

**GEMEINDE AINRING**

**LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

**BEBAUUNGSPLAN  
" THUNDORF "**

**5. ÄNDERUNG (NEUFASSUNG)**



## **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

15.09.2020

Der Begründung liegt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.09.2020 zugrunde, die 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 14.01.2019 die Aufstellung der 5. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes sThundorf%b beschlossen.

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

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der im Jahr 1967 aufgestellte Bebauungsplan sThundorf%awurde bereits im Jahr 1987 komplett überarbeitet und hernach erfolgten noch zwei weitere Änderungen. Die Baugrenzen im Baugebiet sind generell sehr eng gefasst und es sind zahlreiche Vorgaben zur Baugestaltung getroffen, sodass sowohl hinsichtlich der Situierung neuer Baukörper als auch hinsichtlich baulicher Erweiterungen kaum Spielraum besteht.

Das Baugebiet ist bis auf zwei freie Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut. Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfes ist davon auszugehen, dass diese nun auch in absehbarer Zeit einer geregelten Bebauung zugeführt werden. Konkrete Bauabsichten bestehen derzeit bereits für die im Südosten liegende Parzelle 1. Hier wird vom Bauherrn unter Anderem eine vom bestehenden Plan abweichende Situierung angestrebt. Dem verständlichen Wunsch nach mehr Gartenfläche im Süden soll durch die Festsetzung großzügiger Baugrenzen nachgekommen werden.

Im Rahmen der 5. Änderung soll daher der Bebauungsplan nun in seiner Gesamtheit überarbeitet und neu gefasst werden, so dass einerseits die baurechtliche Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung bzw. bessere Ausnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund geschaffen wird und andererseits eine gewisse Anpassung an die Vorgaben jüngerer Bebauungspläne erfolgt. Dadurch soll den künftigen Bauherrn sowohl hinsichtlich der Situierung der Baukörper als auch bei der Gestaltung ein größerer Spielraum eingeräumt und beim Baubestand entsprechende An- und Umbauten ermöglicht werden, so dass gegebenenfalls Raum für eine weitere Wohneinheit geschaffen werden kann.

Da südlich des Baugebietes mit Schule und Kirche auch größere Bauten vorhanden sind, fügt sich die angestrebte maßvolle Nachverdichtung städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt alle bisherigen Regelungen.

### **2. Aufstellungsverfahren**

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundflächen ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch die Änderung 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 Änderung. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 2 ha. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a** durchgeführt werden kann.

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

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Thundorf und umfasst mit einer Größe von ca. 1 ha. den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes zuzüglich der innerhalb der neu festgesetzten Sichtdreiecke liegenden Teile der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Geltungsbereich liegen die Fl.-Nrn. 1600/3, 1600/4, 1600/5, 1600/6, 1600/7, 1600/8, 1600/9, 1600/10, 1600/11, 1600/12 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1606.

Das Gelände fällt nach Osten bzw. Nordosten ab und von den acht Bauparzellen sind bereits sechs mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Der Bereich ist gut durchgrünt und das Gelände in Abstimmung auf die bereits bestehenden Bauten entsprechend modelliert.

Südlich schließt das Gelände der Grundschule Thundorf an. Die Flächen westlich, nördlich und östlich sind derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Das Änderungsgebiet ist im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ainring als Wohnbaufläche dargestellt. In Abstimmung auf den bisherigen Bebauungsplan wird der Änderungsbereich daher unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **5. Geplante bauliche Nutzung**

Zur Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Erstfassung des Bebauungsplanes 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 eine maßvolle Nachverdichtung insbesondere der Wohnnutzung zu ermöglichen und eine Umstrukturierung zulasten der bisherigen Wohnfunktion zu vermeiden. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine höhere und flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Daher wird das Baufenster großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie der Stichstraßen sowie von den äußeren Grundstücksgrenzen wird größtenteils einheitlich mit 4 m festgesetzt. Beim südlichen Wendepunkt wird der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie in einem Teilbereich der Parzellen 3 und 4 aufgrund der bestehenden Bebauung mit 3 m festgesetzt. Entlang der im Südosten verlaufenden Gemeindestraße ist bei Parzelle 8 ein Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten um sicherzustellen, dass die dort innerhalb des Baugrundstückes verlaufende Hauptwasserleitung nicht überbaut bzw. berührt wird. Im Bereich der Parzellen 1, 4 und 5 wird die Baugrenze in einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie der Gemeindestraße festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass talseitig der Gebäude ausreichend große Freiflächen zur sanften Geländemodellierung in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche zur Verfügung stehen. Die großzügigen Baugrenzen ermöglichen auf nahezu allen Parzellen eine erhebliche Vergrößerung der bestehenden Bauten und damit bei Bedarf die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes bzw. einer zusätzlichen Wohneinheit und dienen damit einer Nachverdichtung im Innenbereich.

Da in manchen Bereichen die bestehenden Bauten sehr nah an der Baugrenze stehen und auch hier maßvolle Anbauten oder Vorsprünge ermöglicht werden sollen, wird zusätzlich eine Festsetzung für vortretende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, erdgeschossige Wintergärten, Vordächer und Eingangsüberdachungen getroffen, so dass unter Einhaltung der Abstandsflächen ein Überschreiten der Baugrenze für diese Gebäudeteile bis zu 1,5 m zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der relativ großen Baugrundstücke entsprechend der vorgesehenen Nachverdichtung mit einer GRZ von 0,27 festgesetzt. Dadurch soll im Zusammenhang mit den nun großzügig vorgesehenen Baugrenzen einerseits beim Großteil der bereits bebauten Parzellen ein ausreichender Spielraum für künftige Erweiterungsbauten bzw. für die Schaffung einer zweiten Wohneinheit gewährt werden und andererseits auf den noch unbebauten Baugrundstücken eine dementsprechende bauliche Ausnutzung ermöglicht werden.

Die Festsetzung der weitgehend parallel zum Hang verlaufenden Firstrichtung für Hauptgebäude wird beibehalten und in den bestehenden und geplanten Hauptgebäuden eingetragen. Für Nebengebäude ist die Firstrichtung frei wählbar, da sich bei diesen

aufgrund der geringeren Größe im Zusammenhang mit der Hangneigung nicht so große Höhenunterschiede ergeben.

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte begrenzt und beträgt damit einheitlich 2 pro Gesamtgebäude. Diese Beschränkung ist im Zusammenhang mit den großzügigen Baugrenzen und der höheren Nutzungszahl städtebaulich erforderlich, um einerseits den bestehenden ländlichen Siedlungscharakter zu wahren und andererseits eine Überlastungen der bestehenden Verkehrserschließung zu vermeiden.

Wie bisher sind im Baugebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bauhöhe wird mit der seitliche Wandhöhe von 6,5 m, gemessen ab dem fertigen Erdgeschoßfußboden, begrenzt. Dadurch soll auch ein Dachgeschossausbau ermöglicht werden, so dass gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. In Abstimmung auf den Baubestand bzw. die Geländeverhältnisse wird die Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante der Hauptgebäude für die einzelnen Baugrundstücke bezogen auf NN festgesetzt. Aufgrund der großzügigen Baugrenzen ist allerdings auch eine von der vorgeschlagenen Situierung bzw. von den bestehenden Gebäuden abweichende Lage künftiger Bauten möglich. Somit ist eine zusätzliche Einschränkung erforderlich, damit neue Gebäude oder Anbauten bestmöglich in das Gelände eingebunden werden. Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass die fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoss an keiner Stelle mehr als 1,15 m über dem derzeitigen, gemäß Höhenlinien dargestellten, Gelände liegen darf und die Höhenlage der Fußbodenoberkante entsprechend der Situierung gegebenenfalls niedriger anzusetzen ist. Dieses Maß wird bei einer entsprechenden Geländemodellierung als vertretbar erachtet und entspricht in Teilen auch dem bereits bestehenden Bestand. Zur Einbindung der Bauten in das Hanggelände sowie in das bestehende Ortsbild ist das an Gebäude angrenzende Gelände bis mindestens 0,40 m unter die fertige Erdgeschossfußbodenkante anzufüllen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der dafür umgrenzten Flächen zulässig. Aufgrund der bestehenden Garagen sowie der bisherigen Festsetzung werden in einem Abstand von 3 m zum Außenbereich einzelne Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche müssen Garagen einen Mindestabstand von 1 m zur Nachbargrenze einhalten, sodass sichergestellt ist, dass zwischen zwei benachbarten Garagen ein Mindestabstand von 2 m bleibt (Vermeidung enger Reihen) und sich der Dachüberstand der Garagen auf dem jeweils zugehörigen Grundstück befindet. Ferner dürfen Garagen, die in einem Abstand von weniger als 3 m zur Nachbargrenze errichtet werden grenzseitig einen maximalen Dachüberstand von 0,50 m aufweisen.

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 Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind im Baugebiet grundsätzlich einzuhalten. Somit ist sichergestellt, dass auch bei einer Nachverdichtung 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.

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.

Im Zusammenhang mit der vorhandenen Geländeneigung sind Terrassen an das natürliche Gelände anzupassen und müssen sich der Gesamtanlage unterordnen. Dies kann z.B. durch eine Situierung der Terrasse in einem Bereich mit möglichst geringer Geländeabweichung (also eher im Süden anstatt im Osten des Gebäudes) oder auch durch eine möglichst sanfte Abböschung des Geländes erfolgen.

Aufgrund des leicht abfallenden Geländes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,9 m zulässig. Diese sind aus Natursteinmaterial herzustellen. Insbesondere im Zusammenhang mit bereits bestehenden Stützmauern im westlichen Geltungsbereich können im Rahmen einer Ausnahme gem. § 31 BauGB auch Stützmauern bis 1,80 m zugelassen werden. Diese müssen sich hinsichtlich ihrer Lage und Bepflanzung harmonisch in die Gesamtanlage einfügen.

## **6. Grünordnung**

Zur Einbindung der Bauten in die umgebende Landschaft ist entsprechend der Planzeichnung eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern vorgesehen. Da diese im Bereich der bebauten Parzellen im Wesentlichen bereits vorhanden ist, können bestehende Gehölze auf die Planvorgabe angerechnet werden. Standortabweichungen der Gehölze sind zulässig.

Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, ist der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu beschränken und neu zu errichtende Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Der Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen.

Niederschlagswasser ist sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, nach Möglichkeit in den Untergrund zu versickern. Um das Grundwasser vor einer möglichen Verunreinigung bestmöglich zu schützen, ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden grundsätzlich zu bevorzugen.

## **7. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße aus über zwei kurze Stichstraßen mit Wendepunkt, die entsprechend den bisherigen Festsetzungen errichtet und unverändert in die vorliegende Planung übernommen wurden. Entlang der östlich des Baugebietes verlaufenden Gemeindestraße ist die Errichtung eines neuen Geh- und Radweges vorgesehen. Dieser soll an der Nordwestseite der Verkehrsfläche verlaufen, da sich auf dieser Straßenseite weiter südwestlich die Kirche und die Schule befinden und ein Überqueren der Straße weitgehend vermieden werden soll. Der geplante Geh- und Radweg stellt eine wichtige Verbindung zwischen Ortszentrum, dem vorliegenden Baugebiet und dem Baugebiet Stuhndorf-Mühle her und ist insbesondere auch für Schulkinder dringend erforderlich. Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche wird daher in diesem Bereich auf das Vorhaben abgestimmt. Der erforderliche Grunderwerb ist bereits weitgehend gesichert.

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

## **8. Erschließung**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

## **9. Denkmalschutz**

Südwestlich des Baugebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 80 m 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.

Da das Baugebiet bereits weitgehend bebaut ist, ist von einer Beeinträchtigung der Denkmäler infolge der Bebauungsplanänderung nicht auszugehen. Hinsichtlich im Zuge weiterer 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.

## **10. Größe des Geltungsbereiches**

Nettobauland	ca. 8360 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche . Bestand	ca. 1553 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche . Planung (Verbreiterung f. Radweg)	ca. <u>152 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	ca.10065 m <sup>2</sup>

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

1. Der Änderungsbereich wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Gebiete ist daher nicht zu erwarten.
2. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen, sodass eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden gegeben ist und dringend benötigter neuer Wohnraum geschaffen werden kann.
3. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sich hinsichtlich der bestehenden Siedlungsstruktur keine wesentliche Veränderung ergeben. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
4. Auf eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet.
5. Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

## **C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. 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.

Ainring, .....

.....  
Martin Öttl  
1. Bürgermeister