



IV-610-3/14

2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Autobahnzufahrt,,

B E G R Ü N D U N G

Der Bereich in Neukirchen entlang der Dorfstraße bis zur Kirche stellt im nordwestlichen Teil den historisch gewachsenen Ortskern von Neukirchen dar, die Gebäude gehen teilweise bis auf das 18. Jh. zurück.

Im südlichen Bereich befindet sich die alte Gaststätte „Zur Post“ mit einer teilweise sehr alten und dichten Umgebungsbebauung.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Autobahnzufahrt“ im Jahr 2006 war es ein Problem, diese gewachsene Gemengelage planerisch in den Griff zu bekommen, ohne in die Nutzungen eingreifen zu müssen. Bei der Neuaufstellung wurde auch darauf geachtet, den Gebäudebestand durch die Festsetzung von Baugrenzen zu erhalten.

Künftige Grundstücksteilungen konnte der neue Bebauungsplan aber natürlich nicht in ausreichendem Maße berücksichtigen.

Grundlage der damaligen Festsetzung der Nutzungszahlen waren die bestehenden Grundstücksflächen lt. Grundbuch. Die Entwicklung im jetzigen Änderungsbereich zeigt aber, dass aufgrund von Grundstücksteilungen Anpassungen erforderlich sind, um die bestehenden Gebäude und Nutzungen auch für die Zukunft zu sichern.

Aufgrund dieser Überlegungen beschloss der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Teisendorf in seiner Sitzung am 22. Mai 2013 den rechtskräftigen Bebauungsplan für die Bauflächen Nr. 14, 15 und 16 zu ändern.

Durch die erfolgte Realteilung der Baufläche Nr. 15 und geringfügige bauliche Änderungen am bestehenden Gebäude in den Obergeschoßen, erhöht sich die Nutzungszahl auf rd. GFZ 0,97. Sie überschreitet damit deutlich das zulässige festgesetzte Maß der rechtskräftigen Festsetzung von 0,7.

Die Überschreitung der GFZ entsteht, wie oben bereits ausgeführt, zum weit überwiegenden Teil durch die vorgenommene Grundstücksteilung. Baulich entsteht keine, gegenüber dem Bestand, verdichtete Bebauung.

Die Änderung für die neu gebildete Baufläche Nr. 15 hat unmittelbare Auswirkungen auf die neu entstandene Baufläche Nr. 16, sodass auch insoweit eine Festsetzung erforderlich ist. Hier ist jedoch nicht zu erwarten, dass künftig eine wesentlich höhere Nutzung entstehen wird. Die geltende Festsetzung von GFZ 0,7 wurde in der Änderungssatzung zur Klarstellung übernommen.

Die Baufl.Nr. 14 ist wesentlich durch gewerbliche Gebäude geprägt. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes erscheint eine Teilung für die Zukunft nicht ausgeschlossen, zumal der rechtsverbindliche Bebauungsplan auch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zulässt. Mit der Einbeziehung dieser Baufläche in die Änderung soll Vorsorge getroffen werden, dass die lt. Bebauungsplan

zulässige und gewollte Bebauung künftig nicht durch eine Grundstücksteilung erschwert oder verhindert wird. Nachdem die Änderung des Bebauungsplanes nicht mit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen verbunden ist, ist auch hier zu betonen, dass die Bebauung gegenüber dem Bestand bzw. den festgesetzten Baumöglichkeiten nicht erhöht wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes damit für den Gebäudebestand und die Nutzungen völlig unangetastet, es wird lediglich auf die durch die Grundstücksteilung entstandene neue Situation reagiert, wobei auch künftige Teilungen, so weit möglich, mit eingeflossen sind.

Der Planbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 17. Juli 2013
Markt Teisendorf



Franz Schießl
Erster Bürgermeister