Markt Teisendorf

Bebauungsplan
„Ufering – Linden II – 6. Änderung / Erweiterung“

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 „Ufering - Linden II - 6. Änderung / Erweiterung“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Teisendorf. So ist bereits im Masterplan für ein kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg aus dem Jahre 2013 der Landkreis Berchtesgadener Land und auch explizit der Markt Teisendorf als erforderlicher Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen vorgesehen.

Ferner wird im Regionalplan der Region 18 festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die Aufstellung des Bebauungsplanes. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

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 zu minimieren, werden ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 Abs. 3 ausgeschlossen. Diese Betriebe sollen im „Ortszentrum“ oder in dafür ausgewiesen Bereichen, z.B. der Bebauungsplan „Warisloh“ oder „Am Bahnhof“, angesiedelt werden. Damit ist eine homogene Ortsentwicklung für den Wohnbaubereich gesichert.

Grundlage der Ausweisung des neuen Wohngebietes ist die stetige Nachfrage einheimischer junger Familien nach Wohnraum. Unter zu Grundelegung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB wird damit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen Rechnung getragen.

Während der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurden die Punkte

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienender sozialgerechter Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

abgewogen. Als Ergebnis wurden die Größen der Grundflächen und Geschossflächen u. a. festgelegt. So können auf den vorgeschlagenen Parzellen in einem Wohnhaus auch mehrere Generationen untergebracht werden. Ferner sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen aus der Nachbarschaft werden fortgeführt, so dass hier das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt wird.

Um den Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Bewertung der Immissionen in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse sich in den textlichen Festsetzungen widerspiegeln und als Anlage den Auslegungsunterlagen beigefügt ist.

Im Regionalplan der Region 18 wird, wie in der Begründung bereits erwähnt, festgehalten, dass die „Stadt und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Zu einer entsprechenden Entwicklung gehört neben dem wirtschaftlichen Aspekt auch die Schaffung von „zentrumsnahen“ bezahlbaren Wohnraum. So erkennt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Grund der „anhaltend positive(n) Bevölkerungsentwicklung in Bayern“ dies „zu starken Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt“ führt. „Eine angemessene und bezahlbare Wohnung sind aber ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Es sind daher erheblich mehr neue Wohnungen nötig …“. (Homepage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).
Der Markt Teisendorf entspricht dieser Entwicklung und setzt sich seit langem mit der angespannten Wohnungssituation auseinander. So versucht der Markt Teisendorf auf dem im Flächennutzungsplan ausgewiesen Wohnbauflächen Wohnungsbau zu ermöglichen. Ferner wurden Städtebaubüros / Architekturbüros mit der Aufgabe beauftragt, im Hauptort Teisendorf Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnen durch Änderungen in Bebauungsplänen zu schaffen (u.a. - 4. Änderung Bebauungsplan „Vogelau II“, 6. Änderung (Neufassung) Bebauungsplan Teisendorf-Nordwest). Da es sich im Rahmen der Nachverdichtung größtenteils um bereits bebaute und im Privatbesitz befindliche Grundstücke handelt, musste der Markt Teisendorf davon unabhängig zentrumsnahe Wohnmöglichkeiten schaffen, um der wirtschaftlichen Entwicklung mit der Region und den Nachbargemeinden mithalten zu können und nicht abgehängt zu werden.

So wurde bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan berücksichtigt und von der Regierung von Oberbayern akzeptiert, dass der Ortsteil Ufering als zentrumnaher Ortsteil und dem Hauptort Teisendorf zugehörig bewertet wurde. Aus diesem Grunde wurde dort eine weitere Wohnbebauung (auch für kostengünstigen Mietwohnungsbau, wie von der Bayerischen Staatsregierung im Rahmen ihrer Wohnbauoffensive gefordert) geschaffen.

Damit entspricht die Ausweisung der Erweiterung des Bebauungsplan Ufering – Linden II den Forderungen der Bayerischen Staatsregierung zur Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau, der Forderung des Regionalplanes der Region 18 zur Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes, der Forderung der Regierung von Oberbayern unter Berücksichtigung möglicher Nachverdichtungen im Hauptort Wohnraum zentral zu schaffen.

Unter Berücksichtigung und Abwägung aller vorhandener Parameter ist die Ausweisung dieser neuen Wohnbaufläche nicht nur wünschenswert, sondern an dieser Fläche notwendig
für die weitere Entwicklung Teisendorfs. Das von der Regierung von Oberbayern geforderte Konzentrationsgebot wurde unter Berücksichtigen des Bauens im Rahmen der Oberzentren und unter den Belangen des ländlichen Raumes umgesetzt. Hierzu die Aussage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Ein modernes Zuhause in Stadt und Land sorgt zudem für gleichwertige Lebensverhältnisse in Bayern." (Homepage Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Zur Bedarfsermittlung von Wohnraum wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in 2016 die bebaubaren Grundstücke im Innenbereich (Baulücken) und die noch nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erfasst. Die Eigentümer der Grundstücke wurden schriftlich aufgefordert, über die Ziele und Zwecke der Verwendung ihrer Grundstücke Auskunft zu geben. Es erfolgte lediglich ein Rücklauf von ca. 25 %. Der Rücklauf lies eindeutig erkennen, dass die Grundstücke für familiäre Zwecke, z.B. für Bauland von Kindern und Enkeln verwendet werden sollen. Der Markt Teisendorf hat hier keinen Zugriff und kann aus den vorhandenen Grundstücken den Wohnbedarf nicht befriedigen.

Ein weiterer Aspekt für dringend benötigten Wohnraum ergibt sich aus den Bewerbungen für ein Baugrundstück aus dem Kreis der Einheimischen im Rahmen des Ansiedlungsmodells. Es sind derzeit 154 Bewerber aufgelistet. Es handelt sich größtenteils um junge ortsansässige Familien, die gerne weiterhin in Teisendorf wohnen und leben würden. Der Markt Teisendorf versucht unter allen Umständen diesen „jungen" Personenkreis im Gemeindegebiet zu halten. Dies ist für eine weiterhin intakte Dorfgemeinschaft mit allen Vorteilen einer gesunden Altersstruktur unerlässlich.

Die Siedlungserweiterung erfolgt gemäß der Angabe des Flächennutzungsplanes in seiner Fassung vom 10.10.2016. Unter Punkt 3.3 des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf wird die „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen" in der Begründung wie folgt ausgeführt, dass der Hauptort Teisendorf in Einheit mit den Ortsteilen Stegreuth und Ufering zu betrachten ist. Somit ist festzustellen, dass alle Einrichtungen, ob Infrastruktur, Einwohnerentwicklung, Haushalts-größe etc. im Rahmen der Innenentwicklungspotentiale des Ortsteiles Teisendorf erfasst sind. Damit wird den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung gemäß Schreiben des StMWi (Bayern) vom 07.01.2020 Rechnung getragen. Zusammenfassend ist hier anzumerken, dass der Ortsteil Ufering Bestandteil des Hauptortes Teisendorf ist.

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 Ortsteil Ufering 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 Südteil des Ortsteiles Ufering 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 weiterentwickelt.

2. <u>Verfahren</u>

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:

- Der Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2019 und damit die Einleitung des Verfahrens wurde form- und fristgerecht gemäß den Vorgaben des § 13 b BauGB eingeleitet.

- Die Grundfläche im Sinne des §13 b Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m².

- „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 westlichen und nördlichen Grundstücke. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Gemeindestraße, welche als Stichstraße bereits ausgebildet ist.
- Eine Abrundung ist nicht Gegenstand des § 13b BauGB, da dieser gezielt auf eingebundene Außenbereichsflächen abzielt. Dies ist hier der Fall.

Damit entspricht der Verfahrensweg über den § 13b BauGB den Vorgaben des Mustererlasses und dem Schreiben der Obersten Baubehörde (heute Bayerisches Staatsministerium für Bau, Wohnen und Verkehr). Das Baugebiet ist mit Wohnbebauung im Westen, Norden und Osten (teilweise) eingegrenzt.

Es soll ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß §4 BauGB ausgewiesen werden. Die Abwägung zwischen einem „reinen Wohngebiet (WR)“ gemäß §3 BauGB erfolgte auf Grundlage des Schreibens des Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr von 13.12.2017, S.3 Abs.2 wird folgendes festgehalten:

„Festgesetzt werden können somit das **Reine Wohngebiet** nach § 3 BauNVO sowie das **Allgemeine Wohngebiet** nach § 4 BauNVO (so auch Battis/Mitschang/Reidt, a.a.O.; ebenso Krautzberger, Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB, ZfBR 2017, 644,645 mit dem weiteren Hinweis, dass demgegenüber eine Ausweisung von z.B. Mischgebieten oder urbanen Gebieten über das Regelungsziel des § 13b BauGB – Beseitigung von

Wohnraummangel – hinausgehe). Um dem vorerwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, insbesondere kleine Länden zur Gebietsversorgung, können aber auch in einem auf Grundlage des § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan grundsätzlich zulässig sein.“

Daraus folgt, dass ein allgemeines Wohngebiet mit erforderlichen Einschränkungen zulässig ist.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB. Die festgesetzten Grundflächen 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 10.12.2019
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2020 erfolgte in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03.06.2020 bis 03.07.2020.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 12.10.2020 erfolgte in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 12.10.2020 erfolgte in der Zeit vom 04.11.2020 bis 04.12.2020.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im Osten des Ortsteiles Teisendorf und wird erschlossen über die Gemeindestraße „Höglstraße“ und anschließend über „Ufering“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurnummer 751.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 12.150 m², in der Längenausdehnung ca. 193 m und in der Tiefe ca. 64 m.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Grundstücke bilden den südlichen Abschluss der bestehenden Siedlung Ufering und grenzen direkt an die Höglstraße an. Die vorgesehene Bebauung im Süden des bestehenden Siedlungsgebietes ist eine Erweiterung bestehender Strukturen. Damit ergibt sich ein geschlossenes in sich homogenes Ortsbild.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Höglstraße“ sowie über die Gemeindeverbindungsstraße „Ufering“.
Der Geltungsbereich wird erschlossen über eine Stichstraße der Höglstraße (Flurnummer 751/4) welche bereits als Zufahrtsstraße ausgebaut ist.

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 sich auf einem von Westen in Richtung Süden abfallenden Gelände. (Siehe hierzu auch beiliegenden Vermessungsplan vom Januar 2020.)

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ufering“ Bebauungsplan vom 31.12.1965 im Norden und „Ufering - Linden II“ (5. Änderung des Bebauungsplan) vom 20.05.2019 im Westen.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- die Flurnummer 751 befindet sich in Privatbesitz
- die Flurnummer 751/ 4 ist Eigentum der Marktgemeinde Teisendorf

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

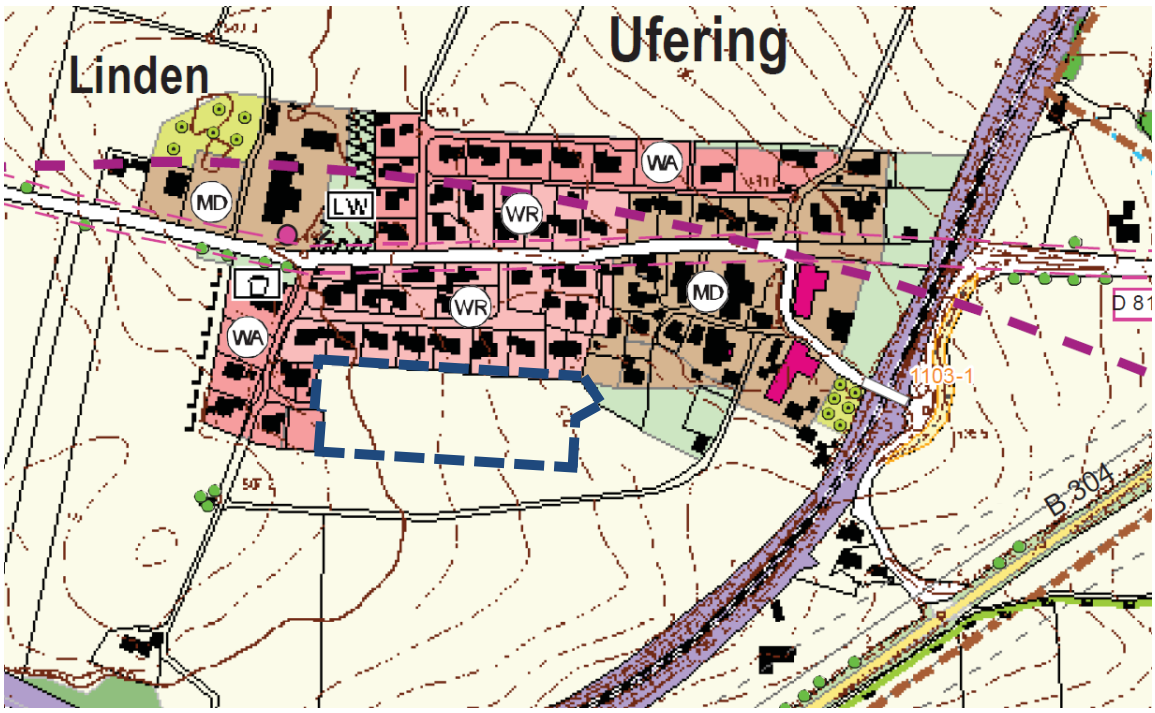
Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes vom 21.02.2018 ist „die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden … Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ... ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedlung. …“

Lt. Flächennutzungsplan ist Ufering ein Bestandteil des Hauptortes Teisendorf und damit Entwicklungspotential im Hauptort. Siehe hierzu Pkt. 1.1. letzter Absatz der Begründung. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Im FNP sind in den Hauptsiedlungsbereichen Oberteisendorf und Teisendorf Baugebiete für eine weitere Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Verhandlungen und Vorgespräche mit den Grundstückseigentümer ergaben, dass derzeit kurz- und mittelfristig nicht mit einer Bebauung gerechnet werden kann. Der Markt Teisendorf wird jedoch weiterhin versuchen, die dargestellten Flächen zu entwicklen.

Damit erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ufering - Linden II, 6. Änderung / Erweiterung“ die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

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



ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wird in der derzeit laufenden 2. Änderung angepasst. Hierzu wurde am 02.12.2019 Beschluss gefasst.

4.3 Benachbarte Bebauungspläne / Ortssatzungen

Für den Ortsteil Ufering - Linden II gilt

- die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ufering“, Bebauungsplan vom 31.12.1965 und

- „Ufering - Linden II“ (5. Änderung des Bebauungsplanes) vom 20.05.2019.

5. <u>Städtebauliche Konzeption</u>

5.1 Bauliche Nutzung

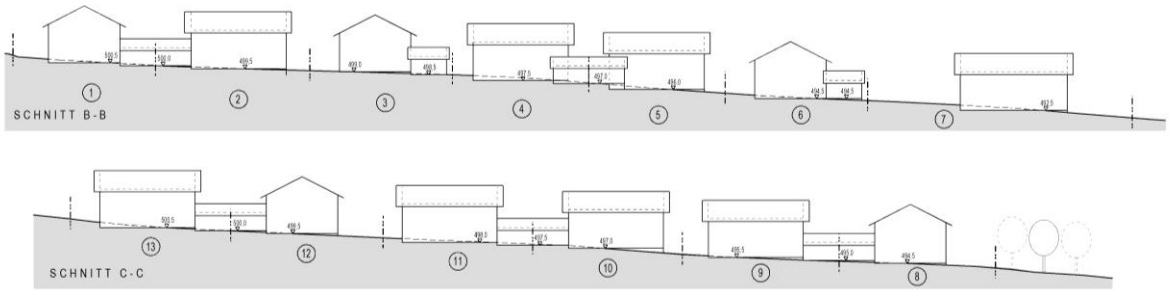
Im Bebauungsplan „Ufering – Linden II – 6. Änderung / Erweiterung“ wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die vorgeschlagenen „Gebäudetypen“ nehmen die bestehende Bebauung auf, entwickeln sie weiter und berücksichtigen das von Osten aus gesehen ansteigende Gelände. So werden die Angaben zur Situierung der Gebäude, zur Höhenlage und Höhenentwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Diese gelten auch für die Bereiche der Garagen.

Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in ein geografisch sensibles Gelände.

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

Siehe hierzu auch entsprechenden Längsschnitt im Folgenden:



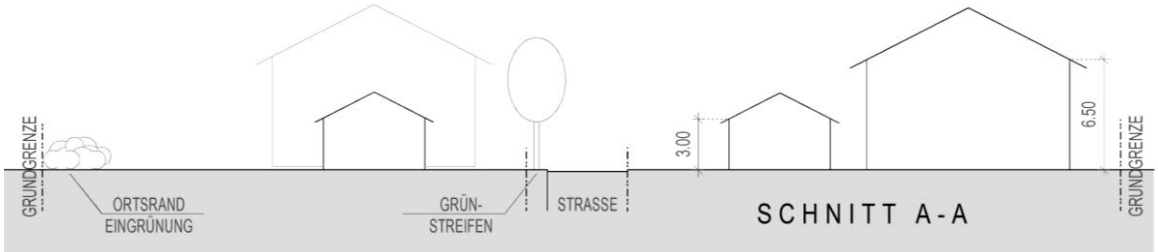
Längsschnitt ohne Maßstab

Zusammenfassend wird zur baulichen Entwicklung festgestellt, dass die Ortsentwicklung von Ufering im Süden des Ortsteiles städtebaulich strukturiert ist und auf die vorherrschende Situation gefühlvoll eingeht.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Höglstraße“, welche eine Breite des Straßenraumes von ca. 5,80 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 Gemeindestraße als Erschließungsstraße geeignet.

Entlang der Planstraße wird südseitig ein Mehrzweckstreifen von 1.25 m errichtet, welcher als Grünfläche im Sommer und für Schneelagerung der Planstraße im Winter dienen soll.



Querschnitt ohne Maßstab

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der 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 195 bis 270 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 zulässig. Eine auf die Parzelle festgesetzte Grundfläche ist dem Textteil der Satzung zu entnehmen. Auf Grund der städtebaulichen Situierung der Bauflächen, welche einhergeht mit der entsprechenden Größe der Parzellen, unter Berücksichtigung des ländlich geprägten Charakters des Wohngebietes, sind unterschiedlich große Gebäude erwünscht.

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

Die Geschossfläche (GF) wird je nach Grundstück mit 380 bis 430 festgesetzt. Die Fläche für Garagen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. §21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Eine auf die Parzelle festgesetzte Geschossfläche ist dem Textteil der Satzung zu entnehmen. Auf Grund der städtebaulichen Situierung der Bauflächen, welche einhergeht mit der entsprechenden Größe der Parzellen, unter Berücksichtigung des ländlich geprägten Charakters des Wohngebietes, sind unterschiedlich große Gebäude erwünscht.

Die Festlegung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

<u>Kenndaten zu Parzelle 7:</u>

Für die Parzelle 7 soll kostengünstiger Wohnungsbau gemäß den Vorgaben zum kostengünstigen Mietwohnungsbau, wie von der Bayerischen Staatsregierung im Rahmen ihrer Wohnbauoffensive gefordert, entstehen. Damit dieser auch realisierbar ist, soll auf eine Tiefgarage verzichtet werden, die Folge ist eine Erhöhung der GR 2. Im Einklang mit § 17 Abs. 1 der BauNV wird die Kappungsgrenze der GRZ 2 von 0,6 (GRZ 1 von 0,4 zuzügl. 50 % entspricht 0,6) nicht erreicht. Somit entspricht die Planung der BauNVO und deren Vorgaben.

<u>Kenndaten zu Parzellen mit geringerer Grundfläche als gesetzlich möglich:</u>

Unter der Abwägung Versiegelung von Grund und Boden zu vermeiden und damit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und der DIN 19639 zu entsprechen wie u.a.

- Erhaltung naturnaher Böden
- Vermeidung und Verminderung von Bodenverdichtung

wurde die gesetzlich mögliche Obergrenze nicht ausgeschöpft.

Der Nachweis zur Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen findet sich in Anlage 1.

5.4 Stellplätze

Die Stellplätze sind zwingend gemäß Stellplatzverordnung des Marktes Teisendorf den Wohnungen zuzuordnen. Ein Verkauf und eine Verpachtung an dritte außerhalb der Wohnungszuordnung ist nicht zulässig.

Durch diese Anforderung soll verhindert werden, dass Stellplätze an Nicht-Anwohner weitergegeben werden. Die Stellplätze sind aus ökologischen Gründen (Versickerung) mit Rasengittersteinen auszuführen. Die Ausnahme betrifft im Bebauungsplan ausgewiesene Behindertenstellplätze. Diese sind ohne Rasengittersteinen behindertengerecht auszuführen. Die Grundlage ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Satz 2 und Abs. 9 BauGB.

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

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ufering – Linden II“ wird die Wohnbebauung erweitert. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die zulässige Bauhöhe beträgt II (zweigeschossige Bebauung ohne zusätzliches Dachgeschoss).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmimmissionen (CHC-Pr.Nr. 2077 – 2020, Stand 12.10.2020) beurteilt.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgte gemäß RLS-90:1990 und Schall03:2012, ein Schienenbonus wurde gem. dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht angewandt. Berücksichtigt wurden die Bahnstrecke 5703 Rosenheim – Salzburg, die Bundesstraße B 304 und die Staatsstraße St 2103.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall am südöstlichen Gebäude bei bis zu 60 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht.

Mit Berücksichtigung der Gebäude entstehen lärmabgeschirmte Fassaden und somit auch ruhige Außenbereiche. So kann tagsüber an jedem Baufenster an mindestens zwei Fassaden der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) erreicht werden. Nachts kann der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) zumindest an der lärmabgewandten Fassade erreicht werden. In der zweiten Baureihe kann an jedem Baufenster an mindestens zwei Fassaden zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau von öffentlichen Verkehrswegen, von 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Auf Grund dessen wird für Neubauten die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine sogenannte architektonischen 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 Stellplätze für den ruhenden Verkehr des Mehrfamilienhauses auf Parzelle 7 werden oberirdisch angeordnet. Der Mindestabstand nach TA Lärm in Hinblick auf das Spitzenpegelkriterium zur bestehenden Nachbarschaft wird im vorliegenden Fall nicht eingehalten. Da es sich um Stellplätze an einer Wohnanlage, mit der üblichen Anzahl, handelt, ist die Unterschreitung der Mindestabstände tolerierbar (Vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94). Um eventuellen Konflikten vorzubeugen, wird dennoch die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand (Schalldämmung $R'_w \geq 25$ dB) entlang der westlich der Bauparzelle 7 gelegenen Stellplätze (West- und Nordseite) empfohlen.

Teisendorf, den _____

_____
Thomas Gasser, Erster Bürgermeister