

Stadt Tittmoning



Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr.2.14 **„Huberhof - Ollerding“** mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Stand 06.12.2024

Stand 31.03.2025

Auftraggeber:

Stadt Tittmoning
Stadtplatz 1
84529 Tittmoning

Planung:

Eva Weber Dipl.-Ing.-FH – Architektin
Architektur- und Stadtplanung, Energieberatung Brandschutz
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
D-83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de



PLANUNGSBÜRO SCHUARDT
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Verfahrensverlauf	3
2.1	Voranfrage zur Bauleitplanung und zusammenfassendes Ergebnis	3
2.2	Aufstellungsbeschluss für geplant. Geltungsbereich der Voranfrage v. 04.09.2018	5
2.3	Vorentwurf vom 24.07.2020 und Einstellung des Bauleitplanverfahrens	5
2.4	Weiteres Vorgehen zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens	6
3	Übergeordnete Planung	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm LEP	8
3.2	Regionalplan RP 18	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
4	Beschreibung des Plangebietes	10
4.1	Größe10	10
4.2	Lage und Topographie	10
4.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
4.4	Orts- und Landschaftsbild	11
4.5	Natur- und Artenschutz	12
4.6	Wasserverhältnisse	13
4.7	Äußere Erschließung	13
4.7.1	Anbindung	13
4.7.2	Verkehrsaufkommen und Straßenraum	14
4.8	Ver- und Entsorgung	15
4.8.1	Trink- und Löschwasser	15
4.8.2	Strom- und Telekommunikation	15
4.8.3	Niederschlagswasser	16
4.8.4	Abwasserentsorgung	16
4.8.5	Kommunale Abfallwirtschaft	16
4.9	Denkmalschutz	16
4.10	Immissionen	17
4.10.1	Lärm	17
4.10.2	Geruch	18
4.11	Bestand der baulichen Anlagen und derzeitige Nutzung	19
5	Planung	21
5.1	Planungskonzept	21
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen (Art.9 BauGB)	22
5.2.1	Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung	22
5.2.2	Anzahl der zulässigen Wohnungen und Camping-Standplätze	22
5.2.3	Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige Nutzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)	23
5.2.4	Maß der baulichen Nutzung	23
5.2.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
5.2.6	Nebenanlagen	26
5.3	Gestaltungsfestsetzungen	26
5.3.1	Gebäude und Dächer	26
5.3.2	Freiflächen	26
5.3.3	Beleuchtung	26
5.3.4	Einfriedungen	27
5.4	Abstandsflächen	27
5.5	Grünordnung, Artenschutz, Eingriff und Ausgleich	27
5.5.1	Grünordnung	27
5.5.2	Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Umweltprüfung	28
5.5.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	28
5.6	Innere Erschließung	28
5.7	Wasserwirtschaft - Maßnahmen	29
5.7.1	Abwasserentsorgung	29
5.7.2	Niederschlagswasser	29
5.7.3	Hochwasser	30
5.8	Brandschutz	30
5.8.1	Löschwasser	31
5.8.2	Flächen für die Feuerwehr	31
5.8.3	Anleiterbare Fenster	31
5.9	Denkmalschutz - Maßnahmen	31
6	Flächenzusammenstellung	32
7	Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung	32
8	Anlagen	33
8.1	Umweltbericht	33

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Tittmoning liegt in der Urlaubsregion Chiemsee und Waginger See. Der Tourismus ist von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund bemüht sich die Stadt gemeinsam mit umliegenden Gemeinden intensiv um eine landschaftsverträgliche Weiterentwicklung. Hierzu gehören auch der Erhalt und die Förderung touristischer Betriebe.

Der in dieser Hinsicht derzeit wichtigste Betrieb der Stadt Tittmoning für Urlaub auf dem Bauernhof ist der „Huberhof“ in Ollerding, ca. 4,5 km südwestlich des Zentrums von Tittmoning gelegen. Es handelt sich hier um den ökologisch vollbewirtschafteten Bauernhof mit Ferienbetrieb der Familie Gramsamer im westlichen Teil von Ollerding.

An den bereits genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen wurden im Laufe der Jahre Um- und Anbauten vorgenommen sowie Aufenthalts- und Spielräume, ein Schwimmbad und 10 temporäre Stellplätze als Campingplatz errichtet. Für diese Maßnahmen, bzw. Anlagen waren zum Teil Nachgenehmigungen erforderlich, die noch an einer mitgezogenen Privilegierung nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB teilhaben konnten. Für den Campingplatz jedoch richtet sich die Zulässigkeit nach den Vorschriften des § 35 Abs.2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches unter den derzeitigen Bedingungen nicht genehmigt werden kann.

Mit der geplanten Ausweisung des „Huberhofes“ als Sondergebiet „Tourismus und Landwirtschaft“ soll auf Antrag der Familie Gramsamer die Voraussetzung für die Nachgenehmigung des derzeit nicht genehmigungsfähigen Bestandes geschaffen werden und damit auch dem Erhalt und der Sicherung, sowie einer qualitativen Weiterentwicklung des bestehenden touristischen und landwirtschaftlichen Betriebes „Huberhof“ dienen.

2 Verfahrensverlauf

2.1 Voranfrage zur Bauleitplanung und zusammenfassendes Ergebnis

Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde von der Stadt Tittmoning bei den zuständigen Behörden für den in Abb. 1 dargestellten Geltungsbereich um eine Stellungnahme gebeten, ob grundsätzlich einer Bauleitplanung für ein Sondergebiet zugestimmt werden kann.

Zusammenfassendes Ergebnis der Voranfrage:

Entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Geschäftszeichen Nr. 24.1-8291-TS vom 10.09.2018 trägt die vorgesehene Bauleitplanung grundsätzlich dazu bei, den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen (Vgl. LEP 5.1 G, 1.1.1 G). Die geplante Ausweisung des „Huberhofes“ als Sondergebiet „Tourismus und Landwirtschaft“ kann mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden, da es sich - im räumlichen Umgriff und den vorgesehenen Nutzungsarten - im Wesentlichen um die Darstellung von genehmigtem Bestand handelt. Die Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 und Regionalplan (RP 18) B II 3.1 Z stehen der Planung daher nicht entgegen. Die Abgrenzung des Sondergebietes, das sich im Umgriff am vorhandenen Bestand orientieren muss, ist im Detail mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Auch von allen anderen beteiligten Fachbehörden und Fachstellen wurden keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung erhoben.



2.2 Aufstellungsbeschluss für geplant. Geltungsbereich der Voranfrage v. 04.09.2018

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zur Voranfrage hat der Stadtrat Tittmoning in der Sitzung am 04.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 2.14 für das Gebiet „Huberhof - Ollerding“ sowie die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr.1141, 1142, 1147, 1155 T, 1156 T, 1191 T, 1191/3 T, 1261 T, 1273 T und 2344 T, Gemarkung Kay beschlossen.

2.3 Vorentwurf vom 24.07.2020 und Einstellung des Bauleitplanverfahrens

Die ausschließlich der Landwirtschaft und der Alternativen Energiewirtschaft des Betriebes dienenden Anlagen (Nr. 19-22 aus Abb.1), welche nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB ohnehin im Außenbereich zulässig sind, waren im Vorentwurf nicht mehr Gegenstand der Planung.



Abb. 2 - Darstellung des geplanten Geltungsbereiches (dicke Linie) für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.07.2020 (o.M.)

mit Darstellung des Bestandes und der geplanten Maßnahmen

Das Konzept für den Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2020 hatte sowohl die Sicherung des derzeitigen Bestandes als auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für den Ferienbetrieb zum Inhalt.

Im Wesentlichen war neben der Bestandssicherung geplant, den Campingbereich über die westseitige Hecke hinaus für einzelne Ferienchalets zu erweitern. Langfristig (auch für die nächste Generation) war geplant, den Wimmerhof evtl. einmal als Gästehaus mit zusätzlichen Wohnungen für den Ferienbetrieb nutzbar machen zu können.

Diese Planung war mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben keine Einwendungen. Vom Bund Naturschutz wurden Bedenken hinsichtlich der Einhaltung des Artenschutzrechtes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG angemeldet.

Allerdings verweigerten die Anwohner ihre Zustimmung zum Vorentwurf wegen der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Ort, die mit einer Erhöhung der Anzahl an Unterkünften über den Bestand hinaus, zu erwarten wäre. Der Antragsteller hat den Vorentwurf zurückgezogen, um eine Lösung zu finden, welche diese nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Das Bauleitplanverfahren wurde daraufhin eingestellt.

2.4 Weiteres Vorgehen zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt für die Familie Gramsamer weiterhin existentiell, da der bereits vorhandene und nachträglich beantragte Campingplatz samt Sanitär- und Nebenanlagen nicht im Rahmen der mitgezogenen Privilegierung genehmigt werden kann. Ohne diesen Bereich wäre die Qualität des Ferienbetriebes erheblich beeinträchtigt, was mit großen finanziellen Einbußen einhergehen würde.

Einige Plankonzepte mit Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten bzw. Campingstandplätzen auf den derzeitigen Bestand, die eine weitere Verkehrszunahme nicht erwarten lassen, wurden von den Nachbarn wiederholt abgelehnt. Die Verkehrslage innerhalb der Weilers sei durch die stetige Weiterentwicklung des Ferienbetriebes mittlerweile so angespannt, dass im Rahmen einer Bauleitplanung hier eine Abnahme des Verkehrs von den Anwohnern erwartet wird.

Die Wiederaufnahme des Verfahrens durch die Stadt Tittmoning setzt eine Lösung dieses Konfliktes sowie das nachbarliche Einverständnis zur Bauleitplanung voraus.

2.4.1 Konzept zur Verkehrsentslastung

Um die Ortsdurchfahrt dauerhaft von Verkehr durch den Ferienbetrieb freihalten zu können, konnte folgende Erschließungs-Lösung als Voraussetzung für weitere Planungen mit der Unteren Baubehörde in baurechtlicher Hinsicht abgeklärt und anschließend beantragt werden:

- Der bereits bestehende Feldweg entlang der westlichen Hecke kann noch im Rahmen der mitgezogenen Privilegierung nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB zu einer Parkplatzzufahrt mit den erforderlichen Parkplätzen für den Ferienbetrieb ertüchtigt werden.

Von den Parkplätzen aus ist künftig dann auch der Campingbereich anzufahren. Eine entsprechende Beschilderung der Zufahrt sowie die direkte fußläufige Verbindung von den Parkplätzen zu allen Ferienwohnungen und zum Empfang in der Hofstelle (Ollerding 2) schließt den Verkehr von Feriengästen durch den Weiler, vor allem auch bei An- und Abreise, somit dauerhaft aus.

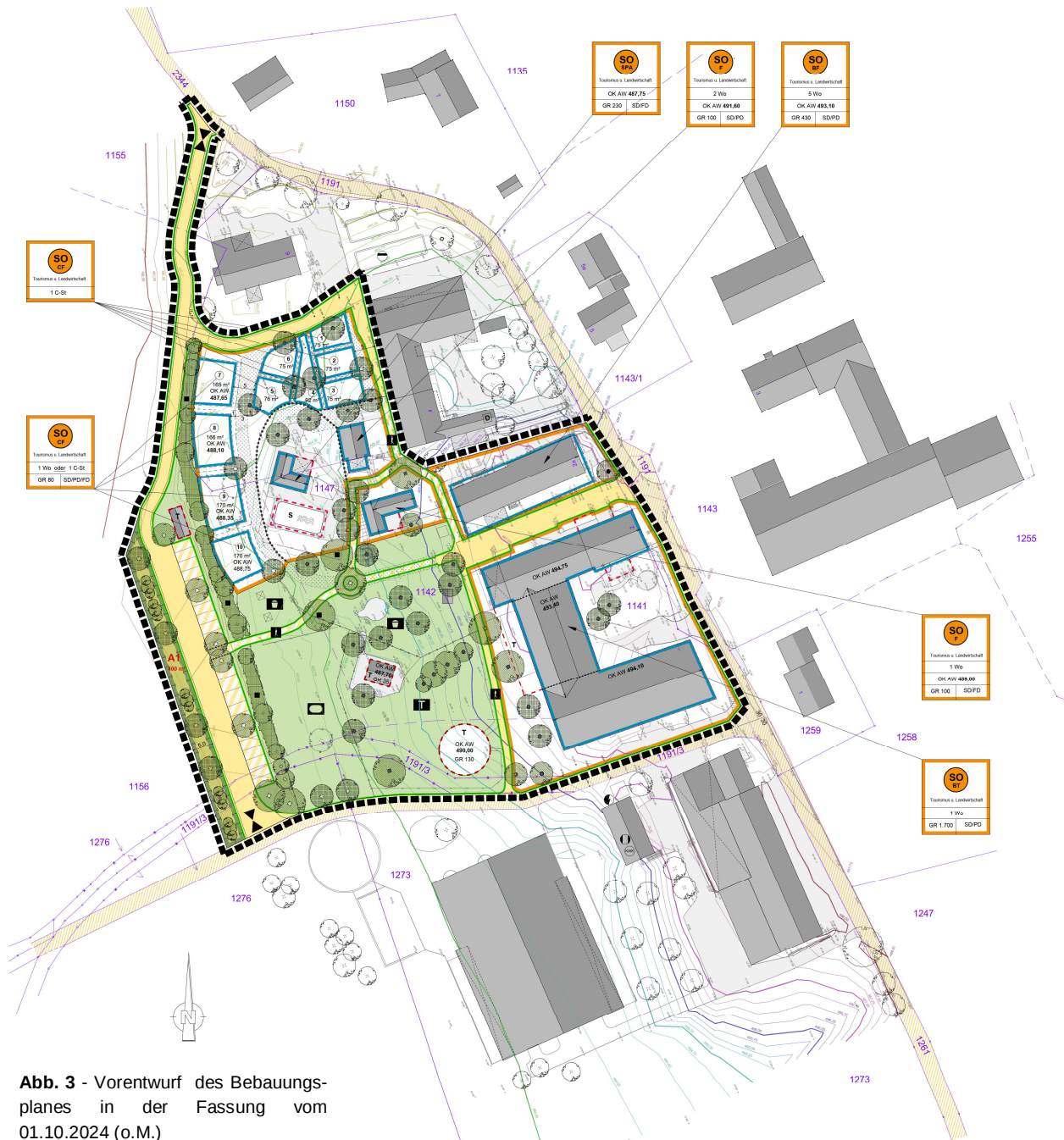


Abb. 3 - Vorentwurf des Bebauungs-
planes in der Fassung vom
01.10.2024 (o.M.)

Mit dieser Verkehrslösung ist zugleich der Geltungsbereich für das Sondergebiet um die nördlich und nordöstlich gelegenen Bereiche des Anwesens reduziert. Austragshaus (Hs.Nr. 6) und Wimmerhof (Hs.Nr.4) werden hier als baurechtlich genehmigter Gebäudebestand einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr Bestandteil der Bauleitplanung. Nachdem die baurechtliche Genehmigung (Aktenzeichen-Nr. 4.40-BV-292-2024) zur Errichtung einer Parkzufahrt und eines Parkplatzes mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Auflagen erteilt war, wurde die Zufahrt im Sommer 2024 umgehend realisiert.

2.4.2 Abgestimmtes Konzept

Vor einer endgültigen Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens wurde von der Stadt Tittmoning auf Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom 01.10.2024 im Vorfeld eine gemeinsame Besprechung mit dem Bürgermeister, Vertretern des Stadtrates, den beteiligten Nachbarn, der Kreisbaumeisterin und den Eigentümern anberaumt, die am 18.11.2024 unter Moderation von Frau Tanja Schnetzer im Pfarrheim Tittmoning stattfand.

Als Ergebnis der Besprechung wurde von den Antragstellern und Nachbarn einstimmig ein Konzept akzeptiert, das im Wesentlichen noch folgende Änderungen umfasst:

- Der Wimmerhof soll langfristig dem Tourismusbetrieb dienen. Zur baurechtlichen Sicherung wird das Gebäude wieder in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Insgesamt dürfen im Plangebiet nur 18 Anlagen - als Wohnung, Ferienwohnung, Ferienhaus oder Campingstandplatz - enthalten sein.

Die 18 Anlagen sollen folgendermaßen aufgeteilt werden:

- 1 Betriebsleiterwohnung
- 8 bestehende Ferienwohnungen im Nebengebäude 2a, im Zuhaus und Bungalow
- 4 Ferienchalets oder Campingstandplätze im Campingbereich
- 5 Ferienwohnungen im Wimmerhof oder 3 Ferienwohnungen im Wimmerhof mit 2 Campingstandplätzen im Campingbereich

Nach Einarbeitung der Änderungen in den Vorentwurf vom 01.10.2024 soll das Bauleitplanverfahren mit der nun vorliegenden gegenständlichen Fassung des Vorentwurfes vom 06.12.2024 wieder aufgenommen werden.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm LEP

Entsprechend der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 (LEP) liegt die Stadt Tittmoning im Allgemeinen ländlichen Raum. Folgende verankerten Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus dem LEP sind besonders zu beachten:

3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbinde Gebot	
	(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
5.1	Wirtschaftsstruktur	
	(G)	Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Regionalplan RP 18

Der Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) weist das Plangebiet als Nahbereich des Grundzentrums Tittmoning aus. Ferner ist das Plangebiet zum Landschaftlichen Vorranggebiet (Salzachtal von Kirchanschöring bis Raitenhaslach einschließlich Nebentälern) sowie als Gebiet für Tourismus und Erholung (Salzachhügelland mit Waginger-Tachinger See und Rupertiwinkel) bestimmt. Folgende Ziele und Grundsätze des RP18 sind besonders zu beachten:

A II	Allgemeiner Ländlicher Raum	
1.1	(G)	Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im Allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken

B I	Nachhaltige Entwicklung - Natur und Landschaft - Siedlungsgebiete	
3.1	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete	
	(Z)	Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.
B II	Siedlungswesen	
3.1	(Z)	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.
B IV	Wasserwirtschaft	
4	(G)	In Tourismusgebieten ist die Abwasserbeseitigung vordringlich zu ordnen.
B V	Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft	
4	(G)	In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Das gilt insbesondere auch für Frauen, Teilzeitarbeitskräfte, Jugendliche und Ausländer. Dabei soll der Dienstleistungssektor bevorzugt ausgebaut werden. Saisonalen Schwankungen soll im Tourismusgewerbe entgegengewirkt werden. Die Qualifizierung der Arbeitnehmer soll verbessert werden und dauerhaft
B VI	Tourismus und Erholung	
1	(G)	In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Die Zusammenarbeit soll ausgebaut und intensiviert werden. Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die regionaler "Erlebniswelten" genutzt werden.
2.9	(G)	Der Urlaub auf dem Bauernhof soll weiter entwickelt werden.
4	(G)	Das erreichte Niveau an Einrichtungen und Dienstleistungen soll zumindest erhalten und in allen Gebieten qualitativ ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen.
4.2	(G)	Im Salzachhügelland mit Waginger See und Tachinger See soll das Erholungs- und Tourismusangebot, abgestimmt auf die Belange von Ökologie und Wasserwirtschaft auch quantitativ erweitert werden. Aufgrund der Nähe Freilassings zu Salzburg soll der Tourismus verstärkt ausgebaut werden.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Tittmoning besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan. Im FNP sind die geplanten Bauflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die seit der ursprünglichen Flächennutzungsplanung eingetretene tatsächliche Entwicklung mit der artverwandten Nutzung „Ferien auf dem Bauernhof“ rechtfertigt die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Tourismus“ ohne das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen.

Die 53. Flächennutzungsplanänderung wird nach § 8 Abs.3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

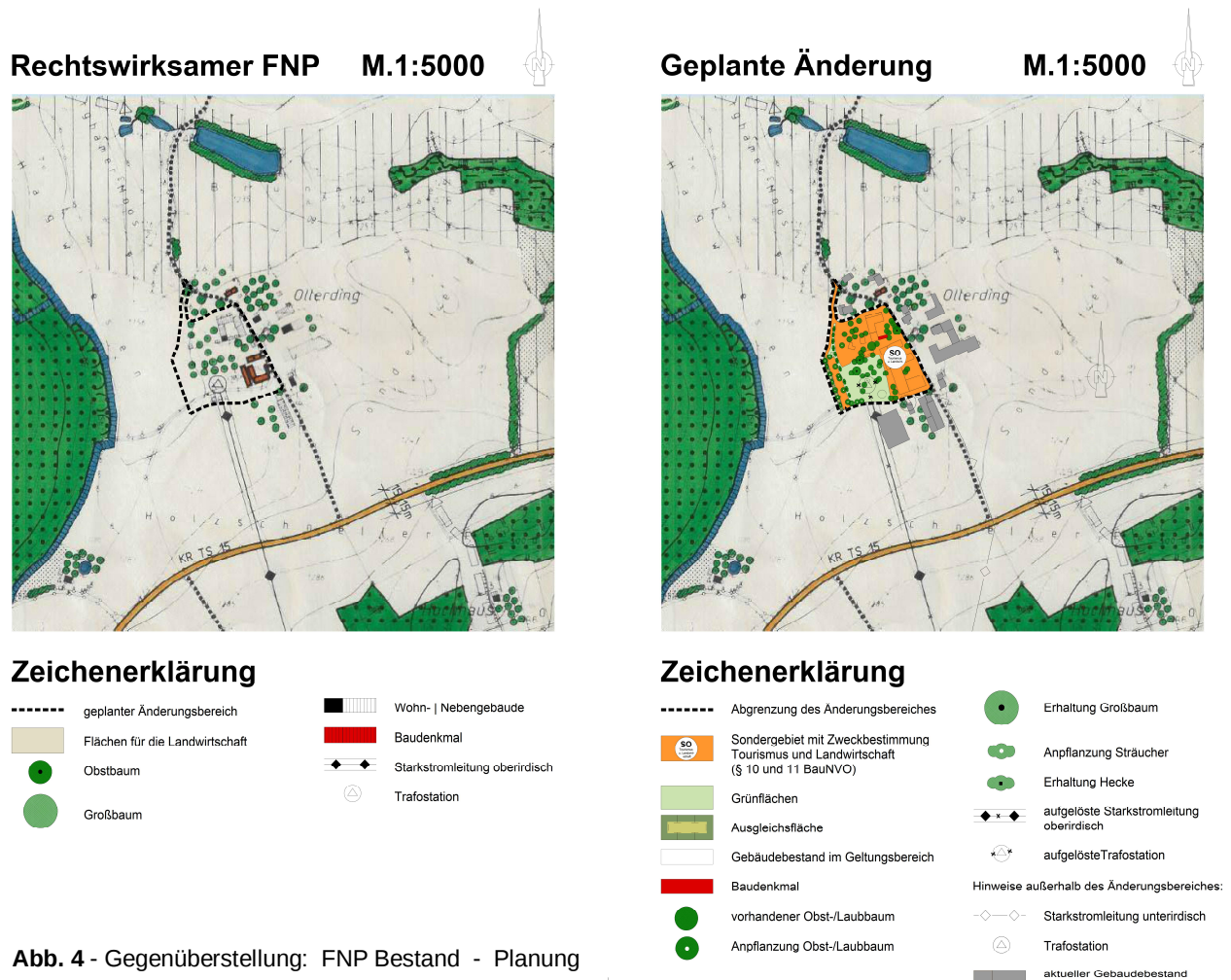


Abb. 4 - Gegenüberstellung: FNP Bestand - Planung

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Größe

Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes umfasst eine Fläche von 1,50 ha.

Er kommt auf den Grundstücken Fl.Nr.1141, 1142, 1147 T, 1155 T, 1156 T, 1191 T, 1191/3 T, 1273 T und 1276 T der Gemarkung Kay zu liegen.

4.2 Lage und Topographie

Der Weiler Ollerding befindet sich ca. 5 km Luftlinie von der Stadt Tittmoning entfernt in der Endmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes auf einer leichten Anhöhe mit 488 m ü.NN. Das Gelände fällt von der Mitte des Weilers flach zu den umgebenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Grün- bzw. Ackerflächen hin ab.

Das Plangebiet selbst ist im Bereich der Hauptgebäude an der Ortsdurchfahrt noch weitgehend eben. Bis zur Grenze im Westen weist die Freifläche dann ein Gefälle von ca. 3-4 m auf 60 m Länge auf (siehe Abb. 6 mit Darstellung der Höhenschichtenlinien je 0,25 Höhenmeter).

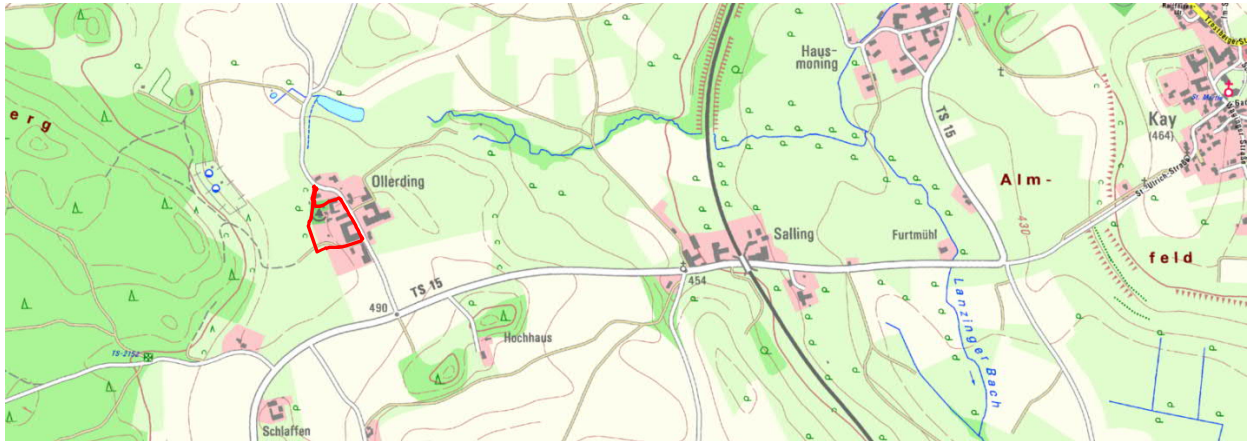


Abb. 5 - Auszug aus den Geobasisdaten / Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung (ohne Maßstab)

In ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes erhebt sich relativ steil der zum bewaldeten Katzenberg gehörige Turmhügel Ollerding (520 m ü.NN), welcher eine abgegangene mittelalterliche Höhenburg vom Typus einer Turmhügelburg (Motte) darstellt. (Von der ehemaligen viereckigen Mottenanlage ist nur noch der drei Meter hohe Turmhügel und der umlaufende zum Teil verebnete Graben erhalten. Der 400 m östlich von Ollerding gelegene Burgstall ist heute ein Bodendenkmal. → siehe Nr. Denkmalschutz 4.9)

4.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Nach der geologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet in einer würmzeitlichen Endmoräne. Als Boden steht Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit, sowie voraussichtlich guter Versickerungsfähigkeit an.

Es gibt keine Hinweise, die auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen hindeuten.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Hauptbaukörper im Plangebiet, bestehend aus den mächtigen Dreiseithöfen und dem langgestreckten Nebengebäude, sind zur Ortsdurchfahrt nach Osten hin ausgerichtet. Hinter diesen Gebäuden und abgerückt von der Ortsmitte, öffnet sich nach Westen das Camping- und Freizeitgelände des Ferienbetriebes mit den einzeln stehenden kleinen Ferienhäusern sowie dem Sanitär-/Aufenthaltsgebäude. Das gesamte Areal wirkt wie eingebettet zwischen den umliegenden Gebäuden des Gesamt-Anwesens und ist von der Ortsmitte und den beiden Ortseingängen her kaum wahrnehmbar, zumal das Gelände nach Westen hin abfällt.

Der Landschaftsausschnitt um Ollerding ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleineren Gehölz- und Waldbeständen. Der Weiler Ollerding selbst zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung aus.

Auch innerhalb des Plangebietes sorgt der vielfältige Obst- und Laubbaumbestand für Schatten und eine Strukturvielfalt die sich nicht nur auf die Freiflächen bezieht. Fast jedes Gebäude (auch außerhalb des Geltungsbereiches) weist ein Spalier in immer der gleichen erkennbaren Form mit zum Teil sehr alten oder bereits wieder neu gepflanzten heimischen Obstgehölzen auf.

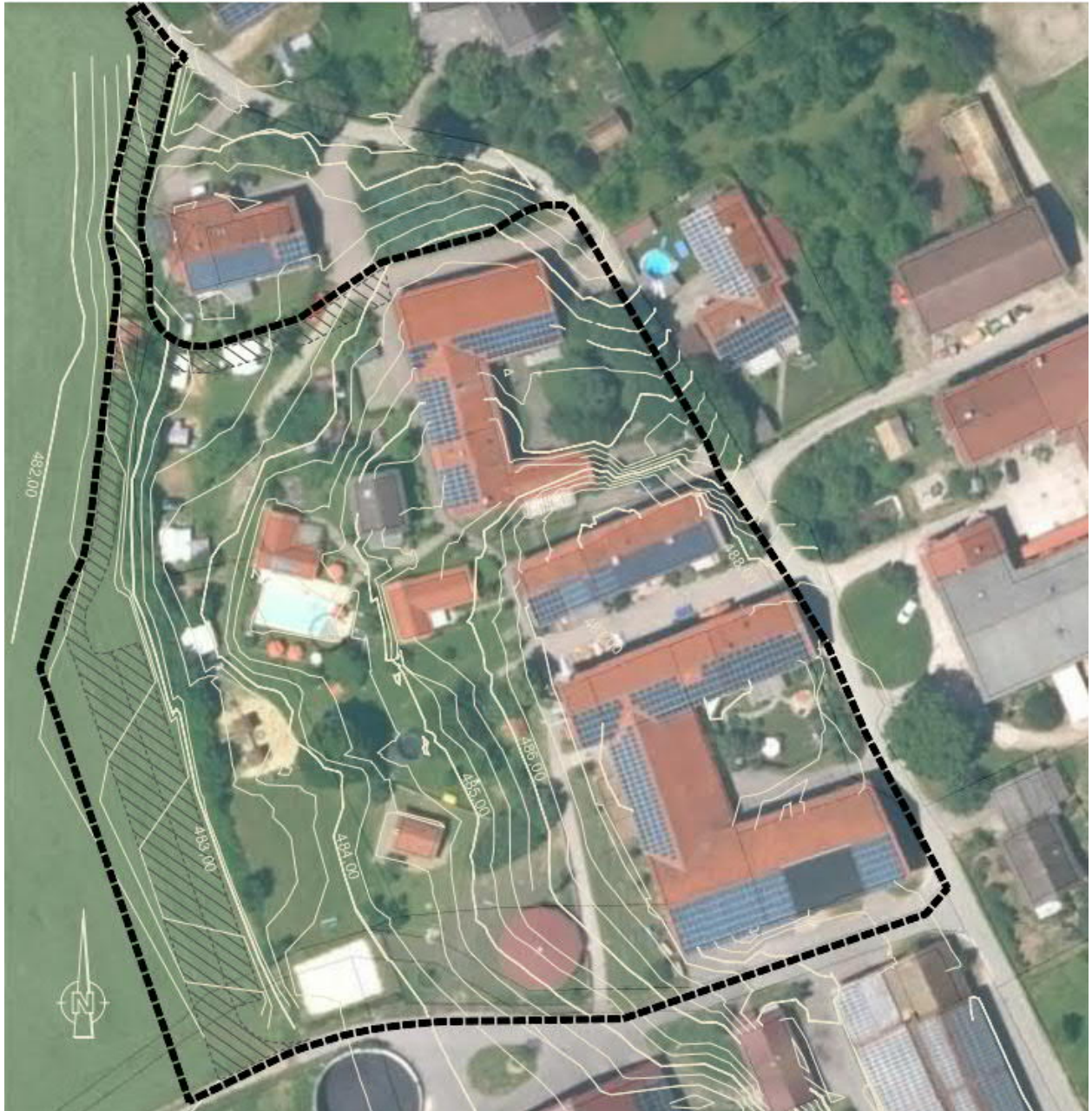


Abb. 6 - Auszug aus den Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung - Luftbild - mit Darstellung des geplanten Geltungsbereiches sowie Darstellung der Höhengschichtenlinien im Abstand von 0,25 Höhenmeter (ohne Maßstab)

4.5 Natur- und Artenschutz

Im Weiler Ollerding und seiner näheren Umgebung befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope, noch liegt der Weiler in einem Natur-, Landschafts-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet.

Das Gebiet ist jedoch dem Landschaftlichen Vorranggebiet „Salzachtal von Kirchanschöring bis Raitenhaslach einschließlich Nebentälern“ zugeordnet, in welchem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. (vgl. RP18 B I 3.1 Z)

4.6 Wasserverhältnisse

Etwa 150 m westlich des Plangebietes beginnt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet am Katzenberg (Gebietskennzahl 2210794200021) mit einer Ausdehnung von ca. 62 ha, dessen Einzugsgebiet sich ca. 3,5 km² nach SSW erstreckt.

Lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 15.10.2020 liegen die Trinkwasserbrunnen „Ollerding“ ca. 250 m westlich des Plangebietes. In der Grundwassermessstelle GWM 2 wurde ein leicht gespannter Grundwasserspiegel von 482,70m ü.NN erkundet.

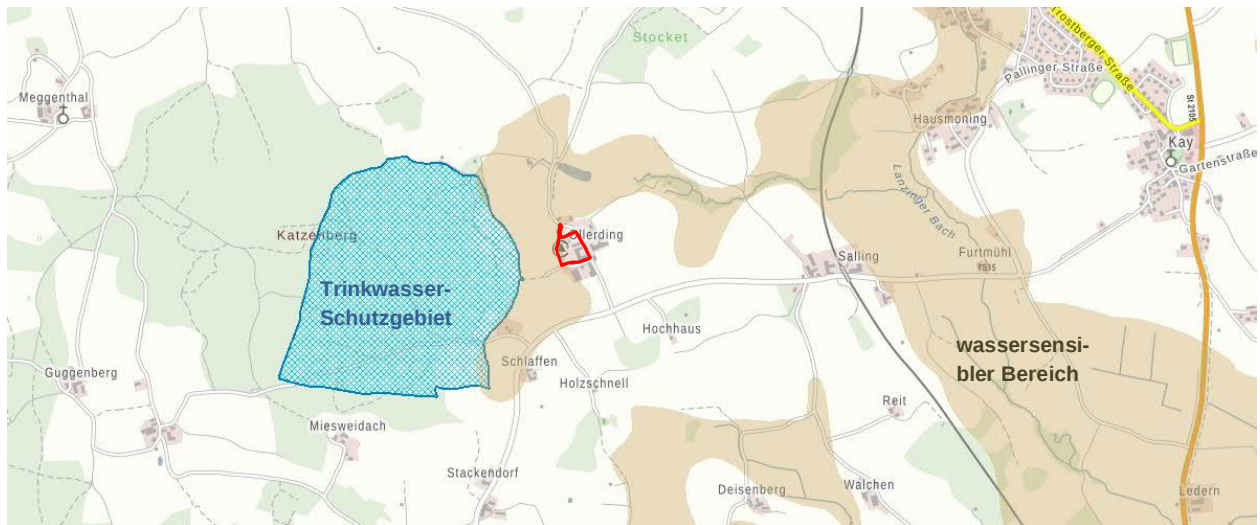


Abb. 7 - Auszug aus dem geoportal / Bayerisches Landesamt für Umwelt (ohne Maßstab)

Der Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Wasserschutzgebiet, sowie der Bereich nördlich des Weilers liegt lt. den Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich. Ein hoher Grundwasserspiegel ist jedoch auf der leichten Anhöhe in Ollerding nach den Angaben der Eigentümer nicht vorhanden, sondern mit ca. 4,5 m im Mittel unter Oberkante Gelände anzunehmen.

Im Plangebiet und seiner weiteren Umgebung ist nicht mit Hochwasser zu rechnen.

4.7 Äußere Erschließung

4.7.1 Anbindung

Ollerding ist über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen St 2106 und TS 15, welche nur den Weiler selbst erschließt, sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

- nördlich nach ca. 1,5 km auf die St 2106 → Tittmoning, Burghausen, Altötting, A94
- südlich nach ca. 200 m auf die TS 15 → Waginger-/Tachingener See, Chiemgau, Traunstein, Freilassing, Salzburg, A8

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, wie z.B. der Inn-Salzach-Panoramaweg oder der St.-Rupert-Pilgerweg sind auf kurzem Weg erreichbar.

Die Nutzflächen von beiden in Ollerding ansässigen Landwirtschaftsbetrieben grenzen jeweils direkt an deren Hofstellen und können von dort unmittelbar auch über eigene landwirtschaftliche Wege erreicht werden.

4.7.2 Verkehrsaufkommen und Straßenraum

Zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange bedarf die öffentliche Erschließung einer genaueren Analyse hinsichtlich der Breite des Straßenraumes i.V.m. dem Verkehrsaufkommen.

Innerhalb des Weilers weist die Erschließung eine Breite von 3,00 bis 4,80 m und weitet sich jeweils bei den Zufahrten in Abständen von weniger als 50 m auf. Außerhalb beträgt die Breite 3,50 m bis 6,00 m.

Das nachstehend detailliert ermittelte Verkehrsaufkommen von / nach Ollerding ergibt 132 Wege/Pkw/Tag. Dies entspricht **11 Kfz/h** (untertags).

Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) Nr. 6.1.1.10, Tab.19 ist daher die öffentliche Erschließung als schmale Zweirichtungsfahrbahn bei weniger als **70 Kfz/h** und geringem Lkw-Verkehr einzustufen und daher ausreichend für den vorhandenen Verkehr.

Ermittlung Verkehrsaufkommen:

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens in Anlehnung an die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV) kann nur bedingt für das Plangebiet herangezogen werden. Das Verkehrsaufkommen wird durch tatsächliche Nutzung, sowie durch Schätzwerte bestimmt.

- Ständige Bewohner im Weiler Ollerding:

Für Ollerding 1, 3, 5, 5a und 7 werden je Wohngebäude 4, insgesamt **20** Bewohner angesetzt.

Das Anwesen Gramsamer Ollerding 2, 4 und 6 wird ständig bewohnt von **14** Personen: Eigentümer Michael Gramsamer mit seiner Frau Sophia und ihren vier Kindern im Bauerhaus Nr. 2 sowie dessen Eltern im Austragshaus Nr. 6, in welchem eine zusätzliche Einlieger-Landarbeiterwohnung für 2 ständige Bewohner untergebracht ist. Der Wimmerhof (Nr. 4) beinhaltet ein Wohnhaus für 4 Personen sowie Gewerberäume zur Vermietung.

Die Wegeanzahl aller **34 ständigen Bewohner** ergibt sich aus der Einwohneranzahl, multipliziert mit einer spez. Wegehäufigkeit von rd. 3,5 Wegen pro Tag. Da die Anbindung an den öffentlichen Schulbusverkehr vor Ort gegeben ist, wird ein Pkw-Besetzungsgrad von 2,0 angesetzt. Privater Besucherverkehr wird mit rd. 5% aller Wege und privater Wirtschaftsverkehr mit 0,1 Wegen je Bewohner angerechnet.

- Beschäftigte:

Im Betrieb der Familie Gramsamer sind 2 Mitarbeiter während der Saison beschäftigt.

Für die Gewerberäume im Wimmerhof wird zusätzlich 1 ständiger Mitarbeiter vorausgesetzt.

Die spez. Wegehäufigkeit beträgt bei Handwerk und Dienstleistung rd. 2,5 Wege je Beschäftigter pro Tag. Hier ist kein Pkw-Besetzungsgrad in Ansatz gebracht, da jeder Beschäftigte die Fahrten in eigenem Pkw zurücklegt.

Verkehrsaufkommen durch Kunden wird nach Tabelle 3.9 der o.g. FGSV-Veröffentlichung mit 1,5 Kundenweg/Beschäftigten für die Gewerberäume angesetzt.

- Feriengäste

Auf dem Anwesen Gramsamer sind 10 Ferienwohnungen vorhanden, die von insgesamt **40 Gästen** wechselnd bewohnt werden, sowie ein Campingplatz mit derzeit 10 temporären Stellplätzen für weitere **40 Gäste**.

Da sich die Feriengäste durch das Spiel- und Freizeitangebot überwiegend auf dem Anwesen aufhalten und Wege mit dem Rad zurücklegen, wird die spez. Wegehäufigkeit neben An- und Abreise (= 2 Wege) mit zusätzlich 13,75 Wegen für Einkaufs- und Ausflugsfahrten je Gast pro Woche angesetzt, wobei der Pkw-Besetzungsgrad mit 4 (Personen je Pkw) angenommen wird.

- Wirtschaftsverkehr

Für den Ferienbetrieb sind 2 Wege/Tag/ Angestellter im Pkw für Frühstücks-Brötchenservice, veranschlagt, landwirtschaftlicher Wirtschaftsverkehr mit 1 Pkw/Tag (Tierarzt, usw.) sowie 1 Lkw/Tag für tägliche Milch-Abholung.

- Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten

derzeitiges Verkehrsaufkommen Ollerding		spezifische Wegehäufigkeit pro Tag	Wege Pkw / d (gerundet)		Wege Lkw / d (gerundet)	
Bewohnerverkehr	34 Bewohner	3,5	59,5	69,0		
Pkw-Besetzungsgrad		/ 2,0				
Besucherverkehr privat		5%* 3,5	6			
Wirtschaftsverkehr privat		0,1	3,5			
Wege von / zur Arbeit	3 Angestellte	2,5	7,5	12		
Kundenverkehr Gewerbe	je Angestellter	1,5	1,5			
Landwirtschaft		4	4			
Gästeverkehr	80 Gäste	2,25	45,0	45,0		
Pkw-Besetzungsgrad		/ 4				
Anlieferungen	2 Angestellte	2	6	6		
Milchwagen	tägliche Abholung	1				1
Wege / Pkw - Lkw / d			132		1	

Tab. 1 - Verkehrsaufkommen in Ollerding

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Trink- und Löschwasser

Der Weiler Ollerding ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Achengruppe - (Rathausplatz 8, 83417 Kirchanschöring) an das Trink- und Löschwassernetz angeschlossen.

4.8.2 Strom- und Telekommunikation

Das Anwesen ist durch den Netzbetreiber Bayernwerk AG, Landshut über Erdkabel an das elektrische Netz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt jedoch über den eigen produzierten Solarstrom.

Der Ausbau des leistungsfähigen Breitbandnetzes ist im Bereich Ollerding abgeschlossen. Nach dem Breitbandatlas (gigabitgrundbuch.bund.de) besteht über die Telekom Deutschland GmbH eine Verfügbarkeit von > 200 Mbit/s. mit der Technologie FTTH.

4.8.3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird das Niederschlagswasser aus den Hof- und Dachflächen südlich des Bauernhauses versickert. Nördlich des Bauernhauses wird das Niederschlagswasser über eine bestehende Rohrleitung in den Durchbach (Fl.Nr. 1235/2) eingeleitet, welcher im Durchbach-Stausee (Fl.Nr. 1235/3) mündet.

Der Stausee ist an einen Seitengraben des Lanzinger Baches angeschlossen ist. Über eine Druckleitung läuft das überschüssige Wasser aus dem Stausee zum Wasserkraftwerk.

4.8.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung für das Anwesen erfolgt über die seit 20 Jahren bestehende, und für rd. 100 Einwohnerwerte (EW) bemessene private Pflanzenkläranlage.

Die Pflanzenkläranlage wurde vergangenes Jahr auf Grundlage des Bestandes auf dem gesamten Anwesen neu begutachtet.

Mit Aktenzeichen 4.16-641/1-69-199 erteilte das Landratsamts Traunstein (Wasserrecht und Bodenschutz) am 19.01.2024 die unbefristete beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten des gereinigten Abwassers für 80 Einwohnerwerte über eine bestehende Rohrleitung in den Durchbach auf Fl.Nr. 1235/2.

4.8.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Traunstein. Für die Erfassung von Wertstoffen steht ein städtischer Wertstoffhof zur Verfügung.

4.9 **Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am Südflügel des Wimmerhofes (Ollerding 4 folgendes Baudenkmal

- D-1-89-152-226, Schmäler, zweigeschossiger Getreidekasten, 18. Jh.



Abb. 8 - Auszug aus den Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Bodendenkmäler sind im Plangebiet keine bekannt, jedoch finden sich im Umkreis von ca. 300m um den Weiler Ollerding zwei Bodendenkmäler des hohen Mittelalters

4.10 Immissionen

Im Osten von Ollerding sind auf den Fl.Nrn. 1259, 1143/1 und 1150 drei einzeln stehende Wohnhäuser angesiedelt. Auf Fl.Nr. 1143 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen Ollerding 3 mit Schwerpunkt in der Rinderhaltung mit Milchkühen und entsprechender Nachzucht (Kälbern),

Westlich der Ortsdurchfahrt liegt das gesamte Anwesen Huber-Hof, ebenfalls mit Vollerwerbs-Milchviehwirtschaft, sowie dem Ferienbetrieb. Mit dem Neubau der Rinderstallung im Süden ist der landwirtschaftliche Betriebsteil vom Ferienbetrieb deutlich abgerückt.

Die Hofanlage „Wimmerhof“ in Ollerding 4 ist seit zwei Generationen im Besitz der Familie Gramsamer, beherbergt jedoch schon lange Zeit keine Tiere mehr. Die ehemaligen Stallungen wurden einer kleingewerblichen Nutzung zugeführt und zusammen mit dem Wohnteil an einen Feinmechanik-Betrieb vermietet. Das OG beinhaltet noch ein Gerätelager für den Landwirtschaftsbetrieb Huberhof. Im denkmalgeschützten Südflügel befinden sich zwei Ferienwohnungen, die im Rahmen der nachgezogenen Privilegierung genehmigt sind.

Hinsichtlich antreffender Immissionen kann das Plangebiet wegen landwirtschaftlicher Nutzung i.V.m. der Nutzung „Ferien auf dem Bauernhof“ am ehesten einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zugeordnet werden.

4.10.1 Lärm

Im Weiler ist aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Prägung eine Lärmsituation anzutreffen, welcher der eines Dorfgebietes entspricht. Gewerbelärm aus dem Feinmechanik-Betrieb ist kaum vorhanden.

Zur üblichen An- und Abreisezeit von Gästen am Samstag ist eine temporär ansteigende Verkehrslärmbelastung für die benachbarten Anwohner zu verzeichnen, die jedoch nicht über das übliche Maß, gemessen an einem Dorfgebiet hinausgehen.

Während der Saison befinden sich viele spielende Kinder am Huberhof, wobei durch die Lage von Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Westen des Plangebietes von dort keine wesentlichen Lärmeinwirkungen auf den östlichen Bereich von Ollerding zu verzeichnen sind, zumal das Freizeitgelände nach Westen hin abfällt und der Wimmerhof hier einen aktiven Lärmschutz darstellt.

Von den Anwohnern wird eine verstärkte Lärmbelästigung an den angebotenen Grill-/Pizza-Abenden wahrgenommen. Zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird diese Lärmimmission genauer untersucht. Für eine überschlägige Abschätzung dient die städtebauliche Lärmfibel (<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/pdf/Biergaerten.pdf>) mit dem Vergleich von Geräuschen aus Biergärten:

Biergarten	mittlerer Schallei- stungspegel pro Gast und Stunde $L_{WA,Gast}$ in dB(A)	mittlerer flächenbezogener Schallei- stungspegel L_{WA} " in dB(A)/m ²	Maximalpegel $L_{WA,max}$ in dB(A)
"leise"	63	61	92
"laut"	71	70	102

Tab. 2 - Auszug aus der Untersuchung zu Geräuschen aus „Biergärten“ der BayLfU- Zusammenfassung Nr.4

Zur Sicherheit ist ein „lauter Biergarten“ mit einem Schallpegelleistungspegel pro Gast und Stunde von 71 dB(A), angelehnt an Tab.2, zu Grunde gelegt sowie die gleichzeitige Teilnahme aller Gäste (einschl. Kinder) aus den Ferienwohnungen und Campingstandplätzen.

Bei einem Grillabend mit 80 Gästen (n) berechnet sich die Geräuschemission am Entstehungsort nach folgender Formel: $L_{WA,B} = L_{WA,Gast} + 10 \log n = 71 \text{ dB(A)} + 20 = 91 \text{ dB(A)}$

Die Geräuschemission am nächstgelegenen Nachbargebäude Hs.Nr. 3 (Immissionsort) kann mit der Formel zur Berechnung der Schallausbreitung in der Luft abgeschätzt werden. Der Abstand vom Gäste-Aufenthaltsbereich am Nebengebäude Hs.Nr.2a zum betrachteten Immissionsort beträgt ca. 70m. Da der Schallpegel um ca. 6 dB pro Verdoppelung der Entfernung abnimmt, kann die Lärmbelastung am Immissionsort vereinfacht ermittelt werden:
- 1m → 2m → 4m → 8m → 16m → 32m → 64m (= 6 Verdoppelungen bis 64 m).
Es ergibt sich ein Abnahme des Schallpegels um mind. 6 x 6 dB = 36 dB.
Die Geräuschemission am nächstgelegenen Hs.Nr.3 würde somit ungefähr 55 dB(A) betragen.

Nach der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete 60 dB(A) tags (von 06:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (von 22:00 bis 06:00 Uhr) festgelegt.

4.10.2 Geruch

Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum benachbarten Milchviehbetrieb auf Fl.Nr. 1143 mit bis zu 75 Großvieheinheiten (GV) ist zu beachten, ob der Schutz im Plangebiet vor unzulässigen Geruchsimmissionen gewährleistet werden kann, ohne den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Gefahr nachträglicher betrieblicher Einschränkungen auszusetzen (Wahrung des Bestandsschutzes)

Als brauchbare Orientierungshilfe für die Beurteilung der Zumutbarkeit der von Tierhaltungsbetrieben verursachten Gerüche wird die „Abstandsregelung für Rinderhaltungen“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen.

Der geringste Abstand der Rinderstallung mit ca. 75 GV auf Fl.Nr. 1143 zu Wohnungen im Plangebiet beträgt:

- 26 m zum Bauernhaus der Hofstelle Ollerding 2
- 36 m zu den Ferienwohnungen im Nebengebäude Ollerding 2a

Dem nachstehenden Diagramm kann entnommen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Ferienwohnungen im Nebengebäude 2a nicht zu vermuten sind.

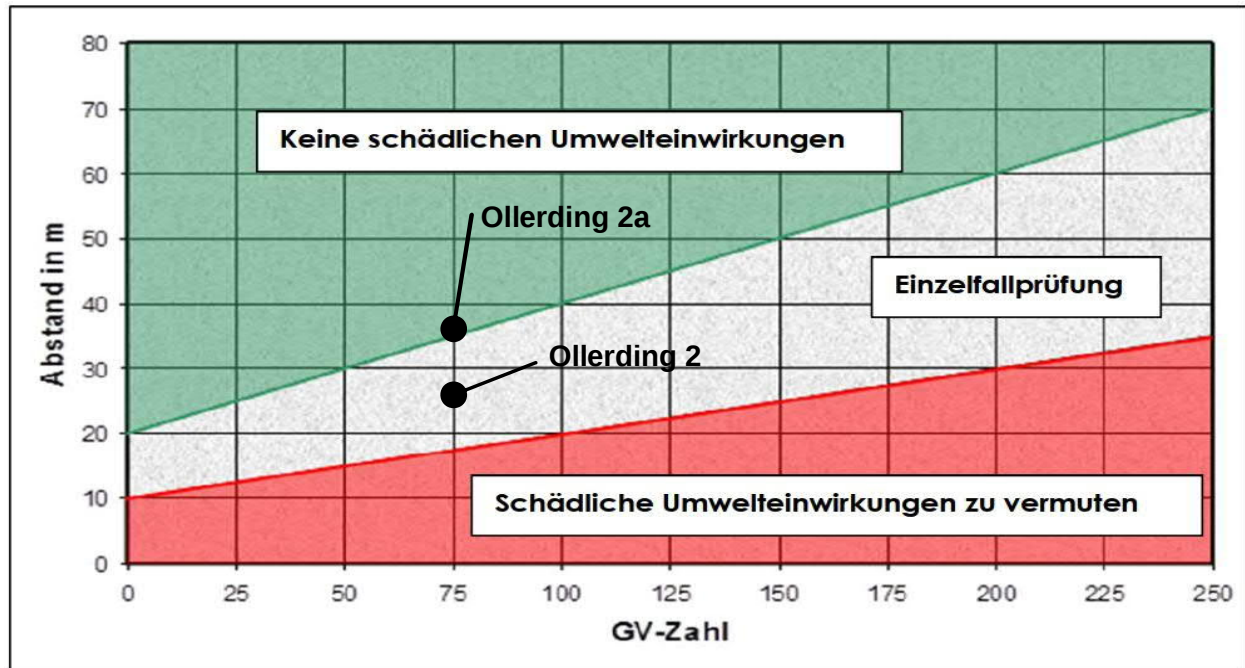


Abb. 9 - Abstandsdiagramm „Dorfgebiet“ aus der „Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“

Da die Rinderstallung sich auf der nach Osten wieder abfallenden Seite von Ollerding befindet, ist durch die vorherrschende Hauptwindrichtung von Westen nur selten mit Geruchsbelästigung im Plangebiet zu rechnen. Daher sind auch für das Bauernhaus Ollerding 2 keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten.

Mit dem Neubau der Rinderstallung auf Fl.Nr.1273 ist der landwirtschaftliche Betriebsbereich der Familie Gramsamer von der nächstgelegenen Ferienwohnung auf deren Feriengelände um ca. 80 m abgerückt, so dass hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

4.11 Bestand der baulichen Anlagen und derzeitige Nutzung

Der Dreiseithof - Ollerding 2 - bildet die Hofstelle des Anwesens und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Bauernhaus im vorderen Bereich des Nordflügels (Abb.1, Nr.11) beinhaltet den Wohnsitz der Eigentümer und das Büro. Im Erdgeschoß ist hier auch der Empfang für die Feriengäste mit Wartebereich untergebracht.

Der weitere Nordflügel sowie der Querbau (Westflügel) (Abb.1 / Nr.12, 13 17 18,T) beherbergte im Erdgeschoss ursprünglich den gesamten Viehbestand mit Milch- und Futterkammern. Seit dem Bau der neuen Rinderstallung 2021 sind hier Pferdeställe, Wirtschaftsräume, Hauswerkstätte sowie Garagen für die Eigentümer untergebracht. Das Erdgeschoss des Südflügels (Abb.1 / 18) beinhaltet weiterhin die bestehenden Traktorgaragen. Das gesamte Obergeschoss des Dreiseithofes - mit Ausnahme des Bauernhauses - dient ausschließlich der Heulagerung und -trocknung.

Das ursprünglich landwirtschaftliche Nebengebäude - Ollerding 2a (Abb.1 / Nr.10) - wurde vor ca. 35 Jahren als Ersatzbau mit Mähdrescher-/Traktorgarage, Wirtschaftsräumen sowie einem zweigeschossigen Altenwohnteil im Süden neu errichtet und später durch drei Ferienwohnungen im Obergeschoss ergänzt.

Mittlerweile dient das ganze Gebäude jedoch dem Betriebszweig „Ferien auf dem Bauernhof“ und beinhaltet im EG nun einen Aufenthaltsraum mit Ausschank und eine Spielscheune sowie insgesamt fünf Ferienwohnungen mit baurechtlicher Genehmigung.

(Das denkmalgeschützte Gebäude - ehemals Ollerding 7 - wurde vor ca.12 Jahren durch die Familie Gramsamer von Grundstück Fl.1150 auf deren Anwesen transloziert, um das Denkmal zu erhalten und dem Eigentümer der Fl.Nr.1150 auf seinem Grundstück den Bau eines neuen Wohnhauses zu ermöglichen. Aus dem translozierten Denkmal entstand das jetzige Austragswohnhaus (Abb.1 / Nr.1), wodurch der ursprüngliche Altenwohnteil im Nebengebäude 2a nicht mehr benötigt wurde und in zwei Ferienwohnungen aufgeteilt werden konnte.)

Westlich des Nebengebäudes Ollerding 2a befinden sich zwei weitere kleinere Gebäude:

Das zweigeschossige kleine Zuhause (Abb.1 / Nr. 6) ist seit ca. 15 Jahren umgebaut und beherbergt zwei zulässigerweise errichtete Ferienwohnungen.

Ein weiteres ursprünglich vorhandenes erdgeschossiges Nebengebäude mit Ferienwohnung wurde 2017 abgebrochen und als Ferienbungalow (Abb.1 / Nr.9) zulässigerweise neu errichtet.

Im Anschluss an diese beiden Gebäude entwickelte sich die westlich gelegene Streuobstwiese zum bevorzugten Aufenthaltsbereich für die Feriengäste. Das touristische Angebot mit Sandspielfläche (Abb.1 / Nr.14), Pool (Abb.1 / Nr.8), Grillplatz sowie Streichelgehege und Kleintierstall (Abb.1 / Nr.15) wurde durch Campingmöglichkeiten ergänzt.

Auf Grund der großen Nachfrage nach Camping auf dem Bauernhof sind auf dem Gelände entlang der westlichen Hecke mit der Zeit 10 temporäre Stellplätze (Abb. 1 / Nr. 3) entstanden, die mittlerweile einen bedeutsamen Anteil am Ferienbetrieb darstellen. Diesen Bereich vervollständigt ein Poolhaus (Abb.1 / Nr.7) mit Technik- Sanitär und Gästeaufenthaltsraum. Für den Campingbereich einschl. Sanitäranlagen ist eine Nachgenehmigung erforderlich, die jedoch im Rahmen der mitgezogenen Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe im Einzelgenehmigungsverfahren nicht erteilt werden kann. Von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde daher die Ausweisung eines Sondergebietes angeregt.

Zum Anwesen Huberhof (= eigentlich der Hausname vom Bauernhof Ollerding 2) gehören nicht nur die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude, sondern auch der unmittelbar benachbarte Wimmerhof - Ollerding 4, welcher sich bereits seit zwei Generationen im Besitz der Familie Gramsamer befindet.

Der Südflügel (Abb.1 Nr.5) des Dreiseithofes besteht aus einem zweistöckigen denkmalgeschützten Troadkasten mit gemauertem UG (= Garage für Wimmerhof), der zu zwei Maisonette-Ferienwohnungen ausgebaut wurde.

West- und Nordflügel (Abb.1 Nr.4) beinhalten im Erdgeschoss das Wohnhaus sowie Gewerbe- und Lagerräume, das Obergeschoss dient der Lagerung landwirtschaftlicher Geräte. Am überdachten Außenbereich des Nordflügels sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert.

Insgesamt befinden sich im Wimmerhof somit 2 Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung.

Für den gesamten Wimmerhof einschl. der Ferienwohnungen im Südflügel besteht eine Baugenehmigung.

5 Planung

5.1 Planungskonzept

In dem Maße, in dem sich der touristische Betriebszweig in den vergangenen 30 Jahren entwickelte, hat auch der Verkehr durch Feriengäste im Weiler Ollerding zugenommen. Die vorliegende Planung auf Grundlage der nun bestehenden westlich gelegenen Parkplatzzufahrt samt Parkplätzen soll die Anwohner im Weiler Ollerding wieder von Verkehr, der durch den Ferienbetrieb entsteht, entlasten.

Zur baurechtlichen Sicherung des sehr unterschiedlichen Gebäude- und Anlagenbestandes im Plangebiet werden mehrere Sondergebietsbereiche festgelegt, welche die besondere Art und das Maß der Nutzung berücksichtigen.

Die Anzahl an Wohnungen bzw. Campingstandplätzen im Plangebiet wird gemäß dem von Eigentümern und Nachbarn abgestimmten Konzept (siehe Begründung Nr.2.4.2) auf maximal 18 Anlagen begrenzt, so dass sich die Anzahl der möglichen Gäste im Vergleich zum derzeitigen Zustand verringert.

Zur qualitativen Weiterentwicklung des Ferienbetriebes ist auf einzelnen Camping-Standplätzen auch die Errichtung eines Ferienhauses als Wohneinheit statt eines Standplatzes vorgesehen.

Künftig erforderliche bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden sollen in einem angemessenen Rahmen Berücksichtigung finden.

Für den Wimmerhof Hs.Nr.4 kann angenommen werden, dass langfristig die derzeitige Nutzung als Feinmechanik-Gewerbe mit zugehörigem Wohnhaus sowie die Lagerflächen im OG nicht mehr benötigt werden. Daher soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Gebäude samt Freiflächen in den Tourismusbereich miteinzubinden und die entsprechende Nutzung planungsrechtlich zu sichern

Angedacht sind hier Wirtschafts- und Lagerräume für den Tourismusbetrieb sowie insgesamt 5 Ferienwohnungen. Ferner soll die Nutzung als Aufenthaltsbereich für die Gäste mit Wellnessbereich und Bewirtschaftung möglich sein.

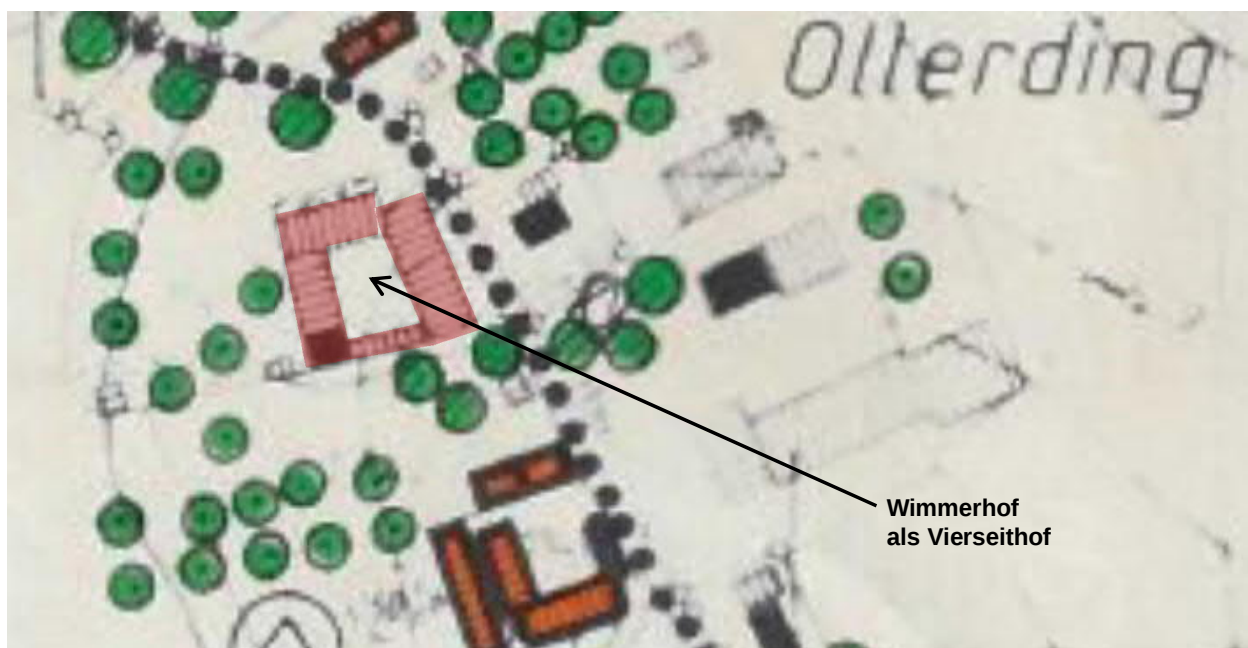


Abb.10 Auszug aus dem rechtswirksamen FNP von 1975 - ohne

Da der Wimmerhof bis etwa Mitte der 70er Jahre noch durch ein parallel zur Straße verlaufendes Gebäude zum Vierseithof ergänzt war (siehe vorstehender Auszug aus dem rechtswirksamen FNP von 1975 sowie Bayernatlas / Thema Zeitreise), findet diese mögliche Gebäudestellung auch in der Bauleitplanung wieder Berücksichtigung. Mit einem Abbruch des Westflügels und Ersatzbau als Ostflügel wäre ein wirksamer aktiver Schallschutz zur Ortsmitte hin möglich. Gleichzeitig würde sich das Ensemble nach Westen zum Tourismusbereich hin öffnen. Eine zusätzliche Versiegelung (Gesamtgrundflächenmaß) über die in diesem Bereich vorhandenen überbauten und befestigten Flächen hinaus soll jedoch nicht erfolgen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Art.9 BauGB)

5.2.1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist einen Gebietscharakter auf, der sich von dem jeweiligen Gebietscharakter der Baugebiete nach den §§ 2 - 7 und 9 BauNVO wesentlich unterscheidet und kann mit den Ausschluss- und Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO nicht festgesetzt werden.

Im gegenständlichen Geltungsbereich ist die überwiegende Art der baulichen Nutzung zwar einem Sondergebiet, das der Erholung dient i.S.d. § 10 BauNVO zuzuordnen. Jedoch stellt die Vollerwerbslandwirtschaft mit der im Plangebiet liegenden Hofstelle erst die Grundlage bzw. Voraussetzung für den Betriebszweig „Ferien auf dem Bauernhof“ dar.

Die Festsetzung als Sondergebiet nach §§ 10 und 11 mit Zweckbestimmung „Tourismus und Landwirtschaft“ macht deutlich, dass die touristische Nutzung nicht von der landwirtschaftlichen Nutzung abgekoppelt werden kann.

Auf Grundlage des zuvor in Nr. 4.11 beschriebenen Bestandes von baulichen Anlagen und dessen Nutzung wird das Sondergebiet „Tourismus und Landwirtschaft“ in folgende Bereiche mit entsprechender Zweckbestimmung untergliedert:

- SO_{BT} - *Betrieb, Tierhaltung*
- SO_{BF} - *Betrieb, Ferienwohnungen*
- SO_{BFW} - *Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness*
- SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus*
- SO_F - *Ferienhaus und Ferienwohnung*
- SO_{SPA} - *Sanitär, Pool Aufenthalt*

Zugelassen werden in den jeweiligen Bereichen die erforderlichen Anlagen für den Betrieb der Landwirtschaft und für den Ferienbetrieb, wobei die Ferienanlagen zwingend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen müssen.

5.2.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen und Camping-Standplätze

Wie bereits im Plankonzept angeführt, wird die Anzahl der Anlagen zur Vermietung an die Feriengäste beschränkt.

Da zu diesen Anlagen sowohl Ferienwohnungen als auch Camping-Standplätze gehören, muss hinsichtlich der Festsetzung durch Planzeichen eine Unterscheidung getroffen werden. Die Anzahl von Wohnungen kann gem. Anlage Nr. 1.5 zur PlanZV (Planzeichenverordnung) nur auf Wohngebäude bezogen festgesetzt werden.

Für den Campingbereich wird daher durch ein sinngemäß entwickeltes Planzeichen die Anzahl zulässiger Standplätze für einen Wohnanhänger, ein Wohnmobil oder ein freistehendes Zelt je Campingparzelle festgesetzt.

Zur qualitativen Weiterentwicklung des Ferienbetriebes soll für bestimmte größere Camping-Parzellen dabei die Möglichkeit geschaffen werden, entweder die jeweilige Parzelle als Standplatz zu nutzen oder anstatt des Standplatzes auf dieser Parzelle ein Ferienhaus mit 1 Wohnung zu errichten.

5.2.3 Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige Nutzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Der gesamte Wimmerhof im Sondergebietsbereich SO_{BFW} soll langfristig in den Tourismusbetrieb eingebunden werden, wobei hier neben den 3 schon bestehenden noch 2 weitere Wohnungen zugelassen werden sollen. Entsprechende Baumaßnahmen, verbunden mit einer Nutzungsänderung sind am Wimmerhof erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Zwischenzeitlich soll aus wirtschaftlichen Gründen die Möglichkeit bestehen, für die hier später möglichen 2 Ferienwohnungen stattdessen 2 Camping-Standplätze im Sondergebietsbereich SO_{CF} für die Gäste anbieten zu können.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten grundsätzlich auf unbestimmte Zeit. Jedoch sind mit § 9 Abs.2 BauGB den Gemeinden planungsrechtliche Instrumente an die Hand gegeben, Zwischen- oder Nachnutzungen zu bestimmen oder im Vorgriff auf absehbare Veränderungen oder Entwicklungen bauliche Nutzungen festzulegen.

Auf Grundlage dieser Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs.2 Satz 1 BauGB wird für die beiden Camping-Standplätze (Parzelle 5 und 6) im SO_{CF} bestimmt, dass diese Nutzung nur solange zulässig ist, bis eine Änderung der Nutzung für den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand des Wimmerhofes beantragt wird. Da ab diesem Zeitpunkt 2 zusätzliche Wohnungen im Wimmerhof möglich sind, muss gleichzeitig das Aufstellen von Wohnwägen (Wohnanhänger), Wohnmobilen oder Zelten auf den Parzellen 5 und 6 unzulässig werden. Nachfolgend dürfen diese beiden Parzellen nur noch als Gartenfläche der Erholung von Gästen dienen.

Die Eigentümer des Ferienbetriebes, die Familie Gramsamer ist sich als Betreiber vollumfänglich der Konsequenzen dieser Festsetzung zur ggf. entfallenden Anzahl der Campingstellplätze sowie der Anzahl der Wohneinheiten insgesamt bewusst. Die Festsetzungen hat die Familie Gramsamer aus eigenem Interesse vorgeschlagen.

5.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die zulässige baukörperbezogene absolute Grundfläche gemeinsam mit der höchstzulässigen Höhenlage von Oberkante Außenwand ü.NN.

Die festgesetzten Flächen- und Höhenmaße basieren auf dem Gebäudebestand und beziehen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten mit ein.

Da eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen zugelassen werden soll, ist zusätzlich ein Gesamtgrundflächenmaß, bezogen auf die jeweilige Sondergebietsfläche als Höchstmaß bestimmt.

Ein Gesamtgrundflächenmaß wird ebenso festgesetzt für alle innerhalb der Grünfläche (siehe Nr. 5.2.5) vorhandenen bzw. zulässigen baulichen Anlagen.

Auf Grundlage des Bestandslageplanes Nr. 2-19-151 der Ing. GmbH SAK, Traunstein vom 14.10.2019 sowie unter Berücksichtigung der seither vorgenommenen Veränderungen im Plangebiet (Neubau Rinderstallung mit Verlegung der Straße) wurden die vorhandenen Grundflächen detailliert als Anhaltspunkt für die Planung ermittelt:

		Bestand						Planung	
SO Zweckbe- stim- mung	Fläche SO [m²]	Bezeichnung	GR [m²]	Σ GR [m²]	mitange- rechnet n. §19 Abs.4 BauNVO [m²]	Ge- samt- grund- fläche [m²]	= Über- schrei- tung der GR	zul. GR / Bau- körper [m²]	zul. Gesamt- grund- fläche / SO [m²]
BT	3.064	Bauernhaus	149	1.601		1.868	17%	1.700	2.000 (17% Ü)
		Balkone	32						
		Eingangs- überdachung	28						
		Terrassen- überdachung	20						
		Nordflügel	275						
		Westflügel	355						
		Südflügel	632						
		Paddocks	110						
		Zuwegung Eingang			38				
		Zufahrt Hof			182				
		Pflaster Hof			47				
BF	722	Haus-Nr. 2a	305	365		560	53%	430	570 (33% Ü)
		Laubengang	20						
		Balkon Ost	12						
		Überdachung	18						
		Balkon Süd	10						
		Zuwegungen Nord + Süd			145				
		Pflaster Holzterrasse			50				
BFW	1.828	Südflügel	56	700		1.269	81%	870	1.300 (49% Ü)
		Terrassen S	28						
		Westflügel	242						
		Nordflügel	340						
		Terrasse Hof	15						
		Voliere	19						
		Zufahrten u. Zuwegungen			569				

		Bestand						Planung	
SO Zweck bestim- mung	Fläche SO [m²]	Bezeichnung	GR [m²]	Σ GR [m²]	mitange- rechnet n. §19 Abs.4 BauNVO [m²]	Ge- samt- grund- fläche [m²]	= Über- schrei- tung der GR	zul. GR / Bau- körper [m²]	zul. Gesamt- grund- fläche / SO [m²]
CF	1.388	Ferienhaus						80	480 (50% Ü)
		Ferienhaus						80	
		Ferienhaus						80	
		Ferienhaus						80	
F	534	Zuhause	76	80		125	16%	100	220 (20% Ü)
		Treppe	4						
		Zuwegungen		95	25	112	18%	100	
		Bungalow	81						
		Terrasse	14		17				
		Zuwegungen							
SPA	742	Poolhaus	59	77		318	313 %	230	345 (50% Ü)

Tab. 3 - Ermittlung der Grundflächen im Bestand - geplante Grundflächen

Im Sondergebietsbereich SO_{SPA} - *Sanitär, Pool Aufenthalt* benötigen die vorhandenen Zuwegungen einschl. Schwimmbad in der Summe weitaus mehr Fläche als die Grundfläche des vorhandenen Sanitärgebäudes. Daher wird die absolute Grundfläche für das Sanitärgebäude so bemessen, dass eine Überschreitung um 50 v.H. für die Nebenanlagen in der bestehenden Form einschl. geringer Erweiterungen möglich ist, auch wenn innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) die absolute Grundfläche hier gar nicht ausgeschöpft werden kann.

Im Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* ist die jeweils festgesetzte absolute Grundfläche und das Gesamtgrundflächenmaß so aufeinander abgestimmt, dass für evtl. erforderliche Zuwegungen ausreichend Spielraum bleibt.

5.2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene offene Bauweise soll weitergeführt werden.

Geplante Baugrenzen orientieren sich überwiegend am Gebäudebestand, lassen aber noch Raum für künftig erforderliche Veränderungen zu. Im Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* umfassen die jeweiligen Baugrenzen einen Großteil der Parzellen zum variablen Aufstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen oder Zelten und als Spielraum für die Anordnung der geplanten Ferienhäuser

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen wird vor allem zugelassen für die ortstypisch weit ausladenden Vordächer und für evtl. künftig erforderliche Wärmedämm-Maßnahmen sowie zusätzliche Anbauten wie Außentreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone u. dgl.

5.2.6 Nebenanlagen

Die geplanten Umgrenzungen für Nebenanlagen dienen der Bestandssicherung und beziehen Flächen für künftig erforderliche Erweiterungen mit ein.

Außerhalb der überbaubaren Flächen und auch innerhalb der zweckgebundenen Grünflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO erforderlich als Zuwegungen, Grillplätze, Einfriedungen, Spiel- und Sportanlagen, Hinweisschilder sowie Spiel-/ Garten-/ oder Saunahäuschen.

Alle anzurechnenden Grundflächen von Nebenanlagen innerhalb der Grünflächen werden ebenfalls durch ein höchstzulässiges Gesamtgrundflächenmaß bestimmt (vgl. Nr. 5.2.3), das sich weitgehend am Bestand orientiert, so dass eine unangemessene Versiegelung der Grünflächen nicht erfolgen kann.

5.3 **Gestaltungsfestsetzungen**

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Einrichtungen getroffen.

5.3.1 Gebäude und Dächer

Festsetzungen zu Gebäude- und Dachformen sowie deren Gestaltung sind im Wesentlichen vom Bestand abgeleitet und gelten gleichermaßen für Hauptbaukörper und Nebenanlagen.

Die seit dem Bau der neuen Rinderstallung nicht mehr benötigte runde Jauchegrube soll als bereits versiegelte Fläche sinnvoll weiter genutzt werden. Da eine Longier Halle auf dem vorhandenen Fundament das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, wird dies Halle als gesonderte bauliche Anlage erfasst und mit abweichenden Bestimmungen zugelassen.

Für untergeordnete Nebenanlagen und für die Ferienhäuser, welche auf den Campingparzellen 1-4 möglich sind, soll als zusätzlich mögliche, das Orts- und Landschaftsbild nicht störende, Dachform und Dachgestaltung ein begrüntes Flachdach zugelassen werden. Da diese Ferienhäuser entlang der Hecke angeordnet sind, kann erwartet werden, dass sich Grün Dächer hier harmonisch in die Umgebung einfügen.

Die Fassadengestaltung für alle baulichen Anlagen ist vom Bestand abgeleitet und nur mit matten Oberflächen und unaufdringlicher Farbgebung zugelassen.

5.3.2 Freiflächen

Sämtliche Freiflächen, die nicht betrieblich bedingt befestigt sein müssen, sind im Bestand bereits begrünt und umfangreich bepflanzt. Alle vorhandenen Gehwege weisen ein wasserdurchlässiges Pflaster auf. Diese Gestaltung soll fortgeführt werden.

Bei der Umgestaltung des Campingbereiches sind die Standplätze als auch die Fahrspur für die Feuerwehr wieder als Schotterrasenflächen auszubilden.

5.3.3 Beleuchtung

Um Lichtemissionen im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß zu begrenzen, werden entsprechende Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

5.3.4 Einfriedungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen getroffen, wobei darauf geachtet ist, wildlebenden Kleintieren keine Barrieren zu schaffen. Einfriedungen von Kleintiergehegen werden zum Schutz der Tiere diesen Bestimmungen ausgenommen.

5.4 **Abstandsflächen**

In allen Sondergebietsbereichen, ausgenommen SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* müssen die regulären Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eingehalten werden.

Für den Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* soll ein vom Bauordnungsrecht abweichendes geringeres Maß der Tiefe der Abstandsflächen für die geplanten Ferienhäuser auf den Parzellen 1 bis 4 zugelassen werden, um eine flexible Anordnung zu ermöglichen.

Da auf diesen Parzellen wahlweise auch Campingstandplätze zulässig sind, muss wegen der erhöhten Brandgefahren (vor allem bei Zelten) die Fahrgasse für die Feuerwehr innerhalb des Campingbereiches bis zum letzten Standplatz führen. Ferner müssen Campingstandplätze zu angrenzenden gefährdeten Bereichen, wie z.B. Gebäuden, einen Brandschutz-Abstandstreifen von mind. 5 m einhalten, der die Gefahr einer Brandübertragung verringert.

Die Festsetzung dieser Brandschutzmaßnahmen ermöglicht hier, den Abstand von Ferienhäusern untereinander oder zu Standplätzen auf ein Maß von mind. 5 m, bzw. die Tiefe der Abstandsflächen für Ferienhäuser auf ein Mindestmaß von 2,50 m zuzulassen.

5.5 **Grünordnung, Artenschutz, Eingriff und Ausgleich**

5.5.1 Grünordnung

Zur Sicherung der bestehenden umfangreichen Ein- und Durchgrünung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet ist im Westen von einer langen Hecke aus heimischen Wildsträuchern eingegrünt, die auch hinsichtlich des Artenschutzes erhalten werden soll.

Zur Ortsmitte soll der bestehende Baumbestand ergänzt und mit Hecken unterpflanzt werden.

Innerhalb des Gebietes findet sich überwiegend Obstbaumbestand, welcher in der Vergangenheit von den Eigentümern entsprechend gepflegt und bei Ausfällen immer wieder ergänzt wurde. Gesonderte Bestimmungen zum Erhalt von Obstbäumen sind daher nicht zwingend erforderlich. Nur für besonders ausgewählte Standorte werden Pflanzungen durch Planzeichen festgesetzt.

Neben dem Obstbaumbestand prägen einige alte großkronige Laubbäume das Gebiet. Diese müssen erhalten werden.

Für Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich standortheimische, autochthone Gehölze (Herkunftsgebiet 9: Alpen und Alpenvorland) gemäß Gehölzartenliste im Anhang des Umweltberichts zu verwenden. Vergleichbare Arten sind zulässig. Für die Obstbäume sind bewährte regionaltypische Sorten zu verwenden.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird eine Wechselwirkung und Vernetzung mit der freien Landschaft erreicht, in der die standortheimischen Gehölzarten von Natur aus vorkommen.

Es werden Mindestpflanzqualitäten für Neupflanzungen festgesetzt.

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Insgesamt besteht durch die Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes bereits ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Feriengäste.

5.5.2 Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Umweltprüfung

Die in 5.5.1 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Lebensräume durch standortgerechte Gehölzpflanzungen, den Erhalt der Hecke und dem Erhalt alter Laubbäume berücksichtigen bereits Belange des Artenschutzes.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind gesondert festgesetzt zur Beseitigung von Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Habitatkontrolle vor der Durchführung von Gebäudeabbruch und Baumfällungen. Die Untersuchungen sind mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf durchzuführen, um ggfls. notwendige Ersatzhabitate einrichten zu können.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung v. 28.02.2025 durch die Biologin Stefanie Mühl für alle demnächst von der Rodung betroffenen Bäume durchgeführt. An keinem der Bäume konnten relevante Quartierstrukturen festgestellt werden.

5.5.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, der in die zwei Bereiche A1 und A2 aufgeteilt ist.

Der Teilbereich A1 des naturschutzrechtlichen Ausgleiches wird innerhalb des Geltungsbereiches am westlichen Rand auf einer Fläche von 400 m² erbracht.

Der Teilbereich A2 wird auf dem externen Grundstück Flurstück Nummer 194 der Gemarkung Kay auf einer Teilfläche von 535 m² erbracht.

Einzelheiten zu Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht in der Fassung vom 31.03.2025 zu entnehmen, der Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.6 **Innere Erschließung**

Das Konzept der inneren Erschließung basiert auf der nun vorhandenen Zufahrt, von welcher aus das gesamte Gelände des Ferienbetriebes einschl. der Campingplätze von Feriengästen erschlossen werden muss.

Durch entsprechende Kennzeichnung der beiden Zu- bzw. Abfahrten werden auch ortsunkundige Feriengäste bereits am Eingang des Weilers sowohl von Norden, als auch von Süden her kommend zu den Kfz-Parkplätzen geleitet, die zugleich als Warteplatz für ankommende Wohnmobile / Wohnanhängergespanne dienen.

Über eine weitere, dann nur noch fußläufige Querverbindung, gelangen ankommende Gäste entweder zur Hofstelle des Betriebes, in dem sich der Empfang befindet oder zu den Ferienwohnungen, welche ebenfalls nur über Fußwege erschlossen werden.

Campinggäste können ihre Standplätze über einen 3,50 m breiten Fahrweg erreichen, welcher von der Parkplatzzufahrt aus entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft. Dieser Fahrweg wird bis zum Ende des überdachten Bereiches am Nordflügel des Wimmerhofes verlängert, da hier Tank- bzw. Ladestellen für Elektrofahrzeuge installiert sind. Die für den Betrieb und die Feuerwehr erforderliche Durchfahrt zur Ortsmitte wird jedoch für Feriengäste durch entsprechende Festsetzung im Planteil ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes ergänzen weitere Wege zum Swimmingpool mit Sanitärgebäude und zum neuen Rinderstall im Süden die fußläufige Erschließung.

Für sämtliche fußläufigen Verbindungen wird zusätzlich Radverkehr und betrieblicher Verkehr (z.B. durch kleine Nutzfahrzeuge, sogenannte Golfcarts) durch entsprechende Zweckbestimmung in der Planzeichnung zugelassen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen zwischen Hofstelle und Nebengebäude Hs.Nr.2a sowie nördlich des Wimmerhofes müssen den Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr genügen (siehe auch Nr.5.8.2). Hier ist Kfz-Verkehr jedoch nur den Betriebsangehörigen, Lieferanten und der Feuerwehr lt. entsprechender Zweckbestimmung in den Planzeichen vorbehalten.

Die ansonsten zulässigen Grundstückszufahrten für Anwohner und Betriebsangehörige werden nicht explizit dargestellt.

5.7 Wasserwirtschaft - Maßnahmen

5.7.1 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutzwasser muss in die bestehende Pflanzenkläranlage (siehe 4.8.4) erfolgen. Da sich die Anzahl von Bewohnern und Feriengästen im Plangebiet nicht erhöht, wird keine Erweiterung der bestehenden Anlage erforderlich.

Als zuständig für die entsprechende Dimensionierung und den ordnungsgemäßen Unterhalt wird der Eigentümer als zuständig bestimmt.

Von der Ableitung des geklärten Wassers in den Durchbach wird das 300 m entfernte Trinkwasserschutzgebiet am Katzberg nicht berührt.

5.7.2 Niederschlagswasser

Da es sich bei der gegenständlichen Planung im Wesentlichen um eine Bestandsausweisung handelt, bleibt die Entsorgung von Niederschlagswasser im Bestand - bis auf die geplanten Ferienhäuser der Parzellen 7-10 im Sondergebietsbereich SO_{CF} - *Camping und Ferienhaus* unverändert (siehe Nr. 4.8.3).

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser aus den Dachflächen der geplanten Ferienhäuser soll in die angrenzende Grünfläche abgeleitet und vor Ort versickert werden.

Für das Trinkwasserschutzgebiet am Katzberg sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.7.3 Hochwasser

Im Hinblick auf das auch in Zukunft bestehende und durch den Klimawandel weiter zunehmende Hochwasserrisiko ist der Verlust von Flächen, die Wasser speichern und wieder abgeben können, auszugleichen. Für die neu geplanten Ferienhäuser im Westen trägt eine Ableitung in die angrenzende Grünfläche dazu bei, das anfallende Niederschlagswasser zum Teil über bewachsenen Oberboden zu versickern und die Grundwasserneubildung zu fördern. Zugleich trägt eine mögliche Ausführung als Gründach zur Wasserspeicherung bei.

Hochwasserereignisse sind für den z.T. im wassersensiblen Bereich befindlichen Weiler Ollerding nicht bekannt und durch die leichte Anhöhe in der Landschaft nicht zu erwarten.

5.8 Brandschutz

Nachstehende Belange des abwehrenden Brandschutzes sind in der Bauleitplanung berücksichtigt:

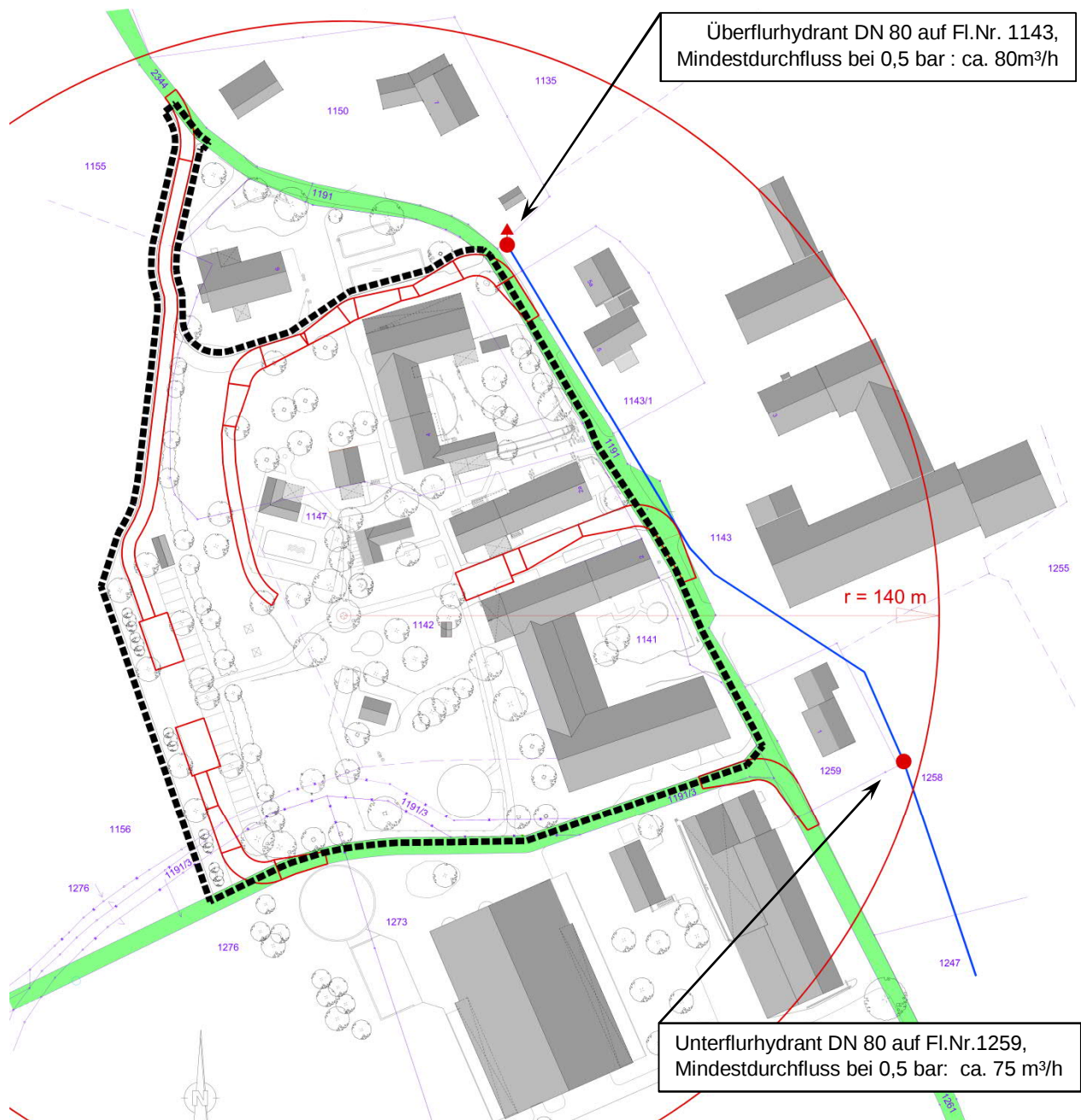


Abb. 11 Darstellung der Erschließung für einen Feuerwehreinsatz (grün) mit Darstellung der Flächen für die Feuerwehr nach MRFIFw (rot) sowie Lage und Beschreibung der Hydranten

5.8.1 Löschwasser

Der Weiler Ollerding ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Achengruppe - (Rathausplatz 8, 83417 Kirchanschöring) an das Trink- und Löschwassernetz angeschlossen.

Bei kleinen ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten ist der Löschwasserbedarf (ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) nach DVGW Arbeitsblatt W405, Nr. 5.4 mit 48 m³/h anzusetzen.

Entsprechend einer Löschwasserauskunft durch die Achengruppe vom 27. Juni 2018 (im Rahmen von Brandschutznachweisen für das Anwesen) stehen ausreichend Hydranten für die Löschwasserversorgung innerhalb eines Radius von 300 m zur Verfügung.

5.8.2 Flächen für die Feuerwehr

Das Plangebiet ist durch ausreichend Fahrspuren und Flächen, die den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) entsprechen, erschlossen.

Der Campingbereich bedarf grundsätzlich einer Brandgasse, die durch Feuerwehr und Rettungskräfte befahrbar sein muss und wird entsprechend festgesetzt.

Die Erschließung für einen Feuerwehreinsatz bis zum Plangebiet ist sicher gestellt über die Gemeindeverbindungsstraße mit mind. 3 m Fahrbahnbreite.

5.8.3 Anleiterbare Fenster

Unter Umständen könnten sich bei Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsräumen Fenster oder Balkone mit Brüstungshöhen von mehr als 8 m über der Geländeoberfläche ergeben.

Da die Freiwillige Feuerwehr Kay über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt, dürfen keine Fenster, die als 2. Rettungsweg zur Personenrettung dienen, über einer Brüstungshöhe von 8 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein baulicher Rettungsweg ohne Rettungsgerät der Feuerwehr hergestellt werden muss, sofern sich Aufenthaltsräume in dieser Höhe befinden. Es darf kein Rettungsfenster entstehen, das nur über ein Hubrettungsfahrzeug als 2. Rettungsweg erreichbar ist.

5.9 **Denkmalschutz - Maßnahmen**

Im Sondergebietsbereich SO_{BFW} befindet sich ein schmaler, zweigeschossiger Getreidekasten als Südflügel des Dreiseithofes Ollerding Hs-Nr. 4 aus dem 18.Jh. mit der Denkmal Aktennummer D-1-89-152-226 (siehe Nr. 4.9). Dieser ist zu zwei Maisonette-Ferienwohnungen umgebaut. Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich die Erlaubnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art. 6 BayDSchG einzuholen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt (siehe Nr. 4.9), jedoch wird auf die Meldepflicht n. Art 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

6 Flächenzusammenstellung

SO _{BT} - Betrieb, Tierhaltung	3.064 m ²	0,83 ha	55 %
SO _{BF} - Betrieb, Ferienwohnungen	722 m ²		
SO _{BFW} - Betrieb, Ferienwohnungen, Wellness	1.828 m ²		
SO _{CF} - Camping und Ferienhaus	1.388 m ²		
SO _F - Ferienhaus und Ferienwohnung	534 m ²		
SO _{SPA} - Sanitär, Pool Aufenthalt	742 m ²		
private Grünfläche	4.011 m ²	0,40 ha	27 %
private Verkehrsfläche	2.267 m ²	0,23 ha	15 %
Ausgleichsfläche A1	400 m ²	0,04 ha	3 %
		1,50 ha	100%

Tab. 4 Flächenzusammenstellung

7 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung des Sondergebietes kann eine Nachgenehmigung von derzeit nicht genehmigungsfähigen Anlagen erfolgen und somit der Bestand des Ferienbetriebes weiter gesichert werden.

Die zusätzlich geschaffene Möglichkeit von Ferienhäusern auf Campingparzellen kann witterungsbedingten Schwankungen im Tourismusbetrieb entgegenwirken und die Qualität der angebotenen Dienstleistungen steigern.

Insgesamt wird durch den florierenden Betriebsbereich Tourismus auch die Wirtschaft in der Region gestärkt.

Die neue Erschließungssituation entlastet den Weiler Ollerding dauerhaft von Verkehr durch den Ferienbetrieb. Da die Anzahl von Übernachtungsmöglichkeiten reduziert wird, ist mit einer Abnahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen.

Die Eingrünung in Verbindung mit der dahinter liegenden Zufahrt bildet eine Abgrenzung zur freien Landschaft hin, wodurch das Plangebiet deutlich an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden ist. Eine Zersiedelung ist nicht zu befürchten.

Auf das Orts- und Landschaftsbild wird sich die Planung nur geringfügig auswirken. Die intensive Ein- und Durchgrünung bleibt erhalten und wird zusätzlich ergänzt. Auch bei einer möglichen späteren Ausrichtung des Wimmerhofes nach Westen (durch Abbruch des Westflügels und Ersatzbau als Ostflügel) wird das Ensemble als Dreiseithof, genauso wie die Hofstelle den Weiler prägen. Einzelne mögliche Ferienhäuser auf dem Campinggelände oder sonstige, kleinere, dem Betrieb dienenden Anlagen fügen sich in das gesamte Erscheinungsbild ein.

Durch die Planung wird der Betrieb von Landwirtschaft im Weiler weder beeinträchtigt noch in der weiteren Entwicklung behindert.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild, die Natur und Umwelt, die Landwirtschaft, den Verkehr und die Anwohner auswirken wird.

Ein Verzicht auf die Planung würde unter Umständen einen Rückbau bereits vorhandener Anlagen auf dem Gelände des Ferienbetriebes nach sich ziehen, wodurch erhebliche ökonomische und qualitative Einbußen für den Ferienbetrieb zu erwarten wären. In diesem Zusammenhang würde sich auch das touristische Angebot, die Wirtschaftskraft und das Angebot an Arbeitsplätzen in der Region verringern.

8 Anlagen

8.1 Umweltbericht

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Wolfgang Schuardt aus Traunstein vom 31.03.2025 dargestellt. Der als Anlage beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung

Stadt Tittmoning, den

.....

Andreas Bratzdrum, 1. Bürgermeister