

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

PERWEITERUNG OBERWURZEN III

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

12.04.2019

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes „Erweiterung Oberwurzen II“ beschlossen.

Der Begründung liegt der Bebauungs-/Grünordnungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 12.04.2019 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe und Aufstellungsverfahren

Aufgrund der starken Nachfrage einheimischer Bauwerber hat sich die Marktgemeinde Teisendorf entschlossen, am nordwestlichen Ortsrand von Neukirchen das Baugebiet „Oberwurzen II“ nach Westen zu erweitern und hier das Baugebiet „Erweiterung Oberwurzen II“ auszuweisen. Die Baugrundstücke im Baugebiet „Oberwurzen II“ sind bereits alle vergeben und überwiegend auch schon bebaut.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine geregelte Erschließung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Zur Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Durch die Realisierung des Baugebietes soll insbesondere heimischen Bauwerbern die Möglichkeit eines Grunderwerbs zu erschwinglichen Konditionen geboten werden. Die Gemeinde Teisendorf ist bestrebt, vor allem auch junge Familien in der Gemeinde zu halten und die Errichtung von Eigenheimen in infrastrukturell gut ausgestatteten Bereichen zu ermöglichen.

Die Fläche schließt unmittelbar an das Baugebiet „Oberwurzen II“ an und soll städtebaulich eine harmonische Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes darstellen. Wie im bestehenden Baugebiet sollen auch hier eine sowohl eine traditionelle Bauweise als auch moderne Bauformen unter Berücksichtigung einer energieeffizienten Planung ermöglicht werden.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern soll sich die Einwohnerentwicklung im Alpenraum in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen, wobei dem Bauen für Einheimische Vorrang zukommt. Teisendorf zählt ferner zum regionalen Ergänzungsbereich des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, der künftig gewisse Ergänzungsfunktion übernehmen soll. Die geplante Ausweisung des Baugebietes entspricht somit weitgehend den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

2. Änderungsverfahren

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer Fläche begründet, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unter 10 000 m² liegen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 generell ausgeschlossen werden. Durch die Aufstellung 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren **gemäß § 13 b BauGB** durchgeführt werden kann. Im innerörtlichen Bereich steht zur Nachverdichtung derzeit keine alternative Fläche in dieser Größenordnung zur Verfügung.

3. Darlegung des Flächenbedarfes

Aufgrund der Lage im Nahbereich zu Salzburg mit guten Voraussetzungen für einen attraktiven S-Bahnanschluss wurde Teisendorf als einer der regionalen Schwerpunkte der Wohnentwicklung für die Kernregion Salzburg ausgewiesen (Masterplan - kooperatives Raumkonzept für die

Kernregion Salzburg). Hinzu kommen günstige wirtschaftliche Lebensverhältnisse und ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot in den Umlandgemeinden.

Gemäß der Berechnung des im Jahr 2016 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes wird bis zum Jahr 2025 von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,5 % ausgegangen, woraus sich ein Wohnflächenbedarf von 19,3 ha ergibt. Dem standen im neuen Flächennutzungsplan Baulandreserven von insgesamt 19,4 ha gegenüber, von denen jedoch inzwischen ein Teil bebaut worden ist (z.B. Oberwurzen II ca. 3,3 ha, Vogelau III ca. 1,2 ha). Auch künftig soll die Siedlungsentwicklung vor allen in den vorhandenen Siedlungsschwerpunkten Teisendorf, Oberteisendorf und Neukirchen, die auch über eine gute Infrastrukturausstattung verfügen, erfolgen. Da die Gemeinde bei anhaltender Nachfrage einheimischer Bauwerber derzeit keine Bauflächen mehr anbieten kann, ist eine Neuausweisung dringend erforderlich. Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes (Verfahren gem. § 13b BauGB) soll der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Neukirchen. Im Südosten ergibt sich eine Überlagerung mit dem Bebauungsplan Oberwurzen II. Das ursprünglich dort vorgesehene Absetz- und Sickerbecken wird nicht benötigt da eine andere technische Lösung gefunden werden konnte. Daher steht die Fläche nun auch für eine Bebauung zur Verfügung. Nach dem Grundsatz *lex posterior derogat legi priori* wird das bisherige Recht lediglich überlagert. Im Falle einer Aufhebung/Nichtigkeit des Bebauungsplanes Erweiterung Oberwurzen II wäre dann in diesen Teilbereichen wieder der bisherige Bebauungsplan verbindlich.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Neukirchen und ist vom Ortszentrum mit Kirche, Schule, Kindergarten und Freibad rund 400 m entfernt. Es umfasst rund 1 ha. Neukirchen liegt unmittelbar an der A8 Salzburg - München, wobei im Planungsgebiet selbst aufgrund der topographischen Lage und der Entfernung nur geringe Lärmemissionen von der Autobahn wahrnehmbar sind. Der Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist durch die im bestehenden Baugebiet verlaufende Barbarastraße gegeben. In Neukirchen gibt es Haltepunkte der öffentlichen Autobuslinien sowohl nach Traunstein als auch nach Teisendorf.

Das Gelände fällt nach Südwesten leicht ab.

Die Fläche ist derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten grenzt unmittelbar das Wohngebiet Oberwurzen II an, das mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist.

6. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf ist der Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der östlich angrenzende Bereich ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden generell ausgeschlossen, da es Ziel des Marktes Teisendorf ist, dass hier insbesondere dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Wohngebiet verhindert werden soll. Im Übrigen ist entsprechend der Rechtsprechung und des Mustereinführungserlasses eine Aufstellung des Be-

bauungsplanes im Verfahren gem. § 13b BauGB nur unter Ausschluss der Ausnahmen im WA möglich.

Das Planungskonzept sieht aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelwohnhäusern insgesamt 12 Bauparzellen vor, von denen 3 auch mit Doppelhäusern und die übrigen mit Einzelhäusern bebaut werden können. Die Gebäude dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Das Verkehrskonzept sieht eine Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße nach Westen sowie eine Stichstraße nach Süden vor.

Ziel der Planung ist es einen Kompromiss zwischen dem Wunsch der Familien nach dem freistehenden Einfamilienhaus einerseits, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden andererseits zu finden, ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit zuzulassen und schließlich im Sinne eines allgemeinen Klimaschutzes eine energieeffiziente Bebauung und Nutzung zu ermöglichen.

Durch folgende Festsetzungen bzw. Empfehlungen sollen Rahmenbedingungen hinsichtlich einer **Energieoptimierung** geschaffen werden, ohne den gestalterischen Spielraum der Bauherren einzuschränken:

- Durch kompakte Gebäude kann der Wärmeverlust gesenkt werden. Daher wird hinsichtlich der Bauform auf eine Festsetzung des Mindestverhältnisses von Lang- und Breitseite verzichtet. Es sind daher bei Hauptgebäuden neben Sattel- und Walmdächern entsprechend dem möglichen quadratischen Grundriss auch Zeltdächer zugelassen. Hinsichtlich der Bauhöhe sind zwei Vollgeschosse erlaubt.
- Die festgesetzte seitliche Wandhöhe wird ab der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses bis Einschnitt Außenkante Umfassungswand in die Oberkante des Dachsparrens gemessen. Diese Festsetzung soll im Hinblick auf eine energieeffiziente Bauweise eine ausreichende Aufsparrendämmung ohne Anrechnung auf die Wandhöhe ermöglichen.
- Zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie sollte die Orientierung der Gebäude nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen. Dies ist aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Baugrenzen auf allen Bauparzellen möglich. Auf eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet, sodass in Abhängigkeit vom jeweiligen Raumprogramm die optimale Ausrichtung realisiert werden kann.
- Durch die breite Spanne der Dachneigung von 22° - 30° soll je nach Schwerpunkt der Hauskonzeption ein kompakter Baukörper mit geringer Dachneigung oder eine optimale aktive Nutzung der Sonnenenergie bei größerer Dachneigung ermöglicht werden. Für Gebäude mit solarthermischer Nutzung zur Heizungsunterstützung mit mehr als 50 % solarem Deckungsgrad können nach Abstimmung mit dem Markt Teisendorf und dem Landratsamt Berchtesgadener Land Ausnahmen zugelassen werden.
- Durch ausreichenden Abstand der Baukörper untereinander und möglichst großer Freiflächen im Süden der Grundstücke soll eine gegenseitige Verschattung der Gebäude möglichst gering gehalten werden. Hierbei gilt es allerdings aufgrund der Grundstücksgrößen und möglichen Situierung der Garagen Kompromisse zu finden.
- Um optimale aktive und passive Solargewinne zu erzielen ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume dauerhaft zu vermeiden. Bei beschränktem Raumangebot sind daher kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume zu bevorzugen und der Standort sorgfältig auszuwählen. Als Richtlinie kann hierfür gelten, dass als Abstand von Einzelbäumen zu Fassaden mit Fensterflächen das 1,2 - 1,5 - fache der Wuchshöhe eingehalten werden soll. Die arttypische erreichbare Wuchshöhe sollte ferner die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Da das standortheimische Artenspektrum in dieser Hinsicht in gewisser Weise beschränkt ist, können bei beengten Verhältnissen auch als Hochstamm gezogene heimische Großsträucher zum Einsatz kommen.
- Entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumbegrünung die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Diese sind entlang der Straße so anzuordnen,

dass sie im Sommer die versiegelten Flächen und gegebenenfalls die Westfassade von Gebäuden verschatten, ohne dabei jedoch die Belichtung mit Tageslicht zu beeinträchtigen und im Winter die Sonneneinstrahlung in Bereich der Südfassade möglichst wenig behindern. Daher sollten Bäume im Straßenraum auch möglichst nicht mittig zum Gebäude, sondern eher diagonal versetzt angeordnet werden um die natürliche Belichtung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Ebenso ist meist ein Standort an der Straßensüdseite einem an der Nordseite vorzuziehen, da dann der Abstand zur Südfassade der Gebäude größer ist.

Ferner werden in Anpassung an das angrenzende bestehende Baugebiet weitere Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzung getroffen. So ist die maximale Gebäudegröße für Einzelhäuser mit 125 m² und für Doppelhäuser mit 180 m² insgesamt vorgesehen. Zusätzlich sind erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten oder Erker) bis maximal 15 m² zulässig. In Bezug auf die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen wurden von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB abweichende Bestimmungen getroffen. Um wirksamen Einfluss auf den baulichen Nutzungsgrad der Grundstücke zu nehmen, wurde der Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf in Prozent festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe darf 6,20 m ab fertiger Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite betragen. Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens wird entsprechend dem Geländeverlauf für jede einzelne Bauparzelle absolut bezogen auf Meereshöhe festgesetzt. Abweichungen hiervon können im Einvernehmen mit der Gemeinde Teisendorf ausnahmsweise zugelassen werden.

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Baugebietes sicherzustellen, sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten. Der im Norden des Baugebietes festgesetzte Entwässerungsgraben ist jedenfalls bei der Ermittlung der Abstandsflächen der Gebäude in voller Breite in das jeweilige Grundstück einzubeziehen, unabhängig davon, ob er von den künftigen Eigentümern mit dem Grundstück erworben wird oder im Eigentum der Gemeinde verbleibt.

Durch Dachgauben und Quergiebel kann eine bessere Ausnutzung und Belichtung des Dachgeschosses erzielt werden. Da dies nur bei steileren Dächern sinnvoll möglich ist, sind diese erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig, wobei sie selbst eine um maximal 5° steilere Neigung als das Hauptdach aufweisen dürfen. Insgesamt dürfen diese Dachaufbauten maximal ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen.

Die Baugrenzen werden überwiegend grundstücksübergreifend festgesetzt, um den Bauherrn einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Die Zahl der Wohnungen wird auf drei pro Einzelhaus und je zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt. Um erforderlichenfalls auch eine noch höhere Wohndichte zu ermöglichen, werden die Parzellen 10 und 11 von der Beschränkung der Wohnungszahl ausgenommen.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Garagengebäude oder Carport oder eine Kombination aus beiden bis zu insgesamt 50 m² Grundfläche innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb der Fläche für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Garagenzufahrten sollen möglichst flächensparend errichtet werden.

Eine untergeordnete Nebenanlage ist bis zu 15 m² je Bauparzelle auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhält.

8. Immissionsschutz

Südlich des geplanten Baugebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 360 m die Autobahn A8.

Gemäß Lärmbelastungskataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt der Pegel LDEN im Bereich der Bauparzellen 1 - 5 und 12b bei 55-57 dB(A). Die erfassten Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an Hauptverkehrsstraßen. Der Pegel

LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay (6:00-18:00 Uhr), LEvening (18:00-22:00 Uhr) und LNight (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Eine gewisse Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist im südlichen Teil des Baugebietes somit gegeben, allerdings liegt der gewichtete Tag-Wert im gesamten Bereich unter dem Immissionsgrenzwert von 59 dB(A). Der Pegelraster LNight, der Werte ab 50 dB(A) abbildet, ragt nicht in das neue Baugebiet hinein, sondern verläuft deutlich außerhalb. Für die Berechnung wurde das genaueste derzeit bei der bayerischen Landesvermessung verfügbare Geländemodell verwendet.

Gemäß einer Berechnung der Autobahndirektion vom 26.05.2006 hingegen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte von 49 dB(A) nachts im Bereich der Bauflächen 2 - 6 um maximal 1 dB(A) überschritten. Die zulässigen Tagwerte sind gemäß dieser Berechnung jedoch eingehalten. Analog dem Vorgehen beim angrenzenden Baugebiet Oberwurz II sind daher bei der Bebauung in jenen Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts gemäß dieser Berechnung überschritten wird, passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster bzw. grundrissorientierte Planung vorzusehen. Diese geringfügige Überschreitung von maximal 1 dB(A) kann dadurch kompensiert werden.

Südwestlich des Baugebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m ein Zimmereibetrieb im Außenbereich. In der Baugenehmigung des Zimmereibetriebes sind Auflagen enthalten, die eine Lärmbeeinträchtigung im geplanten Baugebiet sicher ausschließen.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich nordöstlich des geplanten Baugebietes in einer Entfernung von ca. 190 m. Die dort vorhandene Rinderstallung liegt im Norden des Anwesens und weist eine Entfernung von ca. 220 m zum Baugebiet auf. Nach Aussage des Betriebsinhabers sind sämtliche Tiere in diesem neuen Stall untergebracht. Sollte eine spätere Betriebsenerweiterung erfolgen, ist diese in Richtung Norden, also vom Baugebiet weg, vorgesehen. Eine Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen ist aufgrund der Entfernung zum Baugebiet und der Lage nicht zu befürchten. Mögliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebsführung durch das Wohngebiet sind ebenso nicht zu erwarten.

9. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Fortführung der Barbarastraße nach Westen und eine Stichstraße nach Süden. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendeplatz für Fahrzeuge bis 10 m Länge vorgesehen. Dieser bietet auch ausreichend Platz für die zur Versickerung des anfallenden Regenwassers erforderlichen Sickerschächte und kann im Winter im Randbereich zur Schneeablagerung genutzt werden. Ferner ermöglicht die geplante Situierung am Rande Baugebietes eine eventuell später gewünschte Erschließung der südlich angrenzenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Straßenbreite ist aufgrund der Schneeverhältnisse in Neukirchen im Winter mit einer Breite von 7 m vorgesehen, wobei ein Ausbau verkehrsberuhigt mit einer Breite von 4,50 m und wechselndem einseitigen Mehrzweckstreifen vorgeschlagen wird. Dieser soll unter anderem im Winter eine problemlose Schneelagerung ermöglichen.

10. Erschließung

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 künftig durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Das anfallende **Schmutzwasser** wird im Trennsystem gesammelt und über die bestehende Ortskanalisation zur weiteren Reinigung der Kläranlage Traunstein zugeführt.

Das ankommende **Oberflächenwasser** am Hang wird an der nördlichen und westlichen Grenze des Baugebietes in einer anzulegenden Geländemulde mit einer Breite von 1,50 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m gesammelt, abgeleitet und in mehreren geplanten Sickerschächten versickert. Der Entwässerungsgraben sowie der im Norden vorgelagerte Damm sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind Bestandteil des Eingrünungselementes.

Das bisher vorgesehene Absetz- und Sickerbecken kann entfallen, da auch die Niederschlagswasserbeseitigung der Erschließungsstraßen durch Schachtversickerung geplant ist. Aufgrund des im Baugebiet vorhandenen Verwitterungslehms, der in einer Mächtigkeit von 3 bis 4 m die Moränenkiesschicht abdeckt, ist eine oberflächliche Versickerung nicht möglich. Für die Straßenentwässerung werden zwei Absetzschächte und insgesamt drei Sickerschächte benötigt.

Weitere Details zur Oberflächenentwässerung können der von der Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH erstellten Untersuchung (01.03.2019, Projekt-Nr. 10624) entnommen werden.

Das auf den Baugrundstücken selbst anfallende Oberflächenwasser muss jeweils auf dem Grundstück versickert werden. Um Versickerungsspitzen im Baugebiet zu vergleichmäßigen, ist die Errichtung von Regenwasserzisternen bei den Privatgrundstücken zwingend vorgeschrieben.

Die Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen und eine Ausleitung des Niederschlagswassers auf die öffentliche Straße ist unzulässig.

Aus Gründen des Ortsbildes und der Straßenraumgestaltung sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

11. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	8640 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant	<u>1360 m²</u>
Geltungsbereich	10000 m ²

12. Grünordnung

12.1. Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an ein bebautes Wohngebiet an. Es ist derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keinerlei Gehölze vorhanden.

12.2. Planungsziele

Die Neubauten sollen harmonisch in die Kulturlandschaft und in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden werden. Dies soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Durch eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern am neuen Ortsrand im Norden, Westen und Süden des Baugebietes soll ein weicher, harmonischer Übergang zur freien Landschaft erfolgen. Auf eine lineare Schnitthecke (vor allem aus immergrünen Gehölzen) sollte verzichtet werden. Eine einreihige freiwachsende Hecke mit einigen eingestreuten Bäumen und moderater Wuchshöhe schafft ein natürliches Erscheinungsbild, hält die Verschattung im Rahmen und erlaubt den Eigentümern auch Durchblicke in die umgebende Landschaft.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die Privatgärten pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche mit zumindest einem kleinkronigen Laub- oder Obstbaum zu bepflanzen.
- Um optimale Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung zu schaffen, ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume dauerhaft zu vermeiden (vgl. Pkt.4). In Abhängigkeit vom Raumangebot sind daher oftmals kleinkronige Laubbäume oder kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume besser geeignet und der Standort sorgfältig auszuwählen. Insbesondere ist auf eine Verschattungsfreiheit von Fensterflächen und Süddächern zu achten.

- Entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumbegrünung die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen vorgesehen.
- Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend standortheimische Gehölze aus der in der Satzung angeführten Gehölzartenliste zu verwenden.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Der Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen.
- Niederschlagswasser ist sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, in den Untergrund zu versickern. Aufgrund der eingeschränkten Sickerleistung im Baugebiet und dem ankommenden Oberflächenwasser, das in einer Rinne am Rand des Baugebietes gesammelt wird, sind entsprechende Absetz- und Sickeranlagen vorgesehen.
- Einfriedungen müssen sockellos errichtet werden um die Tierwanderung nicht zu behindern.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Das Baugebiet wird ebenso wie das angrenzende Gebiet im Osten als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen ist daher nicht zu befürchten.
2. Auf eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude sowie auf ein der Umgebung entsprechendes Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzungen geachtet.
3. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.
4. Durch die konsequent geschaffene Möglichkeit der Gebäudeausrichtung nach Süden sowie die angestrebte Vermeidung von Beschattung durch Bepflanzung kann eine effiziente aktive und passive Nutzung der Solarenergie ermöglicht werden.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einer bisherigen Außenbereichsfläche im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Da die versiegelbare Grundfläche unter 10000 m² liegen wird, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. 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 ..
MARKT TEISENDORF

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