

Markt Teisendorf

Bebauungsplan „Vogelau II – 3. Änderung / Nachverdichtung“

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 „Vogelau II - 3. Änderung / Nachverdichtung“ 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.

Zu einer entsprechenden Entwicklung gehört neben dem wirtschaftlichen Aspekt auch die Schaffung von „zentrumnahen“ bezahlbarem 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 ausgewiesenen Wohnbauflächen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Zur Bedarfsermittlung von Wohnraum wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf 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 lässt eindeutig erkennen, dass die Grundstücke für familiäre Zwecke, z. B. für Bauland von Kindern und Enkeln verwendet werden sollen.

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 134 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.

Grundlage für neue Wohnbauflächen sind „die Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020). Wie darin ausgeführt, ist die nachhaltige Raumplanung, Festlegungen zur Flächenschonung und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke wesentliche Parameter.

Mit der Nachverdichtung eines bestehenden Bebauungsplanes wird allen genannten Forderungen Rechnung getragen (zu Pkt. 2 – Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen). Durch eine Nachverdichtung im Bestand sind im Rahmen der Abschätzung der keine Folgekosten zu erwarten, da die Erschließung bereits besteht.

Diesen Zielen unter Berücksichtigung der Abwägungsparameter dient die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Vogelau II - 3. Änderung / Nachverdichtung“. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Während der Vorentwurfsphase der Bebauungsplanänderung wurden die Punkte

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

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.

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“ begründet.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Marktgemeinde Teisendorf unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange im Rahmen einer Nachverdichtung bestehender Wohnräume auszuweisen.

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, führte zu dem Ergebnis der Nachverdichtung im Bestand.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung ist Bestand und wird weiterentwickelt.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10, 13a 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.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die festgesetzten Grundflächen beträgt weniger als die im Gesetz angegeben 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 wird der Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung verwirklicht. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Wohnnutzung von Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden (Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes).

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 § 13a 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 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.10.2020. Der Beschluss wurde am 27.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.02.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.03.2021 bis 19.04.2021.
- Der Gemeinderat des Marktes Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 17.05.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.05.2021 als Satzung beschlossen.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im Süden des Zentralortes Teisendorf und wird erschlossen über die Gemeindestraße „in der Vogelau“, „Lindenalle“, „Hochstaufenstraße“, „Pfarrer Ellmann Straße“ und „Zwieselstraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurnummern: 444/4 (Teilbereich Straße) 448/1, 448/2, 448/3, 448/4, 451/2 (Teilbereich Straße), 453/1, 453/2, 494/1, 494/2, 494/3, 494/4, 498, 498/4, 498/5, 498/6, 498/7, 498/8, 498/9, 498/10, 498/11, 498/12, 498/13, 498/14, 498/15 (Straße), 498/17, 498/18, 504/18, 508/4 (Teilbereich Straße), 508/15 und 531/5 (Teilbereich Straße)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 17.940 m², in der Längenausdehnung ca. 186 m und in der Tiefe ca. 183 m.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, ergibt sich eine gewachsene bestehende Einbindung.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße „In der Vogelau“, „Lindenallee“, „Hochstaufenstraße“, „Pfarrer Ellmann Straße“ und „Zwieselstraße“.

Erschließungsmaßnahmen wie Kanal-, Wasser- und Fernwärmeanschlüssen sind Bestand.

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. ...“

Mit einer Nachverdichtung am Bestand erfüllt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelau II - 3. Änderung / Nachverdichtung“ die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

In der Bebauungsplanänderung „Vogelau II - 3. Änderung / Nachverdichtung“ wird das Gebiet gemäß Bestand weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Da die Änderung ausschließlich der Nachverdichtung dient, behält das Maß der baulichen Nutzung aus den bisherigen Baubauungsplänen seine Gültigkeit bis auf den Verzicht von „IID“ zugunsten von 2 Vollgeschossen. Damit wird auch hier einer Nachverdichtung in der Höhe den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Die städtebauliche Randeinbindung bleibt weiterhin maßvoll bestehen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand (siehe Punkt 3.3 der Begründung)

5.3 Kenndaten der Planung

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

Es werden Grundflächenzahlen (GRZ) 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 Grundflächenzahl ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung (Nachverdichtung). Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential nur fortgeführt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird je nach Grundstück 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.

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 Änderung des Bebauungsplans „Vogelau II - 3. Änderung / Nachverdichtung“ „Ufering – Linden II“ wird die Wohnbebauung erweitert. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestätigt.

Auswirkungen durch die geplante Nachverdichtung werden keine erwartet.

Teisendorf, den _____

Thomas Gasser, Erster Bürgermeister