

BEBAUUNGSPLAN „R Ü C K S T E T T E N I “ MARKTGEMEINDE TEISENDORF



B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Anlaß zur Aufstellung, Planungsziele

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal liegt ca. 3,0 km nordwestlich des Ortszentrums von Teisendorf im nördlichen Bereich des Ortsteiles Rückstetten unmittelbar westlich an der Kreisstraße BGL 12.

Betroffen hiervon ist das Grundstück Fl.Nrn. 645/4, 564/1-564/4, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 641 (Zufahrts- und Feldweg), 679 (Sollinger Straße) und 835 (Kreisstraße BGL 12), jeweils Gemarkung Rückstetten.

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt, auf dem zwischenzeitlich gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 645/4 und den Grundstücken 564/1-564/4 ein Baugebiet mit ca. 34.600 m² und 37 Bauparzellen (39 Parzellen abzüglich Parzelle 30 und 31) auszuweisen, um dem zwischenzeitlich gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung Rechnung zu tragen, nachdem im Gemeindebereich bereits ausgewiesene Baugebiete nahezu komplett an Bauwillige veräußert und auch bereits größtenteils bebaut wurden.

Bereits Mitte der 1990-iger Jahre hat die Marktgemeinde Teisendorf das Verfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Rückstetten-Mooshamer Weg“ eingeleitet, welches die Ausweisung von Neubauplächen in etwa der Größenordnung des vorliegenden Bebauungsplans entsprach.

Nachdem jedoch hierzu insbesondere vom Landratsamt Berchtesgadener Land starke ortsplanerische Bedenken hinsichtlich der Größenordnung der Ausweisung wegen der fehlenden sozialen Struktur in Rückstetten vorgebracht wurden und auch hinsichtlich des Grundstücksankaufes preislich keine Einigung erzielt werden konnte, wurde das damalige Verfahren nicht weiterverfolgt.

Zwischenzeitlich haben sich bzw. werden in naher Zukunft die infrastrukturellen Voraussetzungen in Rückstetten verändert, wodurch auch neben dem starken Wohnflächenbedarf eine entsprechende Ortserweiterung in technischer und sozialer infrastruktureller Hinsicht gerechtfertigt ist.

Diesbezüglich ist festzuhalten, daß in Rückstetten ein zentrales Lebensmittelgeschäft sowie eine Kfz-Werkstatt und ein Bankgebäude und im südlichen Randbereich eine Gastwirtschaft sowie auch ein Architekturbüro besteht.

Weiterhin wird mit dem Ausbau der Kreisstraße BGL 12 ein Radweg geschaffen, welcher den Ortsteil Rückstetten an das überörtliche Radwegenetz Teisendorf-Waging anbindet.

Auch ist in absehbarer Zukunft ein S-Bahn-Anschluss an der südlich von Rückstetten verlaufenden Bahnstrecke München-Salzburg zu erwarten.

Ferner wird die Bushaltestelle von der Kreisstraße in den innerörtlichen Bereich verlegt und dadurch die Verkehrssicherheit entscheidend verbessert. Hierzu wird an der Abzweigung Raiffeisenstraße/Sollingerstraße eine Wendeschleife eingerichtet und der Bereich insgesamt als Dorfplatz mit Grünfläche und Aufenthaltsqualität ausgebaut. Künftig soll die Bushaltestelle auch von Schulbussen genutzt werden.

Mit der Errichtung einer kleinen Kapelle in der Sichtachse von der Raiffeisenstraße aus wird die Bedeutung des künftigen Dorfplatzes zusätzlich betont.

Durch diese Maßnahme erhält das zwischenzeitlich zur Größe eines kleinen Dorfes angewachsene Rückstetten einen adäquaten Dorfmittelpunkt.

Der Anger in der Mitte des Planungsgebietes dient sowohl für Kinder als auch für Erwachsene als Spielfläche, Aufenthaltsbereich und Treffpunkt im Wohngebiet. Neben einzelnen Spielgeräten wie Schaukel oder Tischtennis wird auf dieser Fläche auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Backofens eingeräumt, in dem die Anwohner gemeinsam Brot backen können und so dörfliche Gemeinschaft entstehen kann.

Die öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Ortsrand des Baugebietes stellt zusätzlich eine Aufenthaltsmöglichkeit dar und kann durch Aufstellen von Bänken und Spielgeräten, wie beispielsweise einer Schaukel aufgewertet werden.

Nachdem die Baugebietsausweisung einerseits eine organische Wohngebietsweiterentwicklung und andererseits eine großzügige harmonische Abrundung des derzeit eher ungeordneten nördlichen Ortsrandes mit teilweise einseitiger Erschließung der Sollinger Straße darstellt, ist diese neben den o.a. sozialen und technischen infrastrukturellen Gegebenheiten auch in ortsplanerischer Hinsicht als vertretbar und verträglich zu sehen.

Wie eingangs dargelegt, sollen in dem neuen Baugebiet 37 Neubauparzellen entstehen. Auf den Neubauparzellen können Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils einem zugeordneten Garagengebäude errichtet werden, welche durch die festgeschriebenen Fassaden- und Dachgestaltungen in Art und Maß der Nutzung an die bestehende Umgebungsbebauung und somit an den örtlichen Baucharakter angepaßt werden.

Es wurden sog. offene Baugrenzen unter Berücksichtigung vertretbarer und verträglicher Abstandsflächen festgesetzt, um so einen gewissen Bewegungsspielraum einerseits für die Gemeinde für die bedarfsgerechte Veräußerung der Grundstücke und andererseits für die Bauwerber bei der Situierung der Gebäude in den einzelnen Grundstücken zu gewähren.

Im Bereich der Parzellen Nrn. 25 – 28 wird die Bebauung mittels einer Privatzufahrt verdichtet, um hier zu große, überdimensionale Grundstücksflächen auszuschließen.

Auf Parzelle 39 ist durch die Baugrenze ein Sicherheitsabstand von 25 m zum Waldrand gewährleistet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf weist für den vom Bebauungsplan betroffenen Bereich eine landwirtschaftliche Außenbereichsfläche aus.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird die Marktgemeinde Teisendorf das Verfahren zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans einleiten, worin das relevante Areal gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dementsprechend mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgedeckt, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch wird somit Rechnung getragen.

3. Überregionale Planungen

Teisendorf ist im Regionalplan der Region 18 als Unterzentrum festgelegt und gehört zum Stadt- und Umlandbereich Salzburg (A II, 2.3.1).

Die Vorgabe des Regionalplanes, auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft zu achten (B I 2.1), ist in der Planung berücksichtigt.

Gemäß LEP B VI 1.5 Z soll eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten vermieden werden. Auch wenn sich die Ortsteile Rückstetten und Solling mit der Planung einander annähern, ist diese Vorgabe des Regionalplanes noch nicht verletzt. Die Regierung als Höhere Landesplanungsbehörde hat der vorliegenden Planung in seiner Stellungnahme vom 20.05.2009 diesbezüglich ausdrücklich zugestimmt. Die Forderung der Regierung, die zwischen den Ortsteilen verbleibende Freifläche von der Bebauung freizuhalten, wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Zum Schutz der künftigen Bewohner insbesondere vor Lärm (LEP B V 6 G) sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Im vorliegenden Gutachten der Fa. ACCON, Greifenberg, in der Fassung vom 08.04.2009, werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

4. Gestalterische Ziele der Grünordnung und der Freiraumgestaltung

4.1 Ein- und Durchgrünung

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Rückstetten und ist von der Kreisstraße aus von Norden her gut einsehbar. Der derzeitige Ortsrand in diesem Bereich ist sehr zerrissen und unruhig. Eine wirksame Ein- und Durchgrünung des gesamten Gebietes ist nicht vorhanden. Dem künftigen Ortsrand kommt deshalb eine besondere Bedeutung bei.

Zur Ortsrandeingrünung im Norden ist die Pflanzung von bewährten Obstbäumen auf privatem Grund vorgesehen (siehe Abb. 1). Die Obstbäume werden von der Marktgemeinde Teisendorf im Zuge der Erschließung gepflanzt. Für den Erhalt und die Pflege dieser Gehölze sind die Grundeigentümer selbst verantwortlich.

Die Eingrünung im Westen erfolgt auf dem Privatgrund der Parzellen 36 bis 39 durch die Anlage einer lückigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern und bewährten Obstbäumen.

Als Beitrag zum Artenschutz wäre es wünschenswert, einen ca. 5,0 m breitem Streifen im Norden der Parzellen 1 bis 9 und im Westen der Parzellen 36-39 vorzugsweise extensiv zu pflegen. Dadurch würde ein blüten- und artenreicher Wiesenstreifen entstehen. Die lückige Bepflanzung bildet einen weichen Übergang vom Wohngebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Gebäude werden durch die Baumkulisse schön in die Landschaft eingebunden.

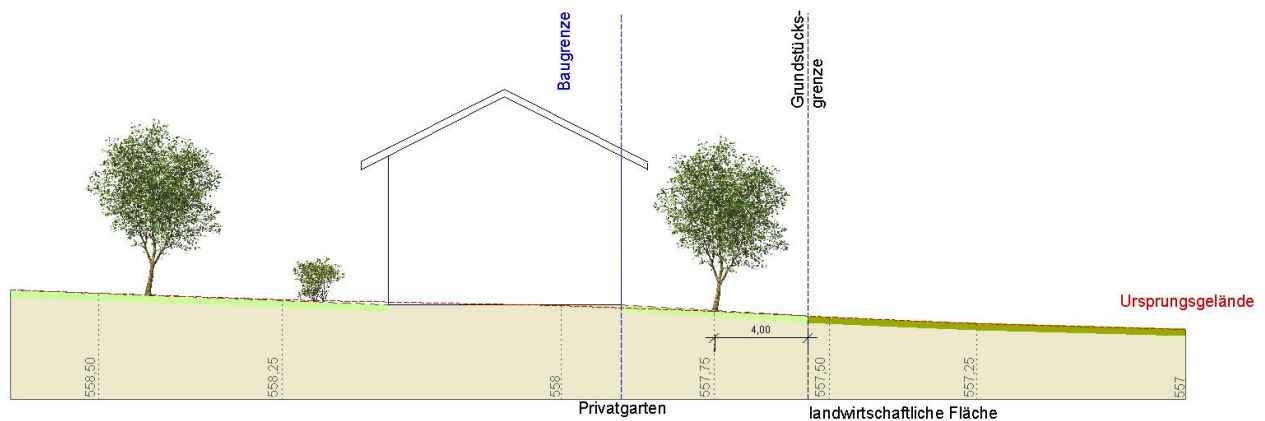


Abb. 1: Schnitt durch nördliche Ortsrandeingrünung

Entsprechend des Lärmgutachtens (siehe Kapitel 5) ist am östlichen Ortsrand entlang der Kreisstraße BGL 12 eine Lärmschutzeinrichtung mit insgesamt 4,0 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zu errichten. Um einen unverhältnismäßig mächtigen Erdwall zu vermeiden, sollte die Lärmschutzeinrichtung vorzugsweise aus einer Kombination aus einem ca. 3,0 m hohen Erdwall und einer ca. 1,0 m hohen Gabionenwand bestehen (siehe Abb. 2). Die Gabionen bieten einen geeigneten Lebensraum z. B. für Eidechsen. Der Wall wird straßenseitig mit standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen bepflanzt. Die grundstückszugewandte Seite der Lärmschutzeinrichtung gehört zu den Privatgrundstücken und kann entsprechend angelegt werden.

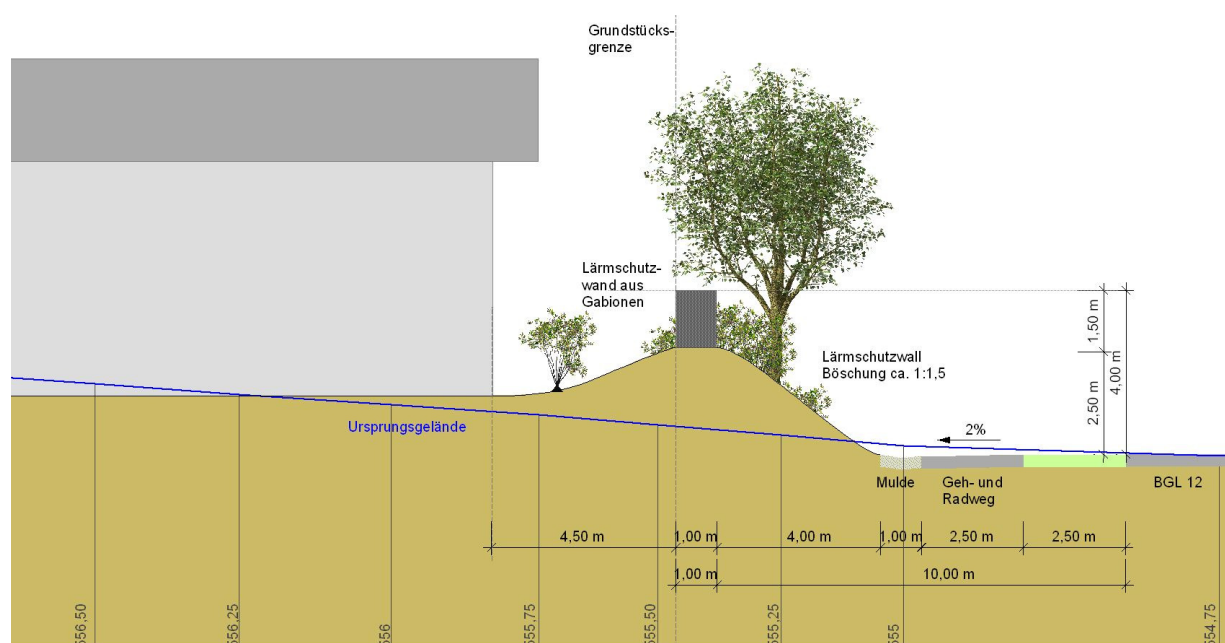


Abb. 2: Schnitt durch Lärmschutzeinrichtung entlang BGL 12 (Beispiel Wall/Wand-Kombination)

Die Ortsrandeingrünung im Nordwesten des Baugebietes erfolgt auf öffentlichem Grund durch die Anlage einer blütenreiche Extensivwiese auf Magersubstrat mit Obstbaumpflanzungen.

Die innere Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen von Laub- und Obstbaumpflanzungen in den Straßenräumen und den privaten Grundstücken. Die zusätzlich in den Privatgärten gepflanzten Bäume bereichern die Gehölzvielfalt und das Ortsbild. Sowohl der neu geplante Dorfplatz als auch der Anger sind von prägender Bedeutung für die Siedlung und werden durch Laubbäume, wie beispielsweise Nussbäume, Eichen und Linden betont.

Die Sollinger Straße bietet derzeit von der Abzweigung von der Kreisstraße bis zum geplanten Dorfplatz einen offenen Straßenraum ohne Gliederung durch Bäume. Entlang der Sollinger Straße sind deshalb Bäume in den Privatgrundstücken vorgesehen, die eine positive Wirkung auf den Straßenraum haben. Um die Privatgrundstücke nicht zu sehr zu verschatten, können kleinkronige Bäume, wie z.B. Ebereschen verwendet werden. Wünschenswert wäre, wenn auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf freiwilliger Basis Bäume in den Vorgärten der bestehenden Siedlung gepflanzt würden. Durch die Gliederung des Straßenraumes sind auch Wirkungen auf die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit möglich.

Die Durchgrünung des gesamten Gebietes trägt zu einem dörflichen Charakter und einem abwechslungsreichen Ortsbild mit hoher Wohnqualität bei. Durch die Verwendung heimischer Gehölze im Siedlungsbereich wird eine Wechselwirkung und Vernetzung mit der freien Landschaft erreicht, in der die standortheimischen Gehölzarten von Natur aus vorkommen. Die Siedlung wird dadurch geprägt und erhält einen für den Raum eindeutigen Charakter.

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Die Pflanzliste im Anhang der Begründung bietet eine Auswahl der vornehmlich zu verwendenden Gehölzarten, wobei vergleichbare Arten zulässig sind.

Der Dorfplatz und die öffentlichen Grünflächen im neuen Baugebiet tragen als gestalterische und soziale Mittelpunkte der gesamten Siedlung wesentlich zur Bildung einer Siedlungsgemeinschaft bei.

4.2 öffentlicher Straßenraum und Dorfplatz

Neben der Verkehrsfunktion besitzt der öffentliche Straßenraum je nach Gestaltung weitere Wirkungen auf z.B. Aufenthalt, Begegnung, Spiel und Ortsbild.

Im Baugebiet ist die Haupteerschließungsstraße folgendermaßen aufgeteilt:

- 0,50 m breiter Seitenstreifen
- 4,50 m breite Fahrbahn aus Asphalt
- 2,00 m breiter Mehrzweckstreifen

Der Rahmen für den Straßenraum wird von der Bepflanzung und den Zäunen gebildet, die in den entsprechenden Punkten beschrieben sind. Auch tragen die Bepflanzungen in den Privatgärten und die Verwendung von Materialien z.B. in den Einfahrtsbereichen zur Gestaltung des Straßenraumes bei.

Um den Mehrzweckstreifen gut als Parkplatz nutzen zu können, aber dennoch keine Pflasterung auf der gesamten Fläche vorzunehmen, wird vorgeschlagen, lediglich entlang des Straßenrandes 4 Reihen Granit-Großstein mit Rasenfuge und dahinterliegender wassergebundener Wegedecke herzustellen. Damit wird vermieden, den Straßenraum starr und städtisch auszubauen und eher ländliche Strukturen mit lebendigen Restflächen den Vorzug zu geben.

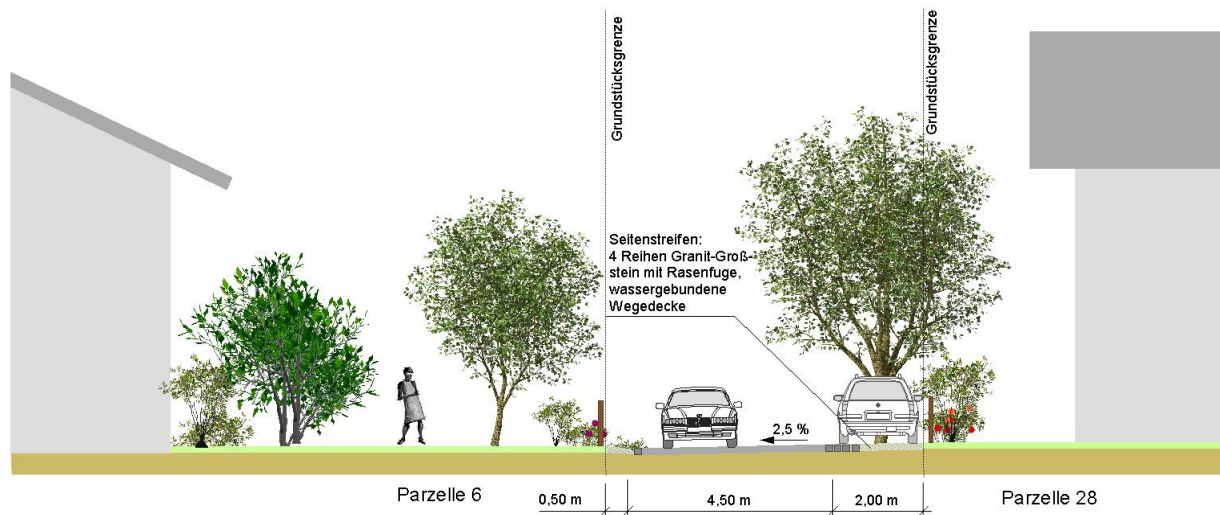


Abb. 3: Schnitt durch Haupterschließungsstraße

Bei der Gestaltung des Dorfplatzes wurde besonders darauf geachtet, einen schönen Mittelpunkt für Rückstetten zu schaffen. Dazu tragen wesentlich die raumbildende Stellung der Bäume und die Grünzone bei. Um nicht die Verkehrsfunktion der Wendeschleife zu betonen, sollte der Gehweg und die Aufstellfläche für wartende Personen höhen- gleich mit der Fahrbahn und nicht durch einen Hochbord hergestellt werden. Der Materialauswahl für Fahrbahn und Weg kommt besondere Bedeutung zu.

4.3 Einfriedung

Damit kleine Tiere wie Kleinsäuger oder Amphibien die Gärten queren können und keine Hindernisse für wandernde Tierarten geschaffen werden, dürfen im Geltungsbereich ausschließlich Zäune ohne Sockel errichtet werden.

Entlang der Erschließungsstraßen, dem Anger und des Dorfplatzes dürfen nur Holzzäune als senkrechte Hanichel-/Staketenzäune errichtet werden. Somit wird im öffentlichen Raum ein Aneinanderreihen von unterschiedlichen Formen und Materialien vermieden, sozusagen eine einheitliche Klammer geschaffen und ein dörflicher Charakter erzeugt.

4.4 Entwässerung

Bei Realisierung des Baugebietes werden Flächen durch die Anlage von Gebäude, Straßen und Zufahrten dauerhaft versiegelt. Die Versiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer geringeren Grundwasserneubildung. Da eine Versickerung in den Untergrund kaum bis gar nicht gegeben ist, wird das anfallende Oberflächenwasser des Straßenraums dem neu verlegten Regenwasserkanal in der Raiffeisenstraße zugeführt. Dieser verläuft an der Raiffeisenbank vorbei zu der Auslaufstelle des bestehenden Regenwasserkanals des unteren Ortsgebietes. Am Auslauf wird ein

Regenrückhaltebecken errichtet, um einen gedrosselten Abfluss in den Forstgraben zu erhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und Einfahrten auf den Privatgrundstücken wird in Zisternen, die als Regenrückhaltespeicher dienen, gesammelt. Das Wasser steht zur Regenwassernutzung zur Verfügung. Die Zisternen sind an den Regenwasserkanal angeschlossen. Der Anschluss der Parzellen 36 bis 39 an den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgt über einen zu erstellenden Privatkanal.

5. Altlasten

Im Bereich der geplanten Parzellen 21 und 22 befindet sich eine Müllablagerung (siehe Abb. 4). Diese wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ordnungsgemäß beseitigt.



Abb. 4: alter Katasterplan mit blau gekennzeichnete Müllablagerung im Plangebiet 'Rückstetten I'

6. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch, naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der im Verfahren als gesondertes Geheft mitlaufende Umweltbericht des Planungsbüros Schuardt, Traunstein, ist Bestandteil dieser Begründung und somit des Bebauungsplans.

Hierin sind auch die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung enthalten.

7. Immissionsschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (Accon GmbH, Bericht ACB-0409-4682/2) vom 08.04.2009 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße BGL 12 (Parzellen Nrn. 7 – 16) überschritten.

Entlang der Kreisstraße BGL 12 ist deshalb eine geeignete Schallschutzeinrichtung (Schallschutzwand, -wall, oder –wall/-wandkombination) zu erstellen, wobei die Höhe der Schallschutzeinrichtung mind. 4,00 m über Fahrhahnoberkante betragen muß und der Kronenabstand zum Fahrhahnrans max. 10,0 m betragen darf.

Zusätzlich sind an den Gebäudefassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 trotz dieser Schallschutzmaßnahme überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Hierbei ist die Grundrißgestaltung so vorzunehmen, daß an den östlichen Fassaden der Gebäude auf den Parzellen Nrn. 9 – 16 und an der nördlichen Fassade von Gebäude Parz.Nr. 9 keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern liegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die betroffenen Fassaden sind der Tabelle 3 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

8. Infrastruktur

Die Erschließung für das Neubaugebiet ist gesichert, wobei die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu erweitern und entsprechend auszubauen sind.

Die Hauptverkehrserschließung für das Bebauungsplan-Areal erfolgt größtenteils über eine beidseitig an die Sollinger Straße angebundene Erschließungsspanne, über die auch der nördlich-zentrale hinterliegende Verdichtungsbereich der Parzellen Nrn. 25 -28 mittels einer Privatzufahrt erschlossen ist.

Die Verkehrserschließung für die westlichen Parzellen 36-39 erfolgt über einen privaten Wohnweg.

Die Parzellen Nrn. 20, 22 und 24 werden über die bestehende, gemeindlich-öffentliche Zufahrtsstraße Fl.Nr. 641 erschlossen, welche auch die bereits bestehenden Grundstücke Fl.Nrn. 645/2 und 645/5 erschließt.

Diese Erschließungsstraße wird über den Anger fortgeführt und an die Haupterschließungsstraße angebunden, um die Errichtung eines Wendeplatzes zu vermeiden und die Durchfahrt von z.B. Müll- und Räumfahrzeugen zu ermöglichen. Grundsätzlich sollte das Verkehrsaufkommen auf dem Anger so gering wie möglich gehalten werden und der Durchstich als Pflaster mit Rasenfuge ausgeführt werden, sodass das Straßenteil-

stück mehr dem Anger zugehörig ist und diesen nicht zerschneidet. Eine Durchfahrt von der Haupterschließungsstraße in Richtung Dorfplatz sollte unterbunden werden.

Vom Dorfplatz aus führt ein Fußweg zur Haupterschließungsstraße und ermöglicht dadurch zusammen mit der Erschließungsstraße zwischen Anger und Dorfplatz einen schönen Rundweg, der v.a. auch für Kinder einen attraktiven und weitgehend gefahrlosen Aufenthalts- und Bewegungsraum bietet.

Die häuslichen Abwässer sollen in die kommunale Kläranlage Rückstetten eingeleitet werden. Diese Kläranlage (Scheibentauchkörper) hat jedoch lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein bereits jetzt ihre Belastungsgrenze hinsichtlich angeschlossener Einwohner und Reinigungsleistung erreicht. Bei zusätzlichem Schmutzwasseranfall besteht lt. Stellungnahme die Gefahr, dass ohne Ertüchtigung der bestehenden Kläranlage eine ausreichende Reinigung des anfallenden Abwassers nicht mehr gesichert ist.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit der Bebauung erst Mitte nächsten Jahres begonnen und das Baugebiet nicht sofort voll bebaut sein wird, so dass sich die Abwassermenge nur langsam erhöhen wird. Die rechtlich vorgeschriebenen, regelmäßigen Untersuchungen des gereinigten Abwassers stellen sicher, dass rechtzeitig reagiert werden kann, wenn die Reinigungsleistung der Anlage tatsächlich nicht ausreichen sollte.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die bestehende Kläranlage läuft 2015 ab.

Bei Kanalbaumaßnahmen im Bereich Unterstetten wurde bereits ein größerer Kanalquerschnitt verlegt, um das Abwasser aus Rückstetten künftig in die Kläranlage nach Teisendorf leiten zu können.

Es ist geplant, eine Untersuchung zur Kläranlage Rückstetten in Auftrag zu geben. Soweit sich die Probleme tatsächlich bestätigen sollten, bleibt dann ggf. noch ausreichend Zeit, den für 2015 bereits vorgesehenen Anschluss an die Kläranlage Teisendorf vorzuziehen.

Der Anschluss der Parzellen 36-39 an den Schmutzwasserkanal erfolgt über einen zu erstellenden Privatkanal.

Die Restmüllentsorgung wird vom Landkreis Berchtesgadener Land übernommen.

9. Zusammenfassung

Die Baulandneuausweisung wird mit der Erhaltung der orts- und landschaftsbildbedeutsamen Grünzäsur zwischen dem Neubaugebiet und der bestehenden nördlichen Siedlungseinheit an die Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms angepaßt, sie stellt einerseits eine organische Entwicklung der bestehenden Siedlungsbauung und andererseits eine großzügige Abrundung des derzeit eher unharmonisch gestalteten nördlichen Ortsrandes von Rückstetten als endgültigen Bebauungsabschluß nach Norden hin dar. Die technischen und sozialen infrastrukturellen Einrichtungen in Rückstetten sind entsprechend vorhanden.

Nachdem einem dringenden Baulandbedarf für einheimische Bürger bedarfsgerecht Rechnung getragen wird, die Erschließung gesichert ist und dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nachgekommen wird, die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse gewürdigt werden und den ökologischen Belangen und der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch einen fachlich fundierten Umweltbericht Rechnung getragen wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplans aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als vertretbar und verträglich einzustufen.

Teisendorf, den 22.04.2009
geändert: 17.06.2009 / 17.03.2010

.....
(Schießl, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser
für den Bebauungsplan:
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.:0861/12348 - Fax:13123
Traunstein, den 22.04.2009
geändert: 17.06.2009 / 17.03.2010
.....

Entwurfsverfasser
für die Grünordnungsplanung:
Planungsbüro Schuardt
Freiraumplanung-Landschaftsplanung-Landschaftsökologie
Marienstraße 9
83278 Traunstein
Tel.: 0861/166 19 77-0 – Fax:166 19 77-8
Traunstein, den 22.04.2009
geändert: 17.06.2009 / 17.03.2010
.....

Anhang I:

Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 18-20

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 16-18

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Heister:

Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, oB., 100-150

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Siel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 4 Triebe, 100-150

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguineum</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Heimische Wild-Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger-Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Kletterpflanzen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen, 60-100

Nord- und Ostseite:

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)
Kletter-Hortensie	(<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)

Süd- und Westseite:

Berg-Waldrebe	(<i>Clematis montana</i>)
Gold-Waldrebe	(<i>Clematis tangutica</i>)
Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)

Anhang II

Regionaltypische Obstsorten für den Landkreis Berchtesgadener Land Liste des Kreisfachberaters für Gartenbau

Bewährte Apfelsorten:

Frühäpfel

Stark Earliest

Schöner aus Bath

Weißer Klarapfel (Haberapfel)

Jakob Fischer (guter Stammbildner)

Landsberger

Blenheim

Riesenboiken

Kanadarenette

Rheinischer Winterrambur (Teuringer Rambur)

Lohrer Rambur (Schwaikheimer Rambur, eher hochgebaut)

Winterglockenapfel

Brettacher

Ontario (keine Kaltluftlagen)

Winterkalvill (offene Lagen wegen Schorfgefahr)

Adelsleber Kalvill

Rheinischer Bohnapfel (hervorragender Mostapfel)

Schmidtberger Renette

Welschisener (Zwiebelapfel, eher Mostapfel)

Bitterfelder (häufige Unterlage)

Maunzenapfel

Roter Eiserapfel

Wettringer Taubenapfel

Trierer Weinapfel

Champagner Renette

Kronprinz Rudolf

Winterglockenapfel

Winterzitronenapfel

Spätblühender Taffetapfel

Herbstäpfel

Grahams Jubiläumsapfel (hervorragender Stammbildner)

Alkmene

Piros (als Ersatz für James Grieve)

Crocels (druckempfindlich)

Dülmener Rosenapfel

Kaiser Alexander

Borowinka (ganz rosa, Schaufrucht)

Danziger Kant (leuchtend roter schmalziger Nikolausapfel)

Gravensteiner (stark duftend)

Oldenburg (auf schweren Böden Krebs)

Mutterapfel (Lavantaler Bananenapfel)

Kletzenbirne

Winteräpfel

Boskoop (Lederapfel)

Zabergäu (echter Lederapfel, weniger sauer als Boskoop)

Mutterapfel (Lavantaler Bananenapfel)

Jakob Lebel

Wiltshire

Jonathan (nicht in Mehltaulagen)

Cox Orange (krebsanfällig)

Goldparmäne

Schweizer Orange

Spartan

Citrin

Rote Sternrenette

Limoni

Fromms Goldrenette

Kaiser Wilhelm (auf schweren Böden Krebs)

Prinzenapfel

Neuere Sorten, mehrfachresistent

Retina (Sommersorte)

Remo (Herbst)

Reglindis (Herbst)

Pilot (Winter)

Rewena (Winter)

Reanda (Winter)

Topaz (aus Tschechien, guter Winterapfel)

Bewährte Birnensorten:**Frühbirnen**

Frühe von Trevoux
Clapps Liebling
Dr. Jules Guyot
Gute Graue

Herbstbirnen

Doppelte Philippsbirne
Gellerts Butterbirne
Conference
Harrow Sweet (feuerbrandresistent)
Köstliche aus Charneu
Herzogin Elsa
Neue Poiteau
Oberösterreichische Weinbirne
Herzogin Elsa
Prinzessin Marianne
Andenken an den Kongreß

Winterbirnen

Clairgeau
Madame Verte´
Josefine Mecheln

Spaliersorten

(Fast alle Sorten möglich, sinnvoll sind aber nur edle und bis auf wenige Ausnahmen spätreifende Sorten.)

Williams Christ
Gute Luise
Vereinsdechantsbirne
Triumph aus Wien
Gräfin von Paris
Alexander Lukas
Diels Butterbirne
Liegls Butterbirn
Nordhäuser Winterforelle
Hardenponts Butterbirne
Regentin
Jeanne d´Arc

Steinobst:**Zwetschgen**

Lützelsacher (schlecht steinlösend)	M VII
Bühler Frühzwetschge	A VIII
Ersinger Frühzwetschge (steinlösend)	E VII
Katinka	E VII
Wangenheimer	M VIII
Cacacks Schöne	M VIII
Hanita	E VIII
Schönberger	A IX
Italiener	A IX
Hauszwetschge	E IX

Pflaumen

Ontariopflaume (gelb)	E VII
Kirkespflaume (rötlichblau)	M VIII
Quillins Reneklode (gelb)	M VIII
Mirabelle von Nancy	E VIII
Große Grüne Reneklode (grün)	E VIII – M IX
Königin Victoria (rotgelb)	M VIII

Süßkirschen

Kassins Frühe	2. Kirschwoche
Burlat	2. Kirschwoche
Große Prinzessinkirsche	4. Kirschwoche
Hedelfinger	4.–5. Kirschwoche
Kordia	5.–6. Kirschwoche
Regina	7. Kirschwoche

Sauerkirschen

Schwäbische Weinweichsel	4. Kirschwoche
Köröser Weichsel	5.-6. Kirschwoche
(braucht Fremdbefruchter)	
Beutelsbacher Rexelle	5.–6. Kirschwoche
Karneol	6.-7. Kirschwoche
(besser mit Fremdbefruchter)	
Schattenmorelle	7. Kirschwoche
Gerema (sehr gesunder Baum)	7.–8. Kirschwoche