

MARKT TEISENDORF

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NEUKIRCHEN - SCHNECK“ BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.9.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Neukirchen - Schneck“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 19.03.2014 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Durch die Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen des Umbaus der ehemaligen Gaststätte Schneck zu einem Wohngebäude, auch die bereits bestehenden Kellerräume durch eine entsprechende Belichtung einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Ebenso sollen zur Hebung der Wohnqualität größere Balkone und Terrassen ermöglicht werden. Es sollen daher diesbezüglich verbindliche Festsetzungen aufgenommen und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Ein Grundzukauf im Westen und Osten gibt ferner dem bestehenden Gebäude mehr räumlichen Umgriff und macht eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass sich die vorgesehenen Änderungen städtebaulich in die Umgebung einfügen.

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

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst die Parzelle 1, die nun aus einem Teil der Fl.-Nr. 298 sowie den neuen Fl.-Nrn. 301/4 und 301/5 gebildet wird und weist insgesamt eine Größe von ca. 3114 m² auf, wovon ca. 216 m² auf die Erweiterung im Westen entfallen.

Das Änderungsgebiet ist mit einem ehemaligen Gasthof bebaut, der zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut werden soll. Im Norden wird der Änderungsbereich durch einen Grünstreifen mit Laubbaumen begrenzt. Südlich befindet sich ein weiteres Wohngebäude. Die im Westen angrenzende Fläche ist derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Neukirchen - Schneck“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der westlich angrenzende Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist der Umbau des Gasthofes zu Wohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss und in Teilen des Kellers sollen nun auch Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergebracht werden.

Im Westen konnte inzwischen ein Grundzukauf erfolgen, so dass das bestehende Gebäude hier nun mehr Umgriff erhält und daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dementsprechend erweitert werden soll. Unter der ehemaligen Gastterrasse befinden sich hier Kellerräume, für die eine alte Baugenehmigung für ein Hallenbad vorliegt. Diese Baugenehmigung ist zwar abgelaufen, aber die Räumlichkeiten hierfür sind errichtet. Zur besseren Ausnutzung des vorhandenen Baubestandes sollen die Kellerräume im westlichen Teil des Hauptbaukörpers bzw. unter der Terrasse einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden. Zur Belichtung soll das Kellergeschoss nun im Westen größtenteils freigelegt und im Norden und Süden mit Lichtgräben sowie einer Kellerabgangstreppe versehen werden. Da diese Flächen zur Hauptnutzung zählen, werden diese im Bebauungsplan entsprechend mit Baugrenzen festgesetzt. Das Untergeschoß bzw. der Keller werden dadurch jedoch zu keinem Hauptgeschoss. Aufgrund der exponierten Lage des Gebäudes soll vermieden werden, dass das Gebäude nach Westen als dreigeschossiger Baukörper wirkt und damit als zu massiv wahrgenommen wird. Daher wird die Tiefe der vorgelagerten Terrassen auf 2,5 m begrenzt und an deren Abschluss eine Mauer festgesetzt, die an der Außenseite das bestehende Gelände aufnimmt bzw. entsprechend der Schnittdarstellung im Bebauungsplan bis zur Oberkante der Mauer aufzufüllen ist. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen aus standortheimischen Sträuchern anzulegen, der dauerhaft zu erhalten ist. Dieser soll in Verbindung mit der Geländegestaltung die Einbindung des teilweise freiliegenden Untergeschosses in die umgebende Landschaft gewährleisten. Von den deutlich tieferliegenden Flächen im Bereich des Schwimmbadparkplatzes oder der Dorfstraße wird somit das Untergeschoß nur sehr eingeschränkt in Erscheinung treten.

Da im westlichen Teil des Kellergeschosses durch die Belichtung insbesondere eine Nutzung für freiberufliche oder gewerbliche Zwecke ermöglicht werden soll, wird in der Satzung eine Wohnnutzung im Keller bzw. Untergeschoss ausgeschlossen.

Die im Osten des Hauptbaukörpers bestehende Garage soll geringfügig nach Norden erweitert werden und zur Hebung der Wohnqualität als Dachterrasse genutzt werden dürfen. Ebenso ist an der Südseite im Erdgeschoss eine Terrasse geplant. Da die Terrassen zur Hauptnutzung gehören werden die Flächen entsprechend mit Baugrenzen versehen.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Hauptnutzungen und der hierfür festgesetzten Baugrenzen wird die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude nun mit 1050 m² in der Satzung festgesetzt.

Im Norden des Gebäudes ist im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Heizungsraum ein neuer unterirdischer Kellerraum für die Pelletslagerung vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als Keller außerhalb des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Zur Erhöhung der Wohnqualität soll auch eine Erweiterung der Balkone ermöglicht werden. Es wird daher im Satzungstext ein weiterer Punkt zur Regelung der Balkone aufgenommen. Demnach dürfen Balkone eine maximale Tiefe von 3,50 m aufweisen und die Baugrenzen des zweigeschossigen Hauptbaukörpers bis zu 1,50 m überschreiten. Nur im Osten ist im Dachgeschoss auf eine maximale Gesamtlänge von 6 Metern eine Überschreitung der Baugrenzen des Hauptbaukörpers durch Balkone bis zu 3,50 m zulässig. Dies ist aufgrund der darunter liegenden Garagen mit Dachterrasse vertretbar.

Zur Ermöglichung der Errichtung von Feuertreppen wird eine Festsetzung aufgenommen, dass diese die Baugrenzen des Hauptbaukörpers und jener für Garagen mit Dachterrasse um max. 1,20 m überschreiten dürfen.

Da nun auch die neue Fl.-Nr. 301/5 von den Eigentümern der Parzelle 1 erworben wurde, können dort die für die Nutzung des Untergeschosses erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist eine leichte Verschwenkung der mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen vorgesehen.

Da bereits im bestehenden Bebauungsplan der Anteil der Grundstücksfläche, der durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überdeckt bzw. unterbaut werden darf mit 0,8 festgesetzt ist, ist auch aufgrund des Grundstückszukaufes und der damit nun deutlich größeren Fläche von Parzelle 1 eine Einhaltung des Maßes der Baulichen Nutzung sicher gegeben bzw. muss diese Grenze bei der Planung der Außenanlagen und der Stellplätze in jedem Fall berücksichtigt werden.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung über den Eigentümerweg bleibt unverändert. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Durch geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches bei Parzelle 1 wird dem bestehenden Gebäude im Westen mehr Freiraum gegeben.
2. Durch die Zulässigkeit eines Untergeschosses unter der ehemaligen Gästeterrasse im Westen kann die dort bereits vorhandene Bausubstanz einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Durch den Zukauf der angrenzenden Fläche sind die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten. Durch die Festgesetzte Geländegestaltung und die Bepflanzung ist eine Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet.
3. Beim geplanten Umbau kann durch größere Balkone und eine Dachterrasse eine bessere Wohnqualität erzielt werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Nachbargrundstückes hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
4. Durch die Erweiterung der Hauptnutzung, der Garagen und Nebenanlagen ist kein deutlich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten, da der Anteil der Fläche, der insgesamt von baulichen Anlagen überdeckt oder unterbaut werden darf, bereits bisher mit 0,8 festgesetzt war und daher nicht weiter erhöht wird.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die bestehenden Festsetzungen zur Begrünung des Baugebietes Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, 19. März 2014
MARKT TEISENDORF

.....
Franz Schießl
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:

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

19.03.2014