Markt Teisendorf

Bebauungsplan „Roßdorf - West“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Roßdorf-West“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Teisendorf. Bereits im Masterplan für ein kooperatives Raumkonzept der Stadt Salzburg aus dem Jahre 2013 wird der Landkreis Berchtesgadener Land und auch explizit der Markt Teisendorf als erforderlicher Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen angesehen.

Da auch der Gesetzgeber die Situation des dringend benötigten Wohnraumes erkannt hat, hat dieser auf beschränkte Zeit die Möglichkeit der Wohnraumschaffung nach § 13b BauGB geschaffen. Der Markt Teisendorf nimmt diesen Paragrafen zur Umsetzung in Anspruch.

Um entsprechenden Wohnraum zu schaffen und die Ansiedelung von Gewerbebetrieben mit Ausnahme von z.B. freiberuflichen Berufszweigen zu unterbinden, werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3, sowie Abs. 3 BauNVO vorgegebenen Nutzungen untersagt. So soll verhindert werden, dass z.B. nichtstörende Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Diese sollen im „Ortszentrum“ oder im Osten des Ortsteiles Roßdorf angesiedelt werden. Damit ist eine homogene Ortsentwicklung für den Wohnbaubereich gesichert.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Teisendorf unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange. So werden Wohnnutzungen auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ausgewiesen.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Gesamtbild im Ortseingangsbereich des Ortsteiles Roßdorf von Westen kommend aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Wohnbebauung, welche respektvoll den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf aufnimmt, diesen vorsichtig weiterentwickelt und der vorhandenen Wohnbebauung anpasst. Aus diesem Grunde wurde für jede Parzelle die Bebauung mit entsprechenden Höhenkoten festgelegt, welche auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) basieren.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohnbedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Wohnen erbrachte im Ergebnis, dass neuer dringend notwendiger Wohnraum intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang zu geben ist. Da die Fläche den Abschluss einer Wohnbebauung im Westteil des Ortsteiles Roßdorf darstellt, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, zu vertreten.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind nicht zwingend notwendig.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10, 13b und 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

Unter Zugrundelegung folgender Aussagen wurde der § 13b BauGB verwendet:

- „Im Gegensatz zum Innenbereich stellt der Außenbereich die Summe aller Flächen dar, die weder durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant, noch den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzuordnen sind.
  Der Gesetzentwurf sieht eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen in einem in das BauGB neu einzufügenden § 13b vor.“ (Ausarbeitung Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestag zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, Aktenzeichen WD 7 – 3000 – 001/17)

- „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss daher an den unbeplanten Innenbereich oder an einen beplanten Bereich anschließen, wobei eine städtebauliche Betrachtung zugrunde zu legen ist. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt. Im Einzelfall sind aber auch Fälle vorstellbar, in denen es – etwa wegen den Besonderheiten der Grundstückszuschnitte – zwar an einem
  nahtlosen angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher)

Anschluss besteht. Besonderheiten der Topografie, des Gelände- oder Grundstückszuschnitts können daher ein Abweichen von Grundsatz des „nahtlosen“ Anschließens zulassen.“ (Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zur weiteren Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) / 3.6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) / 3.6.2.2 Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile Abs. 2 – vom 28.September 2017)

- „Eine zeitlich befristete Erleichterung für den Wohnungsbau bringt die Ausweitung des Anwendungsbereiches des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auf Außenbereichsflächen am Ortsrand in § 13b BauGB. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 3.6 des Mustereinführungserlasses wird verwiesen.“ (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr / Vollzug der Baugesetze; Gesetzesänderung im Bauplanungsrecht u.a. durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) / Schreiben vom 13.12.2017 durch die oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr)

Unter Zugrundelegung der gesetzlichen Vorgaben wird folgendes festgehalten:

- Das Baugebiet schließt direkt an eine bestehende Bebauung an.
- Das Baugebiet hat einen unmittelbaren städtebaulichen Anschluss an die nördlichen Grundstücke. Die Trennung durch die bestehende Kreisstraße ist hier von untergeordneter Bedeutung, da die Erschließung der nördlichen Bebauung über die Kreisstraße und die Gemeindestraße (Flurstück 336) erfolgt. Damit sind die Vorgaben des Mustererlasses gegeben und ergeben eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
- Die trennende Wirkung der Kreisstraße ist untergeordnet (da im Norden bereits innerörtlich bebaut) und damit nicht relevant.
- Eine Abrundung ist nicht Gegenstand des § 13b BauGB, da dieser gezielt auf eingebundene Außenbereichsflächen abzielt. Dies ist hier der Fall.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als die im Gesetz angegeben 10.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 3 wird der Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum verwirklicht. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Wohnnutzung von Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Auf den Umweltbericht kann gemäß § 13 BauGB verzichtet werden, da die Auflagen gemäß § 13 Abs. 3 berücksichtigt werden.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wurde durch den Markt Teisendorf, Bauamt, durchgeführt.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 03.09.2018
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07.2019 bis 26.08.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 24.07.2019 bis 26.08.2019.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 29.01.2020 bis 02.03.2020.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 29.01.2020 bis 02.03.2020.

3. <u>Planungsgebiet</u>

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im Süd-Westen des Marktes Teisendorf und wird erschlossen über die Kreisstraße BGL 10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft

- die Flurnummer 330 Teilfläche (Kreisstraße BGL 10)
- die Flurnummer 329 Teilfläche (Erschließungsstraße)
- die Flurnummer 328 Teilfläche (Sichtdreieck)
- die Flurnummer 342 Teilfläche (nördliche Spitze Sichtdreieck)
- die Flurnummer 5 Teilfläche

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6.235 m², in der Längenausdehnung (ohne Sichtdreiecke) ca. 147 m und in der Tiefe max. ca. 51 m.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Grundstücke bilden den westlichen Abschluss der bestehenden Siedlung Roßdorf und grenzen direkt an die Kreisstraße BGL 10 an sowie finden deren Abschluss an der bestehenden Erschließungsstraße im Westen. Ferner ist die Kreisstraße BGL 10 entlang der gesamten Länge des Bebauungsplanes im

nördlichen Teil bereits mehrreihig bebaut. Die Bebauungsergänzung im Süden entlang der Kreisstraße im Anschluss an die bestehende östliche und nördliche Bebauung ergeben ein in sich geschlossenes Ortsbild. Damit ist die weitere Entwicklung des Ortsteiles Roßdorf in westlicher Richtung abgeschlossen. Dies wird durch die Versetzung des Ortsschildes manifestiert.

Damit fügt sich der geplante Bebauungsplan in die Umgebung ein und bildet einen städtebaulich wünschenswerten Abschluss des Ortsteils Roßdorf.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße BGL 10.

Erschließungsmaßnahmen wie Kanal-, Wasser- und Fernwärmeanschlüssen, die erforderlich werden, werden gemäß Erschließungsbeitragssatzung zu 90% auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

3.4 Geländeverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden auf einem von Nordwesten in Richtung Südosten aufsteigenden Gelände. Siehe hierzu auch beiliegenden Vermessungsplan vom 09.05.2018.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Roßdorf". (4. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Roßdorf" vom 22.08.2013)

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- die Flurnummer 330 Teilfläche ist Eigentum des Landkreises BGL
- die Flurnummer 329 Teilfläche ist Eigentum der Marktgemeinde Teisendorf
- die Flurnummer 328 befindet sich in Privatbesitz
- die Flurnummer 5 Teilfläche befindet sich in Privatbesitz

4. <u>Einordnung in die Gesamtplanung</u>

4.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

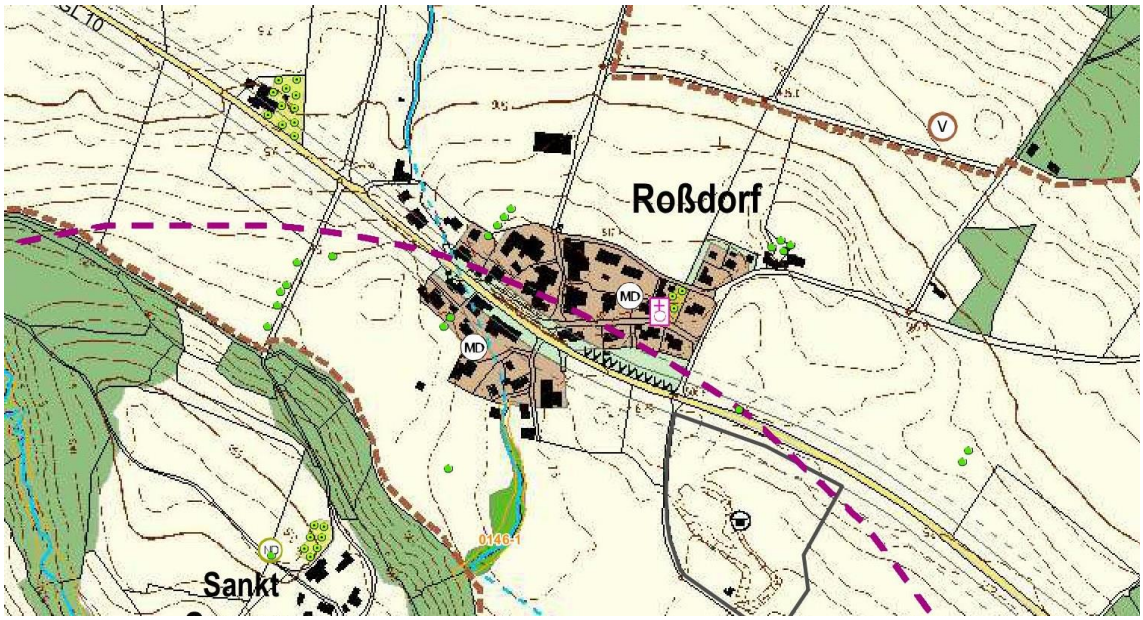
Die Marktgemeinde Teisendorf ist als Unterzentrum im derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm eingestuft.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes vom 21.02.2018 ist „die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden … Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ... ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedlung. …"

Damit erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West" die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.



ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan ist mit der nächsten FNP-Änderung anzupassen.

4.3 Benachbarte Bebauungspläne / Ortssatzungen

Für den Ortsteil Roßdorf gilt

- die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Roßdorf“ vom 16.10.2013
- die 4. Änderung der Ortsabrundungs- und Einbeziehungssatzung „Roßdorf“ vom 22.08.2013
- die 4. Änderung der Deklarations- und Einbeziehungssatzung „Roßdorf“ vom 22.10.2013

5. <u>Städtebauliche Konzeption</u>

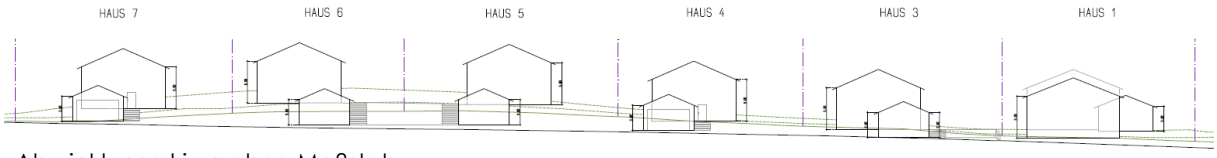
5.1 Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan „Roßdorf-West“ wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die vorgeschlagenen „Gebäudetypen“ nehmen die bestehende Bebauung auf, entwickeln sie weiter und berücksichtigen das von der Kreisstraße BGL 10 aus gesehen ansteigende Gelände. So werden die Angaben zur Situierung der Gebäude, zur Höhenlage und -entwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Diese gelten auch für die Bereiche der Grundstückseinfahrten und der Garagen.
Ziel dieser strengen Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in ein geografisch sensibles Gelände.

Die geplante Bauhöhe entspricht einer Höhenentwicklung entlang der Kreisstraße und fügt sich demnach in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ein.

Siehe hierzu auch entsprechende Abwicklungsskizzen im Folgenden:



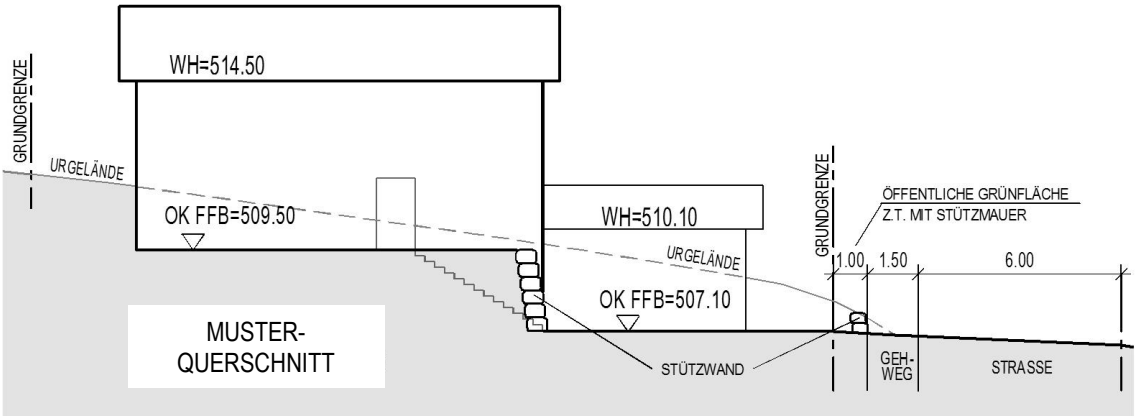
Abwicklungsskizze ohne Maßstab

Mögliche Abstandsflächenüberschreitungen für die Parzellen 5, 6 und 7 werden auf dem Flurstück 5 (Teilfläche) übernommen. Entsprechende Erklärungen liegen vor.

Zusammenfassend wird zur baulichen Entwicklung festgestellt, dass die Ortseinfahrt von Roßdorf aus Richtung Westen kommend städtebaulich strukturiert ist und auf die vorherrschende Situation gefühlvoll eingeht.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Kreisstraße, welche eine Breite des Straßenraumes von ca. 6,0 m aufweist. Gemäß Pkt. 4.3 - Begegnen RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) besteht eine notwendige Straßenbreite von 5,55 m für den Begegnungsverkehr. Damit ist die Kreisstraße als Erschließungsstraße geeignet.
Entlang der Kreisstraße wird ein Mehrzweckstreifen von 1.5 m errichtet, welche für die Fußgänger dienen soll. Hierzu wir eine Breite von 2.5 m benötigt, um notwendige Stützmaßnahmen (siehe Skizze) realisieren zu können.



Skizze ohne Maßstab

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung die Grundfläche und der Geschossflächen bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes und der Einpassung der beabsichtigten Bebauung in das vorhandene Gelände. Damit wird der Intention des Marktes im Rahmen dessen städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Es werden Grundflächen (GR) von 145 bis 160 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 zulässig.

Ausgangspunkt dieser Grundfläche ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung und der vorhandenen Hanglage in Richtung Süden. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt.

Die Geschossfläche (GF) wird je nach Grundstück mit 240 bis 245 festgesetzt. Die Fläche für Garagen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. §21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Die Festlegung erfolgt für jedes einzelne Grundstück extra.

6. Auswirkungen/Umweltprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

7. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet für das ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom Straßenverkehr und der Schreinerei auf Flur Nr. 5/1.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr (BGL 10, B 304, Bahnstrecke München-Salzburg) sowie der Schreinerei untersucht und beurteilt (CHC, Projekt Nr. 2045-2019, 18.12.2019).

7.1 Einwirkender Straßenverkehr

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Bereich durch die BGL 10 bei bis zu 60 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Tagsüber kann mit Ausnahme der Nordfassade der Parzelle 1 zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, von 59 dB(A) eingehalten werden und es sind ausreichend ruhige Außenbereiche vorhanden.
Nachts wird auch der $IGW_{16.BImSchV}$ um bis zu 4 dB(A) verfehlt.

Die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen an der Straße (Geschwindigkeitsreduzierung / lärmmindernder Fahrbahnbelag) obliegen nicht der Gemeinde und können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden. Ein wirksamer aktiver Schallschutz kann mit den notwendigen Erschließungen für die Grundstücke und dem ansteigenden Gelände nicht umgesetzt werden. Auf Grund dessen werden Maßnahmen an der Bebauung festgesetzt (siehe hierzu Satzung unter Textliche Festsetzungen, Punkt 12.2).

7.2 Einwirkender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Schreinereibetrieb auf Fl.Nr. 5/1, Gemarkung Roßdorf mit keinen Überschreitungen am Neubaugebiet zu rechnen ist.

7.3 Allgemein

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 und für den genehmigten Betrieb keine Einschränkungen bestehen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Das Plangebiet liegt in Hinblick auf den Verkehrslärm tagsüber im Lärmpegelbereich III und nachts im Lärmpegelbereich IV.

Teisendorf, den _____

_____
Thomas Gasser, Erster Bürgermeister