

# BEBAUUNGSPLAN

## " Neukirchen Rainerfeld IV "

Gemeinde Teisendorf \*\* Landkreis Berchtesgadener Land

### 1.0 BEGRÜNDUNG

- 1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf hat am 01.03.2004 beschlossen, für das Gebiet "Neukirchen Rainerfeld IV" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 Baugesetzbuch aufzustellen. Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des Architekten Heinz Fritsche in der Planfassung vom 12.4.2005. Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Neukirchen entlang der Hochhorner Straße in Verlängerung des Bebauungsplangebietes Neukirchen „Rainerfeld III“ und umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 165, Gemarkung Neukirchen am Teisenberg, im Gesamtumfang von rund 0,125 ha. Das Gelände fällt nach Süden und nach Westen ab.
- 1.2 Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit Festsetzungen für ein **Mischgebiet**. Dadurch werden mögliche Konflikte der im Ortsteil Neukirchen bereits vorhandenen Strukturen von Wohnnutzung, Landwirtschaft und den angrenzenden gewerblichen Betrieb (Omnibusunternehmen) durch die angepasste Bauleitplanung ausgeschlossen. Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Grundeigentümer. Ihm soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein Wohnhaus zu errichten. Grund für die Wahl des Standortes war zum einen der entstehende Anschluss der Bebauung an den Bereich „Rainerfeld III“ und zum anderen die entsprechende Anregung des Landwirtschaftsamtes. Dem Grundeigentümer kann so eine Mithilfe im Idw. Betrieb in Schütz ermöglicht werden. Diese Mithilfe ist lt. Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes unbedingt erforderlich.
- 1.3 Die geplante Bebauung liegt auf einer Fläche, die im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist (44. Änderung).
- 1.4 Die Erschließung der geplanten Bauparzelle von der Hochhorner Straße aus ist gesichert.
- 1.5 Mit der im qualifizierten Bebauungsplan für das Mischgebiet (MI) getroffenen Festsetzung – maximal eine Wohneinheit 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 (für ggf. mögliche gewerbliche Nutzung) miteingerechnet. Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen.
- 1.6 Die geplante Bebauung umfasst ein Einzelwohnhaus, mit einem angebauten Nebengebäude. Die Größe des geplanten Grundstückes liegt bei ca. 1253 m<sup>2</sup>. Wegen der starken Hanglage wird ein Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und einem als Kniestock ausgebildeten Obergeschoss festgesetzt. (Siehe Regelschnitte in der Planzeichnung).
- 1.7 Die Anregungen und Vorschläge des Agenda Arbeitskreises Energie, z.B. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden, Möglichkeit für den Anbau von Wintergärten, wurden eingearbeitet.
- 1.8 Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das geplante Baugebiet nicht erforderlich.
- 1.9 Immissionsschutz  
Das Planungsgebiet ist den Verkehrsgeräuschemissionen der direkt angrenzenden Hochhorner Straße ausgesetzt. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens können diese jedoch vernachlässigt werden. Für den südlich angrenzenden Bereich des Omnibusbetriebes ist im

Bebauungsplan „Rainerfeld III“ ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen des Planbereiches zu befürchten sind.

„Der Grundstückseigentümer hat den Antrag auf Errichtung des Wohnhauses damit begründet, dass er damit die Möglichkeit hätte, auf dem l.d.w. Anwesen Schütz 1 mitzuarbeiten. Die Notwendigkeit der Mitarbeit zum Erhalt des l.d.w. Betriebes wurde vom Landwirtschaftsamt im Rahmen der vorangegangenen Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich bestätigt. Es besteht damit ein enger Zusammenhang zwischen dem geplanten Neubau und der angrenzenden l.d.w. Nutzung, sodass insoweit der Abstand von weniger als 120 m hingenommen werden kann. Der Antragsteller hat zudem am 15.7.2004 ausdrücklich schriftlich erklärt, dass er gegen den Landwirt keine Forderungen irgendwelcher Art wegen Belästigung aus dem Betrieb der Landwirtschaft (Gerüche, Lärm usw.) erheben wird“.

#### 1.10 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 als gering einstufen lässt, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Das Baugebiet wird landschaftstypisch eingegrünt, dadurch ist eine Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet. Für die Baufläche erfolgt der Ausgleich auf dem Baugrundstück in Form einer durchgehenden Begrünung und durch die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen und Wildstrauchgruppen. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind alle Versorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzungen beinhalten zudem die Pflicht, Stellplätze usw. mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

#### 1.11 Die Erschließung erfolgt über die Hochhorner Straße. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die überörtliche Wasserversorgung der Surgruppe. Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den gemeindlichen Kanal gesichert.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers wurde durch das Büro Dippold & Gerold im Rahmen des Bebauungsplanes „Rainerfeld III“ ein Konzept vom 20.4.2004 ausgearbeitet, in dem ausgeführt wird:

Für die Versickerung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser von Dachflächen wurden vor Ort drei Sickerversuche durchgeführt. Anhand der Sickerversuche wurde die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Anstehendes Grundwasser wurde nicht angetroffen, sodass der Mindestabstand von 1 m gegeben ist.

Die Feststellungen zum unmittelbar angrenzenden Bereich „Rainerfeld III“ können für den jetzigen Planbereich übernommen werden.

##### Oberflächenwasser

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen wird der Oberflächenabfluss bei starken Niederschlägen gegenüber der derzeitigen Situation wesentlich verringert. Das exponierte Wohnhaus weist einen Hanganschnitt auf. Unterhalb des Hanganschnitts ist eine Kiesfläche anzulegen, welche mit Rasengittersteinen befestigt ist. Hierbei anfallendes Oberflächenwasser versickert in diesem Bereich. Bei Überstau wird das Oberflächenwasser in einen Sickerschacht umgeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätsgesellschaft Vogling und Angrenzer. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

#### 1.12 Erschließungskosten

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindeverbindungsstraße (Hochhorner Straße). Die Herstellung des Kanalanschlusses ist vorgesehen, wobei auch das Anwesen Schütz mit angeschlossen werden soll.

#### 1.13 Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2005 vorgesehen.

#### 1.14 Verfahren

Der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorangegangen. Im Rahmen dieser Planung gingen von Seiten der Bürger keinerlei Bedenken oder Anregungen ein. Die Planung hat nur unwesentliche Auswirkungen, sodass im Interesse der Verfahrensbeschleunigung nach Auffassung des Marktes Teisendorf auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann.

Teisendorf, 7.6.2005  
Markt Teisendorf

  
Schießl  
Erster Bürgermeister

12.04.2005 HF

