

# Bebauungsplan „Solling „ Begründung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 6.10.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.Nr. 620/1, Gemarkung Rückstetten, beschlossen. Der Begründung liegt der Bebauungsplan von Architektin Eva Weber, Mühlwiesenweg 15, 83367 Petting in der Fassung vom 25.08.03, zuletzt geändert am 13.7.2006 zugrunde.

## **1. Aufstellungsgründe:**

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um im gemischt genutzten Geltungsbereich eine geordnete Bebauung zu gewährleisten, eine ordnungsgemäße Erschließung und eine Einbindung der Gebäude in die angrenzende Bebauung und die umgebende Landschaft zu sichern.

## **2. Lage und Geltungsbereich:**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt auf Fl.Nr. 620/1 der Gemarkung Rückstetten. Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Weilers und rundet den Weiler nach Süden hin ab. Der östlich angrenzende Mischwald bleibt uneingeschränkt erhalten. Die im Süden und Westen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Geplante bauliche Nutzung:**

Der vorgesehene Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in welchem der geplante Bereich im Parallelverfahren als Mischgebiet ausgewiesen wird. Das bisher als landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland soll nun mit zwei freistehenden Wohnhäusern bebaut werden. Dabei wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt, um eine städtebauliche Entwicklung zu Zweit- oder Ferienwohnungen auszuschließen.

Die bisher aufgekieste Gewerbefläche dient einer Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, wobei die Art der baulichen Nutzung dem Charakter der bereits vorhandenen, sowie der angrenzenden Bebauung entspricht.

Die bestehenden Kiesflächen sind bei der Berechnung der Nutzungszahlen nach § 19 Abs. 4 BauNVO gem. § 1 Ziff. 2 der Satzung nicht mitzurechnen. Der Grund dafür liegt in der Tatsache, dass diese Flächen bereits vorhanden und für die gewerbliche Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Ein Rückbau der Fläche ist nicht möglich.

Die Garagen auf den Bauflächen Nr. 3 und 4 sollen in einem Abstand von 1 m zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit soll den Grundeigentümern zum einen ermöglicht werden, erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen der Garagenwand vom eigenen Grundstück aus durchführen zu können, andererseits dient der Abstand auf der Baufläche Nr. 3 auch dem Schutz der angrenzenden Bäume.

## **4. Erschließung:**

Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße von Rückstetten nach Solling. Die Erschließung zu den einzelnen Parzellen ist durch eine bestehende private Zufahrt, die Wasserversorgung durch die bestehende Wasserleitung der Surgruppe gesichert.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung beschloss der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 6.9.2004, Solling an den gemeindlichen Kanal anzuschließen. Die Beseitigung des Schmutzwassers ist damit gesichert.

Das Regenwasser wird über bestehende bzw. noch zu errichtenden Leitungen in den Hinterschnaitter Weiher eingeleitet. Dieser Einleitung hat das Wasserwirtschaftsamt zugestimmt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON. Die Müllabfuhr ist durch die kommunale Müllabfuhr des Landkreises Berchtesgadener Land gewährleistet.

## **5. Naturfördernde Maßnahmen:**

Bei der Planung des Baugebietes wurden die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes besonders berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird gemäß dem Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

### **5.1 Bestandsaufnahme:**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie Kiesflächen, die somit gemäß Leitfadens der Kategorie I "Gebiete geringer Bedeutung" entsprechen.

### **5.2 Auswirkungen des Eingriffes:**

Da es sich bei der geplanten Bebauung mit großen Grundstücken und relativ geringer überbaubarer Grundfläche (GRZ < 0,35) um einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad handelt, ist gemäß Abb.7 der Typ B anzuwenden.

### **5.3 Ermittlung der Ausgleichsfläche (Siehe Anlage 1-3):**

Gemäß Abb.7 des Leitfadens gilt für die Kategorie I und Typ B das Feld B I mit einem Ausgleichsfaktor von 0,2.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde kann durch Eingrünungsmaßnahmen auf den Bauparzellen der Faktor von 0,2 auf 0,1 reduziert werden kann. Die Ausgleichsflächen werden im Anschluss zum Mischwald im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes plziert.

Fläche des Geltungsbereiches:	0,802 ha
Fläche ohne baulichen Eingriff:	0,293 ha
maßgebliche Eingriffs-Fläche:	0,509 ha
Ausgleichsfaktor:	0,1
Erforderliche Ausgleichsfläche:	509 m <sup>2</sup>

### **5.4 Ausgleichsmaßnahme:**

Die Ausgleichsflächen von 509 m<sup>2</sup> sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund des angrenzenden Mischwaldes ist auf diesen Flächen die Anpflanzung von standortgerechten Hecken, Feldgehölzen und heimischen Bauminseln in Abstufung zum Wald, sowie Wildstauden als Gehölzkrautsaum zur Waldrandsicherung vorgesehen.

### **5.5 Ortsbild**

Mit der Planung wird die Möglichkeit geschaffen, in einem Weiler zwei zusätzliche Wohngebäude zu errichten. Dieser Weiler liegt ca. 150 m nördliche des Ortsteiles Rückstetten. Die entstehende Bebauung wirkt in erheblichem Maße in die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Aus diesem Grund muss auf die Gestaltung des Bereich besonderes Augenmerk gelegt werden.

Die graue Dacheindeckung für das Werkstattgebäude auf der Baufl.Nr. 1 wurde auf Wunsch des künftigen Grundstückseigentümers zugelassen, weil bereits eine graue Dacheindeckung besteht und insoweit damit keine Änderung des Landschaftsbildes entsteht.

Um das Landschaftsbild zu schützen, müssen alle Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

## **6. Kosten**

Die Erschließungskosten fallen derzeit nicht an.

## **7. Flächenbilanz:**

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 0,802 ha

Davon entfallen auf

- Nettobauland

- Parzelle 1 3.778 m<sup>2</sup>

- Parzelle 2 1.492 m<sup>2</sup>

- Parzelle 3 570 m<sup>2</sup>

- Parzelle 4 580 m<sup>2</sup>

0,642 ha

- Grünflächen

- Ausgleichsflächen 0,051 ha

- Waldfläche 0,109 ha

0,160 ha

## **8. Realisierung**

Mit der Realisierung des Baugebietes soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Teisendorf, 13. Juli 2006

Markt Teisendorf



Schießl

Erster Bürgermeister