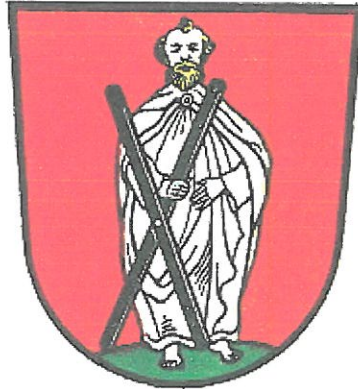


# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## BEBAUUNGSPLAN „NEUKIRCHEN-OBERWURZEN“ 6. 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

*f. Schmid*



23.07.2012

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 09.05.2012 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen-Oberwurzten“.

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 19.06.2013 zugrunde.

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

### 1. Änderungsgründe

Nördlich bzw. nordwestlich anschließend an das Baugebiet „Neukirchen-Oberwurzten“ wird das Baugebiet „Oberwurzten II“ ausgewiesen und ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die im Bebauungsplan „Neukirchen-Oberwurzten“ festgesetzte Grünfläche am bisherigen Ortsrand ist daher zur Ortsrandeingrünung nicht mehr erforderlich. Ebenso kann der am nordöstlichen Rand festgesetzte Fußweg, der bisher noch nicht errichtet wurde, entfallen. Weiter soll zwischen dem bestehenden und dem geplanten Baugebiet eine Straßenverkehrsverbindung hergestellt werden.

Städtebaulich trägt die Änderung dazu bei, eine Durchschneidung der Baugebiete durch einen 6 m breiten privaten Grünstreifen zu vermeiden und durch die nun geplante Verkehrsfläche eine Verbindung zwischen den beiden Baugebieten zu schaffen.

### 2. Änderungsverfahren

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand des bestehenden Baugebietes „Neukirchen-Oberwurzten“ und umfasst das Flurstück Nr. 22/34 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 22/28, 22/29, 22/30, 22/31, 22/32, 22/33, 22/35, 22/37, und 22/38 im Umfang von rund 1830 m<sup>2</sup>. Die Flächen am Ortsrand sind derzeit als private Gärten genutzt. Der Bereich der geplanten Verkehrsfläche ist derzeit teils als Straße (Zufahrt zur Garage auf Fl.Nr. 22/35) und teils als Wiese genutzt. Der bisher festgesetzte Fußweg im Norden mit angrenzender Grünfläche ist derzeit landwirtschaftliche Ackerfläche.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet „Neukirchen -Oberwurzten“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

### 5. Geplante Nutzung

Die Fläche am nördlichen Rand, die bisher als Fußweg mit öffentlichem Grünstreifen festgesetzt war, soll den südlich angrenzenden Baugrundstücken (Parzellen 15a, 17 und 18) zugefügt und somit als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die jeweiligen Grundeigentümer möchten die Flächen erwerben und entsprechend als Garten nutzen. Ebenso soll der am gesamten nördlichen bzw. nordwestlichen Ortsrand bisher festgesetzte private Grünstreifen entfallen, sodass mit dem nun angrenzend geplanten Baugebiet ein einheitlich zusammenhängendes Allgemeines Wohngebiet entsteht. Da eine Ortsrandeingrünung hier nun nicht mehr erforderlich ist, gilt hinsichtlich der Bepflanzung die in Nr. C/10, erster Satz, der bestehenden Satzung getroffene Festsetzung. Eine Durchgrünung des Baugebietes ist damit sichergestellt.

Der nord-süd-verlaufende öffentliche Grünstreifen mit angrenzendem Fußweg bzw. Straßenverkehrsfläche soll in der derzeitigen Gesamtbreite von 6 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Diese stellt somit eine Verkehrsverbindung zwischen den beiden Baugebieten her.

#### 6. Erschließung

Die Verkehrserschließung wird durch die neu festgesetzte Verkehrsfläche geringfügig geändert, so dass eine Verbindung zum neuen Baugebiet im Norden gegeben ist.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen.

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


1. Da die bisher festgesetzten privaten Grünflächen auch weiterhin wie bisher als Gartenflächen genutzt werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
2. Durch die nun geplante öffentliche Verkehrsfläche entsteht eine durchgehende Verbindung zum neuen Baugebiet anstatt zweier Stichstraßen. Dies erleichtert einerseits den Winterdienst und verbessert andererseits die Erschließungssituation innerhalb der beiden Baugebiete.
3. Da der bisher festgesetzte Fußweg noch nicht errichtet ist und auch an dieser Stelle nicht benötigt wird, ergeben sich durch die Änderung der Planung keine wesentlichen Auswirkungen.

### **C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile berührt. Die bisher als Grünflächen festgesetzten Flächen werden weiterhin als Gärten genutzt und sind entsprechend zu bepflanzen, sodass eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt ist. Da im neu geplanten angrenzenden Baugebiet eine größere öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, ist der Verlust an Grünflächen infolge der nun festgesetzten Verkehrsfläche vernachlässigbar. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, 23. Juli 2012  
MARKT TEISENDORF

  
.....  
Franz Schießl  
Erster Bürgermeister