

# Markt Teisendorf

## 1. Änderung Bebauungsplan „Roßdorf - West“

### B E G R Ü N D U N G

#### 1. Planungsanlass und Ziele der Planung

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Roßdorf-West“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Teisendorf.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ soll nun, gemäß Feuerwehrbedarfsplan vom 10.03.2025, ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Diese dient dem direkten Schutz und der Bekämpfung von Bränden im Ortsteil Roßdorf. In einem Abwägungsprozess, den bestehenden Bebauungsplan „Roßdorf-West“ um die Flächen für ein Feuerwehrgerätehaus zu erweitern oder die Parzellen 1 und 2 hierzu umzuwidmen, wurde die Entscheidung zu Gunsten der Umwidmung gefällt. Grundlage war hier, wie auch unter Punkt 1.2 beschrieben, ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Demnach wird der Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB ausgewiesen.

Damit ist auch weiterhin eine homogene Ortsentwicklung für den Ortsteil Roßdorf gesichert.

##### 1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel der Bebauungsplanänderung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auf Basis der Anforderungen des aktuellen Feuerwehrbedarfsplanes.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und den Forderungen aus dem Feuerwehrbedarfsplanes andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen erbrachte im Ergebnis, dass der Umwidmung von 2 Wohnbauparzellen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches in Flächen für die Feuerwehr der Vorrang gegeben wurde.

Damit wurde eine weitere Zersiedelung der Landschaft unter naturschutzrechtlichen Aspekten Einhalt geboten.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind nicht zwingend notwendig.

## **2. Verfahren**

### 2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10, 13a und 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

Unter Zugrundelegung folgender Aussagen wurde der § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - verwendet:

Grundlage sind „... andere Maßnahmen der Innenentwicklung ...“ (§ 13a Abs. 1 BauGB). Die Grundflächen übersteigen die erwähnten 20.000 m<sup>2</sup> nicht. In der Abwägung sind gegenüber der derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

### 2.2 Verfahrensablauf

#### 2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als die im Gesetz angegeben 20.000 m<sup>2</sup>.

Auf den Umweltbericht kann gemäß § 13 BauGB verzichtet werden, da die Auflagen gemäß § 13 Abs. 3 berücksichtigt werden.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde durch den Markt Teisendorf, Bauamt, durchgeführt.

#### 2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am .....
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum geänderten Entwurf erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
- Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

### **3. Planungsgebiet**

#### 3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süd-Westen des Marktes Teisendorf und wird erschlossen über die Kreisstraße BGL 10.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung betrifft

- die Flurnummer 330 Teilfläche (Kreisstraße BGL 10)
- die Flurnummer 329 Teilfläche (seitliche Erschließungsstraße)
- die Flurnummer 5/3 (Parzelle 1)
- die Flurnummer 5/4 (Parzelle 1 – ehemals Parzelle 2)
- die Flurnummer 5/5 (Parzelle 3)
- die Flurnummer 5 Teilfläche

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2.217 m<sup>2</sup> (inkl. Sichtdreiecke 2.956 m<sup>2</sup>), in der Längenausdehnung ca. 54 m und in der Tiefe max. ca. 47,5 m.

#### 3.2 Städtebauliche Einbindung

Die städtebauliche Einbindung ergibt sich aus dem bestehenden Bebauungsplan. Das Feuerwehrgerätehaus bildet den Abschluss der Siedlungsstruktur.

Damit fügt sich der geplante Bebauungsplan in die Umgebung ein und bildet einen städtebaulich wünschenswerten Abschluss des Ortsteils Roßdorf.

#### 3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße BGL 10.

### 3.4 Geländeverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden auf einem von Nordwesten in Richtung Südosten aufsteigenden Gelände (siehe hierzu Vermessungsplan vom 09.05.2018).

### 3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Roßdorf“. (4. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Roßdorf“ vom 22.08.2013)

#### 3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- die Flurnummer 330 (Teilfläche) ist Eigentum des Landkreises BGL
- die Flurnummer 329 (Teilfläche) ist Eigentum der Marktgemeinde Teisendorf
- die Flurnummer 5/3 ist Eigentum der Marktgemeinde Teisendorf
- die Flurnummer 5/4 ist Eigentum der Marktgemeinde Teisendorf
- die Flurnummer 5/5 befindet sich in Privatbesitz
- die Flurnummer 5 (Teilfläche) befindet sich in Privatbesitz

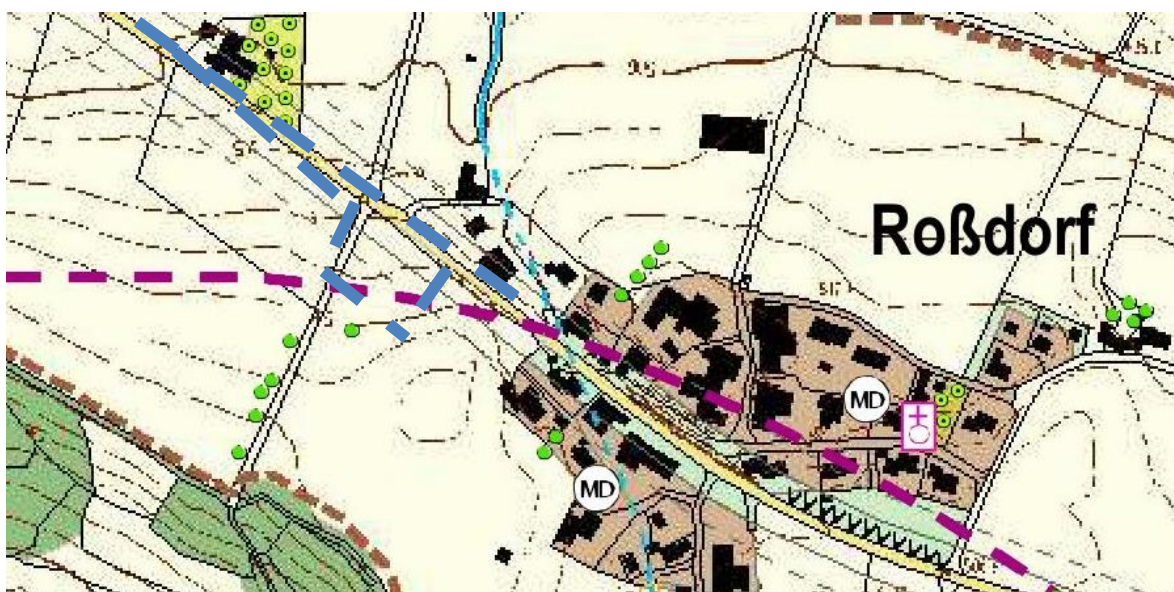
## 4. Einordnung in die Gesamtplanung

### 4.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Einbindung ergibt sich aus dem bestehenden Bebauungsplan „Roßdorf-West“.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.



— Bereich der 1. Bebauungsplanänderung

ohne Maßstab

Dieser Bereich des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Änderung.

## 5. **Städtebauliche Konzeption**

### 5.1 Bauliche Nutzung

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ wird das Gebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die vorgeschlagenen „Gebäudetypen“ nehmen die bestehende Bebauung auf, entwickeln sie weiter und berücksichtigen das von der Kreisstraße BGL 10 aus gesehen ansteigende Gelände. So werden die Angaben zur Situierung der Gebäude, zur Höhenlage und -entwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Diese gelten auch für die Bereiche der Grundstückseinfahrten.

Ziel dieser strengen Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in ein geografisch sensibles Gelände.

Die geplante Bauhöhe entspricht einer Höhenentwicklung entlang der Kreisstraße und fügt sich demnach in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ein.

Zusammenfassend wird zur baulichen Entwicklung festgestellt, dass die Orts-einfahrt von Roßdorf aus Richtung Westen kommend städtebaulich strukturiert ist und auf die vorherrschende Situation gefühlvoll eingeht.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße, welche eine Breite des Straßenraumes von ca. 6,0 m aufweist. Gemäß Pkt. 4.3 - Begegnen RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) besteht eine notwendige Straßenbreite von 5,55 m für den Begegnungsverkehr. Damit ist die Kreisstraße als Erschließungsstraße geeignet.

Die Straße auf dem Flurstück-Nr. 329 ist eine Gemeindeverbindungsstraße von Rossdorf nach St. Georgen. Da sie nur wenige Anliegergrundstücke erschließt, kommt ihr nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Eine Anpassung der Straßenbreite auf 4,50 m wird gemäß Forderung des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Stellungnahme vom 02.10.2025, FB 31 Planen, Bauen, Wohnen) vorgenommen.

Die Betrachtung der technischen Erschließung wird nicht über die RAS 06 dargestellt, sondern über die bestehende Funktion der Straße über die DWA-A904-1. Hierin sind die Breiten zwischen 3 - 4 m geregelt.

Auszug aus der DWA -A904-1, Punkt 1.2.1 Verbindungswege:

Verbindungswege verbinden einzelne land- und forstwirtschaftliche Betriebsstätten, Gehöfte und Weiler untereinander sowie mit benachbarten Orten oder schließen diese an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Sie verbinden örtliche Wegesysteme und ermöglichen einen übergemeindlichen Verkehr. Sie nehmen sowohl allgemeinen ländlichen Verkehr als auch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr auf.

Verbindungswege sind ganzjährig auch mit hohen Achslasten befahrbar.

Querschnitt:

Die Fahrbahnbreite eines Verbindungsweges ist von seiner jetzigen und zukünftigen Verkehrsbedeutung, insbesondere von der Breite der diesen regelmäßig benutzenden Fahrzeuge, abhängig. Verbindungswege sind nur bei starkem Begegnungsverkehr mit zwei Fahrstreifen (zweistreifig) auszubauen.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Roßdorf nach St.Georgen (Flurstück-Nr. 329) wird nur gering befahren. Eine spürbare Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten (mit Ausnahme bei Feuerwehreinsätzen, die lediglich den Bereich des Feuerwehrgerätehauses betreffen).

Die von dieser Straße aus erschlossenen PKW-Stellplätze (Alarmparkplatz) werden nur im Feuerwehr-Einsatzfall von den Einsatzkräften genutzt. Eine entsprechende Beschilderung ist geplant.

Bedingt durch die enge Fahrbahnbreite (Straßenraum ca. 5,40 m, neue Fahrbahn etwa 4,50 m) werden hier die erforderlichen 9 Stellplätze mit einer Tiefe von 5,50 m und einer Breite von ca. 2,75 m vorgesehen.

### 5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung die Grundfläche und der Geschossflächen bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes und der Einpassung der beabsichtigten Bebauung in das vorhandene Gelände. Damit wird der Intention des Marktes im Rahmen dessen städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Für den Änderungsbereich wird für die Parzelle 1 eine Grundfläche (GR1) von 330 und für die Parzelle 3 eine mit 160 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Grundfläche inkl. Nebenanlagen (GR2) werden für die Parzelle 1 715 und für die Parzelle 3 275 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Die Anhebung des Wertes für die GR 2 der Parzelle 3 von 240 auf 275 sowie die textliche Änderung unter Punkt 2.0 zur Tiefe der zulässigen Balkone von 1,50 m auf 3,0 m soll die Erweiterung einer größeren Terrassen- / Balkonflächen ermöglichen.

Ausgangspunkt dieser Grundfläche ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung und der vorhandenen Hanglage in Richtung Süden.

Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt.

Die Geschossfläche (GF) wird für die Parzelle 1 mit 500 und für die Parzelle 3 mit 240 festgesetzt. Die Fläche für Garagen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

## 6. Auswirkungen/Umweltprüfung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

## 7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Jahr 2020 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr (BGL 10, B 304, Bahnstrecke München-Salzburg) sowie der Schreinerei untersucht und beurteilt (CHC, Projekt Nr. 2045-2019, 18.12.2019). Änderungen ergeben sich nicht.

Betreffend dem Feuerwehrgerätehaus sind die einsatzbezogenen Immissionen auf die Umgebungsbebauung als sozialadäquat einzustufen. Aus Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung sind Übungen an diesem Standort nicht durchzuführen.

Demnach ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

Teisendorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Gasser, Erster Bürgermeister