

**BEBAUUNGSPLAN "SONDERMONING ORTSMITTE"
GEMEINDE NUßDORF, LANDKREIS TRAUNSTEIN**



Veranlasser:
Gemeinde Nußdorf

Antragsteller:
Mayer CS16 GmbH & Co. KG, Hauptstraße 5 in 83324 Ruhpolding, Vertreter: Herr Michael Mayer

**5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SONDERMONING ORTSMITTE“
FÜR DEN BEREICH VON GRUNDSTÜCK FL.-NR. 9 DER GEMARKUNG
SONDERMONING IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB**

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

1. Anlass der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans wird infolge der Geschäftsaufgabe des Gasthauses Zenz verbunden mit der Neugestaltung der zentralen Lage sowie der dringenden Nachfrage von Wohnraum erforderlich. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Gewerbeeinheit(en) errichtet werden.

2. Änderungsbereich

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 9 der Gemarkung Sondermoning. Dieser Teil ist im Bebauungsplan zwar enthalten, jedoch zu stark am Bestand orientiert, hat keine Festsetzungen für eine Tiefgarage, ist zudem nicht mehr zeitgemäß und soll daher entsprechend umgestaltet werden. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche für eine Bebauung als Dorfgebiet festgesetzt.

3. Gegenstand der Änderung

Wie unter Pkt. 2 angedeutet, soll die Bebauung auf dem vorgesehenen Grundstück umgestaltet werden, die vorgesehene neue Nutzung entspricht den Vorgaben des aktuell gültigen Bebauungsplanes. Anstelle der bisherigen Nutzung als Gasthaus sollen zwei moderne Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Tiefgarage entstehen. Die geplante Bebauung wurde im Vorfeld mit der Gemeinde Nußdorf, dem Planungsbüro Schuardt aus Traunstein sowie dem Antragsteller vorabgestimmt und durch den Gemeinderat bestätigt.

Geplant sind zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit verschiedenen großen Wohneinheiten, die im Rahmen der Eingabeplanung dann noch genauer definiert werden. Eine Wohneinheitenbeschränkung gibt es nicht, entscheidend für die Anzahl der Einheiten ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, sprich der KFZ-Stellplätze, die sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch vorgesehen werden. Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen, je Gewerbeeinheit gem. dem Schlüssel der Garagen- und Stellplatzverordnung. Es entstehen zwei verschiedenen große Gebäude, Haus A mit einer Grundfläche von max. 340 m² und einer seitlichen Wandhöhe von 9,75 m und Haus B mit einer Grundfläche von max. 235 m² sowie einer seitlichen Wandhöhe von 6,85 m.

Das Gebäude A soll Außenabmessungen von ca. 25,00 * 12,00 m erhalten, mit 2 Quergiebeln auf beiden Traufseiten und Balkonen zur Gliederung der Fassaden. Die Balkone dürfen die festgelegten Baugrenzen um 1,50 m überschreiten. Die Quergiebel haben neben der Gliederung ebenfalls die Aufgabe im Dachgeschoss bei einem so langgestreckten Gebäude

für die nötige Belichtung zu sorgen, die sonst nur über einen deutlich höheren Anteil an Dachflächenfenstern zu realisieren wäre.

Die seitliche Wandhöhe von 9,75 m (gemessen von OK fertiger Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) bemisst sich am aktuell vorhandenen Bestand von Gebäuden im Ortsbereich Sondermoning. Gleichzeitig ist bei der Höhenentwicklung der immer weiter steigende Anspruch an die Gebäudedämmung berücksichtigt, die sich bei der Umsetzung in deutlich stärkeren Bauteilaufbauten widerspiegelt. Aus diesem Grund wird auch bewusst auf die Festlegung für die Anzahl der Vollgeschosse bei beiden Gebäuden verzichtet, da sich die geforderte Dachdämmung negativ auf die Vollgeschossigkeit auswirkt.

Das Gebäude B soll Außenabmessungen von ca. 18,00 * 12,00 m erhalten, mit einem Quergiebel auf der straßenseitig abgewandten Traufseite und Balkonen zur Gliederung der Fassaden. Die seitliche Wandhöhe wird auf 6,85 m (gemessen von OK fertiger Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) festgesetzt. Die Balkone dürfen ebenfalls die festgelegten Baugrenzen um 1,50 m überschreiten. Der Quergiebel hat neben der Gliederung des gleichen die Aufgabe im Dachgeschoss für die nötige Belichtung zu sorgen. Die Größen der Quergiebel entsprechen bei beiden Gebäuden einheitlich einer Breite von ca. 9,00 m und einer Tiefe von ca. 2,00 m und sind von den Dimensionen an das nebenstehende Bauernhaus mit Stall angelehnt.

Die Grundflächen beider Gebäude sind mit 575 m² deutlich kleiner als die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten 920 m²! Die künftig überwiegende Nutzung als Wohnraum entspricht den Erfordernissen zur Schaffung von Wohnraum bzw. der optimierten Ausnutzung von vorhandenen Innenbereichsflächen. Als Ausgleich für die geringere Grundfläche darf das Gebäude A mit der seitlichen Wandhöhe von 9,75 m errichtet werden, Gebäude B dagegen wird aus gestalterischen Gründen deutlich niedriger.

Die Gebäude fügen sich in diesen Dimensionen auch noch in die Umgebungsbebauung ein. Die Dachneigung wird angelehnt an aktuell aufgestellte Bebauungspläne im ländlichen Bereich und für die Hauptgebäude Haus A und B mit 20- 28° sowie die Nebengebäude mit 16-20° festgelegt. Dadurch besteht die Möglichkeit auch im DG noch gut nutzbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Quergiebel sind unabhängig von der Gebäudelänge und u.a. an dem landwirtschaftlichen Nachbargebäude orientiert. Zudem ist der Quergiebel von Haus B nicht direkt einsehbar, so dass diese Dimensionen sich vertreten lassen. Gleichzeitig haben wir hier eine optimale Breite für mittig angeordnete kleine Zweiraumwohnungen, die gerne von Alleinstehenden, jungen Paaren oder auch älteren ohne Kinder genutzt werden. Die Quergiebel bzw. Querbauten sind im aktuell gültigen Bebauungsplan nicht reglementiert, aber im Ortsbereich vorhanden. Aus Nutzungs- und gestalterischen Gründen dürfen diese eine max. 5°größere Dachneigung aufweisen. Dadurch wird die seitliche Wandhöhe der Quergiebel proportional ebenfalls leicht höher als die der Hauptdächer. Sie müssen aus der Traufe entwickelt werden und in der Höhe unter dem jeweiligen Hauptfirst enden.

Die Hauptfirste verlaufen wie bisher von Nordost in Richtung Südwest.

Die Größe der Dachflächenfenster wird nicht reglementiert, die im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten Größen von 0,75 m² je Dachflächenfenster bzw. 1,5 m² je Dachseite sind deutlich zu gering und ermöglichen keinen sinnvollen Dachgeschossausbau, was im Sinne der Nachverdichtung den Ausbau der Dachgeschosse deutlich erschweren würde. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet.

Die Höhenlage ergibt sich aus der grundsätzlichen Geländesituierung und der nordwestlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche. Das Grundstück selbst weist von Nord nach Süd ein Maximalgefälle von ca. 3 m auf, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 1,50 m.

Aus diesem Grund werden die Gebäude unterschiedlich hoch eingebaut, die Höhe ist in der Bebauungsplanänderung festgelegt und über den Bezug zum Kanaldeckel vom RW-Schacht 08010KR100 entsprechend fixiert. Um den ruhenden Verkehr, sprich die notwendigen KFZ-Stellplätze unterzubringen, ist es geplant, eine Tiefgarage mit ca. 25- 30 Stellplätzen zu errichten. Im Vorfeld wurde von der Gemeinde und dem Planungsbüro Schuardt festgelegt, dass die Zufahrt auf der Ostseite zu erfolgen hat. Da es sich bei dieser Position um nahezu den höchsten Geländebereich auf dem Grundstück handelt, ist es erforderlich die Zufahrt zur Tiefgarage mittels Geländeregulierung, in Kombination mit einer Stützmauer zu Fl.Nr.: 5 mit einer Höhe von bis zu 1,50 anzupassen. Geringere Geländemodellierungen, wie im aktuell gültigen Bebauungsplan mit max. 50 cm vorgegeben, sind nur einzuhalten, wenn im Rahmen der Bebauung das Grundstück Fl.Nr.: 5 ebenfalls deutlich mit reguliert würde. Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt, die speziell für dieses Grundstück erfolgt und somit genauer auf die vorhandene Situation eingehen kann, wogegen die bisherige Festlegung ganz allgemein für das gesamte Plangebiet galt, ist die Festlegung speziell für dieses Grundstück vertretbar. Aufgrund des abfallenden Geländes in Richtung Süd sind ebenfalls in den südöstlichen sowie den südwestlichen Grundstücksbereichen Geländeregulierungen sowie Stützmauern bis zu 1,50 m notwendig. Die beiden geplanten Gebäude haben untereinander einen Höhenunterschied von ca. 70 cm (OK RB EG zu OK RB EG) und sind unterirdisch durch die Tiefgarage verbunden. Die Höhenlage ist so gewählt, dass die Eingangshöhen der Gebäude nahezu dem vorhandenen Gelände an der Stelle entsprechen. Weitere Absenkungen sind nicht zu empfehlen bzw. sinnvoll. Die entstehenden Höhenversätze werden organisch mit Natursteinversatz, Böschungen und Auffüllungen, sowie Anpflanzungen an das nachbarliche Bestandsgelände angeschlossen.

Um die nötigen Stellplätze nachweisen zu können und den öffentlichen Verkehr nicht durch wild parkende Autos zu behindern, sowie den Winterdienst reibungslos zu ermöglichen, ist eine Tiefgarage mit ca. 25 bis 30 unterirdischen Stellplätzen vorgesehen.

Die Festlegung der Position für die Tiefgaragenabfahrt (TGA) sowie der Grundstückszuschnitt ermöglicht es nicht mit dem normativen zul. Gefälle die Tiefgarage zu erschließen. Es wird sich in Abstimmung Antragsteller/Planer in Teilbereichen ein Gefälle von über 15% ergeben, dieses entsprechend ausgerundet ist für reguläre Fahrzeuge befahrbar. Der Bauherr wurde ausdrücklich über den Sachverhalt informiert.

Durch diese starke Neigung wird eine Überdachung der Rampe in diesem Bereich erforderlich. Für dieses Rampengebäude wird eine max. seitliche Wandhöhe von 3,00 m auf der Hangseite festgesetzt. Nach der Tiefgaragenabfahrt mit einer Länge von maximal 9,00 m wird aus technischen Gründen die überdeckte Tiefgaragenrampe auf einer Länge von ca. 13 m grenzständig mit einer Höhe von ca. 1,25 m, danach abfallend, aus dem Gelände ragen. Gemäß dem Kommentar zu den Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung ist diese Abweichung vertretbar, wenn ab 9,00 m Wandlänge die Höhe der Überdeckung niedriger als 2 m ist und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Das ist hier der Fall. Zusätzlich zu den vorgesehenen Tiefgaragenstellplätzen sind weitere oberirdische Stellplätze z.B. auch für Besucher angedacht, für die konkret der Bereich im südwestlichen Spitz vorgesehen ist sowie ohne konkrete Festlegung neben der Tiefgaragenzufahrt sowie auf dem freien Platz vor den beiden Gebäuden.

Zur Entsorgung anfallender Abfälle ist es notwendig die entsprechenden Abfallbehälter oberirdisch anzuordnen. Die Standplätze der Abfallbehälter dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Größe von je max. 20 m² errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen dürfen diese eingehaust und mit einem Sattel- Pult oder flachem Gründach überdacht werden.

Grundstücksgröße: 2353 m²

Zulässige überbaubare Flächen:

Mehrfamilienhaus A max. 340 m²

Mehrfamilienhaus B max. 235 m²

Tiefgarage mit TGA max. 775 m² (ohne Flächenanteile unter den Hauskonturen)

Flächen für Zugänge, Fahrbereiche und Terrassen sind nicht extra festgesetzt und sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Balkone (auch wenn sie nicht im Sinne der BayBO untergeordnet sind), Dachüberstände oder ähnlich untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Grundflächen überschreiten.

Die Abstandsflächen sind nach der BayBO Art. 6 in der aktuell gültigen Fassung vom festgesetzten bzw. geplanten Gelände nachzuweisen. Die Höhenlage der Gebäude ist im Planteil festgesetzt. Das fertige Gelände ist bis mindestens 30 cm unter OK RB EG anzufüllen. Die Geländeänderung ist in den Ansichtszeichnungen entsprechend darzustellen.

4. Planungsziele / Verfahren

Der Bebauungsplan „Sondermoning Ortsmitte“ ist aus dem Jahre 1999, also inzwischen fast 24 Jahre alt. Die Strukturen und Nutzungen haben sich seitdem erheblich verändert. Der Flächennutzungsplan ist in dem Bereich als Dorfgebiet unverändert festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans wird auch infolge der Geschäftsaufgabe des Gasthauses Zenz verbunden mit der Neugestaltung der zentralen Lage sowie der dringenden Nachfrage von Wohnraum erforderlich.

Aufgrund des Siedlungsdruckes sind größere Gebäude mit mehreren Wohnungen erforderlich, um den Anforderungen zum schonenden Umgang mit den Ressourcen zu entsprechen. Die Zulässigkeit einer hohen Grundfläche durch die Errichtung einer TG ist sinnvoll, um dem öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten, wie bereit unter Pkt. 3 beschrieben.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt, auch im Umfeld wurden bereits etliche Änderungen vorgenommen. Die Bebauungsplanänderung soll deshalb im sogenannten vereinfachten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, durchgeführt werden.

5. Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe zur Kath. Filialkirche St. Nikolaus und Johann Baptist, sowie die Lage des Plangebietes im historischen Stadtkern, hat das BLfD die Denkmalvermutung verkündet. In diesem Zusammenhang ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

6. Erneuerbare Energien

Gem. LEP 6.2.1 sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vergl. auch RP 18 B V 7.1Z, 7.2Z). Sollte es vertraglich zu regeln sein, ist eine Teilversorgung aus erneuerbaren Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) anzustreben.

7. Nachbarn

Die Nachbarn können sich über Art und Umfang der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Auslegung informieren.

Eine Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch die geänderte Festsetzung der Baugrenzen oder Fassadengliederung ist nicht gegeben.

8. Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange werden nicht berührt, das Grundstück ist aktuell bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan überplant, sie sind aber insoweit berücksichtigt, dass die privaten Verkehrsflächen und Zugänge nicht asphaltiert bzw. betoniert, sondern mit einem sickerfähigen Belag hergestellt werden müssen. Damit kann der Grad der Versiegelung reduziert werden.

Nicht zulässig sind außerdem Schotter-, Stein- und Kiesgärten oder Kunstrasen.

Auf dem Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum, gemäß Pflanzliste unter Punkt 8.1 des im Übrigen geltenden Bebauungsplanes „Sondermoning Ortsmitte“ zu pflanzen, die Freiflächen sind zu begrünen/bepflanzen, hierfür ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Freiflächenplan vorzulegen.

Die Bepflanzung der Flächen hat zeitnah, nach der Fertigstellung der jeweiligen Gebäude zu erfolgen.

9. Immissionsschutz

Innerhalb des städtebaulichen Verfahrens sind die Umweltbelange und hierbei der Aspekt Schallimmissionsschutz angemessen zu berücksichtigen.

Um der Gemeinde Nussdorf bezüglich des Umweltaspekts „Lärm“ die erforderlichen Informationen für den Umweltbericht sowie für eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu liefern, wurden folgende Geräuscheinwirkungen untersucht:

- Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm von den umliegenden Straßen auf das Plangebiet
- Erhöhung des allgemeinen Verkehrslärmpegels in der vorhandenen Umgebung aufgrund zusätzlicher Verkehrserzeugung durch das Vorhaben
- Geräuscheinwirkungen innerhalb Plangebiets durch Gewerbebetriebe aus der unmittelbaren Umgebung

In der der schalltechnischen Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplans, Bericht Nr. 0742-003/03 vom 09.08.2024 wurden die Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbegeräuschen auf das Plangebiet betrachtet.

Aufgrund der schwierigen Umgebungsbedingungen, in Hinblick auf die nach RLS-19 zuvor erforderlichen Zuschläge aufgrund von Mehrfachreflexionen, mussten Maßnahmen gefunden werden, um eine unzulässige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Nachbarschaft zu vermeiden. Dazu wurden verschiedene Varianten überprüft, die eine um 5° verdrehte Stellung des geplanten Gebäudes (Haus B) zur Straßenachse beinhalteten. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass in allen übermittelten Varianten, von keiner Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in den kritischen Bereichen der Nachbarschaft auszugehen, insofern das Kriterium einer um $\geq 5^\circ$ zur Straßenachse verschobenen Stellung der Gebäude eingehalten wird. Diese Gebäudestellung wurde in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die Prüfung und Beurteilung erfolgte nach den für Immissionen in der Bauleitplanung anzuwendenden technischen Regelwerken (DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1). Außerdem wird für Verkehrsgerausche die Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Für Geräusche von Betrieben und technischen Anlagen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm anzuwenden. Der überplante Bebauungsplan setzt, unverändert ein Dorfgebiet (MD) fest.

Anhand der Untersuchungsergebnisse wurden folgende Textvorschläge für die Festsetzungen zum Immissionsschutz übernommen:

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 vorzusehen (im Folgenden kurz: DIN 4109). Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen, gem. Absatz Nr. 3 bzw. Absatz Nr. 4 dieser Festsetzung, bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind im Rahmen der erforderlichen Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm im für einen gesunden Luftwechsel erforderlichen (Betriebs-) Zustand zu berücksichtigen.
2. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche von Wohnungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in der Mitte des Aufenthaltsbereichs in 2 m Höhe über der Nutzfläche unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggienverglasung, Wände, Gebäudeabschirmung, etc.), ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 64 dB(A) nicht überschritten wird.
3. Befinden sich zum Lüften erforderliche Fenster, Balkontüren oder ähnliche Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 69 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts, sind Maßnahmen zur ausreichend schallgedämpften Belüftung vorzusehen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, insofern der betroffene Raum über Fenster, Balkontüren oder ähnliche zum Lüften geeignete Außenbauteile an einer vom Lärm abgewandten Fassade mit Beurteilungspegeln nicht höher als 69/54 dB(A) tags/nachts belüftet werden kann. Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster mit darauf ausgerichteten Schalldämmmaßen auch an höher belasteten Fassaden zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließ-lich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.
4. Befinden sich zum Lüften erforderliche Fenster, Balkontüren oder ähnliche Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 von Nicht-Wohnnutzungen, welche keinen in der Nacht höheren Schutzanspruch als am Tag aufweisen, in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 69 dB(A) tags/nachts, sind Maßnahmen zur ausreichend schallgedämpften Belüftung vorzusehen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, insofern der betroffene Raum über Fenster, Balkontüren oder ähnliche zum Lüften geeignete Außenbauteile an einer vom Lärm abgewandten Fassade mit Beurteilungspegeln nicht höher als 69 dB(A) tags/nachts belüftet werden kann.
5. Bei der Rampe der Tiefgaragen-Einfahrt und -Ausfahrt müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Abflussrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten) ausgeführt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird in den textlichen Hinweisen folgender Passus aufgeführt: In der Umgebung des Änderungsgebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung

dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

10. Grundwasser/ Wasserversorgung/ Wasserschutzgebiet

Gemäß Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein besteht für das Wasserschutzgebiet Brunnen Nußdorf Anpassungsbedarf hinsichtlich der Ausdehnung sowie der Schutzgebietsauflagen. Eine Abschätzung über den künftigen Umgriff der Schutzbedürftigen Flächen ist derzeit nicht möglich. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung und die Zuspeisungswahrscheinlichkeiten lassen sich mit der zur Verfügung stehenden Datengrundlage nicht hinreichend genau differenzieren. Betreiber des Brunnen Nußdorf ist die ZV Harter Gruppe, Siedenberg 1, 83339 Chieming. Derzeit wird ein Pegel zur Überprüfung des Grundwasserschutzgebietes geplant.

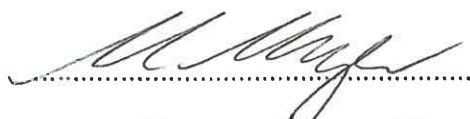
11. Brandschutz/ Personenrettung

Die Feuerwehr der Gemeinde Nussdorf verfügt aktuell über kein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter. Nächstgelegene Drehleiterfahrzeuge können die Hilfsfrist von 10 Minuten nicht einhalten. Damit die im Rahmen des Brandschutzes erforderliche Personenrettung mittels Steckleitern realisiert werden kann, ist es zwingend notwendig in jeder Wohneinheit, sowie aus jeder Etage dieser, den zweiten Rettungsweg an einer anleiterbaren Stelle nachzuweisen. Dazu ist es erforderlich und bereits vorgesehen die Wohnungen im Dachgeschoss teilweise über zwei Etagen zu planen. Die Bestätigung erfolgt in dem erforderlichen Brandschutznachweis.

12. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Antragsteller getragen.

Ruhpolding, den 11.02.2025



Michael Mayer, Antragsteller/ Planverfasser

Nußdorf, den 28. Okt. 2025



Toni Wimmer, Erster Bürgermeister