

# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## BEBAUUNGSPLAN PNEUKIRCHEN -RAINERFELD IIÍ 1. Änderung 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

05.03.2021

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sNeukirchen - Rainerfeld II%b 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 05.03.2021 zugrunde.

## **A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes**

### 1. Änderungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Marktgemeinde Teisendorf im Bereich des Bebauungsplanes sNeukirchen - Rainerfeld II%eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 sieht hier auf relativ großzügig bemessenen Baugrundstücken sehr eng festgesetzter Baugrenzen vor. Ferner sind auf Parzelle 8 nur Kniestockhäuser mit einer Wandhöhe von nur 4,75 m erlaubt, während im Bereich der übrigen Parzellen durchwegs zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen daher die rechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten im Sinne einer durchaus sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung geschaffen und der Bebauungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert werden.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Aktuell liegt der Gemeinde ein Antrag des Eigentümers von Fl.-Nr. 22/12 vor, der eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses anstrebt und die bestehende Garage für Wohnzwecke aufstocken möchte.

### 2. Änderungsverfahren

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundflächen 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 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

Das Baugebiet liegt im Osten von Neukirchen und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sNeukirchen . Rainerfeld II (Fl.-Nrn. 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/1 und Teilflächen der Fl.-Nrn 333 und 333/1) im Ausmaß von rund 5346 m<sup>2</sup> (davon ca. 3850 m<sup>2</sup> Nettobauland und 1497 m<sup>2</sup> bestehende Verkehrsflächen). Das Gelände steigt leicht nach Nordosten an.

Das Baugebiet ist bereits mit 2 geschossigen Gebäuden bebaut und weist aufgrund der Grundstücksgrößen ein gewisses Potential für eine Nachverdichtung auf. Unter diesem Aspekt einer höheren Ausnutzung der Grundflächen ist zur Sicherung einer geordneten Struktur eine Neuordnung erforderlich.

Die zulässige Wandhöhe ist im Bereich der Parzellen 9 -11 derzeit mit 6,60 m festgesetzt. Auf Parzelle 8 sind nur Kniestockhäuser mit einer Wandhöhe von 4,75 zulässig. Auch hier wird durch eine entsprechende Erhöhung der Wandhöhe ein Nachverdichtungspotential gesehen.

Die südlich bzw. östlich angrenzende Flächen sind ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut. Im Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesen an. Westlich des Baugebietes verläuft die Hochhorner Straße und im Süden die Erschließungsstraße sRainerfeld%o. Im Einmündungsbereich sind Sichtfelder angeordnet, die an die Vorgaben der RAS 06 anzupassen sind.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes (1986) hatte noch die BauN-VO 1968 bzw. 1977 Gültigkeit, so dass bisher bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

nur Hauptanlagen zu berücksichtigen waren. Eine Überprüfung der bestehenden Nutzungen ergibt, dass insofern die die GRZ bisher durchwegs eingehalten und die GFZ bei weitem unterschritten wurde. Nun ist im Rahmen der vorgesehenen Änderung die Festsetzung an geltendes Recht anzupassen und somit sind nun die seit 1990 geltenden Vorgaben der BauNVO in der Fassung von 2017 zu berücksichtigen. Insofern sind hinsichtlich der Ermittlung der Grundfläche (GR I) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO die Hauptanlagen mit Anbauten (Wohnbaukörper mit Terrassen, Balkonen etc.) bei der Beurteilung der überbauten Fläche zu betrachten. Ferner sind aber auch im Rahmen von § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie unterirdische Anlagen zu berücksichtigen (GR II). Dies ist bei der Neufestsetzung der Nutzungszahlen neben der gewünschten Anhebung zur Ermöglichung einer entsprechenden Nachverdichtung angemessen zu beachten.

Bau-parzelle Nr.	Grundstücks-fläche in m <sup>2</sup>	Fläche der Hauptgebäude in m <sup>2</sup>	GRZ (zulässig gem. best. B-Plan)	GRZ (ermittelte Aus-nutzung gem. BauNVO1977)	GFZ (zulässig gem. best. B-Plan)	GFZ (ermittelte Aus-nutzung gem. BauNV 1977)
8	1228	284	0,25	0,23	0,50	0,46
9	841	145	0,25	0,17	0,50	0,34
10	897	114	0,25	0,13	0,50	0,26
11	883	130	0,25	0,15	0,50	0,30

#### 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 6. Geplante bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Baugebiet sollen bauliche Erweiterungen und eine bessere Ausnutzung der Obergeschosse ermöglicht werden. Daher wird ein grundstücksübergreifendes, ausreichend tiefes Baufenster festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu den nördlichen und östlichen Grundstücksnachbarn wird mit 3 m festgesetzt. Von der Straßenbegrenzungslinie zur Hochhorner Straße und zum Wendeplatz beträgt der Abstand 4 m um eine angemessene Vorgartenzone zu gewährleisten. Zur Erschließungsstraße Rainerfeld verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 8 m, da hier ausreichend große bepflanzte Gartenflächen an der Südseite der Gebäude frei bleiben sollen, so dass eine entsprechende Grüngestaltung auch weiterhin sichergestellt ist. Um die Errichtung weiterer Garagen oder Carports zu ermöglichen, werden in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

Entsprechen der Parzellen 9 - 11 werden auch im Bereich von Parzelle 8 Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer seitlichen Wandhöhe von 6,60 m zugelassen, so dass eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses ermöglicht wird. Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Kniestockhöhen entfallen.

Um auch eine maßvolle Vergrößerung der bestehenden Bauten sowie auch zusätzliche Garagen und Stellplätze zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) nun mit 0,35 festgesetzt. Dadurch wird auch der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nun erforderlichen Anrechnung der Neben-

anlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. Rechnung getragen. Die Geschosßflächenzahl wird nur geringfügig von 0,50 auf 0,55 erhöht, da der bisherige Wert bisher größtenteils weit unterschritten wurde und daher auch so eine maßvolle Erweiterung der Hauptgebäude möglich ist. Da alle Bauparzellen bereits bebaut sind und aufgrund der großen Gartenflächen zwischen Straße und Gebäuden die Ausrichtung der Gebäude für das Orts- und Straßenbild keine erhebliche Bedeutung hat, wird auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung verzichtet.

Im Sinne einer Nachverdichtung sollen auch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. Daher wird für die Parzellen 9 -11 die Anzahl der Wohneinheiten mit maximal 3 (anstatt bisher 2) festgesetzt. Für die Parzelle 8 sah auch der bisherige Plan keine diesbezüglichen Beschränkungen vor. Daher soll dies auch jetzt nicht reguliert werden um Schadenersatzansprüche aus dem bereits bestehenden Baurecht zu vermeiden.

Das Baugebiet ist wie bisher mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sRainerfeld%in die Hochhorner Straße werden an die Vorgaben der RAST 06 angepasst. Dadurch ändert sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig.

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

#### 7. 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 Netz der Elektrizitätsgenossenschaft Vogling & Angrenzer eG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Das Niederschlagswasser wird soweit als möglich einer Versickerung zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Ortskanal.

### **B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

1. Der Änderungsbereich bleibt 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 erhöht, lassen aber dennoch aufgrund der Grundstücksgrößen nur einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad erwarten.

### **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