

# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## BEBAUUNGSPLAN „HÖRAFING“ 6. ÄNDERUNG

## BEGRÜNDUNG

**SCHMID + PARTNER**  
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid  
Stadtplanerin  
Dipl. - Ing. Diana Schmid  
Architektin  
[www.schmid-planung.com](http://www.schmid-planung.com)

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2  
83317 Teisendorf  
Tel.: + 49 8666 9273871  
[info@schmid-planung.com](mailto:info@schmid-planung.com)

15.01.2024

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Hörafing“ beschlossen.

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 15.01.2024 zugrunde.

## **A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes**

### 1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Nordosten des Bebauungsplangebietes „Hörafing“ auf Fl. Nr. 2745/2 die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garage ermöglicht werden. Der Eigentümer beabsichtigt eine Bebauung für den Eigenbedarf.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine ca. 8 x 16 m große Scheune, welche abgebrochen werden soll. Da diese bei Erstellung des Bebauungsplanes „Hörafing“ im Jahr 1977 schon bestand und wohl kein Änderungsbedarf gegeben war wurden damals hierfür keine Festsetzungen getroffen. Dies soll nun im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, so dass eine Neubebauung ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Nachbargrundstücke besteht aufgrund der bestehenden Bebauung und bereits erfolgter Änderungen kein darüberhinausgehender Planungsbedarf. Daher beschränkt sich die Änderung nur auf dieses eine Grundstück. Durch die Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich kann eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen und somit der einheimischen Bevölkerung kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche Bodennutzung sowie gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Änderung gewährleistet.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

### 2. Änderungsverfahren

Da durch die Änderung eine höhere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im unmittelbaren Nahbereich des Gebietes befinden sich 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 genannten Schutzgüter aufgrund der maßvollen baulichen Erweiterung. Die Größe der nutzbaren Fläche liegt deutlich unter 2 ha. 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 am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörafing und umfasst das Flurstück Nr. 2745/2 mit einer Fläche von ca. 411 m<sup>2</sup> sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 2516, 2755 und 2742/6 mit insgesamt ca. 608 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück (Fl.-Nr. 2745/2) befindet sich eine Scheune mit ca. 8 x 16 m. Diese bestand schon vor Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes. Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Erschließung erfolgt durch die Untersbergstraße, die im Westen des Baugrundstückes verläuft. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Gaisbergstraße.

In direkter Nähe des Änderungsbereiches befinden sich überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelwohnhäuser. Östlich schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung liegt ca. 140 m östlich des Änderungsbereiches auf Fl.-Nr. 2753. Das geplante Wohngebäude rückt jedoch nicht näher an den Betrieb heran als die bereits bestehende Bebauung.

Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund der bereits bestehenden Wohngebäude ist nicht davon auszugehen, dass das geplante Wohnhaus durch unzumutbare Geruchsbelästigungen beeinträchtigt wird oder dass der Betrieb in seiner Entwicklung eingeschränkt wird.

In einer Entfernung von ca. 210 m verläuft südlich des Änderungsbereiches die Bahnlinie 5703 Rosenheim – Salzburg. Aufgrund des Abstandes und der dazwischen gelegenen Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich nur eine relativ geringe Lärmbelastung durch den Zugverkehr gegeben ist.

## 5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

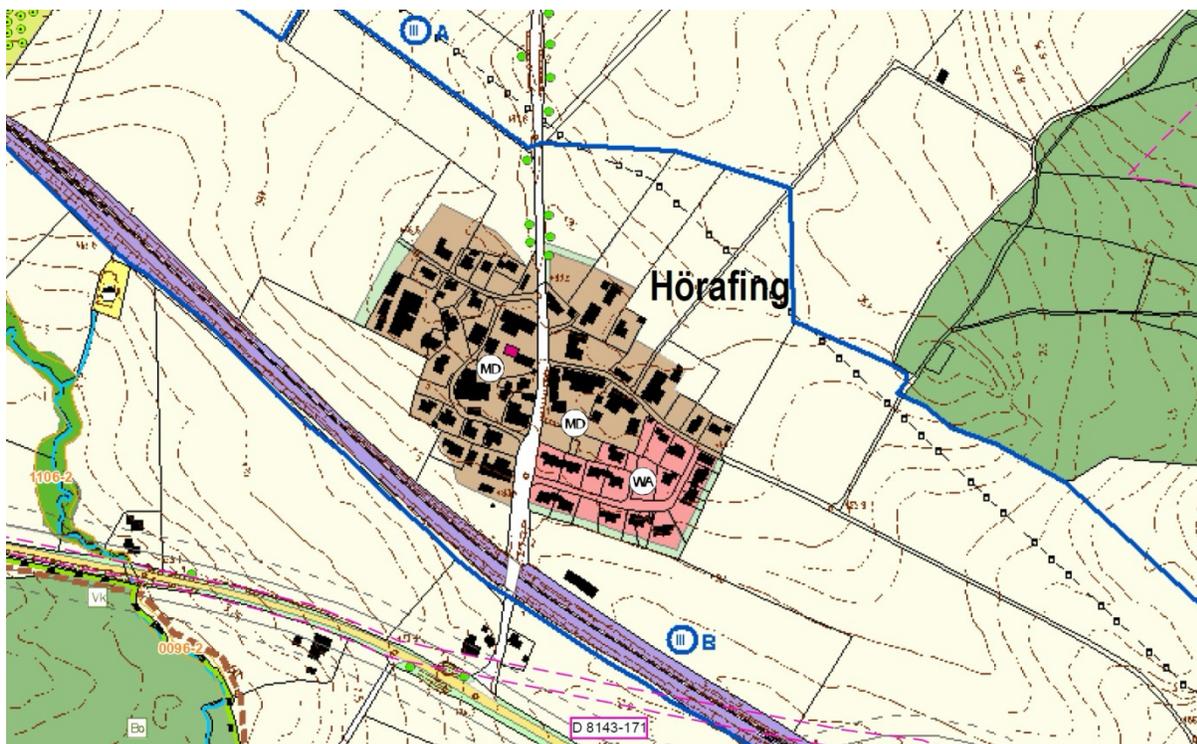
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan Südostoberbayern ist Teisendorf als Unterzentrum festgelegt. Teisendorf liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein.

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.

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. (3.3 Z)

## 6. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## 7. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage vorgesehen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch soll einerseits ein gewisser Übergang vom südlich gelegenen Reinem Wohngebiet zum nördlich angrenzenden Dorfgebiet geschaffen und andererseits auch das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sein.

Auf Grund der Grundstückszuschnitte und zu einer optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie ist das Gebäude nach Südwesten auszurichten.

Zur Wahrung einer bepflanzten Vorgartenzone wird die Baugrenze im Westen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Osten beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze und der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche 7 m, sodass eine ausreichende Eingrünung des Grundstückes sichergestellt wird. Zur nördlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Um eine städtebaulich geordnete Situation hinsichtlich der Garage und überdachter Einstellplätze sowie der Zufahrtssituation zu erreichen wird eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 26° zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,55 festgelegt. Durch die etwas höher festgelegten Nutzungszahlen und etwas größer festgesetzten Baugrenzen soll im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine gute Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden.

In Übereinstimmung mit der südlich und westlich angrenzenden Bebauung soll das Hauptgebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gemessen in Gebäudemitte max. 0,30 m über der Mittelachse der westlich angrenzenden Erschließungsstraße (Untersbergstraße) liegen. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Baubestandes sowie den energetisch notwendigen Dachaufbauten mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,40 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in Dachhaut an der Traufseite. Unabhängig davon ist hinsichtlich des Abstandflächenrechtes die seitliche Wandhöhe ab Geländeoberfläche zu bemessen. Die Anwendung der Vorschrift gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Hierbei ist zu beachten, dass sich das bisherige Abstandflächenrecht durch die Novelle der BayBO 2021 umfassend geändert hat. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet nun in der Regel 0,4 H (mind. 3 m), wobei die Höhe von Dachflächen bis zu einer Neigung von 70° Grad zu einem Drittel zur Wandhöhe gerechnet wird. Die Giebelflächen werden nun wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer realen Form abgebildet.

Einfriedungen dürfen wie bisher eine max. Höhe von 1,0 m aufweisen und sind im Hinblick auf die Tierwanderung sockellos und mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Boden herzustellen.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine an den benachbarten Baubestand angepasste nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung gewährleistet werden. Ebenso kann durch die Planung das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Den Zielen des Klimaschutzes wird durch eine maßvolle Verdichtung und durch die Erhaltung ausreichend großer Frei- bzw. zu bepflanzender Gartenflächen entsprochen. Die Bodenversiegelung wird durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der bestehenden Satzung.

## 8. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Untersbergstraße, die im Westen des Baugrundstückes verläuft. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft die Gaisbergstraße.

Um ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Untersbergstraße in die Gaisbergstraße zu gewährleisten, werden entsprechende Sichtfelder, die freizuhalten sind, vorgesehen.

## 9. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Wasserleitung der Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Ortskanal.

Das Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur WC-Spülung oder Gartenbewässerung wird hingewiesen.

## 10. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

## **B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

1. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung benachbarter Gebiete ist nicht zu erwarten.
2. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
3. Durch die geplante Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter des Baugebietes und das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Bebauung fügt sich in den Baubestand ein.
4. Durch die neu festgelegten Nutzungszahlen ergibt sich nur eine unwesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zum derzeitigen Baubestand.

## **C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten Nutzungszahlen auf Parzelle 18 ermöglichen nur eine unwesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zur derzeitigen Bebauung. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die bestehenden Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, .....  
Markt Teisendorf

.....  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister