MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

610-3/31

3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes

„UFERING LINDEN I“

BEGRÜNDUNG

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die Flur-Nr. 421/2 der Gemarkung Roßdorf in Ufering, den Bebauungsplan zu erweitern (Beschluß vom 3.2.2005).
Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsentwurf des Architekturbüros Fritsche, Rückstetten, in der Fassung vom 04.10.2005, geändert am 15.12.2005.

Mit der 3. bzw. der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Ufering Richtung Westen bzw. Südwesten eingeleitet. Diese ortsplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurden mit den Bebauungsplänen „Ufering – Linden I“ und „Ufering – Linden II“ auch insoweit entsprechend umgesetzt.
Kernpunkt der damaligen Planung im Bereich „Ufering – Linden I“ war es, im Geltungsbereich die Errichtung einer Bushalle, also eine gewerbliche Nutzung, zu ermöglichen. Mit der jetzt vorgesehenen Planung wird die begonnene Entwicklung des Ortsteiles Ufering Richtung Westen fortgeführt, wenn auch derzeit nur in einem, flächenmäßig geringen Umfang.
Die jetzt vorgesehene Erweiterung des Dorfgebietes Richtung Westen, nimmt damit das, durch die vorangegangenen bauleitplanerischen Entscheidungen vorgegebene ortsplanerische Konzept auf und führt es konsequent weiter.

Selbstverständlich wird der Planbereich landschaftstypisch eingegrünt. Die bisher bereits vorgesehene Eingrünung wird entsprechend nach Westen verschoben. Insbesondere will der Grundeigentümer auch die bestehenden Obstbäume erhalten. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.
Der Marktgemeinderat hatte deshalb beim Beschluss Änderung des Bebauungsplanes keine ortsplanerischen Bedenken.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geändert (47. Änderung).

Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Ortsstraße von Ufering nach Teisendorf, Flst.Nr. 760, Gemarkung Roßdorf, erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an den Zweckverband der Surgruppe sichergestellt, die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Oberflächenwässer werden über eine private Leitung abgeführt. Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung stellt einen Eingriff in die bestehende Landschaft dar, der auszugleichen ist.
Die Obstbäume, die jetzt auf dem Grundstück Flst.Nr. 421/1 im Bereich der möglichen Hallenerweiterung stehen, werden nicht beseitigt sondern so weit wie möglich nach Westen versetzt und damit erhalten. Die Heckenpflanzung zwischen den bestehenden Grundstücken bringt zum einen eine sehr gut optische Trennung zwischen dem Wohngrundstück und der gewerblich genutzten, größtenteils versiegelten Fläche, zum anderen aber auch einen Aufenthaltsbereich für Vögel und andere Kleintiere.
Durch die Zusammenlegung der Einfahrten zum Betriebs- und dem Wohngrundstück wurde außerdem bei der Planung bereits darauf geachtet, dass keine unnötige, zusätzliche Versiegelung entsteht.
Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,18 zeigt, dass nur eine sehr untergeordnete Bebauung erfolgen soll, sodass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen als ausreichend angesehen werden.

UMWELTBERICHT zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering - Linden I"

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Teisendorf beabsichtigt zur Sicherung eines lange bestehenden Gewerbebetriebes den Bebauungsplan „Ufering Linden I" geringfügig zu erweitern um die Möglichkeit zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Büro- und Sozialräumen 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 jeweiligen Raumstruktur verbunden. Die von dem Vorhaben „Erweiterung des Bebauungsplanes Ufering Linden I" zu erwartenden Wirkfaktoren sind im folgenden beschrieben.

1.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.291 m², die bisher keiner baulichen Nutzung zugänglich war.

Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 festgesetzt.
Um die Südfläche des Grundstückes freizuhalten wurde das Garagengebäude im nördlichen Grundstücksteil festgesetzt. Daraus ergibt sich zwar eine relativ lange Garagenzufahrt, durch die Festsetzung, dass diese Zufahrt aus wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden muss, entsteht aber hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Boden keine wesentliche Beeinträchtigung, sodass die festgesetzte Nutzungszahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,40 vertretbar ist.

Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der versiegelten 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, wird der Versiegelungsgrad auf die tatsächlich bebauten Flächen reduziert.

Veränderung des Niederschlagsabflusses

Die Dachflächen werden über eine private Regenwasserleitung mit Versickerung entsorgt. Alle anderen Flächen weisen versickerungsfähige Böden bzw. Beläge auf.

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

Flächeninsanspruchnahme/Bodenverdichtung

Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Grundstücksfläche vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für die Baumaßnahme in Anspruch genommen wird. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

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 Kläranlage Teisendorf ohne weiteres verkraftet.

Erschütterungen
Mit betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

Lärm
Durch die mögliche Errichtung eines Wohnhauses ist mit keiner nennenswerten Steigerung des Lärmaufkommens aus dem PKW-Verkehr zu rechnen.

Luftverunreinigungen
Der KFZ-Verkehr führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen, die jedoch gegenüber dem bestehenden Omnibusbetrieb deutlich ungeordnet sind.

Visuelle Wirkfaktoren
Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

2.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

2.1 Mensch
Das geplante Vorhaben schließt im Osten an ein bestehendes Mischgebiet, im Süden, Westen und Norden, an 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 lehmige Böden mit erhöhtem Humusanteil anzutreffen.

2.5 Wasser
Oberflächengewässer: Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor

Grundwasser: Der Grundwasserstand liegt weit unter den Gebäuden möglichen Gründungstiefen

2.6 Klima
Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt rd. 600 - 650 mm/a. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr (April - September) liegt bei 300 - 360 mm. Kennzeichnend für das Gebiet sind strenge Winter und warme, feuchte Sommer. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Durchschnitt bei 8 - 9 Grad Celsius. In der Vegetationsperiode (Mai - Juli) steigt die mittlere Temperatur auf über 15 Grad an.
Hauptwindrichtung ist Nordwest; nur in den Monaten April - Juni überwiegen Ostwinde.
Die freie Landschaft in Richtung Westen führt zu einer Verstärkung des Westwindcharakters.

2.7 Landschaft
Das Gebiet nördlich, westlich und südlich des geplanten Vorhabens stellt sich als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft dar.
Im Osten grenzt das Gebiet an ein bestehendes Mischgebiet an das sowohl mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden als auch mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut ist.
Die Ortsverbindungstrasse im südlichen Anschluss der geplanten Erweiterung führt von Ufering nach Teisendorf und stellt für einige größere Gewerbegebiete die einzige Verbindung zur Bundesstrasse 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 (1 Parzelle) 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. Nachdem das anfallende Oberflächenwasser über eine bestehende Anlage auf dem Grundstück versickert wird, ergibt hinsichtlich der Grundwasserneubildung keine Änderung.

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 östlich der Planbereiches führen zu einer deutlichen Beeinträchtigung des ursprünglichen Landschaftsbildes.
Würde es sich nicht um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handeln, müsste diese Ausweitung des Baugebietes wegen der Gefahr der immer weiter gehenden Inanspruchnahme von „freier Landschaft" abgelehnt 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, 11.5.2006
MARKT TEISENDORF

Schießl
Erster Bürgermeister

Teisendorf, den 4.10.2005 * HEINZ FRITSCHE * FREIER ARCHITEKT
geändert: 11.5.2006