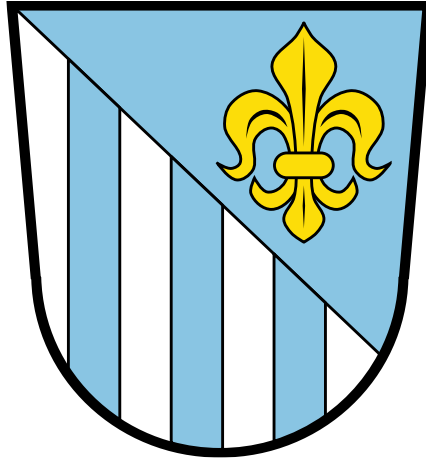


GEMEINDE TEISING
Landkreis Altötting



**6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 1
für das Gebiet „südlich der Bundesstraße B12
(heutige Staatsstraße St 2550)“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung
Juni 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Teising

Hauptstraße 5

84576 Teising

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0

Fax: 08669/ 78 69 50

info@ing-ingenieure.de

www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Teising

Landkreis Altötting

**6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1
für das Gebiet „südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“
mit integriertem Grünordnungsplan****Begründung**

Juni 2024

Inhalt

1. Anlass und Auftrag	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans	6
4. Standortwahl und städtebauliche Zielsetzung	7
5. Bedarfsermittlung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch	8
6. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7. Weitere Festsetzungen	9
8. Verkehrserschließung	10
9. Ver- und Entsorgung	10
10. Oberflächenentwässerung	10
11. Grünordnerische Planung	10
12. Immissionsschutz	11

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Teising und bereits vorliegender Bauanträge soll die städtebaulich geordnete Bebauung von bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gewidmeten, zentrumsnah gut angebundenen und bereits erschlossenen Privatgrundstücken mit ortsabrundender Wirkung am Ortsrand von Teising ermöglicht werden.

Hierfür sollen die teilweise im Außenbereich liegenden noch unbebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 240, 240/1, 241/3 und 241/11 in den Bebauungsplan Nr. 1 „für das Gebiet südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“ mit einbezogen werden. Dabei sollen auch die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 241/1 und 241/8T in den Bebauungsplan Nr. 1 integriert werden, um die städtebauliche Ordnung im gesamten Baugebiet einheitlich herzustellen. Dafür wird die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „für das Gebiet südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“ zu ändern und zu erweitern.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit Grünordnungsplan wurde das Büro

*ing Traunreut GmbH
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2. Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (18)** geben Grundsätze und Ziele vor.

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Anhang 2) liegt die Gemeinde Teising im „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“. Gemäß dem Grundsatz LEP 2.2.6 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen so zu entwickeln, dass auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird.

Nach den Vorgaben des LEP soll hinsichtlich der Siedlungsstruktur die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgezogen werden und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden (Ziel Z 3.2). Gemäß der *„Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* (StMWi Stand 15.09.2021) sind im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, den bestehenden Flächenpotenzialen, welche vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind, zuzuordnen. Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 „für das Gebiet südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“ verfolgt die genannten Grundsätze und Ziele, indem Wohnraum auf einer für diese Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellten, aber bisher noch landwirtschaftlich genutzten Freifläche ermöglicht wird.

Durch die Anbindung der Fläche an bestehende Siedlungsstrukturen, Straßen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen entspricht die Planung dem Grundsatz (I – 2.1 G) des Regionalplans 18, wonach sich die Entwicklung der Siedlungsflächen auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und dadurch Freiräume erhalten soll. Zum Erhalt des regionalen Landschaftsbildes soll daher eine kompakte Siedlungsentwicklung und eine Konzentration auf bestehende Siedlungs- und Verkehrsachsen angestrebt werden. Hierbei werden ressourcenschonende Effekte durch kurze Distanzen im Alltag und eine Verkehrsverringerung als weitere Vorteile angeführt (I - Zu 2.1 B). Der Regionalplan Südostoberbayern sieht darüber hinaus vor, dass die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet wird (II – 1 G). Durch die günstige Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereichs entspricht die Planung den oben genannten Zielen und Grundsätzen.

Zusammenfassend entspricht die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans.

Gemäß dem rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** mit Landschaftsplan der Gemeinde Teising ist der Änderungs- und Erweiterungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt (vgl. Abb. 1). Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

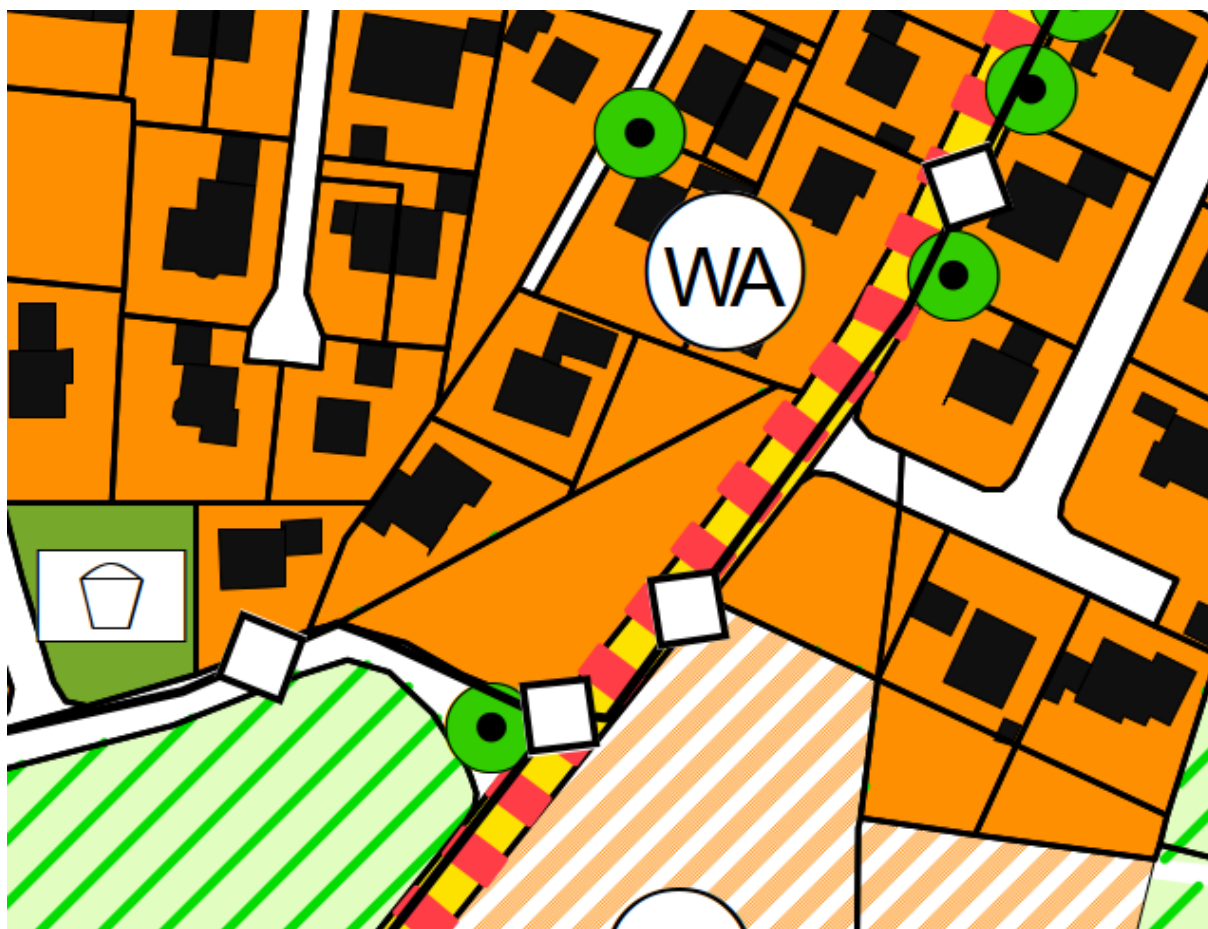


Abbildung 1: Darstellung der Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teising

3. Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.479 m² und liegt im südlichen Bereich von Teising auf den Flurstücken Flur-Nrn. 228/4T, 240, 240/1, 241/1, 241/3, 241/8, 241/11 und 304T, Gemeinde Teising, Gemarkung Teising. Im Norden, Westen und Nordosten grenzt der Änderungs- und Erweiterungsbereich an festgesetzte bzw. bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 1 an, südlich liegen am Ortsrand intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (siehe Abb. 2).

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst Flächen, welche bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, sowie unbebaute Flächen, welche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, mit angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Das Gelände ist weitgehend eben.



Abbildung 2: Darstellung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs (schwarz umrandet), Darstellung auf dem amtlichen Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

4. Standortwahl und städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund bereits vorliegender Bauanträge für die zu überplanende Grundstücke sowie der günstigen Lage (zentrumsnah, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung von Teising) und der damit einhergehenden günstigen Verkehrsanbindung und bestehenden Erschließung, ist der Änderungs- und Erweiterungsbereich als besonders geeigneter Standort für die Schaffung von Wohnbauflächen einzustufen.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Durch die ortsabrundende Wirkung der Baulandausweisung bleibt das Orts- und Landschaftsbild erhalten und eine Zersiedelung wird vermieden.

Mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnbebauung zu ermöglichen und so dem Bedarf an Wohnraum der Gemeinde Teising nachzukommen.

Mit der Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** soll dem Wohnbauflächenbedarf in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen werden und dabei der Änderungs- und Erweiterungsbereich an die bestehende Wohnbebauung angeglichen werden. Dabei sollen zwei bereits bebaute, aber nicht überplante Grundstücke in den Bebauungsplan Nr. 1 integriert werden, um im gesamten Baugebiet die städtebauliche Ordnung einheitlich herzustellen.

Durch Ermöglichen einer kompakten Bebauung und ortsbildverträglichen Höhenentwicklung soll dabei die effiziente Flächennutzung zur Minimierung des Flächenverbrauches in Bayern gefördert werden.

Durch die Festsetzungen zur Randeingrünung soll die ortsabrundende Wirkung verstärkt und ein Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild erreicht werden.

5. Bedarfsermittlung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch

Baulandbedarf ergibt sich sowohl aus den der Gemeinde Teising vorliegenden Baugesuchen als auch aus dem amtlich vorausberechneten Bevölkerungswachstum. Am 31.12.2021 wurden in der Gemeinde Teising gemäß amtlichen Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik 1836 Einwohner gezählt (Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Teising, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023). Amtlich wird für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszunahme auf ca. 1870 Einwohner vorausberechnet. (Demographiespiegel für Bayern – Gemeinde Teising, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der *„Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* (StMWi Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung sind zu prüfen (LEP 3.2 Z).

Gemäß der Auslegungshilfe sind im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, den bestehenden Flächenpotenzialen, welche vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind, zuzuordnen. Da der Änderungs- und Erweiterungsbereich im Flächennutzungsplan bereits als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, handelt es sich um vorrangig zu nutzende Flächenpotentiale der Innenentwicklung.

Gemäß der Begründung zu LEP 3.2 Z ist *„für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich“* (LEP 3.2 B).

Zusätzliche Siedlungsflächen werden nicht ausgewiesen. Daher wird eine Bedarfsbegründung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und der Auslegungshilfe nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **4.652 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

• Flächen für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet)	3.261 m²
• Verkehrsflächen	1.391 m²
<hr/>	
Änderungs- und Erweiterungsbereich gesamt	4.652 m²

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Regelung für das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem bisherigen rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans Nr. 1 und wird daher mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt.

7. Weitere Festsetzungen

Da der Änderungs- und Erweiterungsbereich an den angrenzenden Siedlungsbereich angeglichen werden und im Baugebiet die städtebauliche Ordnung einheitlich hergestellt werden soll, werden die Festsetzungen zur Bauweise, Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und Nebenanlagen von der bisherigen rechtsgültigen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das angrenzende Gebiet weitgehend übernommen. Die Baufenster werden großzügig gefasst, um flexiblere bauliche Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung, Dacheindeckung sowie zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung, dienen der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen.

Die bestehenden baulichen Anlagen, die aufgrund und in Übereinstimmung mit einer rechtmäßigen Baugenehmigung errichtet wurden, genießen stets Bestandsschutz. Die 6. Änderung sieht eine städtebauliche Nachverdichtung durch die Schaffung weiterer Bebauungsmöglichkeiten vor. Dies soll nach der zeitlichen Baurechtsbeschaffung umgesetzt werden, d.h. die künftigen baulichen Anlagen müssen nach den Festsetzungen dieser Satzung bebaut werden.

8. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straßen „Mittersteig“ und „Alte Bahn Straße“ sowie durch eine Privatstraße vom „Gartenweg“ aus erschlossen und an das Verkehrsnetz angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

Die zu bebauende Grundstücke werden an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer wird durch die Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Teising sichergestellt. Die Abfallbeseitigung wird durch die Gemeinde Teising sichergestellt.

10. Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser kann am Standort über die belebte Bodenzone schadlos versickert werden. Dies wird durch die Festsetzungen zur Begrünung und Durchgrünung unterstützt.

11. Grünordnerische Planung

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Plangebiets sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Dazu gehören Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung auf hierfür festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen mit gebietseigenen Bäumen und Sträuchern und gebietsheimischen Obstbäumen, sowie zu Pflanzbindungen auf nicht überbauten Flächen der Grundstücke.

Als wesentliche unvermeidbare Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft verbleiben die Überbauung und Bodenversiegelung von intensivlandwirtschaftlicher Fläche (siehe Umweltbericht).

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gemäß Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 ergibt 748 m² Ausgleichsfläche (siehe Umweltbericht).

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen der in Kürze erfolgenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Rehwinkel II“ auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 806/29 Gemarkung Teising Gemeinde Teising festgelegt werden (siehe Umweltbericht).

12. Immissionsschutz

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich im Ortsbereich von Teising; von erheblichen Einwirkungen durch Straßenverkehrsemissionen auf die Wohnnutzung ist nicht auszugehen.

Teising, den

.....

Johann Hiebl, 1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)