

Markt Teisendorf

Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“

Neufassung im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Neufassung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in Neukirchen. So ist bereits im Masterplan für ein kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg aus dem Jahre 2013 der Landkreis Berchtesgadener Land und auch explizit im Gemeinde-gebiet Teisendorf als erforderlicher Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen vorgesehen.

Grundlage der Nachverdichtung ist die Forderung aus dem Landesentwicklungsprogramm vor Ausweisung von Neubauflächen im Bestand zu verdichten. Der Markt Teisendorf verdichtet stetig bestehende Bebauungspläne mit dem Hauptaugenmerk, den Siedlungsschwerpunkt in den „Hauptorte“ Teisendorf und Ober-teisendorf zu verfestigen.

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 im Jahr 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 ließ 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 147 Bewerber aufgelistet. Es handelt sich größtenteils um junge ortsansässige Familien, die gerne weiterhin in Teisendorf und Neukirchen 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 in der Neufassung des bestehenden Bebauungsplanes „Nördlich der Autobahnzufahrt“ im Ortsteil Neukirchen des Marktes Teisendorf 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 derzeit keine Folgekosten zu erwarten, da die Erschließung bereits besteht.

Diesen Zielen, unter Berücksichtigung der Abwägungsparameter, dient die Aufstellung der Neufassung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Autobahnzufahrt“. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Während der Entwurfsphase der Neufassung der 4. Änderung des Bebauungsplans 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
- Abschätzung möglicher Autobahnimmissionen

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, deshalb sind bei Einzel- und Doppelhäusern bis zu 3 Wohnungen zulässig. Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen aus der Nachbarschaft werden erhalten, 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 (2. Änderung rechtsgültig seit 12.2020).

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 Neufassung des Bebauungsplanes ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum im Ortsteil Neukirchen, Markt 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.

So erfolgt die Entsorgung der Abfälle aus privaten Wohnhaushalten durch den Landkreis und ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises (AbfWS) geregelt und gewährleistet. Diese wird derzeit durch den Landkreis überarbeitet. Für die Wohnhaushalte stehen dafür neben der Abfallentsorgung im Holsystem auch die Wertstoffhöfe und weitere Sammelstellen im Landkreis zur Benutzung nach Maßgabe der Satzung zur Verfügung.

Nicht Haushalte, insbesondere Gewerbebetriebe und freiberufliche Tätigkeiten, unterliegen umfänglich der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) bezüglich der Entsorgung ihrer Abfälle. Auf die verpflichtende Restmülltonne (§ 7 GewAbfV i.V.m. § 15 AbfWS) wird hingewiesen.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des 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

Die geplante 4. Bebauungsplanänderung erfolgt durch eine Neufassung gemäß §2 BauGB. Ein Umweltbericht wird erstellt. Die Neufassung wird auf Grund einer übersichtlicheren Lesbarkeit zur rechtssicheren Anwendung notwendig und ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan inkl. der 1. bis 3. Änderung. Die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung erfolgte bereits in der Zeit vom 23.02.2022 bis 23.03.2022 (siehe nachfolgender Pkt.)

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 Neufassung des Bebauungsplanes erfolgte am 19.04.2021. Der Beschluss wurde am 15.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 23.02.2022 bis 23.03.2022 .
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 23.02.2022 bis 23.03.2022 .
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Neufassung der 4. Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 14.06.2023 bis 21.07.2023 .
- Der Entwurf der Neufassung der 4. Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat des Marktes Teisendorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom die Neufassung im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan bildet das Zentrum des Ortsteiles Neukirchen, direkt nördlich angrenzend an der Autobahnzufahrt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke Nr.:

35/Tfl., 243/2, 240/1, 240/4, 240/5, 240/6, 44, 44/6, 75/6, 44/7, 43, 41/2, 39, 38/5, 38/6, 38/7, 75/8, 75/15, 75/16, 35/1, 36/4, 36/3, 36, 37, 38, 38/4, 1, 75/4, 75/2, 75/20, 75/19, 77/11, 77/10, 77/9, 77/8, 77/12, 77/13, 150, 150/2, 8/2, 8/6, 8, 8/3, 8/4, 6, 6/2, 6/9, 10/Tfl., 146/Tfl., 146/2 Tfl., 148/Tfl., 147, 9, 9/1, 151/4, 151/6, 151/7, sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Teile der öffentlichen Verkehrsflächen die Flurstücke Nr.:
240/Tfl., 42/2, 75/23, 75/25, 75/17, 6/6, 149/1, 149/Tfl., 14/Tfl., 14/1, 14/2, 42/1, 76

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 71.035 m², in der Längenausdehnung ca. 440 m und in der Tiefe ca. 250 m.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Da es sich bei der Neufassung des Bebauungsplans um eine Änderung im Rahmen einer Nachverdichtung handelt, ergibt sich eine gewachsene bestehende Einbindung.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Dorfstraße über die vorhandenen Gemeindestraßen St.-Ulrich-Straße, Jahnstraße, Badweg und Gartenweg. Die Erschließungsstraßen sind Bestandstraßen, beidseitig mit Bebauungen eingerahmt. Eine Verengung der Straßenbereiche findet nicht statt, eine Aufweitung des Straßenraumes ist auf Grund bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

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

Für die Abfallentsorgung wird das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Berchtesgadener Land angewendet.

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 Neufassung des Bebauungsplanes „Nördlich der Autobahnzufahrt“ für Neukirchen die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Stand 10.10.2016, mit 2. Änderung derzeit im Änderungsverfahren, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA), mit einem Teilbereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Auf dieser Basis unter zu Grundelegung der bestehenden Verhältnisse wird aus dem Flächennutzungsplan heraus diese Nachverdichtung entwickelt.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

In der Neufassung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“ wird das Gebiet gemäß Bestand weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Bauparzelle 49 wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Grund hierfür ist das seit Jahrzehnten bestehende traditionelle Wirtshaus, welches auch in dieser Funktion erhalten werden soll. So soll auch vermieden werden, dass diese Parzelle in ortsprägender Lage in ausschließlichen Wohnraum umgewandelt wird.

Die Parkplätze auf den Flurstück-Nrn. 35/1 (an der Dorfstraße), 35/5 (Dorfstraße, Ecke Pfarrhofweg) und 75/17 (an der Einmündung St. Ulrich-Str. in die Dorfstraße) waren Bestandteil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2006 und wurden übernommen. Die Vergrößerung des Parkplatzes auf dem Flurstück Nr. 35/5 wurde geprüft und abgewogen. Die dargestellte Größe ist erforderlich aufgrund der benachbarten Schule und des Kindergartens auf der Flurstück Nr. 32/2.

Da die Neufassung des Bebauungsplans ausschließlich der Nachverdichtung dient, wird das Maß der baulichen Nutzung aus den bisherigen Baubauungsplänen der neuen Notwendigkeit angepasst. 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 vorhanden. (siehe Punkt 3.3)

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 Teisendorf 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 Tabellen in den Satzungstexten zu entnehmen.

5.4 Stellplätze

Es sind grundsätzlich zwei Stellplätze pro Wohneinheit (Ausnahme Bestand) nachzuweisen. Damit wird auf die zunehmende Mobilität reagiert und es soll ferner vermieden werden, dass die bestehenden Wohnerschließungsstraßen im Rahmen von notwendigen und im Landesentwicklungsplan gewünschten Nachverdichtungen, als „Parkplatzflächen“ benutzt werden.

6. Auswirkungen/Umweltprüfung

Auf die Abhandlung zur Eingriffsregelung nach BauGB des Landschaftsarchitekten Dip. Ing. Hannes Krauss wird verwiesen, welche Bestandteil der Neuaufstellung der 4. Bebauungsplanänderung ist.

7. Immissionsschutz

Mit der Neufassung der 4. Bebauungsplanänderung „Nördlich der Autobahnzufahrt“ wird die Wohnbebauung erweitert. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) bestätigt.

Auswirkungen durch die geplante Nachverdichtung werden keine erwartet.

Teisendorf, den _____

Thomas Gasser, Erster Bürgermeister