 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Überbauung werden ca. 200 qm Boden dauerhaft versiegelt. Durch die Möglichkeit, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, entstehen aber keine nachteiligen Auswirkungen für die Bildung von Grundwasser.

3.6 Schutzgut Klima

Durch den geplanten geringen Eingriff wird das vorhandene Klima nicht verändert.

3.7 Schutzgut Luft

Siehe 3.6

3.8 Schutzgut Landschaft

Die bereits bestehenden Baurechte führten zu einer deutlichen Beeinträchtigung des ursprünglichen Landschaftsbildes.

Durch die Tatsache, dass es sich bei der geplanten Ausweisung um die Schließung einer Lücke (lediglich für ein Gebäude) zwischen den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Rainerfeld III“ und „Rainerfeld IV“ handelt, kann keine nennenswerte, weitere Beeinträchtigung der Landschaft abgeleitet werden.

3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechtes sind nicht betroffen.

Tabellarische Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	mögliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Mensch	keine		
Tiere + Pflanzen	unerheblich		Pflanzgebot für Baum- und Strauchgruppen auf dem Grundstück
Boden	unerheblich		
Wasser	unerheblich	Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze	
Luft	unerheblich		
Klima	unerheblich		
Landschaft	unerheblich	Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen	
Kultur- und Sachgüter	Keine		

Teisendorf, 7.10.2005
MARKT TEISENDORF


Schießl
Erster Bürgermeister

