

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN TEISENDORF - STEGREUTHÍ 1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

20.04.2021

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.04.2021 die Aufstellung der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Teisendorf-Stegreuth“ beschlossen.

Der Begründung liegt der Änderungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 20.04.2021 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung beabsichtigt die Marktgemeinde Teisendorf im Bereich des Bebauungsplanes „Teisendorf-Stegreuth“ auf einer bisher als private Grünfläche festgesetzten Fläche eine geregelte Bebauung zu ermöglichen. Ferner ist der Abbruch des nördlich der Grünfläche gelegenen Gebäudes vorgesehen, so dass diese Fläche ebenfalls für eine Neubebauung zur Verfügung steht und daher in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des bebauten Gebietes und das Vorhaben fügt sich städtebaulich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Durch die geplante Bebauung wird auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht, da die bestehende Erschließungsstraße in diesem Bereich bisher zum Teil nur einseitig bebaut ist.

2. Änderungsverfahren

Durch die Änderung können im bestehenden Baugebiet zusätzliche Wohngebäude entstehen und der Bereich somit im Rahmen einer Nachverdichtung im Innenbereich besser ausgenutzt werden.

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. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt ca. 1 km nördlich von Teisendorf im Süden des Ortsteiles Stegreuth und umfasst die Fl.-Nrn. 443/1, 444/5 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 444 der Gemarkung Holzhausen im Ausmaß von rund 3811 m². Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

Im Norden des Geltungsbereiches sind ein zweigeschossiges Wohnhaus und ein Nebengebäude vorhanden, die abgebrochen werden sollen. Daher wird dieser Bereich in die Bebauungsplanänderung miteinbezogen, sodass hier eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Südlich des Wohnhauses liegt der zugehörige Haus- und Ziergarten sowie wie eine Wiesenfläche mit drei Obstbäumen und einer Linde. Der Garten und die Obstwiese waren im bestehenden Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt und sollen nun ebenfalls im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung einer geregelten Bebauung zugeführt werden. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft die bestehende Erschließungsstraße, die in den Geltungsbereich miteinbezogen wird.

Die nordwestlich, nördlich und östlich benachbarten Flächen sind ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut. Westlich befinden sich im bestehenden Bebauungsplan noch zwei unbebaute Bauparzellen. Südlich grenzt die für das bestehende Gebiet festgesetzte Ausgleichsfläche an. Diese dient auch der Eingrünung des Baugebietes im Süden und bleibt weiterhin erhalten. Daran anschließend liegen landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

In einer Entfernung von ca. 200 m verläuft südwestlich von Stegreuth die Bahnlinie 5703 Rosenheim - Salzburg. Zur Abschätzung der Immissionsbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

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.

5. Flächennutzungsplan

Der bereits bebaute Teil im Norden ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet und der südliche Teil als Grünfläche mit Obstbäumen dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit bereits im Verfahren befindet, wird der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Änderung ist daher aus dem künftig geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - 2.ÄNDERUNG

6. Geplante bauliche Nutzung

Der Bereich der 1. Änderung wird wie das angrenzende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO werden generell ausgeschlossen, da es Ziel des Marktes Teisendorf ist, hier insbesondere dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Wohngebiet verhindert werden soll. Im Süden ist als Abschluss des Baugebietes eine kleine private Grünfläche festgesetzt und die dort vorhandene Linde ist zu erhalten.

Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Diese sind wie im bestehenden Baugebiet zwingend mit 2 Vollgeschossen zu errichten. Die seitliche Wandhöhe darf in weitgehender Abstimmung auf das bestehende Baugebiet bei Hauptgebäuden 6,30 m und bei Garagen und Nebengebäude maximal 3 m betragen. Als seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante des Dachsparrens an der Traufe, so dass darüber hinaus eine uneingeschränkte Dämmung des Daches zulässig ist. Um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, ist bei Gebäuden mit einer Decke über dem zweiten Vollgeschoss für die Oberkante der Fußpfette ein maximales Maß von 0,60 m über der Oberkante der Rohdecke zulässig.

Der fertige Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m über der Straßenoberkante der östlich verlaufenden Erschließungsstraße liegen.

Um eine bedarfsgerechte Nutzung und Anordnung der Bauten zu ermöglichen wird die Baugrenze großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu den nördlichen und westlichen Grundstücksnachbarn beträgt 4 m. Zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3 m vorgesehen um eine angemessene Vorgartenzone zu gewährleisten. Zur südlich gelegenen privaten Grünfläche und zur bestehenden Ausgleichsfläche ist ebenfalls ein Abstand von 3 bzw. 4 m einzuhalten.

Um an der nördlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Garage zu ermöglichen, wird hier in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den großzügig festgesetzten Baugrenzen wird die Anwendung der Vorschrift gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 angeordnet.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind vergleichsweise klein Grundstücke vorgesehen und die Grundflächenzahl (GRZ I) wird daher etwas höher als im bestehenden Gebiet, nämlich mit 0,34 festgesetzt. Dadurch soll insbesondere den Flächenansprüchen an Gebäude mit Familien nachgekommen werden. Um auch ausreichend große Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten zu ermöglichen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um 77 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,60 zulässig. Die Geschoßflächenzahl wird unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauung mit 0,52 festgesetzt.

Um in Abstimmung an die jeweilige Gebäudekonzeption eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen, wird auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Gesamtgebäude, also sowohl pro Einzelhaus als auch pro Doppelhaus als Ganzes, begrenzt. Diese Beschränkung ist im Zusammenhang mit den großzügigen Baugrenzen und der zulässigen Nutzungszahl städtebaulich erforderlich, um das bestehende Ortsbild zu wahren. Im Zusammenhang mit den relativ kleinen Grundstücksflächen könnte bei einer höheren Wohnungsanzahl auch die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nicht realisiert werden bzw. wäre ein noch deutlich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten.

In Abstimmung auf das bestehende Baugebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 22° . 28° auszuführen und die Errichtung eines Quergiebels, der nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge aufweist, ist zulässig. Ebenso sind Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Gebäude-

länge erlaubt. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig. Diese können auch als Gründach gestaltet werden.

Um eine städtebaulich geordnete Situation hinsichtlich der Garagen und überdachter Einstellplätze sowie der Zufahrtssituation zu erreichen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrtsseitig ist vor dem Garagentor ein Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Pro Grundstück ist ferner ein freistehendes Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es die festgesetzten Abmessungen (Fläche: max. 15 m², Wandhöhe max. 2,5 m) nicht überschreitet, die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Ganz im Süden wird für die Errichtung eines Buswarteunterstandes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

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.

7. Grünordnung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die Baugrundstücke wie im bestehenden Baugebiet mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Um eine entsprechende Durchgrünung zu gewährleisten, ist pro Bauparzelle je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierbei sind die in der Gehölzartenliste angegebenen Gehölzarten und -qualitäten zu beachten. Eine von der Planzeichnung abweichende Standortwahl der Gehölze ist zulässig. Eine übermäßige Verschattung der Gebäude durch Großbäume oder ungünstige Standortwahl soll möglichst vermieden werden.

Durch die Festsetzung zur Bepflanzung der Baugrundstücke kann ein entsprechender Ersatz für den Entfall der bestehenden 3 Obstbäume gewährleistet werden. Die im Süden vorhandene Linde ist zwingend zu erhalten.

Um die Bodenfunktion so weit als möglich zu erhalten, soll der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind daher aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten um die Tierwanderung nicht zu behindern. Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.

8. Schallschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Teisendorf Stegreuth“ wird die Wohnbebauung erweitert. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingend II-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Schienenverkehr berechnet und

beurteilt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte unter Berücksichtigung der Bahnstrecke 5703 Rosenheim - Salzburg gemäß Schall03:2012. Ein Schienenbonus wurde gem. dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht angewandt.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 sSchallschutz im Städtebau%für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber auf dem gesamten Plangebiet eingehalten wird. Nachts kann der ORW_{DIN18005} von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV . maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau von öffentlichen Verkehrswegen . von 49 dB(A) nicht durchgängig eingehalten werden. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 51 dB(A). Mit Berücksichtigung der Bebauung auf dem Plangebiet entstehen lärmabgeschirmte Fassaden, so dass an jedem Gebäude mindestens an einer Fassade der ORW_{DIN18005} von 45 dB(A) bzw. der IGW_{16.BImSchV} von 49 dB(A) nachts eingehalten werden kann.

Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Aufgrund dessen wird für Neubauten die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine sogenannte architektonische Selbsthilfe festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die durch das Vorhaben bedingte Verkehrszunahme erfordert keine Schallschutzmaßnahmen.

9. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehenden Verkehrsflächen.

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.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Ortskanal.

Das Niederschlagswasser ist prinzipiell soweit als möglich einer Versickerung zuzuführen. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser über den südwestlich angrenzenden Graben in den Vorfluter abzuleiten. Hierzu ist für den bestehenden Bebauungsplan vom Ing.-Büro Dippold & Gerold in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ein entsprechendes Konzept erarbeitet worden.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur WC-Spülung oder Gartenbewässerung wird hingewiesen.

10. Denkmalschutz

Im Osten der geplanten Parzelle 31 befindet sich folgendes Baudenkmal:

D-1-72-134-179: Bildstock, Marmorschale mit Bildnische, 1. Hälfte 16. Jh., event. römischer Ursprung; Adresse: Stegreuth 5.

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

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. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	2850 m ²	74,78 %
private Grünfläche	ca.	110 m ²	2,89 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche- Bestand	ca.	832 m ²	21,83 %
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbest. . Buswarteunterst.	ca.	19 m ²	0,50 %
Geltungsbereich	ca.	3811 m ²	100,0 %

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich wird ebenso wie die Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist gewährleistet.
3. Auf eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
4. Die zulässigen Nutzungszahlen werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden etwas höher als im bestehenden Gebiet festgesetzt. Eine ausreichende Durchgrünung ist aber dennoch gewährleistet.
5. Durch die Ausweisung des Baugebietes kann dringend benötigter neuer Wohnraum geschaffen werden.
6. Die Festsetzungen zum Schallschutz gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse.

C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Teisendorf, ö ö ö ö ö .
MARKT TEISENDORF

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