

# Bebauungsplan

## „HOLZHAUSEN - MITTE „

### BEGRÜNDUNG

Die Marktgemeinde Teisendorf hat am 25.09.2003 beschlossen, für das Gebiet "Holzhausen Mitte" einen Bebauungsplan aufzustellen. In der Sitzung am 9.6.2005 beschloss der Gemeinderat, den Geltungsbereich auf die Grundstücke westlich der Kreisstraße zu erweitern sowie für den Planbereich östlich der Kreisstraße den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern und statt bisher WA neu MD darzustellen.

Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des Architekten Heinz Fritsche in der Planfassung vom 10.11.2003, zuletzt geändert am 4.7.2005.

Der Geltungsbereich umfasst die westlich der Kreisstraße gelegenen Grundstücke mit den Flst.Nr. 324, 23, 23/1, 19, 31, 29, 30, 21, 21/2, 22, 26/1, 26, Teile der öffentlichen Verkehrsflächen Flst.Nr. 18, 33 und 304 sowie die östlich der Kreisstraße BGL 16 gelegenen Grundstücke Flur-Nr. 258/3 und 326/Tfl. in der Ortsmitte von Holzhausen. Die Gesamtgröße der im Geltungsbereich liegenden Fläche beträgt ca. 2.3 ha.

#### Anlass der Planung

Es handelt sich um einen teilweise qualifizierten, teilweise einfachen Bebauungsplan mit Festsetzungen für Wohnbebauung. Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine beabsichtigte Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 258/3. Planungsziel ist es jedoch insbesondere, mögliche Konflikte (hervorgerufen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen) der im Ortsteil Holzhausen bereits vorhandenen Strukturen von reiner Wohnnutzung, Landwirtschaft und Erholungseinrichtungen erheblichen Umfangs durch eine angepasste Bauleitplanung möglichst auszuschließen. Diese Konflikte werden durch die Situierung der neuen Wohnhäuser mit einem Mindestabstand von 20 Metern zum nächstgelegenen landwirtschaftlich genutzten Gebäude und mehr als 90 m zum größten, nördlich gelegenen Idw. Betrieb gelöst.

Der Bereich östlich der Kreisstraße ist im Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen, bestehenden Nutzung. Es bestehen aber auch eine nicht unerhebliche Anzahl von Gebäuden, die nurmehr reinen Wohnzwecken dienen. Es ist damit die Gefahr nicht auszuschließen, dass sich der Bereich künftig in ein WA ändern könnte, wenn bestehende Idw. Betriebe aufgegeben werden sollten. Um insbesondere auch die umliegenden Idw. Betriebe in ihrer Nutzungsmöglichkeit zu sichern, wird der Bereich im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes als MD festgesetzt.

Diese Festsetzung schützt auch künftig die landwirtschaftliche Nutzung, bringt aber ansonsten keinerlei Veränderung der rechtlichen Situation, weil sich nur die Art der Nutzung aus dem Bebauungsplan ergibt, für alle anderen bauplanungsrechtlichen Belange wie bisher § 34 BauGB zugrunde zu legen ist.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bis auf das Grundstück Flst.Nr. 258/3 als Dorfgebiet dargestellt. Für den Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 258/3 wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Dorfgebiet neu dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bebauung**

Mit der im qualifizierten Bebauungsplan für den Bereich östlich der Kreisstraße getroffenen Festsetzung – maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen - soll das, insbesondere in Fremdenverkehrsgebieten vorhandene Überhandnehmen von Zweitwohnungen und die damit verbundene, unerwünschte städtebauliche Umstrukturierung verhindert werden. Im Maß der baulichen Nutzung sind zwei zusätzliche Stellplätze für eine evtl. zweite Wohneinheit miteingerechnet. Diese Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die Anregungen und Vorschläge des Agenda Arbeitskreises Energie – z.B. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden, - hier zum Teil nur bei den Garagen möglich – sowie die Gelegenheit zum Anbau von Wintergärten wurden eingearbeitet.

### **Umweltverträglichkeit**

Die Bebauung westlich der Kreisstraße BGL 16 regelt sich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Der Bebauungsplan setzt die tatsächlich bestehende Nutzung als „Dorfgebiet“ lediglich fest, um diese Art der Nutzung auch künftig zu sichern. Eine Änderung der Bebauung oder der Baumöglichkeiten entsteht damit durch den Bebauungsplan nicht. Es entstehen für die Umwelt keinerlei Änderungen, sodass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Planbereich westlich der Kreisstraße nicht erforderlich ist.

Für das Grundstück Flst.Nr. 258/3 östlich der Kreisstraße wurde der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss bereits vor dem 20.7.2004 gefasst, sodass insoweit das alte Recht anzuwenden ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorgeschrieben.

### **Immissionsschutz**

Die Festsetzung eines Dorfgebietes für das Grundstück Flst.Nr. 258/3 stellt hinsichtlich der Art der Nutzung und den festgesetzten Nutzungsregelungen einen Kompromiss dar, mit dem die im Bereich dieses Grundstückes aufeinandertreffenden, unterschiedlichen Nutzungen

- Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Betrieben
- Wohngebäude
- Kurgebiet

ermöglicht werden, ohne die jeweils andere Nutzung zu stören oder gar zu behindern.

### **Umweltschützende Belange - Grünordnung - Ausgleichsflächen**

Für den gesamten Planbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird dieses, bereits bestehende Baurecht, lediglich geordnet. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um sehr große Baukörper, sodass auch im qualifizierten Planbereich grundsätzlich größere Baukörper zulässig wären. Die tatsächliche Festsetzung im Bebauungsplan zeigt, dass mit der Planung das bestehende Baurecht nicht voll ausgeschöpft wird, die Baukörper kleiner gehalten werden. Es wird damit kein neues oder zusätzliches Baurecht geschaffen, sodass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich sind (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Rd.Nr. 213 zu § 1 a BauGB).

Dies gilt auch hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen GRZ unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. In der Satzung übersteigt diese zulässige Nutzungszahl die festgesetzte GRZ zwar um mehr als 50 %, in Bezug auf das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB entsteht dadurch aber keine Verschlechterung der Situation, weil im Rahmen des § 34 BauGB die Bestimmung des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht anzuwenden ist und damit insoweit keinerlei Einschränkung der versiegelten Fläche vorgegeben ist.

Gleichwohl ist die Festsetzung in der Satzung erforderlich, um die nach der Planung vorgesehenen Garagen, Zufahrten usw. problemlos schaffen zu können.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über bestehende öffentliche Straßen und über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht (Flst.Nr. 258/3) von der Kreisstraße.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den vorhandenen, gemeindlichen Kanal gesichert. Die Oberflächenwässer werden versickert. Soweit dies wegen der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, besteht grundsätzlich eine Ableitungsmöglichkeit in einen Vorfluter.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON.

### Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Teisendorf derzeit nicht an. Soweit der Geh- und Radweg durch die Gemeinde künftig errichtet wird, werden die Kosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf die anliegenden Grundstücke umgelegt.

Teisendorf, 1.9.2005,  
Markt Teisendorf

  
Schießl  
1. Bürgermeister