

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN HÖRAFINGÍ 6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

28.05.2024

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 19.02.2024 die Änderung des Bebauungsplanes ~~sHörafing%~~ beschlossen.

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 28.05.2024 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Nordosten des Bebauungsplangebietes ~~sHörafing%~~ auf Fl. Nr. 2745/2 die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garage ermöglicht werden. Der Eigentümer beabsichtigt eine Bebauung für den Eigenbedarf.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine ca. 8 x 16 m große Scheune, welche abgebrochen werden soll. Da diese bei Erstellung des Bebauungsplanes ~~sHörafing%~~ im Jahr 1977 schon bestand und wohl kein Änderungsbedarf gegeben war wurden damals hierfür keine Festsetzungen getroffen. Dies soll nun im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, so dass eine Neubebauung ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Nachbargrundstücke besteht aufgrund der bestehenden Bebauung und bereits erfolgter Änderungen kein darüberhinausgehender Planungsbedarf. Daher beschränkt sich die Änderung nur auf dieses eine Grundstück. Durch die Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich kann eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen und somit der einheimischen Bevölkerung kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche Bodennutzung sowie gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Änderung gewährleistet.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Änderungsverfahren

Da durch die Änderung eine höhere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im unmittelbaren 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 maßvollen baulichen Erweiterung. 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. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörafing und umfasst das Flurstück Nr. 2745/2 mit einer Fläche von ca. 411 m² sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 2516, 2755 und 2742/6 mit insgesamt ca. 608 m². Auf dem Grundstück (Fl.-Nr. 2745/2) befindet sich eine Scheune mit ca. 8 x 16 m. Diese bestand schon vor Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes. Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Erschließung erfolgt durch die Untersbergstraße, die im Westen des Baugrundstückes verläuft. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Gaisbergstraße.

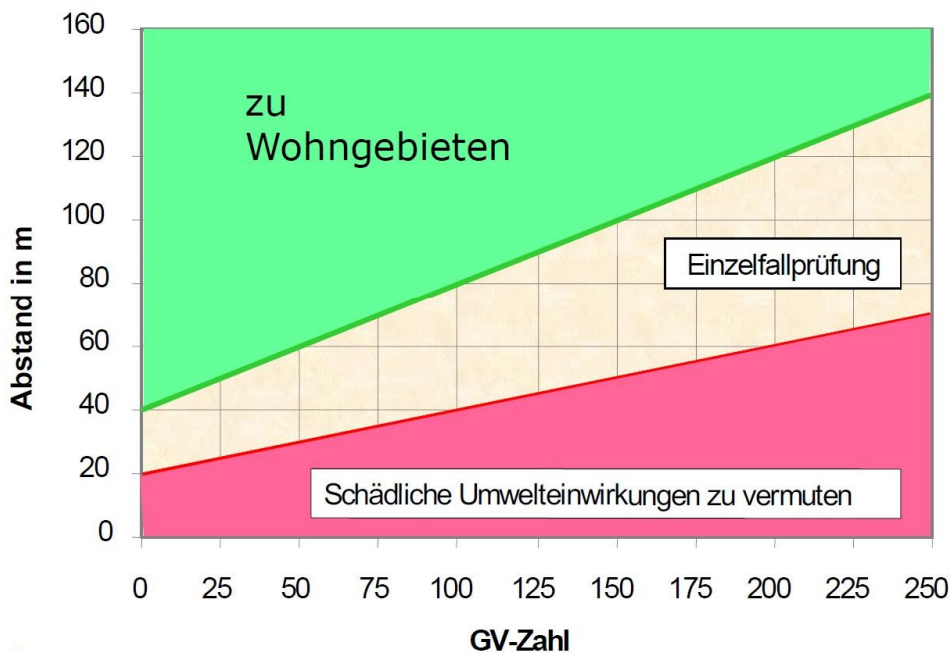
In direkter Nähe des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelwohnhäuser. Östlich schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung liegt ca. 140 m östlich des Änderungsbereiches auf Fl.-Nr. 2753. Der Betrieb plant zum bestehenden Rinderstall (ca. 78 GV) einen Kälberstall (ca. 42 GV) zu errichten. Dieser soll gemäß Genehmigung vom 20.07.2023 nördlich des Betriebes errichtet werden.

Gemäß der Abstandsempfehlung des Bayerischen Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft für die Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Rinderhaltung ist bei einem Abstand von mehr als 120 m vom Wohngebiet von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch, die durch die Ställe hervorgerufen werden, auszugehen. Angesichts dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Konfliktsituation zwischen der festgesetzten Wohnbebauung und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Ergänzend kann als Beurteilungsgrundlage für mögliche Immissionen das Abstandsdiagramm für Allgemeine Wohngebiete des Bayerischen Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft herangezogen werden. Demnach liegen beide Stallungen jenseits der Unbedenklichkeitsgrenze. Ferner rückt das Bauvorhaben nur geringfügig näher an das landwirtschaftliche Anwesen heran als bereits bestehende Wohngebäude. Es ist somit aufgrund des Tierbestandes und der Entfernung mit keiner wesentlichen Geruchsbelastung im vorgesehenen Wohngebiet zu rechnen. Ebenso wird der Betrieb durch das Bauvorhaben in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt. Diese wird bereits jetzt weitgehend vom bestehenden Ortsrand bestimmt.

Beurteilung Geruch – Rinder (Allgemeines Wohngebiet, WA)



In einer Entfernung von ca. 210 m verläuft südlich des Änderungsbereiches die Bahnlinie 5703 Rosenheim . Salzburg. Aufgrund des Abstandes und der dazwischen gelegenen Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich nur eine relativ geringe Lärmbelastung durch den Zugverkehr gegeben ist.

5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

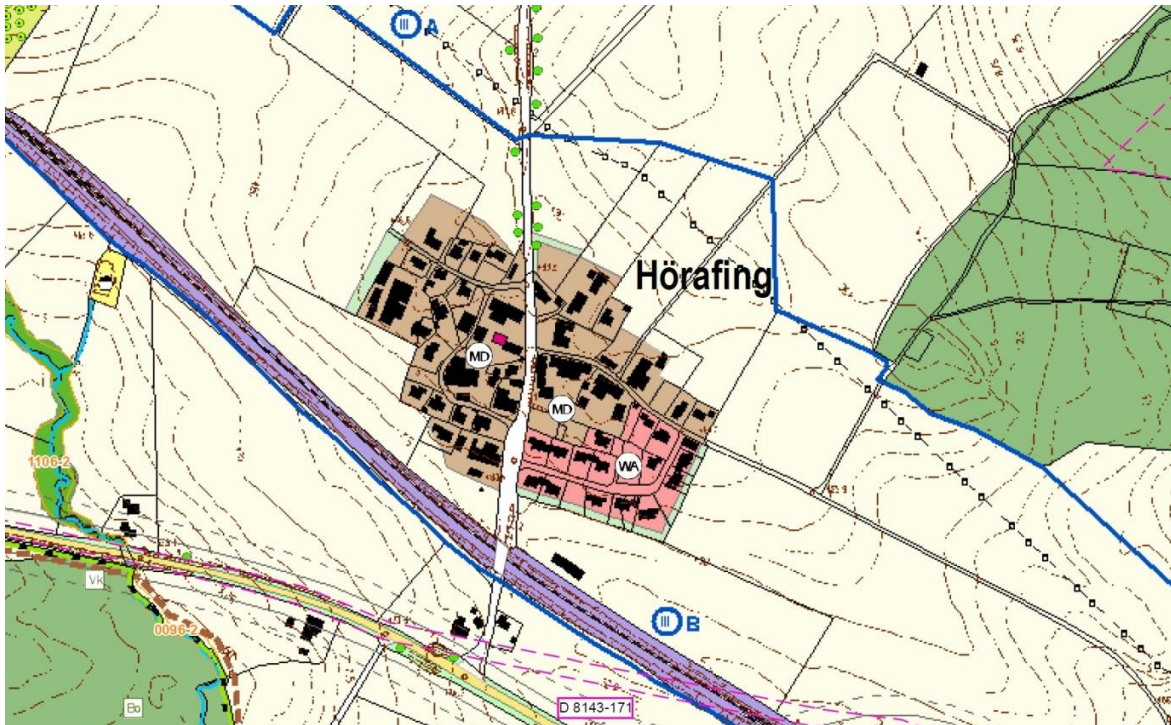
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan Südostoberbayern ist Teisendorf als Unterzentrum festgelegt. Teisendorf liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein.

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.

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. (3.3 Z)

6. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

7. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage vorgesehen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch soll einerseits ein gewisser Übergang vom südlich gelegenen Reinem Wohngebiet zum nördlich angrenzenden Dorfgebiet geschaffen und andererseits auch das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sein.

Auf Grund der Grundstückszuschnittees und zu einer optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie ist das Gebäude nach Südwesten auszurichten.

Zur Wahrung einer bepflanzten Vorgartenzone wird die Baugrenze im Westen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Osten beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze und der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche 7 m, sodass eine ausreichende Eingrünung des Grundstückes sichergestellt wird. Zur nördliche verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Um eine städtebaulich geordnete Situation hinsichtlich der Garage und überdachter Einstellplätze sowie der Zufahrtssituation zu erreichen wird eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 26° zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,55 festgelegt. Durch die etwas höher festgelegten Nutzungszahlen und etwas größer festgesetzten Baugrenzen soll im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine gute Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden.

In Übereinstimmung mit der südlich und westlich angrenzenden Bebauung soll das Hauptgebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gemessen in Gebäudemitte max. 0,30 m über der Mittelachse der westlich angrenzenden Erschließungsstraße (Untersbergstraße) liegen. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baubestandes sowie den energetisch notwendigen Dachaufbauten mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,40 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in Dachhaut an der Traufseite. Unabhängig davon ist hinsichtlich des Abstandflächenrechtes die seitliche Wandhöhe ab Geländeoberfläche zu bemessen. Die Anwendung der Vorschrift gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Hierbei ist zu beachten, dass sich das bisherige Abstandflächenrecht durch die Novelle der BayBO 2021 umfassend geändert hat. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet nun in der Regel 0,4 H (mind. 3 m), wobei die Höhe von Dachflächen bis zu einer Neigung von 70°Grad zu einem Drittel zur Wandhöhe gerechnet wird. Die Giebelflächen werden nun wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer reellen Form abgebildet.

Einfriedungen dürfen wie bisher eine max. Höhe von 1,0 m aufweisen und sind im Hinblick auf die Tierwanderung sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden herzustellen.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine an den benachbarten Baubestand angepasste nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung gewährleistet werden. Ebenso kann durch die Planung das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Den Zielen des Klimaschutzes wird durch eine maßvolle Verdichtung und durch die Erhaltung ausreichend großer Frei- bzw. zu bepflanzender Gartenflächen entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Niederschlagswasser soll prinzipiell soweit wie möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Im Wasserschutzgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung gestellt. Zulässig ist ausschließlich die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht sofern kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Wasserrechtliche Gestattung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Wegen der schlechten Versickerungsleistung wird jedoch bereits derzeit das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken westlich von Hörafing (Fl.-Nr. 3009, Gemarkung Weildorf) abgeleitet. Beides ist ausreichend dimensioniert, um auch noch zusätzliches Niederschlagswasser aufzunehmen.

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Lage und Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 WHG verwiesen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der bestehenden Satzung.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Untersbergstraße, die im Westen des Baugrundstückes verläuft. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Gaisbergstraße.

Um ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Untersbergstraße in die Gaisbergstraße zu gewährleisten, werden entsprechende Sichtfelder, die freizuhalten sind, vorgesehen.

9. Erschließung

Das Abwasser wird im gesamten Baugebiet im Trennsystem erfasst. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Ortskanalisation geleitet.

Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes sowie der Lage im Wasserschutzgebiet wird das auf den Straßenverkehrs-, Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal erfasst. Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur WC-Spülung oder Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Wasserleitung der Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

10. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

11. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie der gesamte Ortsteil Hörafing befinden sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Nr. 2210814300035 sTiefenthal%(Zone III B . weitere Schutzzone) sowie dem Einzugsgebiet der Wasserversorgung Nr. 2150814300001 sTiefenthal%. Die einschlägigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Bei der Einrichtung der Baustelle und der Durchführung der Bauarbeiten für das geplante Wohnhaus mit Garage ist besondere Vorsicht geboten, um die Belange des Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie z.B. Kraftstoffe, Öle Schmiermittel etc. während der Baumaßnahme im Wasserschutzgebiet gelagert werden. Die eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl verlieren und sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen. Aus Vorsorgegründen sollte Ölbindemittel bereitgehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung einzelner neuer Gebäude unter Einhaltung der Schutzgebietsverordnung %Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das gemeinsame Wasserschutzgebiet Tiefenthal für die Trinkwasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes der Surgruppe% keine potentielle Gefahr für die Trinkwasserversorgung besteht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung benachbarter Gebiete ist nicht zu erwarten.
2. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
3. Durch die geplante Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter des Baugebietes und das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Bebauung fügt sich in den Baubestand ein.
4. Durch die neu festgelegten Nutzungszahlen ergibt sich nur eine unwesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zum derzeitigen Baubestand.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten Nutzungszahlen auf Parzelle 18 ermöglichen nur eine unwesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zur derzeitigen Bebauung. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die bestehenden Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, ö ö ö ö ö .
Markt Teisendorf

ö ö ö ö ö ö ö ö ..
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister