MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BEBAUUNGSPLAN " **PATTING TIEFENTHALSTRASSE** "

Der Gemeinde Teisendorf Landkreis Berchtesgadener Land

1.0 BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.1 Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die Grundstücke mit den Flurnummern 2423 Teilfläche, 2422 Teilfläche, 2421 Teilfläche sowie 2403, 2420/1 und 2420/2 der Gemarkung Weildorf in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.
(Beschluß vom 10.1.1994)

1.2 Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche umfaßt ein Gebiet von ca. 1,43 ha und soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.
Es sind 8 neue Bauparzellen vorgesehen.
Das Verhältnis von Erschließungsflächen zu Bauflächen ist noch als günstig einzustufen.

1.3 Die geplante Bebauung führt zu der Festigung einer Splittersiedlung und erfüllt in dieser Hinsicht den Wunsch der Gemeinde nach einer geordneten, überschaubaren Erweiterung des Ortsteiles Patting.

1.4 Die Eingrünung der geplanten Bauflächen zu den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Entwurf dargestellt.

1.5 Der im Plan dargestellten Erweiterungsmöglichkeit nach Westen wird durch die bereits jetzt vorgesehene Verlängerung der Planstraße in diese Richtung Rechnung getragen.

1.6 Die Ausweisung abseits des Dorfgebietes Patting bringt eine vernünftige Trennung von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben und verhindert zugleich alle in diesem Zusammenhang möglichen Konflikte.
Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben sind eingehalten - (ca. 70 m);
ebenso zu der Gaststätte (ca. 50 m).
So kann das typische Bauerndorf "Patting" erhalten werden.

1.7 Der dringende Wohnbedarf der Gemeinde Teisendorf und die Möglichkeit, den Großteil der Grundstücke nach den Richtlinien der Gemeinde Teisendorf an einheimische Pattinger vergeben zu können, waren Grundlage des Beschlusses, diesen Bebauungsplan entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus - WoBauErlG - aufzustellen (§ 1 BauGB - Maßnahmen G).
Die Flächennutzungsplanänderung wird im Wege der Berichtigung angepaßt. (§ 1 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG)

1.8 Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung - maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen - soll das, insbesondere in Fremdenverkehrsgebieten vorhandene Überhandnehmen von Zweitwohnungen und die damit verbundene, unerwünschte städtebauliche Umstrukturierung verhindert werden.

1.9 Die geplante Bebauung umfaßt 4 Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser mit je einer Doppelgarage.
Die Größen der geplanten Grundstücke liegen zwischen 550 und 900 Quadratmetern.
Für alle Parzellen ist die Errichtung von zweigeschoßigen Häusern vorgesehen.
Da die bestehenden Häuser im Geltungsbereich bereits zweigeschoßig sind und eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten für einen späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen ist, erscheint diese Gebäudehöhe am Ortsrand vorstellbar.

1.10 Die Erschließung erfolgt nur an der Oststeite des Baugebietes, da die wünschenswerte Situierung der Erschliessungsstraße unter der Freileitung an mangelnder Grundbereitstellung und der notwendigen Anhebung der Hochspannungsleitung gescheitert ist.

1.11 Eine Verkabelung bzw. eine Umverlegung der 20 KV-Freileitung ist aus technischen und örtlichen Gründen (bestehende Bebauung, Tiefenthaler Wald) nicht möglich. Dies ist ausreichend geprüft worden. Die von der Thüga geforderten Sicherheitsabstände der Gebäude von den Freileitungen werden eingehalten. Die Bedenken des Gesundheitsamtes wegen des sog. "Elektro - Smog" werden vom Bundesamt für Strahlenschutz nicht geteilt.

Gegen die Planung ist wissenschaftlich nichts einzuwenden, weil die Grenzwertempfehlungen der Strahlenschutzkommission bei 20 KV-Freileitungen stets eingehalten werden. Weiters wird auf die Stellungnahme der Thüga vom 24.11.1994 Bezug genommen. Demnach werden auf Grund von Messungen an allen Stellen des Baugebietes die Grenzwerte weit unterschritten. Gesundheitliche beeinträchtigungen sind darum nach derzeitiger wissenschaftlicher Erkenntnis nicht zu befürchten.

1.12 Durch das geplante Baugebiet wird das westlich gelegene Wasserschutzgebiet der Stadt Freilassing nicht beeinträchtigt; Abstand mindestens 100 m.

1.13 Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an eine zentrale Anlage (ZwV Surgruppe) gesichert.

1.14 Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zum Anschluß an den Gemeindekanal durch Kleinkläranlagen mit nachgeschaltetem Filterschacht und Einleitung in den Biberbach.
Die Oberflächenwässer sind auf den jeweiligen Grundstücken in Sickergruben dem Untergrund zuzuführen.
Sickertests werden durchgeführt.

Das Straßenwasser wird über die Bankette bzw. über den Biberbach entsorgt.

1.15 Kosten der Erschließung:

Abwasserbeseitigung	98 000,-- DM
Straßenbau	170 000,-- DM
Insgesamt	**268 000,-- DM**

Finanzierung:

a) Einnahmen

Kanalherstellungsbeiträge	30 000,-- DM
Erschließungsbeiträge	153 000,-- DM
Summe der Beiträge	**183 000,-- DM**

b) Ausgaben

Vom Markt aufzubringen	**85 000,-- DM**

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt ist gegeben.

3.16 Die Verwirklichung der Planung ist für die Jahre 1996 und 1997 vorgesehen.

Teisendorf, den 6. JUNI 1995; 15.04.1996

Lindner

.....

F. LINDNER - 1. Bürgermeister