

**GEMEINDE AINRING**  
**LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**" THUNDORF - NÖRDLICH DER SCHULE "**



**B E G R Ü N D U N G (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

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.03.06.2019

16.03.2021

Der Begründung liegt der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2021 zugrunde, der vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, ausgearbeitet wurde.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat am 05.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes sThundorf . nördlich der Schule%beschlossen.

## **A. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung**

### **1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung**

Im Gemeindegebiet von Ainring werden am freien Markt derzeit keine Baugrundstücke angeboten. Alle noch unbebauten Baulandflächen in den Siedlungsschwerpunkten befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. Ebenso verfügt die Gemeinde derzeit über keine Baugrundstück, die sie an Bauwillige veräußern könnte. Demgegenüber steht eine umfangreiche Warteliste von Bauwerbern, insbesondere auch aus dem Ortsteil Thundorf, die dringend auf ein Baugrundstück zur Errichtung eines Eigenheimes warten. Die Gemeinde ist seit jeher bestrebt, junge Familien in Ainring zu halten und hierfür, wenn möglich, eine entsprechende Baulandvorsorge zu betreiben.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Ainring daher am nördlichen Ortsrand von Thundorf ein neues Wohngebiet auszuweisen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die baurechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung geschaffen werden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken für Wohnnutzung. Die Grundstücke werden vom Eigentümer im Benehmen mit der Gemeinde Ainring, entsprechend eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages, vergeben. Damit kann dem bestehenden Wohnbaulandbedarf wenigstens zu einem Teil nachgekommen werden. Die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist daher unverzichtbar um einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung vorzubeugen bzw. entgegenzuwirken und den sozialen und kulturellen Zusammenhalt in Thundorf zu erhalten. Auch im Hinblick auf den Fortbestand der Grundschule Thundorf ist die Wohngebietsausweisung ein wichtiger Schritt um eine entsprechende Auslastung der bestehenden Infrastruktur sicherzustellen.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Städtebaulich stellt die Erweiterung eine harmonische Fortsetzung der bestehenden Bebauung in Hanglage dar.

### **2. Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan sieht die Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche für Wohnnutzung vor. Die Fläche liegt unmittelbar am Ortsrand im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt deutlich unter 10000 m<sup>2</sup>. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b** durchgeführt werden kann.

### **3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der

zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Da in Thundorf von Seiten der ansässigen Bevölkerung eine besonders hohe Nachfrage besteht (konkret aus Thundorf 25 Anträge, insgesamt in der Gemeinde 220 Bewerbungen), ist die Gemeinde bemüht hier zusätzliche Baugrundstücke auszuweisen. Trotz intensiver Suche steht hier leider außer vorliegender Fläche kein anderer potentieller Baugrund zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung in Thundorf sind im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen und den Besitzverhältnissen äußerst begrenzt und Baulücken nur vereinzelt vorhanden und kaum zu mobilisieren. Um eine Abwanderung insbesondere der jungen Generation zu verhindern und den bestehenden guten sozialen und kulturellen Zusammenhang in der Ortschaft Thundorf zu erhalten und weiter zu fördern, ist die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke unverzichtbar.

Daher beabsichtigt die Gemeinde für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung am nördlichen Ortsrand von Thundorf landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Ziel ist es, in dem relativ kleinräumig ausgewiesenen Wohngebiet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine an das Landschafts- und Ortsbild angepasste maßvolle bauliche Entwicklung am Ortsrand zu ermöglichen. Der Versiegelungsgrad soll möglichst gering gehalten werden damit die natürliche Funktion des Bodens größtmöglich erhalten bleibt.

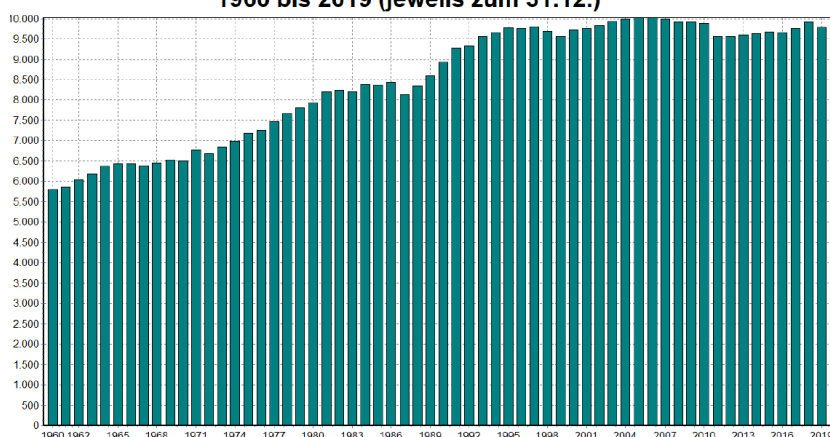
Da im neuen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ainring einem errechneten **Bedarf** von **18,72 ha** Wohnbauflächen nur **16,77 ha** ausgewiesene Flächen gegenüberstehen, steht die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen in Einklang. Die hier zusätzlich beanspruchte Baulandfläche von rund **1 ha** **steht somit den Zielen der Flächenspar-offensive des Bayerischen Staatsministeriums nicht entgegen.**

Wo immer möglich, favorisiert die Gemeinde eine Entwicklung im Bereich der Hauptsiedlungsgebiete. Aber es müssen auch weitere Entwicklungen an bestehenden Ortschaften, in denen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (in Thundorf z.B. Schule, Feuerwehr, Kirche, Gastwirtschaft) vorhanden sind, als Abrundung vorgenommen werden.

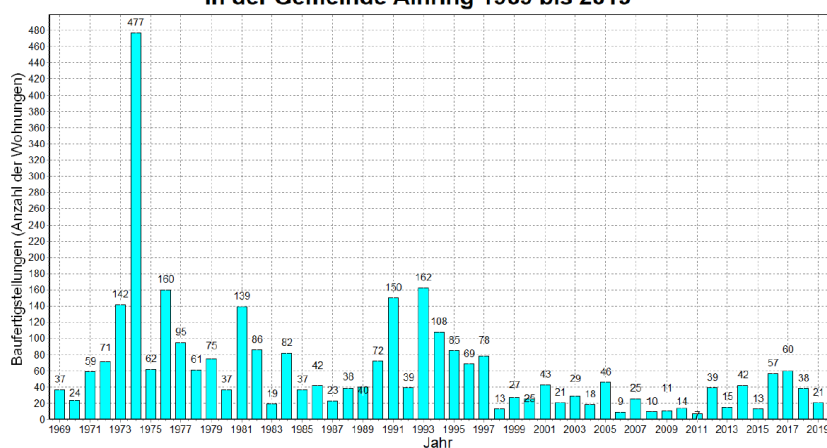
Als Grundlage für eine fundierte Entscheidung zur Ausweisung von künftigen Baulandflächen wurde von der Gemeinde eine Sozialraumanalyse bei der Firma DEMOSPAN beauftragt. Leider liegt die Studie noch nicht in endgültig ausgefertigter Form vor, jedoch wurden die Ergebnisse dem Gemeinderat in der Sitzung vom 15.12.2020 bereits vorgestellt. Demnach ist aufgrund der geringen Bautätigkeit die Einwohnerentwicklung in Ainring leicht rückläufig. Anhand der Geburtenziffern wird prognostiziert, dass Ainring schrumpfen wird, sofern kein Zuzug ermöglicht wird. Die derzeit über 55-jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (das sind die sog. „Babyboomer“) gehen in den nächsten 10 Jahren in den Ruhestand. Wenn dieser Personenkreis dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung steht, können die Stellen jedoch nicht neu besetzt werden, da viel zu wenig junge Leute nachkommen. Gerade in Ainring sei dies aufgrund der vielen Arbeitsplätze ein Alarmsignal. Die bisherige Entwicklung zeigt zudem, dass die Menschen, die in Ruhestand gehen, in der Regel hier wohnen bleiben. Das bedeutet, Arbeitsplätze werden frei, aber keine Wohnungen. Dies kann zu einem massiven Arbeits- bzw. Fachkräftemangel führen. Daher ist es wichtig, ausreichend Wohnraum zu schaffen um den bestehenden Arbeitsmarkt zu erhalten und eine Abwanderung der Firmen zu

vermeiden. Hierfür wird eine Siedlungstätigkeit am Hauptort bei Weitem nicht ausreichen. Anhand der Statistik der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Ainring von 1969 bis 2019 ist ersichtlich, dass in den letzten 20 Jahren sehr wenig Wohnungen entstanden sind und demzufolge Zuzug nicht stattfinden kann. Gemäß der Studie werden ohne Gegensteuern von derzeit 3.120 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in nächster Zeit 2.200 weggehen. Zur Stabilisierung der Erwerbspotentiale wäre über 10 Jahre verteilt Bevölkerungszuwachs von etwa 100 Personen erforderlich. Andernfalls ist mit einem Rückgang der Kaufkraft und Standortverlusten für Firmen zu rechnen. Aus den Ergebnissen der Sozialraumanalyse ist absehbar, dass die Gemeinde dieses und weitere neue Baugebiete unbedingt benötigen wird. Um alle bestehenden Potentiale optimal nutzen zu können, hat die Gemeinde Ainring im Januar 2021 ferner das Büro Logo verde aus Landshut mit der Erstellung eines Baulücken- und Brachflächenkatasters mit Aktivierungsstrategie beauftragt.

**Entwicklung der Einwohnerzahl in Ainring  
1960 bis 2019 (jeweils zum 31.12.)**



**Fertiggestellte Wohnungen  
in der Gemeinde Ainring 1969 bis 2019**



Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. Flächen außerhalb des Hauptortes zur Schaffung zusätzlichem Wohnraumes hat sich die Gemeinde Ainring somit im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich ist, das Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit dient und die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

#### **4. Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung**

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP) zählt die Gemeinde Ainring zum Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen. Dabei soll sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (LEP, Kap. 2.2.6 (G)).

Der **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) gibt vor, dass die Region nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (RP 18, A I). Ainring ist im Regionalplan als Unterzentrum dargestellt, dessen unterzentrale Funktionen ergänzt und die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden sollen. (RP 18, A III, Abs. 1.2.). Thundorf liegt gemäß Regionalplan in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr. 34: Feuchtgebiete zwischen Kirchanschöring und Ainring), in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (RP 18 B I 3.1 Z). Auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in die Landschaft ist daher besonders zu achten (vgl. auch RP 18 B II 3.1 Z, LEP 7.1.1 G).

#### **5. Flächennutzungsplan**

Das Änderungsgebiet ist im neuen, bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Leider konnte die Fläche aufgrund des Verfahrensstandes nicht mehr rechtzeitig in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen werden und soll daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen einer Berichtigung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Ebenso wie die private und die öffentliche Grünflächen im Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Da der errechnete Wohnbaulandbedarf im Flächennutzungsplan nicht ausgeschöpft wurde, entspricht die zusätzliche Ausweisung den Entwicklungszielen der Gemeinde.

#### **6. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Thundorf und umfasst rund 1,07 ha. Im Geltungsbereich liegen die Fl.-Nr. 1600 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1606, 1607 und 1600/9.

Das Gelände fällt nach Nordosten ab und die Fläche ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme einiger Sträucher, die um einen bestehenden Holzstadel vorhanden sind, gibt es auf der Fläche keine Gehölzstrukturen.

Östlich und südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude. Die Flächen nördlich, westlich und südwestlich sind derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Weiter südlich liegt das Gelände der Grundschule Thundorf.

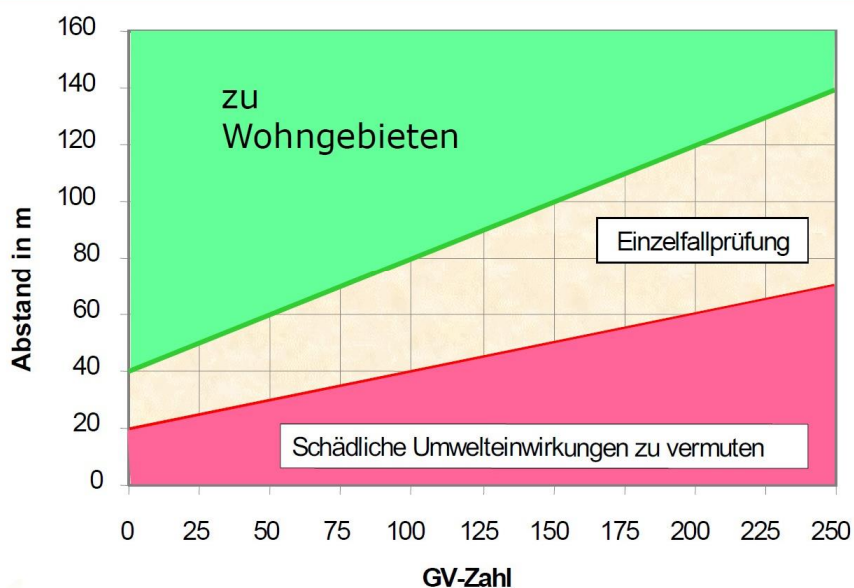
Im Norden verläuft eine 20-kV Freileitung, die in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen verkabelt werden soll.

Die nordwestlich und westlich des Baugebietes gelegenen Biotop Nr. 8143-1121-001 und Nr. 8143-0173-001 sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Für einen Schutz vor Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Nutzung ist vorzusorgen. Das Baugebiet wird daher von dem Biotop etwas abgerückt.

Nordöstlich des Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Stallanlage mit Rinderhaltung (48 GV) ist an der Nordseite der Hofanlage untergebracht. Der Abstand der Stallung zum geplanten Wohngebiet beträgt ca. 95 m. Nach überschlüssiger Betrachtung wäre gemäß der sAbstandsregelung Rinderhaltung% (erarbeitet vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen

Immissionsschutzbehörde) ein Abstand von mindestens ca. 30 m (Einzelfallprüfung) erforderlich, besser aber ein Abstand ca. 60 m (grüner Bereich) einzuhalten. Dies ist somit in jedem Fall gegeben. Ferner rückt das allgemeine Wohngebiet nicht näher an die Landwirtschaft heran als die östlich gelegenen bestehenden Wohnhäuser. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund des geringen Viehbesatzes, der Entfernung und Lage des Stalles, der Hauptwindrichtung aus West bis Südwest sowie der dazwischenliegenden Nebengebäude ist nicht davon auszugehen, dass die geplanten Wohnbauten durch unzumutbare Geruchsbelästigungen beeinträchtigt werden oder dass der Betrieb in seiner Entwicklung eingeschränkt wird.

### Beurteilung Geruch – Rinder (Allgemeines Wohngebiet, WA)



### 7. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das bestehende Baugebiet am Ortsrand von Thundorf wird durch die vorliegende Planung nach Westen und Norden erweitert. In Anpassung an das benachbarte Baugebiet wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um auch hier weitgehend die gleichen Nutzungen wie im angrenzenden Bereich zu ermöglichen. Wie auch dort sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 nicht zulässig. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes ist es Ziel der Gemeinde Ainring, hier insbesondere eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll. Denkbar sind aber in Wohngebäuden zusätzlich untergebrachte nicht störende Handwerksbetriebe oder Gesundheitseinrichtungen. Insofern sollen auch beispielsweise neue Existenzgründungen (sch-AGs) ermöglicht werden.

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes eine kleine Grünfläche mit zwei Obstgehölzen vorgesehen. Diese wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt und dient einerseits der Einbindung der westlich gelegenen Wohngebäude und andererseits der Geländeabböschung zum geplanten Rad-/Gehweg. Ferner ist im nördlichen Bereich ein Kinderspielplatz geplant. Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür ist am nördlichen Rand des Baugebietes eine Fläche für Elektrizität festgesetzt. Daneben sind drei öffentliche Stellplätze geplant. Die bestehende Stromleitung wird verkabelt.

Durch grundstücksübergreifende, großzügig festgesetzte Baugrenzen soll eine weitgehend flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie wird mit 3 m festgesetzt. Lediglich im Bereich der Bauparzelle 2 wird dieser für einen kurzen Abschnitt auf 2 m reduziert um ein ausreichend tiefes Baufenster zu gewährleisten.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei den schmalen Parzellen 1 und 2 ein Abstand von 3 m und im Übrigen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten um eine entsprechende Eingrünung zu ermöglichen. Zum östlich gelegenen Baugebiet verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze, so dass zwischen den geplanten Neubauten und dem Baubestand ein ausreichender Freiraum erhalten bleibt. Im Bereich der Parzellen 1 und 12 sind zusätzlich Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,30 für Flächen auf denen Doppel- oder Einzelhäuser zulässig sind sowie für die flächenmäßig etwas kleineren Einzelhausparzellen 1 und 2, festgesetzt. Für alle anderen Parzellen mit Einzelhäusern beträgt die GRZ 0,27. Im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße und den erforderlichen Flächen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen- und Nebenanlagen, Zufahrten etc.) darf die zulässige Grundfläche im Bereich der Parzellen 3, 6, 7 und 8 um maximal 50 % und auf allen anderen Parzellen bis zu 75 % überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung kann im überwiegenden Teil des Baugebietes eine weitgehend parallel zum Hang liegende Bebauung, die ferner annähernd nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet ist, realisiert werden. Die Anpassung an das Gelände sowie eine energieoptimierte Nutzungsmöglichkeit sind somit bestmöglich gewährleistet. Nur auf Parzelle 11 ist die Firstrichtung gedreht zum Hang festgesetzt um im Bereich des Wendeplatzes einen harmonischen baulichen Abschluss zu erzielen.

Im Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bauhöhe wird mit der seitliche Wandhöhe von 6,5 m, gemessen ab dem fertigen Erdgeschoßfußboden, begrenzt. In Abstimmung auf die Geländeverhältnisse und die geplante Straße wird die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante der Hauptgebäude für die einzelnen Baugrundstücke bezogen auf NN festgesetzt. Die beiden südlichsten Wohngebäude sind aufgrund der Topographie als sogenannte Hanghäuser vorgesehen, so dass hier eine hangangepasste Bebauung sichergestellt und eine übermäßige Dominanz der Bauten im Anschluss an den Baubestand vermieden wird. Dies wird einerseits durch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und andererseits durch die Festsetzung einer Geländeauffüllung an der Gebäudesüdseite geregelt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der für Garagen und Nebenanlagen umgrenzten Flächen zulässig. In Abstimmung auf die für mehrere Ortsteile im Gemeindegebiet getroffene Festsetzung hinsichtlich untergeordneter Nebenanlagen ist eine solche pro Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie die festgesetzten Abmessungen nicht überschreitet und entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestaltet wird.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei pro Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) begrenzt. Diese Beschränkung ist im Zusammenhang mit den großzügigen Baugrenzen und der festgesetzten Nutzungszahl städtebaulich erforderlich, um den bestehenden ländlich geprägten Siedlungscharakter zu wahren und um den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild im Ortrandbereich gerecht zu werden. Ferner ist diese Festsetzung auch im Zusammenhang mit den relativ kleinen Grundstücksflächen und der Hanglage notwendig, weil bei einer höheren Wohnungszahl

die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nicht realisiert werden könnte und im Übrigen ein deutlich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten wäre.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind im Baugebiet grundsätzlich einzuhalten. Somit ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist.

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 21° bis 29° und ortsüblichen Dachüberständen auszuführen. Um eine bessere Belichtung des Dachgeschosses zu ermöglichen ist die Errichtung eines mittig angeordneten Quergiebels erlaubt. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind jedoch zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes unzulässig. Aufgrund der Geländeverhältnisse werden die Garagen auf Parzelle 9 und 10 weitgehend im Hang liegen. Zur besseren optischen Gestaltung dürfen diese daher auch mit einem Flachdach versehen werden. Sofern ein Mindestabstand zur Nachbargrenze von 3 m eingehalten wird, ist auch eine Nutzung als Dachterrasse zulässig.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,1 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten um die Tierwanderung nicht zu behindern.

## **8. Grünordnung**

Zur Einbindung der Bauten in die umgebende Landschaft ist entsprechend der Planzeichnung eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern vorgesehen. Standortabweichungen der Gehölze sind zulässig. Um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sicherzustellen ist je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zumindest ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Im nördlichen Teil des Baugebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz geplant, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist. Ganz im Nordosten des Planungsgebietes ist als Abschluss im Randbereich die Anlage einer kleinen privaten Grünfläche mit zwei Obstbäumen vorgesehen. Diese dient auch der erforderlichen Abböschung zum geplanten Rad-/Gehweg. Es wird empfohlen, die Obstwiese frühestens ab 01.07. zu mähen und das Mähgut abzutragen. Auf eine Düngung und chemischen Pflanzenschutz sollte zur Verbesserung des Artenreichtums verzichtet werden. Um die Habitateignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern, wird empfohlen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vogelnist- und Fledermauskästen anzubringen.

Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Im Zusammenhang mit der Topographie sind Geländeveränderungen erforderlich. Das an Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Erdgeschossfußbodenkante anzufüllen. Dadurch soll verhindert werden, dass talseitig optisch mehr als zwei Geschosse in Erscheinung treten. Im Bereich der Parzellen 9 und 10 sollen wegen der bestehenden starken Geländeneigung sogenannte Hanghäuser entstehen. Daher ist hier das Gelände an der Gebäudesüdseite über mindestens die halbe Gebäudelänge bis auf mindestens 0,40 m unter die Oberkante des obersten Vollgeschosses anzufüllen.

Ebenso dürfen wegen der Topographie erdgeschossige Terrassen maximal 0,60 m hohe Stützmauern aufweisen. Weitere gegebenenfalls erforderliche Geländeveränderungen können durch Böschungen oder weitere Höhenabstufungen erfolgen. Im Bereich der Parzellen 8 - 10 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,80 zulässig. Diese Höhe wird in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption insbesondere zwischen den Hauptgebäuden und Garagen, insbesondere bei den beiden Hanghäusern erforderlich sein. Im Übrigen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,90 m aufweisen.



Der unbelastete Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen.

Gemäß Bodenvoruntersuchung wird eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund aufgrund der angetroffenen Böden nicht möglich sein. Dennoch ist prinzipiell, sofern das Niederschlagswasser nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, eine Versickerung in den Untergrund im Rahmen der Möglichkeiten anzustreben. Um das Grundwasser vor einer möglichen Verunreinigung bestmöglich zu schützen, ist hierbei eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden grundsätzlich zu bevorzugen.

Nordwestlich grenzt das Biotop.-Nr. 8143-1121-001, sExtensivweiden nördlich und östlich von Thundorf%an. Hierbei handelt es sich um artenreiches Extensivgrünland, das durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden darf.

In einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich westlich das Biotop.-Nr. 8143-0173-001, sBachlauf mit Auwald und Feldgehölz westlich Thundorf-Mühle%. Dieses besteht aus Auwald an einem naturnahen Fließgewässer, vegetationsfreier Wasserfläche in nicht geschütztem Gewässer und Großseggenried außerhalb der Verlandungszone. Aufgrund des vom Baugebiet stark abfallenden Geländes und der Entfernung ist hier mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Beeinträchtigung gegeben.

## **9. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße aus über eine nach Westen abzweigende Stichstraße mit Wendepplatz. Dieser ist gemäß RAS 06 für das Wenden von Fahrzeugen bis 10 m Länge ausgebildet.

Im Norden des Baugebietes sind neben dem Spielplatz drei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Um im Zusammenhang mit der leichten Hanglage ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Stichstraße in die bestehende Gemeindestraße zu gewährleisten, werden sowohl für die Straße als auch für den geplanten Geh- und Radweg entsprechende Sichtfelder, die freizuhalten sind, vorgesehen.

Entlang der bestehenden Gemeindestraße ist die Errichtung eines neuen Geh- und Radweges an der Westseite vorgesehen. Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche wird daher innerhalb der Sichtdreiecke auf das Vorhaben abgestimmt. Der erforderliche Grunderwerb ist bereits weitgehend gesichert.

## **10. Erschließung**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden. Allerdings eignen sich gemäß Voruntersuchung die angetroffenen Böden nicht für eine Niederschlagswasserversickerung. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher in einem Regenwasserkanal zu sammeln und über ein Absetzbecken in einen Vorfluter einzuleiten. Denkbar ist hierfür eine Ableitung z.B. nach Nordwest zur kleinen Sur. Die Gemeinde hat ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren bereits beauftragt.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die bestehende 20 KV-Leitung soll verkabelt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

## **11. Denkmalschutz**

Südlich des Planungsgebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 190 m zum Allgemeinen Wohngebiet folgende Denkmäler:

### Baudenkmal:

D-1-72-111-36: Katholische Pfarrkirche St. Martin, Saalbau mit Satteldach, halbrund geschlossenem Chor und Rundbogenlaibung, von Josef Aicher und Richard Bendl, bez. 1921, unter Einbeziehung des Turms mit Zwiebelhaube von 1739; mit Ausstattung.

### Bodendenkmal:

D-1-8143-0183: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Thundorf und ihrer Vorgängerbauten.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Fläche und Schulareals ist von einer Beeinträchtigung der Denkmäler infolge des Bebauungsplanes nicht auszugehen. Hinsichtlich bei Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler wird darauf hingewiesen, dass diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

## **12. Größe des Geltungsbereiches**

Nettobauland	ca. 8222 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche . Obstwiese	ca. 114 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche . Spielplatz	ca. 226 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche . Bestand	ca. 406 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche . Planung	ca. 1581 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche-Rad- und Gehweg	ca. 167 m <sup>2</sup>
Fläche für Elektrizität	ca. 25 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	ca. 10741 m <sup>2</sup>

## **B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

1. Das Baugebiet wird wie der südöstlich angrenzende Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung der Gebiete ist daher nicht zu erwarten.
2. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine neue Wohnbebauung ermöglicht, sodass dringend notwendiger neuer Wohnraum für die örtliche Bevölkerung, insbesondere die jüngere Generation, geschaffen werden kann und der soziale und kulturelle Zusammenhalt im Ort Thundorf gestärkt wird.
3. Die geplante Bebauung wird hinsichtlich der Höhenentwicklung, Bauweise und Gestaltung weitgehend an die bestehende Siedlungsstruktur angepasst. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
4. Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

## **C) Umweltschützende Belange**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einer bisherigen Außenbereichsfläche im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Da die versiegelbare Grundfläche unter 10000 m<sup>2</sup> liegen wird, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung wird mit keinen wesentlichen Umweltauswirkungen gerechnet. Durch die geplanten Grünflächen und festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann das Baugebiet gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Hinsichtlich der Geländeänderungen sind zwar gewisse Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, die aber durch den Wiedereinbau und entsprechende Modellierung gemindert werden können. Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Da die geplante Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an den Baubestand angepasst ist und der Kuppenbereich weiterhin von Bebauung frei bleibt, ist auch keine Beeinträchtigung der bestehenden Baudenkmäler zu befürchten. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Durchlüftung des Gebietes sind ebenso nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Ainring, .....

ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö  
Martin Öttl  
1. Bürgermeister