



39. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OBERTEISENDORF SÜDOST I"

Gemeinde Teisendorf ** Landkreis Berchtesgadener Land

1.0 BEGRÜNDUNG

1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die Grundstücke mit den Flur Nummern 238/7, 238/8 und 238/9, Gemarkung Oberteisendorf an der Raschenbergstrasse den Bebauungsplan zu ändern. (Beschluß vom 28.11.02) Der Bereich ist im Bebauungsplan "Oberteisendorf Südost I" als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Die geplante Änderung betrifft die bisher für die Wohngebäude und die Garagen ausgewiesenen Flächen.

Auf Flur Nummer 238/8 soll ein Doppelhaus errichtet werden. Die Doppelgaragen dazu werden an die östliche bzw. westliche Grenze gebaut.

Die gegenseitige Nutzung des Einfahrtsbereiches wird von den Grundeigentümern privatrechtlich gesichert.

Auf Flur Nr. 238/7 soll das vorhandene Wohngebäude nach Süden erweitert werden. Durch eine Begrenzung der Wandhöhe auf 5,50 Meter kann eine Abstandsfläche von 3 Metern zum westlichen Nachbarn eingehalten werden. Die geringe Hausbreite von 8 Metern in Verbindung mit der begrenzten Wandhöhe lassen für den westlichen Nachbarn keine Beeinträchtigung befürchten.

Auf Flur Nummer 238/9 wird das bisher geplante Gebäude lediglich an die bereits bestehende Garage herangerückt.

1.3 Die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen bleiben bei allen Parzellen des Geltungsbereiches deutlich unter den zulässigen Werten von 0,40 (GF) bzw. 0,70 (GFZ).

1.4 Der Wunsch der Gemeinde bestehende Baugebiete zu verdichten um die Ausweisung neuer Bauflächen auf der grünen Wiese so gering wie möglich zu halten, unterstützt die Entscheidung für diese Bebauungsplanänderung.

1.5 Umweltschützende Planung - Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen
Die zusätzlich zu bebauende Fläche ist zur Zeit als Hausgarten (Rasen) genutzt.

Als Ausgleich für diese Fläche wurde die Neupflanzung von Sträuchern sowie mindestens eines hochstämmigen Obstbaumes in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zur weiteren Minderung des Eingriffes in die Natur durch die Bebauung werden die Garagenzufahrt und der Zugang mit wasser-durchlässigen Belägen versehen.

Aufgrund des Ergebnisses der beigefügten Checkliste zum vereinfachten Verfahren nach den Richtlinien zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind zusätzliche Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

1.6 Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Ortsstrasse „Gartenweg“ erschlossen.

1.8 Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an den Zweckverband Surgrope sichergestellt.

1.9 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalsisation.

2.0 Die Oberflächenwässer werden wie bisher versickert.

2.1 Kosten der Erschließung: Keine

2.2 Die Verwirklichung der Planung ist für das Jahr 2003 vorgesehen.

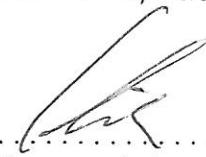
Teisendorf, den 3. Juni 2003
Der Planfertiger:



HEINZ FRITSCHÉ *** FREIER ARCHITEKT
Hochfellnstr. 25 * 83517 Teisendorf

- 4. Juni 2003

Teisendorf, den



.....
1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE TEISENDORF

39. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBERTEISENDORF SÜDOST I“

AUSGLEICHSFLÄCHENREGELUNG

FÜR DIE 39.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBERTEISENDORF SÜDOST I“

Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen

Grundlagen:

In die Berechnung der Ausgleichsflächen werden die Flurnummern 238/7, 238/8, 238/13 und 238/9 einbezogen.

Geplante Nutzung:

Flurnr. 238/7 : Erweiterung des bestehenden Wohnhauses

Flurnr. 238/8 : Umplanung des Einfamilienhauses in ein Doppelhaus
+238/13 (Grundstücksteilung)

Flurnr. 238/9 : Neusituierung des Wohngebäudes

Im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Fläche der Flurnr. 238/7	883,5 qm
maximale Bebauung: $883,5 \times 0,40 =$	~353 qm
Fläche der Flurnr. 238/8 Westseite	437,5 qm
Maximale Bebauung: $437,5 \times 0,40 =$	~175 qm
Fläche der Flurnr. 238/8 Ostseite	417,0 qm
Maximale Bebauung: $417,0 \times 0,40 =$	~167 qm
Fläche der Flurnr. 238/9)	645,0 qm
maximale Bebauung: $645,0 \times 0,40 =$	~258 qm

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Die geplante Bebauungsplanänderung beansprucht keine „ökologisch besonders „wertvollen“ oder „besonders schutzwürdigen“ Flächen.

Auf der Flurnr. 238/7 befindet sich ein intensiv gepflegter Hausgarten. Das restliche Gebiet besteht aus einer mehr oder weniger intensiv genutzten Grünlandfläche mit Baurecht.

Die Bedeutung der Fläche dieses Gebietes ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild gering.

Dieses Gebiet fällt somit in **Kategorie I**

(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Bebauung (WA) ist eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von **0,40** festgesetzt.

Flächen entsprechen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad **TYP A** der Kompensationsfaktoren.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

Maßnahmen, die der **Vermeidung von Beeinträchtigungen** für Natur und Landschaft dienen einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Schutzgut Wasser

- * Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- * Durchgrünung der Bauparzellen
- * Baumpflanzungen
- * Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen (Bepflanzung des Vorgartens mit einheimischen Gehölzen)
- * Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluß auf die Festlegung der Höhe der Kompensationsfaktoren.
- * Bestehende Laub- bzw. Obstbäume bleiben weitgehend erhalten

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

- a) Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung zu TYP A, ergibt sich folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität.

Die Flächen entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A I**. Auf Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Wegen der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. obige Tabelle aus Nr. 2), sowie der nur geringfügigen Abweichung vom gültigen Bebauungsplan wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,3 - 0,6) der niedrigste Faktor 0,3 gewählt.

Für **Flurnr. 238/7** (883,5 qm x 0,3) ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 265 qm.**

Für **Flurnr. 238/8 Westseite** (437,5qm x 0,3) ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 131 qm.**

Für **Flurnr. 238/8 Ostseite** (417,0 qm x 0,3) ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 125 qm.**

Für **Flurnr. 238/9** (645,0 qm x 0,3) ergibt sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf von 193 qm.**

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

Von den grundsätzlich in Frage kommenden Maßnahmen eignen sich besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds herstellen. Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Plangebiet ist davon auszugehen, daß die Maßnahmen, die die Planung im Rahmen der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes vorsieht, auch ausreichend Ausgleichsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung wahrnehmen.

Der Ausgleich erfolgt auf den Bauparzellen durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen.

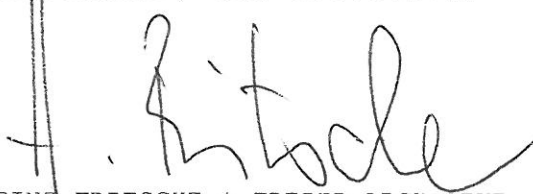
Pflanzung von heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist durch die angeführten Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Diese Ausgleichsflächenermittlung ist Bestandteil der 39. Bebauungsplanänderung vom 03.06.2003.

Aufgestellt:

Teisendorf, den 03.06.2003



HEINZ FRITSCHE * FREIER ARCHITECT



OBERTEISENDORF – SÜDOST I
 NEUZUSTAND 03.06.2003

- BEBAUTE FLÄCHE
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE WASSERDURCHLÄSSIG
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
- ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
- ZU PFLANZENDE BÄUME



HEINZ FRITSCHÉ * FREIER ARCHITEKT
 HOCHFELLNSTR. 25 * 83317 TEISENDORF/RÜCKSTETTEN
 TELEFON 08666/9857-0 * FAX 08666/985716

TEISENDORF, DEN 03.06.2003