

1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der bislang für die Ortsmitte Nußdorf gültige Bebauungsplan ist seit dem Jahr 1978 rechtskräftig. Neue Aspekte und Entwicklungstendenzen im Bereich der Ortsmitte von Nußdorf entsprechen nicht oder nur noch teilweise den Vorgaben des alten Bebauungsplanes und erfordern deshalb grundsätzlich neue bauleitplanerische Überlegungen.

Im Bereich des Höllberges stimmen darüber hinaus die Angaben dieses Bebauungsplanes nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten im Gelände überein.

Durch das im Gemeindegebiet von Nußdorf zur Zeit laufende Dorferneuerungsverfahren bestehen gerade für diesen so wichtigen Bereich der Ortsmitte, nach Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, gute Möglichkeiten, die darin enthaltenen Zielsetzungen schnell und für die Gemeinde kostensparend in die Tat umzusetzen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 umfaßte den Bereich der Ortsmitte sowie die Gebiete jüngerer Siedlungsentwicklungen der 70er und 80er Jahre.

Mit der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für den Siedlungsbereich von Nußdorf soll differenziert vorgegangen werden:

- Der engere Ortskern von Nußdorf sowie für die Ausbildung des Ortsrandbereiches problematische Siedlungserweiterungen werden im vorliegenden Bebauungsplan zusammengefaßt. Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, um wichtige Aspekte und Problempunkte der Grünstruktur und Dorfökologie in der Ortsmitte sowie des nördlichen und östlichen Ortsrandes zu regeln.
- Die unmittelbar an die Ortsmitte angrenzenden Baugebiete, die überwiegend durch Wohnbebauung und teilweise auch noch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, werden künftig im Rahmen der Aufstellung einfacher Bebauungspläne behandelt.
- Der Ortskern wurde aus dem ursprünglich existierenden Bebauungsplan herausgelöst, da sich im Laufe der vergangenen Jahre Veränderungen angebahnt haben, die ein konzeptionelles und integriertes Herangehen erfordern. Um die baulich-funktionelle Entwicklung mit den Anforderungen an die Erhaltung und Weiterentwicklung der Grünstruktur (Grün- und Freiflächen, Ortsrandausbildung, naturschutzfachliche Gesichtspunkte,....) im Zusammenhang zu beurteilen und abzustimmen, wie es besonders im dörflich-ländlich geprägten Siedlungsbereich wichtig ist, wurde durch den Gemeinderat Nußdorf beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich des Ortskerns aufzustellen.

Ziele und Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der Ortsbewohner:

Folgende gemeindliche Planungsgedanken und Entwicklungsabsichten der Ortsbewohner bewegen die Gemeinde, ein neues bauleitplanerisches Konzept für die Entwicklung der Ortsmitte in Form eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen:

- Neubau eines Altenheimes im Bereich des Ortskerns (in privater Hand), dadurch Verlust dieses für die Ortsmitte wichtigen Kommunikationsbereiches mit seiner ortsräumlichen

- Vernetzung.
- Durch den Wegfall dieses zentralen Freiraumes besteht Bedarf für die Neuschaffung einer zentralen Dorfmitte (Dorfplatz)
 - Überlegungen des Landwirtes Schroll, seinen kompletten Hof aus dem Dorfgebiet auszulagern, oder die Betriebsgebäude einschließlich Fahrhilfen an den östlichen Ortsrand zu verlegen, wodurch sich für die Gemeinde die einmalige Gelegenheit ergibt, wichtige Flächen in der Ortsmitte zu erwerben und im öffentlichen Interesse zu entwickeln
 - Bedarf von gemeindlicher Seite für die Unterbringung eines Vereinsheims, entweder in Form eines Neubaus oder durch Umnutzung von in absehbarer Zeit leerstehender Bausubstanz mit historischem und denkmalpflegerischem Wert
 - Notwendigkeit der konzeptionellen Überlegung für die Unterbringung des Vereinsheims im Bereich der Ortsmitte, auch im Zusammenhang mit bereits bestehenden öffentlichen Gebäuden (Rathaus, Schule, Kirche)
 - Bedarf seitens der Gemeinde für die Schaffung eines Ausweichparkplatzes in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Parkplatz nordöstlich der Kirche
 - Erweiterungsbedarf für den Friedhof
 - Baubedarf seitens zweier Landwirte bzw. gemäß des Bebauungsplanes aus den 70er Jahren ursprünglich bestehender Baubedarf, der auch im Rahmen dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und einbezogen werden soll
 - Notwendigkeit sorgfältiger Überlegungen für die Unterbringung neuer Bauparzellen am nordöstlichen Ortsrand infolge der komplizierten Geländebeschaffenheit
 - Umgestaltung von Gefahrenbereichen entlang der Ortsdurchfahrt (z.B. Flur-Nr. 30), die durch den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen

Zusätzliche Planungsziele aus der Sicht der Grünordnung:

Die sehr exponierte Lage der Ortsmitte von Nußdorf auf einer Wallmoräne des Inn-Chiemsee-Gletschers, mit dem Kirchenhügel als ortsbildprägende Silhouette, erfordert besondere grünordnerische Vorgaben:

- Integration der geplanten Bebauung in das bestehende, typische Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt und Optimierung von ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen
- Sicherung wichtiger Blickbeziehungen, besonders zur Dorfkirche
- Aufbau und Weiterentwicklung dörflicher Ortsränder und damit harmonische Übergänge zur freien Landschaft

Weitere grünordnerische Ziele sind:

- Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe im Ort als wichtigstes Element des dörflichen Charakters und Träger vieler Landschaftspflegemaßnahmen

- Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades speziell in der Ortsmitte
- Erhalt und Wiederherstellung dorftypischer Biotope in Vernetzung mit den Grünstrukturen der Flur
- Aufbau eines Fuß- und Radwegenetzes im Dorf und der Gemeinde

Die Summe der vorgenannten Planungsanlässe sollen im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Form eines für die Ortsmitte verträglichen Konzeptes für die bauliche, grünordnerische und ökologische Entwicklung der Ortsmitte im Zusammenhang gesehen und behandelt werden.

2. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Im Nordwesten:

Die Geltungsbereichsgrenze bilden die Dorfstraße (Kreisstraße), die Waldhofstraße und der öffentliche Waldweg mit der Flur-Nr. 416. Die Ausdehnung des Geltungsbereiches bis zum ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auf der Flur-Nr. 60 ist begründet durch das Entwicklungsziel wertvolle Grünflächen mit ortsbildprägendem Charakter, entlang des Kirchhanges in nordwestlicher Richtung zu sichern. Die Bebauung in diesem Bereich sollte hier nicht weiter ausgedehnt werden, statt dessen sind im Bedarfsfall Ersatzgrundstücke weiter nordwestlich im Bebauungsplanes "Kapellenberg" zur Verfügung zu stellen.

Im Nordosten:

Ausschlaggebend für die Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Nordosten ist der neu zu schaffende Ausweichparkplatz auf der Flur-Nr. 410, die Neuausweisung von 3 Bauparzellen auf der Flur-Nr. 24/6 und die Einbeziehung der Verlagerungsfläche für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude des Landwirtes Schroll. Da im Grünordnungsplan eine entsprechende Einbindung der Neubebauung bzw. des Ausweichparkplatzes in die landschaftliche Umgebung und das nicht unkomplizierte Gelände aus ortsplannerischer Sicht erfolgen soll, wurde hier der Geltungsbereich etwas weiter gefaßt, um auch die neu zu entwickelnden Grünstrukturen in das Gesamtkonzept einzubeziehen.

Im Osten und Südosten:

Im Osten verläuft die Bebauungsplangrenze am Fuße des Höllberges. Ausschlaggebend hierfür sind die 5 neuen Bauparzellen im Bereich Höllberg (4 Bauparzellen im problematischen Hangbereich, eine Bauparzelle auf der Kuppe) einschl. ihrer grünordnerischen Einbindung am exponierten Ortsrand unter Berücksichtigung der schwierigen Geländesituation (Steilhang am Höllberg).

Im Südosten:

Hier wird die Grenze des Geltungsbereiches in bezug auf den Ortskern relativ eng gefaßt. Die jüngeren Siedlungsbereiche, die sich unmittelbar im Südosten anschließen, werden vom Bebauungsplan nicht mehr erfaßt, sondern sind im Rahmen einfacher Bebauungspläne zu behandeln.

Im Süden und Südwesten:

Hier wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Raiffeisenstraße und die Anliegerstraße "Am Martlberg" begrenzt. Hauptgesichtspunkt für die Festlegung der Geltungsbereichsgrenze ist die Einbeziehung des Übergangsbereiches zwischen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und unmittelbar anschließender Wohnbebauung, mit dem Ziel, den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern zu sichern.

3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Naturraum, Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit "Moränenlandschaft Chiemsee" des Natruraumes, "Inn-Chiemsee-Hügelland".

Durch die Lage auf einer sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Wallmoräne, überragt die Ortsmitte von Nußdorf sowohl die neuen Siedlungsgebiete als auch die umliegenden topographischen Erhebungen.

Besonders markant ist der Kirchberg als höchste Kuppe in der weiteren Umgebung und der Höllberg mit seinen steilen Hängen zur Ortsmitte und landwirtschaftlichen Flur. Kirchberg und Höllberg prägen entscheidend das bestehende, unverwechselbare Ortsbild.

Planungshinweise:

- Keine Bauentwicklung in den markanten Hangbereichen am Kirchberg und Höllberg
- Erhalt der Blickbeziehungen zur Kirche und der noch bebauungsfreien Höllbergkuppe
- Sensible Berücksichtigung der Topographie bei zukünftigen Baumaßnahmen

3.2 Geologie, Wasserhaushalt

Die Wallmoräne von Nußdorf, die vom würmeiszeitlichen "Inn-Chiemsee-Gletscher" über den teils sehr mächtigen Schichten aus wasserdurchlässigen Schottern und Geschiebe abgelagert wurde, besteht aus indifferenten Mergeln mit teils hohem Schluffanteil. Der Grundwasserflurabstand beträgt damit in der Ortsmitte aufgrund fehlender wasserstauer Schichten mindestens 40 m.

Oberflächenwasser bleibt bei Starkregen in abflußlosen Geländevertiefungen, z.B. östlich des Friedhofsparkplatzes, aufgrund zusätzlicher oberflächiger Abdichtungen durch Feinsedimente über einen längeren Zeitraum stehen. Diese Vernässungen haben sich, soweit sie nicht drainiert wurden, zu wertvollen Dorfbiotopen entwickelt.

Planungshinweise:

- Standortgerechte Bodennutzung zum Schutz vor Erosion und zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfruchtbarkeit besonders bei stark belegtem Relief
- Beschränkung des Versiegelungsgrades bei Neubaumaßnahmen und gezielte Entsiegelung in der Ortsmitte (Versiegelungsgrad 78 %)
- Sicherung der wasserstauernden Geländemulden und der naheliegenden Dorfbiotop

3.3 Vegetation, Dorfbiotop (Erhebung Selbertinger 1995)

Die potentiell natürliche Vegetation der wasserdurchlässigen Moränenkuppen ist dem Seggen-Buchenwald zuzuordnen. Die Auswahl der Pflanzenarten in der Festsetzung zum Grünordnungsplan orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

Folgende Grünelemente und typische "Dorfbiotop" sind in der Ortsmitte von Nußdorf zu finden:

- Die Vegetation extensiver Wiesen und Weiden, z.B. entlang des Kirchenweges und am Steilhang des Höllberges
- Naturnahe Feldgehölze wie am Höllberg entlang der Mögstettener Straße, jedoch mit starker Beeinträchtigung durch die Beweidung
- Hofbäume und Flurbäume an Wegekreuzen und Ortseinfahrten.
Im Dorfkern sind die 4 alten Kastanien vor dem ehemaligen Wirtshaus im Zuge der laufenden Baumaßnahme Altenheim entfernt worden. Die für Nußdorf typischen Walnußbäume sind nur noch vereinzelt als Hofbäume zu finden. Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind die beiden Linden westlich der Kirche und die alte Eiche am östlichen Hangfuß des Höllberges.
- Obstwiesen und Obstgärten am Kirchberghang, im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe und am Ortsrand.

Hauptgefahr für deren Bestandssicherung, stellt neben der Bebauung oder anderweitiger Umnutzung, die Überalterung der Bestände bei fehlender Nachpflanzung dar. Obstwiesen und Obstgärten prägen den Charakter eines Dorfes ganz entscheidend. Sie tragen im Ort zu einer aufgelockerten und abwechslungsreichen Siedlungsstruktur mit großen, unbebauten Freiflächen bei. Am Ortsrand bilden sie einen harmonischen Übergang in die Feldflur, was sowohl für das Orts- und Landschaftsbild wie auch aus tierökologischer Sicht von hoher Bedeutung ist. Die unterschiedlichen jahreszeitlichen Aspekte (Blüte, Obst, Herbstlaub) und eine oft reiche Tierwelt ermöglichen ein intensives Naturerlebnis im Ort.

- Typische Bauerngärten, d.h. dem Wohnhaus zugeordnete Nutzgärten, in denen Kräuter, Gemüse und Beeren neben Zierpflanzen angebaut werden.
Der Bauerngarten mit angrenzendem Obstgarten am "Lederbauer-Anwesen" stellt ein besonders gutes Beispiel einer privaten Grünfläche in der sonst stark versiegelten Ortsmitte dar.

Im Bereich des Bebauungsplanes weisen acht Gebäude eine hohe oder bedeutende Habitatfunktion für Tiere auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes kann hier nur auf diese wertvollen Tierstandorte hingewiesen werden. Entscheidend ist deren Sicherung bei Umbau- und Neubauanträgen.

Planungshinweise:

- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Dorfbiotop, hier besonders der ortsbildprägenden Obstwiesen
- Naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

- Verwendung von standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation
- Neupflanzung von Einzelbäumen im Ortsbereich als Übergang zur Feldflur, stärkere Verwendung des Nußbaumes als Hausbaum

3.4 Tierwelt (Erhebung Selbertinger 1995)

Die Ortsmitte von Nußdorf weist noch unterschiedliche Lebensräume für die Tierwelt auf. Hervorzuheben sind besonders die vorhandenen Fledermausquartiere, sowie das Vorkommen von Brutplätzen der Mehlschwalbe (Backhaus am Lederbauer Anwesen). Sie nutzen das Dorf in erster Linie als Fortpflanzungs- und Überwinterungsquartier. Oft führen bereits geringfügige Lebensraumveränderungen zum Verlust.

Andere Tierarten wie Schmetterlinge, Zweiflügler, nutzen das Nektarangebot der Stauden und Gehölze in den Bauern-, Haus- und Obstgärten. Um sich fortzupflanzen wechseln sie in die Feldflur.

Planungshinweise:

- Verzahnung von bestehenden, wertvollen Dorfbiotopen mit der Feldflur
- Bei Bauanträgen (Ausbau, Umbau, Neubau) prüfen der Auswirkungen auf Fledermausquartiere und Mehlschwalbennester
- Anbieten von Nisthilfen und Überwinterungsquartieren in geeigneten Gebäuden

3.5 Landschaftsbild/Ortsränder

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft, das durch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der natürlichen Landschaftselemente geprägt wird.

Das bewegte Relief um Nußdorf mit der Wallmoräne als herausragende Erhebung ist ein wichtiger Erlebnisbereich für die Dorfbewohner und Teil des typischen Orts- und Landschaftsbildes von Nußdorf.

Die Kirche mit Friedhof, in sehr exponierter Lage in der Ortsmitte, stellt mit dem Gebäude eine besondere Einheit zwischen Siedlung und Landschaft dar. Hier liegt sowohl die geschichtliche sowie die kulturelle Mitte der Gemeinde.

Von entscheidender Bedeutung für das Ortsbild sind die Ortsränder. Aufgrund von Topographie und Relief sind diese unterschiedlich ausgeprägt und reagieren auf bauliche Erweiterung besonders sensibel. Wesentliches Ziel der Grünordnungsplanung ist die Gestaltung der Ortsränder, nicht nur durch unterschiedliche Grünstrukturen, sondern durch bereits abgestimmte, ortsplanerische Konzepte im Bebauungsplan. Die Stellung der Gebäude am Ortsrand zusammen mit einer ergänzenden Grünordnung ist eine der Hauptaufgaben zum Erhalt der typischen Ortssilhouette von Nußdorf.

Planungshinweise:

- Berücksichtigung der Topographie bei der künftigen Bau- und Grünentwicklung
- Gestaltung unterschiedlicher Ortsränder entsprechend den landschaftlichen Vorgaben
- Sicherung der typischen Dorfsilhouette mit Kirche, Friedhof, Ortsmitte und Höllberg

4. PLANGRUNDLAGEN

Die Plangrundlage wurde über Gauß-Krüger-Koordinaten des Vermessungsamtes Traunstein erstellt. Die Gauß-Krüger-Koordinaten von Grenz- und Hauseckpunkten wurden mittels Datenträger (Disketten) in ein CAD-System übertragen und ausgewertet. Fehlende, noch nicht in das Gauß-Krüger-System übertragene Punkte, wurden von amtlichen Katasterplänen digitalisiert. Für daraus sich evtl. ergebende Maßungenaugigkeiten oder durch Vervielfältigung entstehende Verzerrungen wird keine Gewähr übernommen.

Aufgrund der teilweise schwierigen Geländesituation, speziell im Bereich Höllberg, wurde durch das Ingenieurbüro Steinmaßl eine Geländeaufnahme vorgenommen. Im Rahmen dieser Geländeaufnahme wurden die Höhenlinien im 0,5 m-Abstand ermittelt und im Plan entsprechend dargestellt.

Im Bereich der zu planenden Bauparzellen Osenstätter auf FINr. 24 und 24/6 erfolgte ebenfalls durch das Büro Steinmaßl eine Geländeaufnahme, in deren Ergebnis die Geländeschnitte für vorbenannten Bereich aufgezeichnet wurden.

Ausgenommen im Bereich Höllberg sind im Plan die Höhenlinien im 5 m-Abstand eingezeichnet. Die erforderlichen Daten wurden vom Landesvermessungsamt München eingeholt.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Nußdorf besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan in der Fassung vom Juni 1985.

Im Dezember 1994 erteilte die Gemeinde Nußdorf den Auftrag zur Ausarbeitung eines Landschaftsplanes der in den zeitgleich fortzuschreibenden Flächennutzungsplan integriert werden soll.

Für den Bereich der Ortsmitte ist es jedoch erforderlich eine vorgezogene vierte Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, damit der Bebauungsplan "Nußdorf Ortsmitte" das Genehmigungsverfahren durchlaufen kann und rechtskräftig wird.

Die nachfolgenden Änderungen gegenüber dem alten Flächennutzungsplan sind in diese vierte Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen:

Für den Bereich des neuen Altenheims wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Sondergebiet ausgewiesen, das im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist.

Für das geplante Vereinsheim ist eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche neben Schule, Kirche und Rathaus auszuweisen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen in der Ortsmitte wurden in die Abgrenzungen "Dorfgebiet" bzw. "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan einbezogen.

Im Rahmen des integrierten Grünordnungsplanes, der auch Erkenntnisse und Überlegungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt, wurden diese Grünflächen wie folgt bewertet:

- Bedeutung für die Grün- und Freiflächenstruktur in der Ortsmitte
- Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild

Für die neu ausgewiesenen Bauparzellen sind im Flächennutzungsplan die erforderlichen Änderungen vorzunehmen.

Die Bauparzellen Osenstätter auf FINr. 24 und 24/6 sollen dem Bereich des Dorfgebietes, die Bauparzellen am Höllberg dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Im Sinne der Erhaltung wichtiger ortsbildprägender Grünflächen sollte der Bereich des Dorfgebietes nordöstlich der Dorfstraße zugunsten von Grünflächen verkleinert werden.

Der geplante öffentliche Ausweichparkplatz nordöstlich des Friedhofes, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen.

Mit der Gemeinde ist noch zu klären, ob die Grundstücke mit Wohnbebauung nordöstlich der Anliegerstraße Am Martlberg dem Bereich des Dorfgebietes zugeschlagen oder als Allgemeines Wohngebiet gemäß der Aussagen des Flächennutzungsplanes belassen werden sollen.

Die im Grünordnungsplan getroffenen Aussagen über Erhaltenswürdigkeit und Entwicklung von Grünstrukturen in der Ortsmitte sind bei der Änderung und späteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zu berücksichtigen.

6. ORTSPLANERISCHE ASPEKTE

Die in der Ortsmitte bereits vollzogenen und künftig anstehenden baulich-funktionellen Veränderungen im Bereich der Anwesen Barwig (Neubau Altenheim), Lederbauer, Schroll und Osenstätter sowie am Höllberg, erfordern ein konzeptionelles Herangehen, um öffentliche und private Entwicklungsziele und -ansprüche aufeinander abzustimmen und zu koordinieren.

Folgende Entwicklungsziele sind dabei zu beachten:

1. Verlegung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude Anwesen Schroll

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll für die Einordnung der neu zu errichtenden Wirtschaftsgebäude (Maschinenhalle, Stallgebäude) und Fahrsilos eine städtebauliche und landschaftliche Lösung unter klaren Vorgaben landwirtschaftlicher Betriebsabläufe gefunden werden. Mit dieser Verlegung besteht die Chance, eine neue, zentrale Ortsmitte in Nußdorf zu schaffen. Die zukünftige Nutzung sollte öffentlichen oder zumindestens halböffentlichen Charakter haben. Dies entspricht dem

gemeindlichen Ziel, ein Vereinsheim in der Ortsmitte unterzubringen, und entsprechend ortsplanerisch einzubinden.

2. Die geplante bauliche Neufassung der Ortsmitte gegenüber dem Neubau Altenheim

Es sollte grundsätzlich eine funktionell-gestalterische Aufwertung in Verbindung mit dem Rathaus und dessen bereits umgestaltetem Vorfeld entstehen. Zudem ist eine Alternativlösung für den nicht mehr der Öffentlichkeit zugänglichen Platzbereich (Altenheim Barwig) geschaffen. Es ergibt sich grundsätzlich die Möglichkeit, einen öffentlichen Raum zwischen Rathaus, Vereinsheim und in verlängerter Achse Kirche und Schule funktionell und gestalterisch zu entwickeln.

3. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen Lederbauer (Gebäude unter Denkmalschutz) soll veräußert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Anwesen zu erwerben und für öffentliche Zwecke umzunutzen. Auch hier ist die Möglichkeit gegeben, die für die Unterbringung des Vereinsheims erforderlichen Räumlichkeiten zu schaffen. Nach Einschätzung des Bauzustandes und des noch verbliebenen denkmalpflegerischen Wertes im Zuge der Instandhaltung des Anwesens kommt neben einer möglichen Sanierung und Umnutzung auch ein Abriß und Neubau an gleicher Stelle mit gleicher Grundfläche und Kubatur in Betracht.

Auch diese Variante bietet aus ortsplanerischer Sicht die Möglichkeit, einen Kommunikationsbereich zu schaffen und die Achse zwischen künftigem Vereinsheim und Rathaus im dörflichen Sinne zu gestalten und aufzuwerten.

Welche der beiden Varianten für den Standort des künftigen Vereinsheims für die Gemeinde selbst in Frage kommen, ist im Laufe der B-Plan-Aufstellung und der Abwägung beider Varianten zu entscheiden. Der Bebauungsplan läßt beide Möglichkeiten offen, regelt aber die bauliche Entwicklung und damit die städtebaulich-räumliche Ausbildung des Bereiches zwischen Rathaus und Kirche.

4. Bauparzellen (Nr. 1 - 3) Flur-Nr. 24 und 24/6, Bereich Osenstätter

Es handelt sich um eine sensible Ortsrandlage mit nicht unproblematischer Geländesituation, in die 3 Bauparzellen mit jeweils Einzelhausbebauung einzuordnen sind. Es wird eine Abrundung des Siedlungsbereiches angestrebt, wobei zu beachten ist, daß die neuen Baukörper aufgrund ihrer exponierten Lage durch entsprechende Eingrünung (Obstwiese) in die Umgebung einzubinden sind.

5. Bauparzellen (Nr. 4 - 8) im Bereich am Höllberg

Am Höllberg wurden 5 weitere Bauparzellen eingeordnet, wobei die schwierige Geländesituation aus ortsplanerischer Sicht die Hauptproblematik darstellt.

Die 5 Bauparzellen mit jeweils Einzelhausbebauung werden von der Erschließungsstraße am Höllberg aus erreicht. Die Einzelhäuser sind relativ nah an der Erschließungsstraße im dort noch allmählich abfallenden Gelände des Höllberges entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien (Hauptfirstrichtung entspricht etwa dem Verlauf der Höhenlinien) eingeordnet. Die Garagengebäude sind unmittelbar an der Erschließungsstraße situiert, um den Einfahrtsbereich flächenmäßig gering zu halten und eine unnötig starke Längsneigung von Einfahrtsbereichen zu vermeiden.

Die Größe der Bauparzellen nordöstlich der Erschließungsstraße wurde so gewählt, daß der Steilhangbereich auch Bestandteil eines jeden Grundstücks ist. Die Bauwilligen haben dafür

Sorge zu tragen, daß die Neubebauung auf ihrem Grundstück auch im Bereich des Steilhanges die unbedingt erforderliche Eingrünung erfährt.
Die Notwendigkeit der Eingrünung resultiert daraus, daß aufgrund des abfallenden Geländes

die neu entstehende Einzelhausbebauung vom Ortsrand her wesentlich stärker einsehbar ist als bei flachem Gelände.

6. Bereich Dorfstraße

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine geringfügige Verschwenkung der Dorfstraße in nordöstlicher Richtung in Höhe des Anwesens Flur-Nr. 30 vorgesehen.

Die Verschwenkung der Kreisstraße soll dem dort ansässigen Landwirt die Umfahrt seiner Wirtschaftsgebäude mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ermöglichen, ohne sich einer Gefahr durch den fließenden Verkehr auf der Dorfstraße auszusetzen. Umgekehrt wird dadurch eine Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Dorfstraße durch landwirtschaftliche Fahrzeuge vermieden.

Der ursprünglich existierende Zugang zur Schule zwischen den Flurstücken 41 und 29 von der Kreisstraße aus soll herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Dies ist nötig, da sich Fußgänger und vor allem Schulkinder an dieser uneinsichtigen Stelle der Dorfstraße beim Überqueren unnötig gefährden und eine separate Gehwegführung auf der nordöstlichen Seite der Dorfstraße durch die Geländesituation (Kirchhang) nicht ermöglicht werden kann.

7. GRÜNORNUNG

7.1. Landwirtschaft

Nußdorf besitzt noch die typischen Elemente eines Dorfes. Die Landwirtschaft, einschließlich der Hofstellen, sind ortsbildprägend und sichern große, innerörtliche Freiflächen (Obstwiesen, Weiden). Die Verzahnung zwischen Bebauung und Grünflächen ist zum Teil bedingt durch die Geländesituation (Steilhänge), die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Dorf und die notwendigen Abstandsflächen zur Wohnbebauung (Emissionen).

Der Erhalt der Landwirtschaft in Nußdorf ist eines der wichtigsten ortsplannerischen und grünordnerischen Entwicklungsziele. Nur so können die großen Obstwiesen und Wiesenflächen gepflegt werden und behält die Ortsstruktur ihren dörflichen Charakter.

Ziele der landwirtschaftlichen Entwicklung im Ort:

- Sicherung der Hofstellen mit landwirtschaftlicher Nutzung, keine weitere Einengung durch Wohnbebauung
- Intensive Prüfung von Aussiedlungsvorhaben mit der Zielrichtung, landwirtschaftliche Betriebe im Ort zu halten
- Keine Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe in Gewerbe
- Sicherung der hofnahen Obstwiesen und -weiden, ohne Bebauung

Besonders herauszuheben ist die Entscheidung des landwirtschaftlichen Betriebes Schroll,

nicht aus dem Ort Nußdorf auszusiedeln.

In vielen Gesprächen konnte eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung dieses Betriebes am östlichen Ortsrand gefunden werden. Die damit freiwerdenden Grundstücke in der Ortsmitte können für die Ortsmittengestaltung neue Impulse setzen. Das denkmalgeschützte, landwirtschaftliche Gebäude auf Flurnummer 35 ist dringend renovierungsbedürftig. Von Seiten der Gemeinde und den Arbeitskreisen der Dorferneuerung sollte hier mit dem Eigentümer über eine sinnvolle, weitere Nutzung gesprochen werden.

7.2. Öffentliche Freiräume und Grünflächen

Für Dörfer in der Größe von Nußdorf können keine großen öffentlichen Grünflächen geschaffen werden. Neben den Straßen und Platzflächen ist die Landschaft und hier meistens die Ortsränder der entscheidende Erholungsbereich.

Im Grünordnungsplan sind die für den Ort wichtigen privaten Grünflächen dargestellt und gesichert (mit ortsbildprägender Bedeutung). Öffentliche Freiflächen liegen in Nußdorf zumeist im Zusammenhang mit Straßen- und Wegeflächen sowie dem ruhenden Verkehr (Parkplatz).

Neu zu gestaltende Freiräume im Ort:

- Dorfplatz gegenüber dem Rathaus
- Umgestaltung des bestehenden Kirchenparkplatzes, Reduzierung der Versiegelung, Ausbau einer kleinen Grünfläche in Verbindung mit der anschließenden Retentionsfläche
- Verbesserung der Platz- und Wegeflächen bei der Grundschule, einschließlich Zugang Friedhof
- Neugestaltung und Verbesserung öffentlicher Grünflächen
- Ergänzen der grünordnerischen Gestaltung in den einzelnen Teilen der Friedhofserweiterung
- Die Erweiterung des Friedhofes nach Norden, hier anbinden einer Wegeverbindung mit kleiner, öffentlicher Grünfläche als Aussichtspunkt
- Verlegen der bestehenden Werstoffsammelstelle aus dem Eingangsbereich an die östliche Friedhofsmauer (Lederbaueranwesen)
- Reduzierung der Einfahrt Dorfstraße - Mögstettener Straße, zugunsten einer kleinen Grünfläche am Hangfuß Altenheim Barwig
- Pflanzung von großkronigen Bäumen
- Gestalten eines Aussichtspunktes auf dem Höllberg mit Chiemseeblick

7.3 Pflanzungen und Einzelbäume im Dorf

Für das Dorfbild typisch sind große Einzelbäume wie Linden und Nußbäume. Gerade in

exponierter Lage sollten zukünftig wieder mehr Bäume und Gehölze auch im Ortsbereich gepflanzt werden. Dazu gehört auch die Eingrünung von Bauten.

Auf eine gezielte Gestaltung der Ortseinfahrten zur Geschwindigkeitsreduzierung im Ort wurde besonderer Wert belegt. Entlang der Mögstettener Straße entsteht eine beidseitige Baumreihe, aufgelockert durch Gehölzhecken an Böschungen. Die Pflege der Obstwiesen hat in den letzten Jahren stark nachgelassen, hier sollte zukünftig eine stärkere Nach- und Neupflanzung erfolgen. Darüber hinaus sind alte Obstbäume mit ihrer hohen Bedeutung für die Tierwelt zu erhalten.

Bei der Artenauswahl der Obstgehölze hilft der Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege, Landratsamt Traunstein (Artenauswahl im Anhang).

7.4. Arten- und Biotopschutz

Sowohl in der freien Landschaft wie auch in den Dörfern reduziert sich zunehmend die früher vielfältige Tier- und Pflanzenwelt. Viele Tierarten sind an spezielle Standorte gebunden und reagieren bei Veränderungen durch ihr Verschwinden.

Im Grünordnungsplan wurden wertvolle Freiflächen und Gebäude, die dem Arten- und Biotopschutz dienen, gekennzeichnet. Gerade bei Gebäuden muß im Einzelfall abgewogen werden, in wieweit hier die Belange des Natur- und Artenschutzes Priorität besitzen. Für Fledermäuse und Mehlschwalben sind die im Plan angegebenen Standorte letzter Lebensraum.

7.5. Bodenversiegelung, Grundwasserneubildung

Der Bodenversiegelung im Ort muß durch eine Gestaltungssatzung in Anlehnung an den Bebauungs- und Grünordnungsplan entgegengewirkt werden. Untersuchungen zeigen, daß in der unmittelbaren Ortsmitte 78 % des Dorfbodens "versiegelt" sind (Selbertinger 1995).

Im Grünordnungsplan sind folgende versickerungsfördernde Maßnahmen festgesetzt:

- Versickerung von umbelastetem Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück in Sickerschächten
- Erhalt der Retentionsfläche östlich des Parkplatzes Gemeindefriedhof, als offene Wiesenmulde, die sich temporär mit Wasser verfüllt
- Gestalten der Parkplätze, Stellplätze und Fuß- und Radwege aus versickerungsfähigem Material, wie wassergebundene Decke, Straßen, Kies, Pflaster, mit großer Rasenfuge
- Reduzierung des Versiegelungsgrades im Umfeld der landwirtschaftlichen Hofstellen
- Weitgehende Entsiegelung des bestehenden Friedhofparkplatzes, nördliche Erweiterungsfläche Ausbau als provisorischen Wiesenparkplatz.

7.6. Fußwegenetz

Das bestehende Fußwegenetz zeigt deutliche Mängel und sollte durch weitere Verbindungen im Ort ergänzt werden. Wenig befahrene Erschließungsstraßen sollten dabei

ohne Fahrbahntrennung als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Dies gilt auch für bestehende Straßen in der zukünftigen Ortsmitte im Bereich der Schule und des Friedhofes. Trotz eines hohen Verkehrsaufkommens während Veranstaltungen, dem Kirchenbesuch, Schulbeginn und Schulende kann nur durch ein gezieltes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer auf einer gemeinsamen Fläche eine befriedigende Lösung gefunden werden.

Neue Wegeverbindungen in der Ortsmitte:

- Wegeverbindung zwischen Wanger Straße und Höllberg Siedlung, über den Aussichtspunkt Chiemseeblick
- Schaffung einer Wegeverbindung aus dem westlichen Gemeindegebiet über den Kirchberg zur Ortsmitte
- Aussichtspunkt mit Großbäumen an der Wegegabelung Kirchenweg - neuer Weg über Kirchberg
- Ausbau sicherer Schulwege mit einfachen Fußwegeübergängen an den stärker befahrenen Dorfstraßen
- Das Radwegenetz im Dorf ist von den Fußwegen und Erschließungsstraßen nicht getrennt zu betrachten. Alle Wege und Straßen sind gleichzeitig teil des Radwegenetzes.

7.7. Ortsränder

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet vor allem im Osten und Norden und teilweise im Westen ganz unterschiedliche Ortsränder. Ziel des Grünordnungsplanes ist, die jeweilig unterschiedliche Ortsrandsituation durch eine entsprechende Grünordnung aufzuwerten.

Die Gestaltung der einzelnen Ortsränder ist wie folgt im Grünordnungsplan festgesetzt:

Nordwestlich des Kirchberges gelegener Bereich

- Westlicher und nördlicher Kirchhang ohne weitere Bebauung
- Sicherung der Obstwiesen und Weiden für die Landwirtschaft
- Prüfen einer Ausweitung der Pausenhofflächen an der Schule

Nördlicher Ortsrand im Anschluß an den bestehenden Parkplatz:

- Ausbilden eines Ausweichparkplatzes mit Schotterrasen und Schattenbäumen
- Eingrünen der Baugruppe durch eine vorgelagerte Obstwiese

Nordöstlicher Ortsrand, Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes Schroll:

- Auf den süd- und ostexponierten Hängen Anpflanzen von Obstgärten

Westlicher Steilhang am Höllberg:

- Stark durch Gehölze strukturierter Steilhang mit Wiesenflächen und Altgras

Gerade dieser Ortsrand zeigt die ganze Problematik der zukünftigen Dorfentwicklung.

Nur wenn es gelingt, sowohl private wie auch öffentliche Grünstrukturen mit der Bebauung zu entwickeln, wird eine Verbesserung der Ortsstruktur erreicht. Im Fall Höllberg heißt das, daß mit der Ausweisung 5 geplanter Bauparzellen, im Rahmen der Erschließung und Einzelbaugenehmigung der Anteil an Grünordnung mit umgesetzt werden muß.

Die künftige Bebauung ist damit nur dann möglich und das Baugebiet gilt auch nur so als erschlossen, wenn auch die Ortsrandseingrünung gesichert ist. Der Gemeinde wird empfohlen, entsprechend dem Grünordnungsplan auf der verbleibenden Hangfläche die grünordnerischen Maßnahmen vertraglich langfristig zu sichern, wobei auch ein Erwerb der Fläche angestrebt werden sollte.

Im Rahmen von Freiflächengestaltungsplänen zum einzelnen Bauantrag ist die Grünordnung umzusetzen, bzw. im Rahmen der Erschließung, mit dem Umbau der Straße sind auch die grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln. Als Alternative dazu könnte auch die Gemeinde Grundeigentümer dieses Hanges werden und damit an dieser Stelle die Ortseingrünung absichern.

8. VERKEHR

Das Netz der innerörtlichen Straßen bleibt in seiner Funktion und Struktur grundsätzlich erhalten.

1. Erschließung Neubebauung Bereich Osenstätter Fl.-Nrn. 24 und 24/6 (Parzellen 1-3) und Bereich Höllberg (Parzellen 4-8):

Die Erschließung der Bauparzellen Osenstätter erfolgt über eine private Anliegerstraße (Erschließungslänge ca. 80 m) von der Flurnummer 33/17 (im Volksmund als "Bahnweg" bezeichnet). Für die Erschließung selbst wird eine Fahrbahn von 4,0 m Breite vorgeschlagen, die seitlichen Randstreifen sind zu begrünen.

Die Bauparzellen am Höllberg werden über einen Ausbau der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Für die Erschließungsstraße wird eine Fahrbahnbreite von 4,0 m vorgesehen.

Wendemöglichkeiten für die Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke im Bereich Osenstätter und am Höllberg sind jeweils mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen.

2. Bereich Dorfstraße:

Im Bereich der Dorfstraße wird in Höhe des landwirtschaftlichen Anwesens, Fl.-Nr. 33/2 eine geringfügige Verschwenkung der Fahrbahn vorgenommen. Durch die zusätzlich gewonnene Fläche im Vorbereich des landwirtschaftlichen Anwesens soll dem Landwirt die Umfahrung seiner Betriebsgebäude an der Dorfstraße ermöglicht werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, den Verkehr auf der Kreisstraße durch landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht unnötig zu behindern und das Gefahrenrisiko aufgrund des unübersichtlichen Straßenverlaufes zu mindern.

Der Einmündungsbereich Dorfstraße/Raiffeisenstraße ist im Rahmen der weiteren Planungen neu zu ordnen. Hierbei sollte die Verkehrsfläche zugunsten einer überschaubaren Verkehrsführung reduziert werden. Zu beachten ist auch die Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 14, die unmittelbar im Einmündungsbereich abzweigt. Der Fahrbahnquerschnitt der Dorfstraße sollte im Rahmen der weiteren Planung auf 6,0 m reduziert werden. Dadurch freigesetzte Flächen sollten zugunsten von Grünflächen, besonders im Bereich der Obstwiese, südwestlich des Schulgebäudes und der Kirche genutzt werden.

3. Bereich Dorfplatz/Mögstettener Straße:

Der Einmündungsbereich von der Dorfstraße aus gesehen zur Mögstettener Straße ist im Bebauungsplan reduziert worden. Die dadurch freigesetzte Fläche wurde zugunsten einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzung unmittelbar am Einmündungsbereich umgewandelt.

Für den Bereich Dorfplatz/ Mögstettener Straße wird eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes auf max. 5,0 m vorgesehen. Dadurch gewonnene seitliche Flächen werden zugunsten der Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges bis zur Erschließungsstraße "Am Höllberg" genutzt.

4. Bereich Dorfplatz (Ortsmitte):

Der Bereich Dorfplatz, direkt in der Ortsmitte, soll eine funktionelle Aufwertung erfahren. Vorgesehen ist eine Neubebauung im Bereich Schroll, für die voraussichtlich eine Teilfläche durch die Gemeinde erworben wird. Für die Nutzung der Neubebauung ist in Abhängigkeit von der Entscheidung der Gemeinde ein künftiges Vereinsheim oder gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß in Kombination mit Wohnen im Obergeschoß

vorgesehen. Des weiteren wird als Variante für die Unterbringung des Vereinsheimes die Sanierung bzw. der Abbruch und Neubau des Anwesens Lederbauer geplant. Auch in diesem Bereich ist eine funktionelle Aufwertung der Ortsmitte vorgesehen. An den Bereich Dorfplatz sind auch wichtige öffentliche Gebäude wie die Schule und die Kirche angeschlossen. Im gesamten Bereich Dorfplatz ist deshalb mit einem relativ hohen Fußgängeraufkommen, auch besonders gefährdeter Altersgruppen wie Schulkinder und Rentner, zu rechnen.

Es wird deshalb die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche vorgeschlagen. Im Hinblick auf die funktionelle Aufwertung des gesamten Umfeldbereiches wird bei der Um- und Neugestaltung die Verwendung höherwertigerer Materialien (Granitklein - oder Großsteinpflaster, Olympiamastix etc.) empfohlen.

5. Fußwegenetz:

Der gesamte Bebauungsplan zielt auf eine Erweiterung und Entwicklung des Fußwegenetzes sowie auf die Sicherung der vorhandenen Fußwege ab. Der Zugang zur Schule zwischen den Flurstücken Nr.41 und Nr.29 soll in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden, da besonders in diesem Bereich die Querung der Dorfstraße ein Gefahrenrisiko darstellt. Neben dem staßenbegleitenden Fußweg im Bereich Dorfplatz/Mögstettener Straße bis zur Erschließungsstraße "Am Höllberg" wird eine zusätzliche parallele Fußwegverbindung zwischen Höllberg und Wanger Straße geplant. Zwischen dem geplanten Ausweichparkplatz und der Dorfstraße soll eine Fußwegverbindung ermöglicht werden. Die Mündung des Fußweges an der Dorfstraße befindet sich an einem überschaubaren Bereich, der durch Einplanen einer Aufstellfläche für Fußgänger auf der Seite der Obstwiese und evtl. durch eine Querungserleichterung über die Dorfstraße an den straßenbegleitenden Fußweg auf der südwestlichen Seite der Dorfstraße anzubinden ist.

6. Öffentliche Stellplätze:

Zur Erweiterung des bereits vorhandenen öffentlichen Parkplatzes auf der Fl.-Nr. 24/2 wird eine Erweiterung im Bereich der Fl.-Nr. 410 vorgesehen. Der Ausweichparkplatz soll zusätzliche Parkmöglichkeiten bei öffentlichen Veranstaltungen gewährleisten. Weil nicht mit der täglichen Frequentierung des Ausweichparkplatzes zu rechnen ist und sich dieser in einem sensiblen Ortsrandbereich befindet, wird diese Fläche als unversiegelte Fläche, begrünt mit Obstbäumen, angelegt. Ziel dieser Gestaltung ist es, den Ausweichparkplatz nicht als versiegelte Brachfläche erscheinen zu lassen, sondern gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung zu schaffen und die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Ortsrandbereich zu vermeiden.