IV 610-4/10

Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung „Offenwang“

BEGRÜNDUNG

Aufgrund eines Antrages eines Grundeigentümers beschloss der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 11.4.2012 für einen Teil der Splittersiedlung „Offenwang“ eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Städtebauliche Situation

Die Splittersiedlung Offenwang liegt im nordöstlichen Gemeindebereich. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine ldw. Betriebe sondern ausschließlich Wohnhäuser.

Denkmalschutz

Das Gebäude Offenwang 9 ist in der Denkmalliste wie folgt eingetragen:
Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und Laube 17./18. Jh. (Altbau zu vorgenanntem Hof). (Fl.Nr. 1374)
(Anmerkung: Die Eintragung ist leider nicht richtig; das denkmalgeschützte Gebäude Hs.Nr. 9 steht auf Flst.Nr. 1356, das angegebene Grundstück Flst.Nr. 1374 gehört zur neuen Hofstelle.)

Zwischen den Gebäuden Hs.Nr. 9 (Baudenkmal) und dem Wohnhaus Hs.Nr. 11 ½ besteht eine Lücke im Außenbereich, die grundsätzlich bebaut werden könnte. Mit dem Verbot der Bebauung dieser Fläche in der Satzung soll sichergestellt werden, dass sich die bauliche Situation um das Baudenkmal nicht verändert, das Denkmal nicht zugebaut wird, sondern freistehend sichtbar bleibt.

Immissionschutz

Bereits bei der Vorprüfung der beantragten Bebauung sprach sich das Landwirtschaftsamt Traunstein mit Schreiben vom 29.6.2011 unter Hinweis auf das ldw. Anwesen Offenwang 7 gegen die vorgesehene zusätzliche Bebauung auf Flst.Nr. 1356 aus.
Das geplante neue Wohngebäude weist einen Abstand von rd. 80 m (also weniger als 120 m) zu diesem westlich gelegenen ldw. Betrieb auf. Für diesen Betrieb liegt zwischenzeitlich ein Vorbescheid für eine Erweiterung (Anbau eines Offenstalles, 30 Rinder, 14 Kälber und Anbau von Außenliegeboxen vom 21.8.2012) vor.

Der Antragsteller hat durch das Büro Müller BBM eine Geruchsimmissionsprognose (Datum 6.12.2011) erstellen lassen.
Dieses Gutachten, das Bestandteil der Satzung ist, zeigt in Bild 12, dass im Bereich des geplanten Wohnhauses die max. Wahrnehmungshäufigkeit durch Geruch bei

10 %, auf dem unbebauten Grundstücksteil nördlich des Gebäudes bei max. 15 % der Jahresstunden liegt.
Bild 14 bestätigt, das auch nach der geplanten Erweiterung des ldw. Betriebes auf FlNr. 1470 (wobei das Gutachten sogar von weiteren 100 Tierplätzen, also einem Mehrfachen der lt. Vorbescheid vorgesehenen Erhöhung der Tierzahl, ausgeht) die Werte im Bereich des Wohnhauses bei max. 13 % der Jahresstunden liegen. Auf dem unbebauten nördlichen Grundstücksteil liegen die Werte bei max. 19 %.
Der in der GIRL genannte Wert von max. 15 % der Jahresstunden wird im bebauten Bereich eingehalten.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die entstehenden Geruchsbelästigungen beim Neubau im Rahmen der zulässigen Werte liegen und sich durch das geplante neue Wohnhaus die Entwicklungsmöglichkeiten des betroffenen Landwirtes nicht verschlechtern.

Erschließung
Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist durch eine bestehende öffentliche Verkehrsfläche ausreichend erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe gesichert. Für die Beseitigung des Schmutzwassers steht ein öffentlicher Kanal zur Verfügung. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu entsorgen.
Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 04. Februar 2013
MARKT TEISENDORF

Franz Schießl
Erster Bürgermeister