

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN BREITERHOF - MARXÖDÍ 1. ÄNDERUNG 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

08.09.2023

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.09.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sReiterhof - Marxöd 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 08.09.2023 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

In dem im Osten des Sondergebietes sReiterhof . Marxöd gelegenen Wohngebäude bestand ein Wohnrecht für den früheren Eigentümer, der inzwischen verstorben ist. Gemäß bestehendem Bebauungsplan soll dieses nach Freiwerden als Wohnhaus für Mitarbeiter des Reiterhofes dienen. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des mehr als 60 Jahre alten Gebäudes soll dies nun abgebrochen und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.

Der Reiterhof befindet sich seit vielen Jahren in Familienbesitz und das Anwesen sowie die zugehörigen ca. 8 ha Grund werden von den Eigentümern weitgehend allein bewirtschaftet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dies altersbedingt bald nicht mehr allein zu schaffen ist. Daher soll der Hof in absehbarer Zeit zu gleichen Teilen an die zwei Kinder übergeben und ein lebenslanges Wohn- und Versorgungsrecht eingeräumt werden. Aus diesem Grund sollen im geplanten Neubau für die beiden Nachkommen zwei Wohneinheiten für zwei Familien entstehen. Ziel ist es die Bewirtschaftung des Hofes langfristig sicherzustellen, eine gute Erreichbarkeit für Besuche zu haben sowie die anfallenden Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auch zukünftig gemeinsam durchführen zu können. Um eine zeitgemäße Bebauung mit den erforderlichen zwei Wohneinheiten realisieren zu können, soll das neue Gebäude etwas größer als der Bestandsbau geplant werden. Hinzu kommt, dass die Ausführung des Gebäudes auch auf die Behinderung des neuen Eigentümer abgestimmt werden muss (Rollstuhlfahrer, barrierefrei mit entsprechenden Rangierräumen).

Ferner soll längerfristig eine Teilung des im Westen des Sondergebietes bestehenden Betriebsleiterwohnhauses, das von dem Seniorehepaar bewohnt wird, in zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Hierfür sind ausreichend Wohnflächen vorhanden, die dann gegebenenfalls als Wohnraum für später erforderliche zusätzliche Helfer dienen kann.

Ziel des Marktes Teisendorf ist es, diesen seit 1972 bestehenden Betrieb mit Pferdehaltung, der in den vergangenen Jahren erfolgreich zu einem Reiterhof mit Reit- und Fahrhalle ausgebaut wurde, auch künftig zu erhalten und eine wirtschaftliche Betriebsführung im Nebenerwerb zu ermöglichen. Der Reiterhof befindet sich in der Nähe des durchgehenden Bayern-Reitweges. Mit der Einrichtung von Gästeböden wurde auch die Möglichkeit für ein kurzfristiges Einstellen von Wander- oder Fahrpferden ermöglicht. Die Reithalle sowie der bestehende Reitplatz stehen nicht nur interessierten Reitsportlern aus dem Gemeindebiet zur Verfügung, sondern werden auch von außerhalb des Gemeindegebietes im Nachbarlandkreis angesiedelten Reit- und Fahrvereinen Petting und Fridolfing genutzt. Ferner steht die Anlage für therapeutisches Reiten zur Verfügung. Insofern entwickelte sich der Reiterhof entsprechend der ursprünglichen Zielvorstellungen der Eigentümer sowie auch der Gemeinde konsequent weiter und auch die künftige Entwicklung soll durch eine angepasste Planung sichergestellt werden.

Zur Realisierung der Vorhaben ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die bestehenden Baugrenzen beim östlichen Wohngebäude zu eng gefasst sind, die Wandhöhe zu niedrig ist und derzeit auch nur insgesamt zwei Wohneinheiten im Sondergebiet zulässig sind.

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein und erfüllt auch den Zweck einer besseren Ausnutzung von Grund und Boden und der bestehenden Infrastruktur.

2. Änderungsverfahren

Durch die Änderung können im bestehenden Sondergebiet zusätzliche Wohneinheiten entstehen und der Bereich somit im Rahmen einer Nachverdichtung im Innenbereich besser ausgenutzt werden.

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. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Im **Landesentwicklungsprogramm** ist Teisendorf dem Tourismusgebiet sWaginger See und Rupertiwinkel%zugeordnet (B II 1.3.1 Z). In den Zielen wird ausdrücklich ausgeführt, dass der Urlaubstourismus durch eine nachfragegerechte, qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen weiterentwickelt werden soll. Selbstverständlich ist dabei der Landschaftscharakter, die ländliche Siedlungsstruktur sowie der Naturhaushalt besonders zu berücksichtigen (B II 1.3.4. G).

Im **Regionalplan** werden die Unterzentren ausdrücklich aufgefordert, ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrzunehmen, insbesondere soll in Teisendorf ...die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden%(A III 1.2 Z). In der Begründung wird dazu ausgeführt, dass es gilt, die Fremdenverkehrsfunktion zu festigen und zu steigern.

Auch im Rahmen dieser Vorgaben ist es selbstverständlich, dass die Belange der Ökologie und Wasserwirtschaft berücksichtigt werden (B VI 4.2 G).

Ferner sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den bestehenden Gebieten vorrangig genutzt werden.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

4. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf ist der Bereich des Anwesens Marxöd als Sondergebiet-Reiterhof dargestellt. Da keine weiteren Flächen durch die Änderung des Bebauungsplanes beansprucht werden, entspricht die Planung den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,5 km westlich von Rückstetten und umfasst im Wesentlichen den bebaubaren Teil des Sondergebietes sReiterhof . Marxöd%mit rund 6850 m².

Derzeit ist die Fläche mit einem Reiterhof, bestehend aus zwei Wohngebäuden für Betriebsleiter und Mitarbeiter, Garagen, Stall, Freiluftstall, Reithalle und Gartenhäuschen bebaut. Das östliche Wohngebäude ist in sehr schlechtem baulichem Zustand.

Es sind in den Stallungen 7 Pferdeboxen vorhanden. Im Bereich der Außenanlagen ist ein Teil als landwirtschaftliche Wiese bzw. als Pferdekoppel genutzt. Westlich des Stalles stehen zwei mächtige Linden, die erhalten werden sollen. Im Osten sind einige Obstgehölze vorhanden.

Für den gesamten Bereich erfolgte eine aktuelle Höhenvermessung, die auch die Höhenlage und Höhen der bestehenden Gebäude erfasste.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches fällt nach Norden ab, der südliche Teil ist weitgehend eben.

6. Geplante bauliche Nutzung

Der Bereich bleibt wie bisher als Sondergebiet . Reiterhof festgesetzt.

Das östliche Wohngebäude soll abgebrochen werden und ein Zweifamilienwohnhaus errichtet werden. Dieses soll den beiden Kindern des derzeitigen Eigentümers dienen, die bei der Bewirtschaftung des Reiterhofes mithelfen und diesen in absehbarer Zeit übernehmen möchten. Das geplante Gebäude ist etwas größer als der Baubestand und weist zwei Vollgeschosse auf. Im westlichen Teil soll die Garage untergebracht werden, die im Obergeschoss durch Büroräume überbaut wird. Diese sind erforderlich, da der Reiterhof im Nebenerwerb geführt wird. Die berufliche Haupttätigkeit beider Kinder liegt in der Fortführung der sich ebenfalls im Familienbesitz befindenden Wäscherei in der Nachbargemeinde.

Das westliche Wohngebäude wird von den derzeitigen Eigentümern bewohnt. Die großzügigen Räumlichkeiten könnten langfristig in zwei Wohneinheiten geteilt werden, so dass eine Wohnmöglichkeit für weitere Helfer geschaffen werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung legt die Baugrenzen und Grenzen für Garagen- und Nebenanlagen unter Berücksichtigung des Bestandes und des geplanten Ersatzbaues im Osten neu fest. Im Zusammenhang mit der erfolgten Höhenvermessung werden ferner die Höhenlagen der Gebäude bezogen auf Normalnull sowie die zulässigen Wandhöhen neu festgesetzt. Abweichend vom bestehenden Plan gilt bei der Wandhöhe nun als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude wird entsprechend des Bestandes und der geplanten baulichen Erweiterungen als Absolut-Zahl neu festgesetzt. Auf die bisherige weitere Detailierung zu den Grundflächen der einzelnen Gebäude wird verzichtet, da dies ohnehin durch die festgesetzten überbaubaren Flächen weitgehend geregelt ist. Ebenso kann die Geschossflächenzahl entfallen, da durch die zulässige Grundfläche und Wandhöhe die mögliche Bebauung ausreichend festgesetzt ist. Um eine bessere Ausnutzung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, sind im Sondergebiet künftig zwei Wohngebäude mit maximal je zwei Wohneinheiten zulässig. Dadurch soll insbesondere eine maßvolle Nachverdichtung sowie eine zukunftsfähige Bewirtschaftung des Reiterhofes sichergestellt werden.

Die beiden bestehenden Linden westlich des Stalles sind dauerhaft zu erhalten. Die Einbindung der Bauten in die umgebende Landschaft soll wie bisher durch standorthemische Laubbäume und Obstgehölze erfolgen.

Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler, des Umgangs mit Niederschlagswassers, der Regenwassernutzung, Vorkehrungen gegen Starkniederschläge, Eingriffe in das Grundwasser, Auffinden von Altlasten sowie Sicherung des unbeschadeten Fortbestandes von bestehenden Leitungen wurden Hinweise in den Änderungsplan aufgenommen.

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes %Reiterhof . Marxöd%.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Igleis-Hunkling, die das Planungsgebiet durchquert.

Die Wasserversorgung und Stromversorgung und Müllentsorgung ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Das Oberflächenwasser wird einer Versickerung zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch eine vollbiologische Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik.

B) Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Durch die Änderung kann der Fortbestand des Anwesens als Reiterhof mit eigener Reit- und Fahrhalle, Gästeböden und Reitplatz langfristig gesichert werden und das attraktive Angebot in der Fremdenverkehrsregion sowie für die heimischen Reitvereine erhalten werden.
2. Durch den etwas größer geplanten Ersatzbau kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und den künftigen Betreibern eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht werden. Durch das schlüssige Gesamtkonzept kann der Betrieb erhalten und der Bestand nachhaltig gesichert werden.
3. Durch die vorgesehene Änderung wird eine sehr maßvolle bauliche Erweiterung im bestehenden Sondergebiet zugelassen und es sind keinerlei Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm oder Geruch zu befürchten.
4. Das geplante Gebäude fügt sich harmonisch in den Baubestand ein.
5. Die bestehende und geplante Bepflanzung stellt eine Einbindung der Bauten ins Landschaftsbild sicher.

C) Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und wird 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. 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