

Markt Teisendorf

Landkreis Berchtesgadener Land



9. Änderung des Bebauungsplans

„Neukirchen - Oberwurzten“

Parzellen 1a, 1b, 1c, 1e, 1f, 2, 20 und 21

Flst.-Nr. 22, 22/20, 22/40, 22/41, 22/54, 22/56 u. 22/57 und Teilflächen von 22/17 u. 22/19
Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg

BEGRÜNDUNG

Fassung: 02.11.2022

1. Anlass

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Teisendorf hat in seiner Sitzung am _____ die 9. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen-Oberwurz“ beschlossen.

Die Staller GmbH, Maxplatz 9, 83317 Traunstein, wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt.

2. Zweck der Planung, Rechtsgrundlagen

Nach Verkauf und Rückbau des ehemalg, landwirtschaftlichen Anwesen auf den Flur-Nrn. 22 und 22/57 soll dieser Bereich neu entwickelt werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1997 weisen diesen Bereich hinsichtlich der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO aus. Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes soll dieser Bereich und das Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §5 BauNVO dargestellt werden.

In diesem Zuge werden die südlichen Flächen der Straße „Oberwurz“ neu parzelliert, um zusätzliche Wohngebäude zu ermöglichen und für diesen Bereich somit im Rahmen einer Nachverdichtung im Innenbereich eine bessere Ausnutzung zu gewährleisten.

Auch die nördlich der Straße „Oberwurz“ liegenden Parzellen 20+21 werden gemäß der tatsächlichen Nutzung als WA dargestellt.

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des bebauten Gebietes. Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Durch die geplante Parzellierung wird auch die Zuwegung und somit Erschließung der derzeit als Spielplatz genutzten Fläche neu geregelt bzw. verbessert.

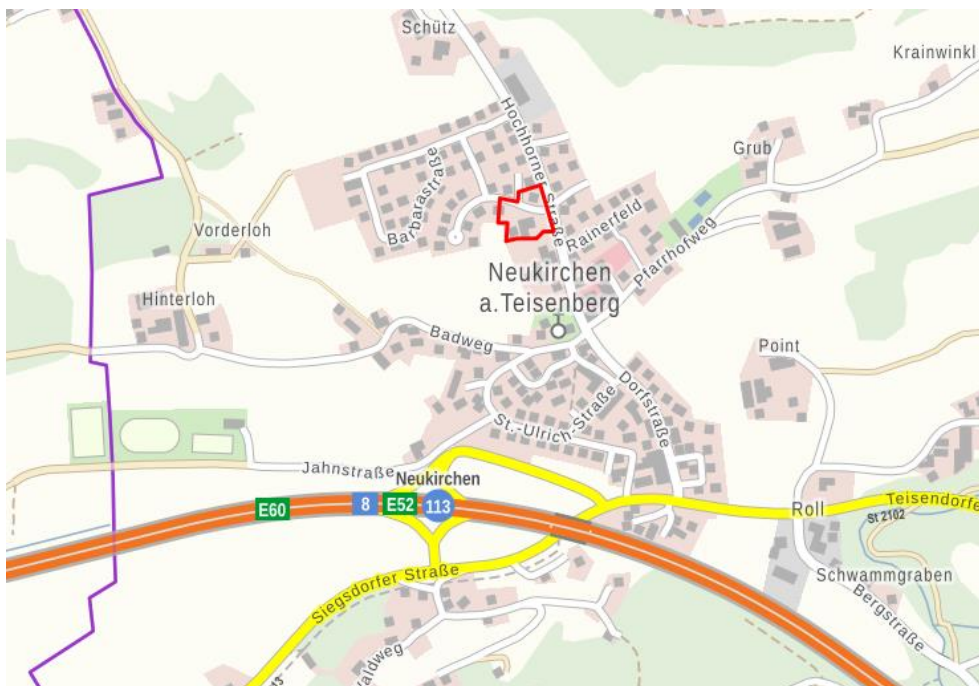


Abb.: Lage Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4.700 m²

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der nutzbaren Fläche liegt deutlich unter 2 ha. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

3. Raumplanung

Die Raumordnungsplanung wird durch die Änderungen nicht beeinflusst. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

4. Kartengrundlage

Als Grundlage der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der rechtskräftige Bebauungsplan „Neukirchen - Oberwurz“, inkl. der 1. Änderung.

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Freilassing bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

Für die Bauflächen wurde als Planungsgrundlage auch eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt.

5. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Parzellen 20+21 bereits als WA dargestellt. Der Bereich südliche der Straße „Oberwurz“ ist als MD dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.



Abb.: Flächennutzungsplan (aus 1. Änderung), Quelle Markt Teisendorf.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.-Nr. 22, 22/20, 22/40, 22/41, 22/54, 22/56 u. 22/57 und Teilflächen von 22/17 u. 22/19, Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 4.700 m².

Die Fläche wird begrenzt:

- Im Norden: Wohngebiet
- Im Osten: Wohngebiet
- Im Süden: Dorfgebiet (MD)
- Im Westen: Wohngebiet

7. Topografie und Baugrund

Das Gelände bzw. die Topografie im Planungsgebiet fällt leicht von Nord nach Süd ab und wird im Zuge der geplanten Vorhaben nicht wesentlich verändert. Die vorhandenen Bodenverhältnisse sind für die vorgesehene Bebauung geeignet.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind im Bebauungsplan durch Bild und Text festgesetzt.

Die Änderung umfasst folgende Punkte:

- Änderung der baulichen Nutzung von MD in WA
- Verschiebung, Erweiterung und Anpassung der Baufenster
- Änderung zum Maß der baulichen Nutzung GFZ/GRZ

9. Ver-/Entsorgung und Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehenden Verkehrsflächen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Surgruppe. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Ortskanal. Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich der 9. Änderung zu entsorgen. Ein Anschluss an die bestehende Niederschlagsentsorgungsanlage ist nicht gestattet.

10. Grünordnung

Es gelten die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

11. Immissionsschutz

Zur Prognose und Beurteilung von Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch die Nutzung der Pkw-Stellplätze im Planungsgebiet liegt ein immissionsschutztechnisches Schallgutachten der Hock & Partner Sachverständige Part GmbH mit Datum 25.02.2022 vor. Die darin enthaltenen Aussagen zur lärmabgewandten Grundrissorientierung für Schlafräume wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung liegt ein immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung der Hock & Partner Sachverständige PartG mbB mit Datum 25.02.2022 vor. Im Ergebnis

kann hier zusammenfassend die Aussage getroffen werden, dass die geplante Bebauungsplanänderung in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Anforderungen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung steht; dies gilt wechselseitig.

12. Zusammenfassung

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist von der Marktgemeinde Teisendorf eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen auf Belange Dritter sind nicht gegeben oder bekannt. Die neuen Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Im Übrigen gelten, soweit nicht durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 9. Änderung berührt werden, die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. der 1 - 8. Änderung.

Teisendorf, _____ 2022
Markt Teisendorf

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister