

Bebauungsplan Nr.13 „Ristfeucht“

Gemeinde Schneizlreuth
Landkreis Berchtesgadener Land

1. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Erstfassung

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gem. §2a BauGB.....	3
1. Bestehende Planungen.....	3
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
3. Geltungsbereich.....	4
4. Immissionsschutz.....	5
5. Erschließung der Erweiterungsfläche.....	5
6. Bauungskonzept für das Plangebiet.....	5
6.1 Umgebung.....	5
6.2 Art der baulichen Erweiterung.....	5
6.3 Ortsplanerischer Entwurf – Merkmale.....	6
7. Festsetzungskonzept.....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundfläche.....	6
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
B. Umweltbericht.....	7
1. Einleitung.....	7
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungsplanänderung.....	7
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	7
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Planungsdurchführung.....	8
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	9
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die betroffenen Schutzgüter.....	9
4.2 Ausgleich.....	9
4.2.1. Gebietskategorie.....	10
4.2.2 Ermittlung des Umfangs und Auswirkungen des Eingriffes.....	10
4.2.3 Ausgleich.....	11
4.2.4 Sicherung.....	11
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	11
6. Planungsmethodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	12
7. Monitoring.....	12
8. Zusammenfassung.....	13
C. Allgemeine Grundlagen.....	13
1. Planungsgrundlagen.....	13
2. Verfahren.....	13
3. Kostenübernahme der Maßnahme.....	13

A. Begründung gem. §2a BauGB

1. Bestehende Planungen

1.1 Flächennutzungsplan „Schneizreuth“ vom 26.06.1963.

Im Jahr 2003 wurde der von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffene Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 vorbereitend geändert.

1.2 Bebauungsplan Nr. 13 „Ristfeucht“:

Östlich der beabsichtigten Erweiterung schließt unmittelbar der betroffene Bebauungsplan Nr. 13 an.

2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schneizreuth entschloss sich, in einem Teilbereich der Fl.Nr. 59 (Gemarkung Ristfeucht) westlich der bereits bestehenden Wohnhäuser und des Bauernhofes das bestehende Dorfgebiet um eine Bauparzelle zu erweitern.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wird vorgesehene Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sie ist im 2003 geänderten Flächennutzungsplan bereits vorbereitend als Dorfgebiet dargestellt. Für den Eigentümer der Grundstücksfläche, Herrn Werner Rausch, ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung dieser relativ kleinen Teilfläche ohne betriebliche Einschränkungen möglich.

Auf dieser Grundlage soll der bestehende Bebauungsplan Nr.13 derart geändert bzw. erweitert werden, dass für eine zusätzliche Parzelle -in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung- Baurecht entsteht. Ein Teilbereich der Fl.Nr. 59 soll hierfür für eine weitere Parzelle als „Dorfgebiet“ dargestellt werden, da die angrenzende bestehende Bebauung aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung ebenfalls mit dieser Nutzungsart festgesetzt ist. Die östlich gelegene, bereits vollständig bebaute Siedlungsstruktur wird dadurch sinnfälligerweise erweitert.

Die neue Bauparzelle wird einem weichen Erben des Rauschbauernhofes zukommen. Im Interesse eines gewachsenen Familienzusammenhaltes ist es durchaus wünschenswert, auch denjenigen Nachkommen des Altbauern eine hofnahe Ansiedlung zu ermöglichen, die nicht selbst Bauer werden. Dies entspricht aus Gemeindesicht einer gesunden Ortsentwicklung in sozialer Hinsicht.

3 Geltungsbereich

Flurnummern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Fl.Nr. 59 Teilbereich; Gemarkung Ristfeucht. Eigentümer ist Josef Hirschbichler.

Fl.Nr. 106/5 Teilbereich; Gemarkung Ristfeucht. Eigentümer Strassenbauamt.

Für die Ausgleichsfläche: Fl.Nr. 55 Teilbereich; Gemarkung Ristfeucht. Eigentümer ist Josef Hirschbichler.

Verlauf des Geltungsbereiches (nur Erweiterungsparzelle)

Der Geltungsbereich umfasst die befestigte Fläche des westlich des Rauschbauern gelegenen Privatweges auf der Flurnummer 59 von der Straßenverkehrsfläche bis zur westlichen Einmündung in die Flurnummer 51. Von dieser Stelle aus 40m in westlicher Richtung gemessen erstreckt sich nach Norden die Fläche für die neue Bauparzelle. Diese wird an ihrer Westgrenze verlaufend in nördlicher Richtung vom Geltungsbereich abgeschlossen.

Flächen im Geltungsbereich

Fläche	Größe
Neubauparzellen	ca. 950 qm
Privatweg Fl.Nr. 59	ca. 300 qm
Grünfläche/Landwirtsch. Nutzfläche	ca. 150 qm
zu Fl.Nr. 106/5	ca. 200 qm
Insgesamt	ca. 0,16 ha

4. Immissionsschutz

Der Abstand der beabsichtigten Neubebauung zum landwirtschaftlichen Anwesen „Rauschbauer“ beträgt rund 40m. Planungsrechtlich handelt es sich bei diesem Gebiet um den Nutzungstyp „Dorfgebiet“.

Es ist bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung des Bauernhofes vorhanden.

Im Norden des Baugrundstücks verläuft, ca. 5-10m erhöht, die Gemeindestraße. Die Gemeindestraße führt seit dem Bau des Wendelbergtunnels keinen Durchgangsverkehr mehr und dient nur noch der Erschließung der Ortsteile Ristfeucht bzw. Melleck.

5. Erschließung der Erweiterungsfläche

a) Verkehr

Die neue Parzelle wird aus westlicher Richtung über den vorhandenen Privatweg auf der Fl.Nr. 59 erschlossen.

b) Abwasserentsorgung

Die Anbindung an den gemeindlichen Abwasserkanal ist möglich. Hierzu wird ein Stichkanal in östlicher Richtung bis zur Anschlussmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 51 geschaffen.

c) Wasserversorgung, Strom

Die Versorgung mit Trink-/Brauchwasser sowie Elektrizität durch die örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger ist gegeben.

6. Bebauungskonzept für das Plangebiet

6.1 Umgebung

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles Ristfeucht. Östlich schließt sich Bebauung an (Wohnnutzung und Landwirtschaft). Nach einer Wiesenfläche beginnt ca. 150 Meter weiter westlich der Ortsteil Melleck mit seiner durch das frühere Zollwesen geprägten Straßenbebauung.

6.2 Art der baulichen Erweiterung

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung der vorhandenen lockeren Wohnbebauung um eine Parzelle in westlicher Richtung in Form eines Einzelhauses vor.

Es handelt sich um offene Bauweise. Die Parzellengröße bewegt sich für eine Einzelbebauung mit rund 900-1000 qm im üblichen Bereich der umgebenden Bebauung.

6.3 Ortsplanerischer Entwurf – Merkmale

Ausgangspunkt des Erweiterungsentwurfes war die vorhandene kleinmaßstäbliche heterogene Einzelhausbebauung. Das neue Gebäude soll sich in Größe und Form in den ländlichen Maßstab der umgebenden Bebauung einfügen.

Das Baufenster befindet sich auf einigermaßen ebener Fläche.

Die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden

anderorts erbracht (sh. Abschnitt B).

7. Festsetzungskonzept

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 gelten inhaltlich auch für die neue Parzelle. Die Nutzungszahlen GRZ und GFZ sind im Planteil festgesetzt. Die Neubauparzellen des bestehenden Planes sind mit 1-5 durchnummeriert. Die neue Parzelle erhält daher die Nr. 6. Entsprechend muss bei denjenigen vorhandenen textlichen Festsetzungen, die einen Bezug zur Parzellenummerierung aufweisen, auf die Nr. 6 neu verwiesen werden. Hierzu wird der Festsetzungstext der betroffenen Festsetzungen entsprechend modifiziert und Teil dieser Bebauungsplanänderung.

Die Festsetzungen, die die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung betreffen, werden an die vorliegenden Gegebenheiten der Bebauungsplanänderung angepasst.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet im Änderungsbereich wird als Dorfgebiet gem. §5 BauNVO festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundfläche

Die Lage der Grundflächen bestehenden bzw. der zu errichtenden baulichen Anlagen ist durch die Angabe der Baugrenzen im Planteil festgelegt.

Es wird eine GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,50 festgesetzt.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Nr. 7 folgende Nummern der bestehenden Bebauungsplanung Nr. 13.

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Bebauungsplan soll maßvoll und unter Wahrung der ortsspezifischen baulichen Charakteristika um eine Parzelle in westlicher Richtung erweitert werden. Damit wird dem Baulandbedarf eines weichenden Erbens des Rauschbauernhofes nachgekommen. Im nachfolgenden Bericht wird die Eingriffsregelung für den Bereich zwischen Gemeindestraße und dem Privatweg auf Fl.Nr. 59 angewandt. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 2300qm und kann für eine bauliche Entwicklung von insgesamt bis zu drei Bauparzellen dienen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend bereits als Baufläche dargestellt. Vorläufig wird auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch nur die Erweiterung um eine Bauparzelle umgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die anderen beiden Parzellen erfolgt nun bereits im Vorgriff als Reserve für eine eventuell zukünftig erfolgende weitere bauliche Entwicklung.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Allgemeine gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB); Baunutzungsverordnung (BauNVO); Planzeichenverordnung (PlanzV90); Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG); Immissionsschutzgesetzgebung;

Abfall- und Wassergesetzgebung

Ortsbezogene Fachpläne:

- bestehender Flächennutzungsplan von Schneizreuth“

- Bebauungsplan Nr. 13 „Ristfeucht“

Ein Landschaftsplan existiert nicht.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Planungsdurchführung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Bodenversiegelung durch Überbauung mit Baukörper und Erschließungsflächen
Erheblichkeit : mittel

Schutzgut Klima / Luft

Das Bearbeitungsgebiet hat eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die flächenmäßige geringe Ausdehnung hat die geplante Nutzungsänderung keine Auswirkungen auf Klima / Luft.
Erheblichkeit : gering

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die hohe Überdeckung ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad ist gering. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet wird nur unwesentlich verändert.
Erheblichkeit : gering

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Bearbeitungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche
Erheblichkeit : gering

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmemission)

Die Fläche hat derzeit eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Lärmemissionen durch die Planung auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.
Erheblichkeit : gering

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gelände ist im Bereich des Baufensters eben. Der Baukörper ist höhenmäßig unterhalb der Gemeindestraße situiert.
Erheblichkeit : gering

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Änderungs-/Erweiterungsbereich würde bei Nichtdurchführung der Planung die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die betroffenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen für das Wohngebiet minimiert werden: Eine GRZ von 0,30 und durch ein Gebot zur Anlage von wasserdurchlässigen Grundstückszufahrten und Stellplätzen.

Ober- und Dachflächenwässer sollen über eine Versickerung durch die Mutterbodenschicht dem Grundwasserhaushalt größtmöglich wieder zugeführt werden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen bei einzelnen Schutzgütern sind nicht zu benennen.

4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des entsprechenden Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

4.2.1. Gebietskategorie

Arten und Lebensräume :

Die Fläche der Erweiterung ist intensiv genutztes Grünland.

Ergebnis :

Kategorie I, oberer Wert

Boden :

Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.

Ergebnis : Kategorie II, unterer Wert

Wasser :

Natürliche Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden.

Durch die Baumaßnahme wird das Grundwasser nicht angeschnitten.

Ergebnis : Kategorie I, unterer Wert

Klima und Luft :

Das Baugebiet ist gut durchlüftet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Ergebnis : Kategorie II, unterer Wert

Landschaftsbild :

Es handelt sich um einen kaum einsehbaren Bereich, die geplante Bebauung verbindet bereits bebaute Bereiche

Ergebnis : Kategorie I

Zusammenfassung :

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Schutzgüter ist die Fläche der geplanten Bebauung als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzuordnen. Es ist der mittlere bis obere Wert anzusetzen.

Kategorie I, mittlerer bis oberer Wert

4.2.2 Ermittlung des Umfanges und Auswirkungen des Eingriffes.

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen im Bereich des Schutzgutes „Boden“.

Nach dem Maß der geplanten Überbauung ist von einer Flächenbelegung von ca. 720qm dauerhaft für Grundfläche Häuser und Garagen (Faktor 1,0) und ca. 850qm vorübergehend für Baugruben und Gartennutzung (Faktor 0,6) auszugehen.

Eingriffsfläche: $720\text{qm} \cdot 1,0 + 850\text{qm} \cdot 0,6 = 1.230\text{qm}$

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes ist von einer GRZ = 0,30 auszugehen. D.h. das Gebiet ist nach Matrix Abb.7 als Typ B mit niedrigem Versiegelungsgrad zu bezeichnen.

Ausgleichsfaktor: 0,50

4.2.3 Ausgleich

Erforderliche Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche 1.230qm

$1.230\text{ qm} \times \text{Faktor } 0,50 = 615\text{qm}$

Erforderliche Ausgleichsfläche: 615 qm

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 55, Gemarkung Ristfeucht, nordöstlich angrenzend an ein bestehendes, in der Biotopkartierung erfasstes Feuchtgebiet. Die Fläche wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Über einen Zeitraum von 3-5 Jahren wird die Fläche dreimal pro Jahr gemäht und das Schnittgut entfernt. Ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz. Danach Pflege als Streuwiese mit einmaliger Mahd im Herbst, mit Entfernen des Mähguts.

Die Ränder sind durch die vorhandene Topographie in der Örtlichkeit ablesbar. Es handelt sich dabei um eine Aufwertung um mindestens eine Stufe im Sinne des Leitfadens, so dass der Faktor 1.0 angewendet werden kann. Das Grundstück des Ausgleichs ist im Eigentum des Antragstellers.

Flächengröße 680qm x 1.0 = 680 qm anrechenbare Ausgleichfläche

Ergebnis :

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 615 qm steht ein realer Ausgleichswert von 680 qm gegenüber.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden somit mit dem vorgelegten Konzept ausgeglichen.

4.2.4 Sicherung

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast gesichert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der -auch topographisch- begrenzten Flächen können keine alternativen Planungs- bzw. Standortalternativen benannt werden.

6 Planungsmethodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die geplante Wohnbauflächenerweiterung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß BayNatSchG dar. Der Umfang des Eingriffes und die Eingriffsschwere wurden entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt. Dieses sog. Regelverfahren sowie die Umweltauswirkung auf die verschiedenen Schutzgüter wurden durch den Land-

schaftarchitekten Martin Grandl, Traunstein, bearbeitet. Für die Bearbeitung wurden keine weiteren ergänzenden Gutachten vergeben.

Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand sind noch nicht vorhanden.

7. Monitoring

Da es sich um eine flächenmäßig untergeordnete Erweiterung um lediglich eine Bauparzelle handelt, kann sich die Überwachungspflicht auf die Einhaltung der rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung beschränken. Besonders für den Naturhaushalt von Bedeutung ist hier die Begrenzung der Bodenversiegelung.

8. Zusammenfassung

Eine bestehende Siedlungsbebauung soll maßvoll und unter Wahrung der ortsspezifischen baulichen Charakteristika um eine Parzelle in östlicher Richtung erweitert werden. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine gering gehaltene Bodenversiegelung im Bereich der Erweiterungsfläche und einen entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausgleich der Maßnahme an anderer Stelle wird den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen.

Nachfolgende Liste gibt abschließend einen Ergebnisüberblick:

Schutzgut	Auswirkung
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Landschaft	gering
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen

C. Allgemeine Grundlagen

1. Planungsgrundlagen

Die Planung wurde auf einer Datengrundlage des Vermessungsamtes Freilassing erstellt. Für sich eventuell ergebende Maßungenaugigkeiten oder durch Vervielfältigung entstehende Verzerrungen wird keine Gewähr übernommen.

2. Verfahren

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gem. § 10 BauGB.

3. Kostenübernahme der Maßnahme

Die Kosten des Verfahrens sowie die bauliche Realisierung der Erschließungsmaßnahmen für die neu auszuweisende Parzelle werden von Josef Hirschbichler getragen.

Schneizlreuth, den 12.07.2011.....


.....
(Bauregger, 1. Bürgermeister)

