

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES TEISENDORF NORDWESTÍ 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

14.10.2020

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.05.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - 6. Änderung des Bebauungsplanes sTeisendorf Nordwest%o 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 14.10.2020 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Der bestehende einfache Bebauungsplan sieht auf den beiden Bauparzellen im Änderungsbereich zwei relativ kleine Baufenster für zweigeschossige Gebäude vor, wobei sich die Baugrenzen bei der östlichen Parzelle am Baubestand orientieren und die westliche Parzelle noch unbebaut ist. Das bestehende Gebäude soll nun abgebrochen werden und im Zusammenhang mit dem dringenden Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung sollen für beide Baugrundstücke die rechtlichen Voraussetzungen für eine höhere Ausnutzung der Grundfläche geschaffen und der Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend geändert werden.

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern unter dem Aspekt eines sparsamen Grundverbrauches und der zentrumsnahen Lage im Markt Teisendorf. Ein Teil der geplanten Wohnungen soll im Rahmen eines für Einheimische vergünstigten Erwerbs- und Mietmodells vergeben werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen qualifizierten Bebauungsplanes bzw. des Vorhaben- u. Erschließungsplanes sollen die Interessen der Marktgemeinde Teisendorf gewahrt und eine geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung sicher gestellt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein.

2. Änderungsverfahren

Durch die vorhabenbezogene Änderung wird eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht. Für die geplante Änderung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner 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 BauGB genannten Schutzgüter. 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 westlich des Ortszentrums von Teisendorf an der Rupertusstraße. Dieser umfasst die Fl.-Nrn. 137/4 und 137/5 mit einer Größe von rund 0,26 ha, die im Bebauungsplanes sTeisendorf . Nordwest%als Bauparzellen 37 und 38 festgesetzt sind.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Bauparzelle 37 ist mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut, das abgebrochen werden soll und die Bauparzelle 38 ist noch unbebaut und als Garten genutzt. Es sind einige Zier- und Obstgehölze vorhanden.

Auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich ebenfalls Wohngebäude, wobei der östlich und südlich gelegene Bereich als Mischgebiet festgesetzt ist. Das östlich benachbarte Gebäude ist auch teilweise als Büro genutzt. Nördlich der Rupertusstraße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die Rupertusstraße gegeben.

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 dargestellt. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind ferner im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich für die Nutzungen in der Umgebung keine Veränderung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht. Ferner kann erforderlichenfalls durch eine zulässige spätere Änderung des Nutzungsvertrages auf geänderte Bedürfnisse reagiert werden.

Im Sinne einer Nachverdichtung sollen zwei großzügig bemessene Wohngebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen und maximal je 14 Wohneinheiten entstehen. Beide Gebäude weisen im südlichen Teil einen nach Süden ausgerichteten Baukörper mit Ost-West verlaufenden First auf, an den im Norden ein zur Straße hin giebelständiger Baukörper anschließt. Dadurch wirkt die Bebauung von der Straße aus gesehen weniger massiv bzw. schmaler und es kann dennoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind wie im bestehenden Bebauungsplan als Satteldach auszubilden und die Dachneigung darf 22° - 30° betragen. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Dachgauben und Quergiebel mit den ortsüblichen Einschränkungen zulässig.

Die Baugrenzen sind weitgehend auf das Vorhaben abgestimmt. Die zulässige Grundfläche darf auf Parzelle 37 maximal 480 m² und auf Parzelle 38 maximal 520 m² betragen und entspricht jeweils der Fläche der geplanten Hauptgebäude einschließlich der Terrassen. In Bezug auf die Grundstücksflächen entspricht die festgesetzte Grundfläche rein rechnerisch annähernd einer GRZ von 0,38 und damit einer durchaus vertretbaren Baudichte im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage und die angestrebte Nachverdichtung.

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine gemeinsame Einfahrt im Bereich der westlichen Bauparzelle erschlossen wird. Mindestens ein Viertel der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch zu errichten um ein Parken im öffentlichen Straßenraum weitgehend zu vermeiden. Aufgrund der geplanten Tiefgarage, die teilweise außerhalb der überbauten Flächen zu liegen kommt, sowie der oberirdischen Stellplätze und der erforderlichen Hauszugänge ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Durch die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad vermindert werden, so dass durch die Überschreitung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind. Ferner werden die außerhalb des Gebäudes liegenden Tiefgaragenflächen soweit als möglich als Gartenfläche hergestellt und begrünt.

Die seitliche Wandhöhe wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes mit 6,4 m bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden festgesetzt. Dieser darf wie im bestehenden Bebauungsplan maximal 0,30 m über der Achse der Rupertusstraße liegen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Somit ist sichergestellt, dass

sich die beiden geplanten Gebäude hinsichtlich der Bauhöhe in die Umgebungsbebauung einfügen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch weiterhin gegeben ist.

Ebenso sind wie im bestehenden Bebauungsplan vortretende Gebäudeteile unter Einhaltung der Abstandsflächen sowie untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Dadurch können die Baugrenzen relativ eng um das geplante Hauptgebäude gezogen werden, da einzelne Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen die Baugrenze um maximal 1,5 m überschreiten dürfen.

Die Bepflanzung der Freiflächen hat mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen. Wie im bestehenden Gebiet ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum vorzusehen. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m aufweisen und sind sockellos zu errichten um die Tierwanderung nicht zu behindern.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen (Rupertusstraße). Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung sind ebenso durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen benachbarter Gebiete ist daher nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine der zentrumsnahen Lage entsprechende Baudichte und damit eine effiziente Nutzung von Grund und Boden sowie der bestehenden Infrastruktur.
3. Die geplante bauliche Nutzung wird sich hinsichtlich ihrer Situierung und Gestaltung in das bestehende Ortsbild einfügen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ist eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht zu befürchten.
4. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden.
5. Eine Durchgrünung des Gebietes ist durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.
6. Das Verkehrsaufkommen in der Rupertusstraße wird sich infolge der geplanten Wohnungen erhöhen. Diese ist allerdings gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und auch ausreichend dimensioniert um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird daher 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.

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 ö .
MARKT TEISENDORF

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