

Hans-Peter Gschwendner
Diplom-Ingenieur Univ. und Sachverständiger

GSCHWENDNER ENGINEERING & CONSULTING

Dipl.-Ing. Univ. H.P. Gschwendner Hauptstraße 9 83339 Chieming

Gemeinde Nußdorf im Chiemgau
Dorfplatz 15
83365 Nußdorf

Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelt
Objektplanung • Tragwerksplanung • Projektmanagement
Bauphysik • Brand- und Immissionsschutz • Consulting

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Verkehrswert und Beleihungswert, Mieten und Pachten

Landwirtschaftliche Unternehmensbewertung und Bewertung von landwirtschaftl. Entschädigungen

Verantwortlicher Sachverständiger zur EnEV
(Energieeinsparverordnung) nach § 2 Abs. 1 der ZVEuEV

Fachplanung für den vorbeugenden Brandschutz
Nachweisberechtigt gem. Art. 68 Abs. 7 Satz 3 BayBO

Büro Chieming: Hauptstraße 9 • D-83339 Chieming
Telefon: (08664) 325029 • Fax: (03212) 1103407

HPGschwendner@web.de • www.HPGschwendner.de

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

Chieming, 29.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich namens und im Auftrag meines Bauherrn die Änderung des Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Univ.

Hans-Peter Gschwendner

Verantwortlicher Sachverständiger

Begründung

Änderung des Bebauungsplans „Baumgarten“

im Bereich des Feldschneiderweg 3, 83365 Nußdorf in Oberbayern, Kreis Traunstein
Fl.Nr. 1900/1 der Gemarkung Nußdorf

nach § 13a BauGB

Gemeinde Nußdorf

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Baumgarten“ im Bereich des
Feldschneiderweg 3 in Nußdorf

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Anlass und Erforderlichkeit
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung
 - 3.1 Lage
 - 3.2 Derzeitige Nutzung
 - 3.3 Bodenverhältnisse
- 4 Erschließung
- 5 Geplante bauliche Nutzung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauliche Gestaltung
 - 5.3 Flächenbilanz
- 6 Auswirkung der Planung
 - 6.1 Auswirkungen auf Nachbarn
 - 6.2 Orts- und Landschaftsbild
 - 6.3 Immissionen
- 7 Schutzgebiete
- 8 Natur und Artenschutz
- 9 Immissionsschutz

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung betrifft das Grundstück 1900/1 der Gemarkung Nußdorf. Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Baumgarten“

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 0,0953 ha auf.



Rechtsgültiger Bebauungsplan Nußdorf „Baumgarten“
Der Änderungsbereich ist rot umrandet.

2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

Anlass und Erforderlichkeit

Für das Grundstück 1900/1 der Gemarkung Nußdorf liegt eine Planung für einen Ersatzbau für ein bereits beseitigtes Wohngebäude vor.

Planungsziel

Der Eigentümer plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage, das sich den Erfordernissen des angrenzenden Gewerbe- bzw. Mischgebietes anpasst.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

Landes- und Regionalplanung:

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Der Ort Nußdorf – hier der Ortsteil Baumgarten – ist ein ländlicher Ort und liegt geographisch zwischen Traunstein und Traunreut. Die Gemeinde Nußdorf ist dem ländlichen Raum, in der Nähe zum Oberzentrum Traunstein und zum Mittelzentrum Traunreut zuzuordnen.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück 1900/1 als WA – Allgemeines Wohngebiet – dargestellt. Nordöstlich grenzt ein Mischgebiet MI an, südöstlich ein Gewerbegebiet GE.

Bebauungsplan:

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nußdorf – Baumgarten“ (in Kraft getreten am 12.11.1987).

Das Grundstück war bereits zum Zeitpunkt der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans mit einem vorhandenen Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Diese Bebauung wurde zwischenzeitlich entfernt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um das Maß und die Art der Nutzung im Bereich der bisherigen Bebauung neu zu regeln.

Für diese Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Sie umfasst solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Bei einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn das Planungsgebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Die Bebauungsplanänderung erfüllt mit einem Geltungsbereich von 953 m² diese Vorgabe. In der Folge ist die Eingriffsregelung nicht relevant und es müssen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Ortsteils Nußdorf-Baumgarten, unmittelbar an der Kreisstraße TS46, die Nußdorf und Traunstein verbindet. In nordwestlicher Richtung befindet sich in ca. 700 m Entfernung das Ortszentrum von Nußdorf mit der Pfarrkirche St. Laurentius.

3.2 Derzeitige Nutzung

Umfeld des Geltungsbereichs

Im Umfeld des Flurstücks 1900/1 der Gemarkung Nußdorf grenzt nordwestlich, nördlich und nordöstlich Wohnbebauung in Form von meist Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die

Dachlandschaft wird durch rote bis rotbraune Satteldächer, vereinzelt mit Quergiebel bestimmt. Südöstlich schließt eine Gewerbeanlage an. Südwestlich verläuft die Kreisstraße TS46 zwischen Nußdorf und Traunstein. Hinter dieser liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Auszug Bayernatlas (August 2024)

Innerhalb des Geltungsbereichs:

Das Grundstück war mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut und schließt im Norden an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Feldschneiderwegs an. Diese Altbebauung wurde zwischenzeitlich beseitigt.

3.3 Bodenverhältnisse

Untergrund:

Laut geologischen Karten von Bayern ist mit Kies und sandigem Schluff zu rechnen. Dies bestätigt sich auch beim Abbruch und Aushub der Altbebauung.

Bodendenkmal und Altlasten:

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist kein Bodendenkmal registriert. Altlasten wurden beim Abriss der Altbebauung nicht festgestellt.

Geländestruktur:

Das natürliche Gelände steigt vom Feldschneiderweg her leicht an, fällt aber dann zur Kreisstraße hin wieder ab. Diese Geländestruktur soll weitestgehend erhalten bleiben.

4 Erschließung

Verkehrsflächen:

Das Planungsgebiet ist bereits über vorhandene Verkehrsflächen erschlossen. Bei allen umliegenden Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Kreisstraße handelt es sich um Wohnstraßen bzw. untergeordneter Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Vorfahrt ist im gesamten Gebiet – mit Ausnahme zur Kreisstraße mit „Rechts vor links“ geregelt.

Ver- und Entsorgung:

Anfallendes Schmutzwasser ist über die bestehende in der Verkehrsfläche befindliche öffentliche Kanalisation der Gemeinde zu entsorgen. Oberflächen- bzw. Regenwasser ist vor Ort dem Untergrund mittels Versickerung zuzuführen.

Die Trinkwasserversorgung ist über den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Harter Gruppe“ sichergestellt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Bayernwerke AG und die Telekommunikation über die Telekom.

5 Geplante bauliche Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das konkrete Vorhaben ermöglicht, neuen Wohnraum zu schaffen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung:

Die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO – wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Maß der baulichen Nutzung:

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan regelt die zulässige Grundfläche auf dem Flurstück 1900/1 der Gemarkung Nußdorf nur durch die Festsetzung von im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen. Diese sollen durch die nun geplante Bebauung geringfügig überschritten werden, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 für E+D wird geringfügig überschritten. Ebenso wird die zulässige Höhe des Gebäudes nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan von 4,70 m überschritten.

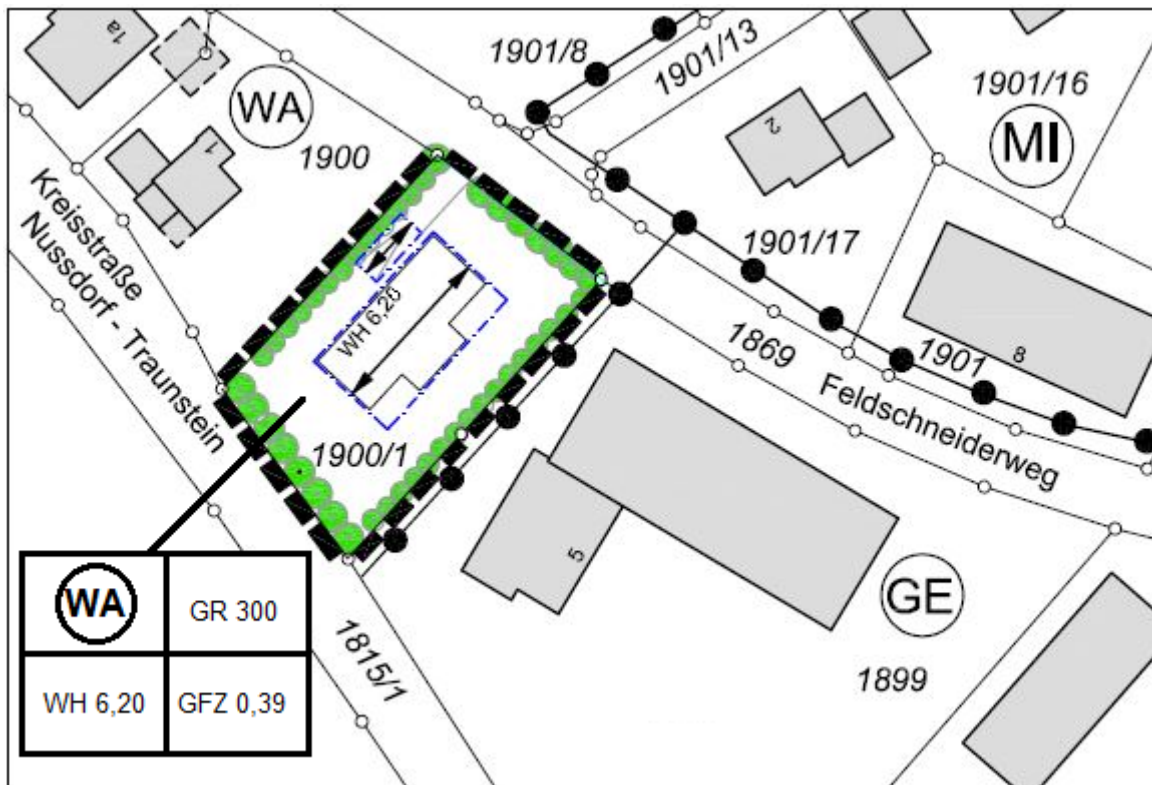
Mit dieser Bebauungsplanänderung erhöht sich die zulässige überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen auf 300 m², die zulässige Gebäudehöhe auf 6,20 m und die

zulässige GFZ auf 0,39.

Durch Festsetzung in Meter über NHN (System DHHN2016) ist die OK Fertigfußboden im Erdgeschoss angegeben.

Bauweise:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist bisher keine Bauweise bestimmt. Die bisher enthaltenen Festsetzungen widerspiegeln eine offene Bauweise.



5.2 Bauliche Gestaltung:

Generell orientiert sich die zukünftig zulässige Baugestaltung im Änderungsbereich an den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „Nußdorf – Baumgarten“. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darauf verwiesen.

Dächer:

Zulässig sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit First parallel zur Traufe, wobei die Firststrichtung durch Planzeichen bestimmt ist. Dachneigung, Dachüberstände, Farbe und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

Gebäude, Einfriedungen:

Als Gebäudeform sind ruhige, klare, rechteckige Hauptbaukörper zulässig.
Um den Naturschutz und die biologische Vielfalt zu stärken, müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze:

Die Ausführung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen

sind nur Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die überbaute Grundfläche für untergeordnete Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) ist pro Grundstück auf 12 m² beschränkt.

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Geländemodellierung:

Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern (bis 0,50 m) sind bereits laut der Urfassung des Bebauungsplans zulässig. Deren Festsetzung behält auch im Änderungsbereich seine Gültigkeit.

Grünordnung:

Der Erhalt der Grundstückseingrünung (Kleinbäume, Sträucher) sind durch Planzeichen festgesetzt. Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird durch textliche Festsetzungen bestimmt. Dabei sind nur heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

5.3 Flächenbilanz

<u>Bruttobauland</u> (Geltungsbereich):	0,0953 ha	= 100 %
---	-----------	---------

davon entfallen auf:

maximal zulässige Grundfläche	0,0300 ha	= 31,5 %
private Freiflächen incl. Zugängen, Zufahrten, Terrassen	0,0111 ha	= 11,6 %

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkung auf die Nachbarn

Das Abstandflächenrecht (BayBO) fordert eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H bzw. mindestens 3 m bei Wohngebäuden. Ein Abstand von 3,0 m wird an allen Grenzen eingehalten.

Aufgrund der geplanten großen Abstandsflächen zu den umliegenden Wohngebäuden ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der Nachbargebäude zu rechnen.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Durch geeignete Festsetzungen ist eine homogene Einbindung in das Ortsbild sichergestellt.

6.3 Immissionen

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche oder Lärm).

7 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld dessen nicht vorhanden.

8 Natur- und Artenschutz

Die Freiflächen des Grundstücks werden als Garten und Wiese genutzt. Hecken, Baumbestand und Sträucher entsprechen den empfohlenen heimischen Arten. Ein Eingriff in derer ist mit der Umsetzung der Baumaßnahme nicht geplant.

9 Immissionsschutz

Mit landwirtschaftlichen Emissionen aus den nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Kreisstraße TS46 führt direkt am Grundstück vorbei. An der nächst gelegenen Zählstelle zwischen Wang und Höpperding der Kreisstraße TS46 wurden im Jahr 2024 Verkehrsmengen von 3.191 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 159 Lkw/24h gemessen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet dürften unter Beachtung der Verkehrsmenge und zweiter Baureihe im Abstand von ca. 50 m aller Wahrscheinlichkeit nicht überschritten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse dürften somit gegeben sein. Es werden in den Hinweisen des Bebauungsplans dennoch bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können künftig keine Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzsanierungsmaßnahmen gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) geltend gemacht werden.

Gemeinde Nußdorf
Nußdorf, 2026

Ingenieurbüro Gschwendner
Chieming, 29.04.2026

Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Univ. Hans-Peter Gschwendner
Hauptstraße 9, 83339 Chieming

Gemeinde
Nußdorf im Chiemgau



Änderung des Bebauungsplans
"Nußdorf - Baumgarten"

im Bereich des
Feldschneiderwegs 3

nach § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000

Chieming, den 29.04.2026 geändert am

Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelt
Dipl.-Ing. Univ. Hans-Peter Gschwendner
Hauptstraße 9 83339 Chieming
Tel.: (08664) 325029 FAX: (03212) 1103407