

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN ROBERTEISENDORF - SÜDOST III 3. 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

27.10.2020

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.08.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sOberteisendorf - Südost II% 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 27.10.2020 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Marktgemeinde Teisendorf im Bereich der Parzellen 64 bis 67 des Bebauungsplanes sOberteisendorf - Südost II% eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 sieht hier auf den relativ großzügig bemessenen Baugrundstücken innerhalb sehr eng festgesetzter Baugrenzen Kniestockhäuser mit einer Wandhöhe von nur 4,96 m vor, während im Bereich der Nachbargrundstücke 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. 304/10 vor, der eine bessere Ausnutzung des Obergeschosses anstrebt und auch im Westen eine zusätzliche Garage errichten 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

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberteisendorf und umfasst die Bauparzellen 64 bis 67 des Baugebietes sOberteisendorf - Südost II%(Fl.-Nrn. 304/10, 304/11, 304/12, 304/13) im Ausmaß von rund 3637 m². Das Gelände fällt nach Osten leicht ab.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches beschränkt sich auf diese vier Bauparzellen, da hier nur Kniestockhäuser zulässig sind und eine Parzelle auch noch unbebaut ist. Insofern wird hier ein entsprechendes Nachverdichtungspotential gesehen. Unter diesem Aspekt einer höheren Ausnutzung der Grundflächen ist zur Sicherung einer geordneten Struktur hier eine Neuordnung erforderlich. Die übrigen Bauparzellen im derzeit gültigen Bebauungsplan sind bereits durchwegs mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut und es ist hier derzeit kein Änderungsbedarf gegeben und daher eine Einbeziehung in den Änderungsbereich nicht erforderlich.

Die zulässige Wandhöhe ist im Änderungsbereich derzeit mit 4,96 m festgesetzt, wobei der Kniestock im 2. Obergeschoß eine maximale Höhe von 1,60 m aufweisen darf. Die nördlich und westlich angrenzenden Bauparzellen sind mit zweigeschossigen Einzelwohnhäusern bebaut, wobei die Wandhöhe hier mit 6,52 m begrenzt ist.

Die südlich bzw. östlich angrenzende Fläche ist derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die St. Georg-Straße, von der aus die Bauparzellen im Änderungsbereich erschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes (1987) sowie der 1. Änderung (Bauparzelle 67, 1989), galt noch die BauNVO 1968 bzw. 1977, 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 eingehalten war. Allerdings 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. Insoweit 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.

Bauparzelle Nr.	Grundstücksfläche in m ²	Fläche der Hauptgebäude in m ²	GRZ (zulässig gem. best. B-Plan)	GRZ (ermittelte Ausnutzung gem. BauNVO1977)	GFZ (zulässig gem. best. B-Plan)	GRZ (ermittelte Ausnutzung gem. BauNV 1977)
64	715	123	0,20	0,18	0,35	0,35
65	907	140	0,20	0,16	0,35	0,31
66	912	140	0,18	0,16	0,31	0,31
67	1103	138	0,15	0,13	0,27	0,25

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 der Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit 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 des 2. Obergeschosses ermöglicht werden. Daher wird ein grundstücksübergreifendes, ausreichend tiefes Baufenster festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie beträgt einheitlich 5 m um eine ausreichende Vorgartenzone mit entsprechender Grüngestaltung auch weiterhin zu gewährleisten. Im Süden ist die Baugrenze so festgelegt, dass ausreichend große Freiflächen zur Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. Um im Westen eine Grenzgarage zu ermöglichen, wird hier eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

Entsprechen der benachbarten Bebauung ist im Änderungsbereich nun eine 2-geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,52 m zulässig. Dadurch soll insbesondere eine bessere Ausnutzung des 2. Obergeschosses ermöglicht werden.

Um auch eine Vergrößerung der bestehenden Bauten bzw. größere Neubauten sowie auch zusätzliche Garagen und Stellplätze zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) nun einheitlich mit 0,30 festgesetzt. Dadurch wird auch der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nun erforderlichen Anrechnung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. Rechnung getragen. Die mit 0,40 festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine maßvolle Erweiterung der Hauptgebäude.

Da drei der vier Bauparzellen bereits bebaut und durchwegs nach Süden ausgerichtet sind, wird auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung verzichtet. So soll auch im Bereich der noch unbebauten Parzelle eine Ausrichtung des Gebäudes in Abstimmung auf die Gebäudekonzeption zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.

Im Sinne einer Nachverdichtung sollen auch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und des Verkehrsaufkommens sind künftig im Bereich der Parzellen 66 und 67 pro Gebäude maximal 3 Wohneinheiten (anstatt bisher 2) zulässig. Für die Parzellen 64 und 65 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. Insofern wird die Zahl der Wohneinheiten nur für Parzellen 66 und 67 festgesetzt bzw. entsprechend erhöht.

Der Änderungsbereich ist wie bisher mit standortheimischen Laubbäumen zu begrünen.

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 Bayernwerk AG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Das Oberflächenwasser wird 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 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