

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



EINBEZIEHUNGSSATZUNG PATTING - SÜDOSTÍ

BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

18.05.2020

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 18.05.2020, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 06.06.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Patting . Südost beschloss.

1. Aufstellungsgründe

Die Marktgemeinde Teisendorf ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung soll am südöstlichen Ortsrand von Patting die Schaffung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil kleinräumig erweitert werden. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

Da der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung innerhalb des Ortsteiles rund 90 m entfernt und durch bestehende Bauten gut abgeschirmt ist und im Außenbereich in einer Entfernung von weniger als 120 m keine landwirtschaftlichen Stallungen mit Tierhaltung vorhanden sind, ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential in dem dörflich geprägten Ortsteil auszugehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist somit sichergestellt. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden bebauten Ortsteil soll sich die künftige Nutzung im Wesentlichen am vorhandenen Bestand orientieren. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Patting liegt ca. 5 km östlich von Teisendorf. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand und umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1996 der Gemarkung Weildorf. Die Fläche war bisher als Obstwiese genutzt, wobei es sich beim Baumbestand nur um kleine, vorwiegend jüngere Gehölze handelt. Das Gelände fällt nach Osten bzw. Nordosten leicht ab.

Der ländlich geprägte Ortsteil Patting weist dorfgbietstypische Nutzungsmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern auf.

Im unmittelbar angrenzenden Bereich herrscht Wohnnutzung vor. Nordwestlich ist in einer Entfernung von rund 90 m auf Fl.-Nr. 1982 ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Da das geplante Wohngebäude nicht näher als die bereits vorhandenen benachbarten Wohnhäuser an den Betrieb heranrückt, ist eine Einschränkung des Betriebes durch die geplante Wohnnutzung nicht zu befürchten. Ebenso ist aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung eine Geruchsbelästigung nicht zu erwarten. Der nächstgelegene Stall im Außenbereich befindet sich auf Fl.-Nr. 1973 in einer Entfernung etwas mehr als 120 m zum geplanten Wohnhaus, so dass auch hier von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen ist. Im nördlich benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auf Fl.-Nr. 1995 sind Ferienwohnungen untergebracht, so dass auch hier keine gegenseitige Beeinträchtigung zu erwarten ist.

3. Flächennutzungsplan

Der Satzungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum Teil als Dorfgebiet und zum Teil als Ortsrandeingrünung dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu sehen ist und die Ortsrandeingrünung nur maßvoll verschmälert wird, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Einbeziehungssatzung nicht entgegen. Es ist dennoch vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der nächsten Änderung entsprechend anzupassen und das Dorfgebiet kleinräumig zu erweitern.

4. Geplante bauliche Nutzung

Im Bereich der Fl.-Nr. 1996 ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage vorgesehen. Da die bestehenden Obstgehölze im Zusammenhang mit der Baumaßnahme vermutlich entfallen werden, sind zur Ortsrandeingrünung im Süden eine private Grünfläche und die Pflanzung von 3 neuen Laub- oder Obstbäumen festgesetzt. Hierbei sind standortheimische Sorten zu verwenden und die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Das Wohngebäude darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist. Die seitliche Wandhöhe darf maximal 5 m betragen. Da benachbart sowohl ein- wie auch zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung dazu beitragen, dass sich das geplante Gebäude in die bestehende Ortsrandbebauung einfügt und diese harmonisch ergänzt. Da das Gelände nach Osten leicht abfällt, ist dieses gegebenenfalls bis mindestens 0,4 m unter die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante aufzufüllen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

5. Verkehrerschließung

Durch die örtliche Verkehrerschließung ist der Satzungsbereich gut an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innerbereich ist eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.

6. Erschließung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation. Das Niederschlagswasser wird versickert. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

7. Denkmalschutz

In einer Entfernung von ca. 110 m nordwestlich ist auf Fl.-Nr. 1960 folgendes Baudenkmal vorhanden:

D-1-72-134-159: Bauernhaus, Dorfstraße 5, Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Kniestock und Giebellaube, Portal bez. 1842.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmales durch das geplante Wohnhaus nicht zu erwarten. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist im Ortsbereich von Patting nichts bekannt.

8. Umweltschützende Belange, Ausgleichsflächen

Das geplante Wohnbauvorhaben liegt im Anschluss an bestehende Bebauung und die Fläche ist derzeit als Obstwiese genutzt und es sind 7 kleine Obstgehölze vorhanden.

Aufgrund der Grundstücksgröße und dem geplanten Wohnhaus mit Garage ist ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölze im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben möglicherweise nicht erhalten werden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist zur Eingrünung des neuen Ortsrandes im Süden eine private Grünfläche vorgesehen, auf der mindestens 3 standortheimischen Obst- oder Laubbäumen zu pflanzen sind. Gegebenenfalls können hierzu auch die bestehenden Obstgehölze versetzt werden.

Arten und Lebensräume	Obstwiese (< 30 Jahre)	Kategorie II - oberer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen,	Kategorie II . unterer Wert
Wasser	Fläche mit mittlerer Versickerungsleistung	Kategorie II - unterer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen	Kategorie II - unterer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie II Ë unterer Wert

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,6 festgesetzt. Die Einstufung resultiert aus dem zu erwartenden Ausfall der vorhandenen Obstgehölze, der festgesetzten Neupflanzung von mindestens 3 Laub- oder Obstbäumen (Vermeidungsmaßnahme) und dem zu erwartenden niedrigen Versiegelungsgrad.

Als Eingriffsfläche wird die innerhalb des Satzungsgebietes liegende Teilfläche der Fl.-Nr. 1996 (ohne private Grünfläche) mit einer Größe von 730 m² angesetzt. Daraus ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,6 ein Ausgleichsbedarf von 438 m².

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1997 der Gemarkung Weildorf festgesetzt, die bisher als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt war. Die Fläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln und es sind 5 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Die Wiese darf nicht mehr gedüngt werden und ist maximal 2 x jährlich, nicht vor dem 01. Juli jeden Jahres, zu mähen. Das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden.

Die Fertigstellung des Ausgleichs muss der unteren Naturschutzbehörde zeitnah schriftlich mitgeteilt werden. Die Ausgleichsfläche ist durch dingliche Sicherung (Eintragung in das Grundbuch) langfristig für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sichern.

Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings die ordnungsgemäße Durchführung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen überwachen.

Teisendorf, ö ö ö ö ö .
MARKT TEISENDORF

ö ö ö ö ö ö ö ö ..
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister