

GEMEINDE TEISING - BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „AM REHWINKEL II“

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Bereich Neuauftellung Bebauungsplan Nr. 15 „Am Rehwinkel II“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Rehwinkel II" umfasst die Grundstücke Flurstück Nrn. 669/2, 670/1T, 806/29, 806/30, 806/31T, 806/35 und 806/36 der Gemarkung Teising mit einer Gesamtfläche von 16.871 m².

Das Baugebiet liegt nördlich des Gemeindezentrums und grenzt im Westen unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet des Baubauungsplans „An der Mühlenstraße“ an. Im Osten und Süden grenzt die Fläche direkt an die bestehende Wohnbebauung Bereich Fichtenthalweg, Falkenweg, Jägerstraße und Mühlenstraße an. Im Norden grenzt die Bebauungsplanfläche an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

Das betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teising bereits als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Teising hat in der Sitzung am 10.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rehwinkel II" beschlossen.

Das Bebauungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Westen, Süden und Osten unmittelbar an die bereits vorhandene Bebauung an.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage an Bauland und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gemeinde Teising 20 neue Bauparzellen ausweisen. Die Bebauung soll weitgehend mit Einzelhäusern erfolgen, auf 3 der Parzellen werden auch Doppelhäuser zugelassen, im südwestlichen Bereich sind zwei Parzellen mit Mehrfamilienhäusern (4 WE) eingeplant, um auch auf den steigenden Bedarf an kleineren Mietwohnungen reagieren zu können.

3. Erschließung

Das Gebiet wird über eine Verlängerung/ Fortführung der Straße Am Rehwinkel von Westen aus und eine Abbindung an den bestehende Fichtenthalweg/ Falkenweg im Osten erschlossen.

Die Erschließung innerhalb des Baugebiets erfolgt über eine Straßenschleife, von der aus alle Bauparzellen direkt erschlossen werden können.

Für die Erschließungsstraße ist ein Gesamtquerschnitt von 7,50 m Breite vorgesehen, aufgeteilt in einen Fahrbahnquerschnitt von 5,25 m Breite und einen 2,25 m breiten Grünstreifens mit öffentlichen Stellplätzen und straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

Entlang der neuen Straße sind insgesamt 15 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit insgesamt 25 Baumpflanzungen gegliedert werden.

4. Bebauung

Die Bebauung ist großteils mit Einzelhäusern geplant, mit Grundstücksgrößen von 500 bis 837 m² (Durchschnitt 635 m²) und im südlichen Bereich sind zwei Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung mit je 4 Wohneinheiten vorgesehen.

Insgesamt sind 20 Bauparzellen ausgewiesen mit einer Gesamtfläche von 13.705 m².

Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung relativ freizügig gehalten.

Als Dachform werden für die Gebäude nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12°-24° zugelassen, für Garagengebäude und Carports werden auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigungen von 0° - 7° zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile/ Eingangsvordächer/ Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Die Wandhöhe ist festgelegt bei allen Einzelhäusern mit maximal 6,00 m (von OKFFB EG bis Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite).

Für die Höhenlage der einzelnen Gebäude wurde für jede Parzelle die Oberkante der fertigen Straße im Bereich der Grundstückszufahrt festgelegt, die Oberkante FFB EG darf max. 0,35 m über diesem Straßenbezugspunkt liegen.

Dadurch kommt es auch während der Bauausführungen nicht zu Unstimmigkeiten und die zulässige Höhenlage der Gebäude kann jederzeit kontrolliert werden.

Um einen entsprechend großen Spielraum für die Wünsche der Bauwerber zu erhalten, sind die Baugrenzen großzügig gehalten und die Firstrichtung freigestellt, lediglich mit der Vorgabe, dass der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen muss und auch die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO einzuhalten sind.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,35 festgelegt, im Weiteren wird die zulässige Grundfläche bei Einzelhäusern der Parzellen 1-17 und 19 mit max. 130 m², bei Doppelhaushälften mit max. 85 m² und für Garagen/ Carports mit max. 50 m² festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzelhäusern auf maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhausparzellen auf maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Bei den beiden Mehrfamilienhäusern der Parzellen 18 und 20 werden zwingend je 4 Wohneinheiten festgesetzt.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Grünordnung

Um eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen. Gleichzeitig sollen Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert und geeignete Lebensraumstrukturen gefördert werden.

Vorgesehen sind Begrünungsmaßnahmen auf den hierfür ausgewiesenen Flächen, unter anderem mit standorttypischen Gehölzen und Obstbäumen, sowie auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Insbesondere Bepflanzungen entlang der Erschließungs- und Anliegerstraßen sowie auf den Bauparzellen sollen zur inneren Durchgrünung des Baugebiets und zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums beitragen. Nicht befestigte private Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden, um gestalterische und ökologische Qualitäten zu unterstützen.

Verbleibende Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft ergeben sich durch die Überbauung und die damit verbundene Bodenversiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung ausführlich dargestellt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) ermittelt und umfasst insgesamt 15.943 Wertpunkte.

Die erforderliche Kompensationsfläche wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht, die konkrete Festlegung der Flächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die artenschutzrechtliche Prüfung befindet sich derzeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen ergänzt.

Zusätzlich wird die für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „südlich der Bundesstraße B 12“ (Juni 2024) festgelegte Ausgleichsfläche im Umfang von 748 m² im Rahmen dieses Verfahrens mit umgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplanbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Wasserversorgung | Gemeinde Teising |
| - Abwasserbeseitigung | Gemeinde Teising |
| - Stromversorgung | Bayerwerk Netz GmbH |
| - Telekommunikation | TELEKOM Deutschland GmbH
und weitere Sparten Träger |
| - Abfallbeseitigung | Landkreis Altötting |

Im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes liegt das bestehende 20 KV Erdkabel der Bayerwerk Netz GmbH.

8. Berechnungen

Anzahl / Größe von Grundstücken (Straßen / öffentlichen Flächen) können detailliert der beiliegenden Flächenberechnung vom 10.02.2026 entnommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teising hat in der Sitzung am 10.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Rehwinkel II" beschlossen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist im Bereich der Bebauungsplanfläche bereits ein allgemeines Wohngebiet WA aus.

aufgestellt: Architekturbüro M. Brodmann, Wörthstraße 2, 84524 Neuötting

Erstellt am 10.02.2026