

**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

18.08.2020

Der Begründung liegt der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2020 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 zusätzlichen 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 0,73 ha steht somit den Zielen der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums nicht entgegen.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die geplante Bebauung 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 sollen die privaten Grünflächen als Sonstiges Grünland aufgenommen werden.

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

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Thundorf und umfasst rund 1,3 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 des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebäude. Die Flächen nördlich, westlich und südlich sind derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Weiter südlich liegt das Gelände der Grundschule Thundorf.

Im Norden verläuft eine 20-kV Freileitung. Die im Schutzzonenbereich geplante Bebauung ist mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Die nordwestlich und westlich des Baugebietes gelegenen Biotope 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.

Nordöstlich des Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Stallanlage mit Rinderhaltung (48 GV) ist an der Nordseite der Hofanlage untergebracht und liegt ca. 110 m vom nächstgelegenen geplanten Wohngebäude bzw. von den bestehenden Wohngebäuden entfernt. Die geplante Bebauung rückt somit nicht näher an den Stall heran als die 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.

## **7. Geplante bauliche und sonstige Nutzung**

Das bestehende Baugebiet am Ortsrand von Thundorf wird nach Westen erweitert und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der unmittelbar südlich an das neue Baugebiet anschließende Bereich soll aufgrund der Topographie und exponierten Lage von einer Bebauung frei gehalten werden und künftig als Obstwiese genutzt werden. Ebenso ist zur Einbindung der geplanten Verkehrserschließung am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes eine Obstwiese vorgesehen. Beide Flächen werden daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt.

In Abstimmung an das östlich angrenzende Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 nicht zulässig. Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes ist es Ziel der Gemeinde Airing, hier insbesondere eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll.

Durch grundstücksübergreifende, großzügig festgesetzte Baugrenzen soll eine weitgehend flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie wird mit einheitlich 3 m festgesetzt. Zu den nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten um eine entsprechende Eingrünung zu ermöglichen. Ebenso verläuft die Baugrenze zum östlich gelegenen Baugebiet sowie zur südlich gelegenen Obstwiese in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze, so dass zwischen den geplanten Neubauten und dem Baubestand sowie zur Obstwiese ein ausreichender Freiraum erhalten bleibt.

Zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,27 für Einzelhäuser und 0,30 für Doppelhäuser festgesetzt. 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 9 ist die Firstrichtung gedreht zum Hang festgesetzt um im Bereich des Wendeplatzes einen harmonischen baulichen Abschluss zu erzielen. Die beiden südöstlichsten Wohngebäude sind als Hanghäuser zu errichten, so dass hier eine hangangepasste Bebauung sichergestellt und eine übermäßige Dominanz der Bauten im Anschluss an den Baubestand vermieden werden kann.

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.

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. 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.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der für Garagen und Nebenanlagen umgrenzten Flächen zulässig. 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. Besteht jedoch das Einvernehmen beider Nachbarn für profilgleiche Garagen oder Nebenanlagen, welche gestalterisch aufeinander abgestimmt werden, so kann im Rahmen einer Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, dass direkt an diese Grenze gebaut wird. 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 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 Quergiebel erlaubt. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind jedoch zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes unzulässig. Aufgrund der Geländeverhältnisse werden die Garagen auf Parzelle 7 und 8 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.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür ist am nordöstlichen Rand des Baugebietes an der neuen Erschließungsstraße eine Fläche für Elektrizität festgesetzt.

## **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 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zumindest ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Im Nordosten des Planungsgebietes ist zur Einbindung der neuen Verkehrserschließung die Anlage einer Obstwiese geplant. Ebenso soll im südlich an das Baugebiet angrenzenden Kuppenbereich eine Obstwiese entstehen. Es wird empfohlen, die geplanten Obstwiesen frühestens ab 01.07. zu mähen und das Mähgut abzutragen. Auf eine Düngung und chemischen Pflanzenschutz sollte verzichtet werden. Dadurch sollen möglichst artenreiche Obstwiesen entstehen. 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 vorhandenen Geländeneigung dürfen erdgeschossige Terrassen maximal 0,60 m hohe Stützmauern aufweisen. Weitere gegebenenfalls erforderliche Geländeänderungen können durch Böschungen oder weitere Höhenabstufungen erfolgen. Im Bereich der Parzellen 6 . 8 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.

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.

Nordwestlich grenzt das Biotop.-Nr. 8143-1121-001, „Extensivweiden 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, „Bachlauf mit Auwald und Feldgehölz westlich Thundorf-Mühle“ Diesem 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 Wendeplatz. Dieser ist gemäß RAS 06 für das Wenden von Fahrzeugen bis 10 m Länge ausgebildet.

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 wird nach Möglichkeit versickert.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

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 Grünfläche und Schulareal ist von einer Beeinträchtigung der Denkmäler infolge des Bebauungsplanes nicht auszugehen. Hinsichtlich im Zuge von 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. 7340 m <sup>2</sup>  |
| Private Grünfläche . Obstwiese              | ca. 3387 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Verkehrsfläche . Bestand        | ca. 407 m <sup>2</sup>   |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche . Planung | ca. 1613 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Verkehrsfläche-Rad- und Gehweg  | ca. 163 m <sup>2</sup>   |
| Fläche für Elektrizität                     | ca. 25 m <sup>2</sup>    |
|   | <hr/>                    |
| Geltungsbereich                             | ca. 12935 m <sup>2</sup> |

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

1. Das Baugebiet wird wie der östlich 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 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. Biotop 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 Obstwiesen kann das Baugebiet gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden und auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen das Artenspektrum erweitert werden. 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 bestehenden schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes sind keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Da die geplante Bebauung die Höhe der südöstlich gelegenen bestehenden Bauten nicht übersteigt und der Kuppenbereich frei gehalten wird, 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, .....

õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ

Martin Öttl

1. Bürgermeister