



610-3/14

---

**NEUAUFSTELLUNG des Bebauungsplanes**  
**„Nördlich der Autobahnzufahrt“**  
**in Neukirchen Gde. Teisendorf**

**B E G R Ü N D U N G**

Die Marktgemeinde Teisendorf hat am 7.3.2002 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 18. April 1966 für das Gebiet „Nördlich der Autobahnzufahrt“ in Neukirchen am Teisenberg, Gemeinde Teisendorf aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan i.S. des § 30 Baugesetzbuch zu ersetzen.

Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des Architekten Heinz Fritsche, Rückstetten, in der Planfassung vom 12.1.2006, zuletzt geändert am 1.6.2006.

Der Geltungsbereich entspricht im wesentlichen dem des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1966.

Lediglich im westlichen Randbereich (entlang des Badweges) erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches an die tatsächliche Bebauung, die in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Es wird dabei aber nur der Bestand festgesetzt.

Im Bereich des Pfarrhofweges erfolgt eine Anpassung der Geltungsbereichsgrenzen an die veränderte Größe des Parkplatzes und der damit verbundenen Anpassung der Bauflächen.

Insbesondere die generelle Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht seit Jahren nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung im Geltungsbereich.

Die im Südwesten dargestellten Gebäude für Motel und Pensionen haben ihre Berechtigung verloren, da es seit Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1966 keinen ernsthaften Versuch gegeben hat, für dieses Gebiet eine entsprechende Nutzung zu finden. Die lt. Bebauungsplan erforderliche gesonderte Planung ist nie erfolgt. Zudem müsste die Zufahrt über die bestehenden Quartierstraßen führen. Insbesondere während der Nachtzeit wären dadurch unzulässige Beeinträchtigungen der Wohngebäude zu befürchten. Die Errichtung der Motel- und Pensionsanlage würde damit schon an diesem immissionsschutzrechtlichen Problem scheitern.

Die Bebauung wird deshalb im neuen Bebauungsplan nicht mehr beibehalten. Auf dem Flst.Nr. 9 werden zur Abrundung der Bebauung Baugrenzen für 2 Wohngebäude neu festgesetzt.

Im Bereich der Dorfstraße und am Kirchplatz bestehen verschiedene gewerblichen Nutzungen, die mit der neuen Planung in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Gaststätten Flst.Nr. 44 und Flst.Nr. 1

Die Gaststätte mit Fremdenzimmern und Metzgerei hat durch die Lage an der Autobahn eine überregionale Bedeutung erlangt, sodass sie im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht mehr zulässig ist. Die Festsetzung als Mischgebiet sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit, ohne unzulässige Emissionen auszulösen.

### Schreinerei Flst.Nr. 39 und 44/6

Auf diesen Grundstücken wird seit vielen Jahren eine Schreinerei betrieben, ohne dass es aus der Nachbarschaft Beschwerden gegeben hätte. Auch wenn die betreffende Nutzung derzeit nur in sehr kleinem Umfang besteht, soll die Planung dieser Nutzung Rechnung tragen, d.h., den Bestand der Schreinereien zumindest planungsrechtlich auch für die Zukunft zu sichern. So lange der Betrieb wie bisher weitergeführt wird, kann davon ausgegangen werden, dass auch bauordnungsrechtlich keine Probleme bestehen.

### Lager- und Bürogebäude Flst.Nr. 41/3

Das Gebäude auf diesem Grundstück wurde früher als Lagerhaus der Raiffeisen genutzt. Jetzt befindet sich dort eine Nutzung mit Lager für einen Spenglereibetrieb mit Büro, die planungsrechtlich genehmigt ist. Diese Nutzung bringt kaum Emissionen, sodass sie grundsätzlich auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Um die Art der Nutzung in diesem Bereich nicht zu stark zu mischen, wurde die Fläche mit in das Gewerbegebiet aufgenommen. Soweit immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen, erfolgt eine Änderung der Art der Nutzung in ein Mischgebiet.

### Werbeanlagen

Die Autobahndirektion wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass keine Werbeanlagen zugelassen werden dürfen, die auf die Autobahn ausgerichtet sind. Hintergrund dafür ist es natürlich, dass Autofahrer nicht durch Werbeanlagen abgelenkt werden. Es wurde eine entsprechende Festsetzung in die Satzung aufgenommen.

### Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Da nur Anpassungen des Geltungsbereiches erfolgen, sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen deshalb nicht.

### Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 9 werden Baugrenzen für zwei Wohngebäude mit Garagen neu festgesetzt. Dafür entfällt auf diesem Grundstück die Hotelnutzung, sodass sich die Bebauung insgesamt verringert.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 35/Tfl. wird die Nutzung als Parkplatz teilweise aufgehoben. Daraus ergibt sich eine Vergrößerung der Bauflächen, ohne dass aber das Baurecht erhöht wird. Der Verzicht auf die öffentlichen Stellplätze bringt eine wesentliche Verringerung der versiegelten Fläche.

Die naturschutzrechtliche Situation wird durch die Neuplanung für diese beiden Grundstücke deutlich verbessert, sodass keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Im übrigen bringt der Neuerlass des Bebauungsplanes nur Anpassungen an die bereits bestehende Bebauung bzw. in geringem Umfang überbaubare Flächen für Nebengebäude, wie sie nach heutigen Anforderungen notwendig sind. Die Grundstücke liegen derzeit im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, sodass die Errichtung der Nebengebäude auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre.

Es sind deshalb auch für diesen Bereich keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben.

Auch die Festsetzung, dass die Nutzungszahl unter Einbeziehung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO max.0,8 betragen darf, begründet keinen Ausgleichsbedarf, weil diesbezüglich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keinerlei Einschränkung besteht, für den alten Bebauungsplan gilt die BauNVO 1962. Mit der Zulässigkeit bis 0,8 wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine rechtswidrigen Zustände entstehen, bzw. bei manchen Grundstücken nur ein Bestandsschutz besteht.

Die Baufläche Nr. 13 ist sehr dicht bebaut, die GRZ beträgt 0,84. Die Bebauung widerspricht damit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der allgemein eine GRZ von 0,4 zulässt. Die Grundstücksgröße von 115 m<sup>2</sup> würde bei einer GRZ von 0,4, wie sie im übrigen Bereich gilt, eine überbaubare Fläche von 46 m<sup>2</sup> ergeben, eine Bebauung also, die sicher sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich als unsinnig anzusehen ist.

Auf die Festsetzung von Nutzungszahlen wurde für diese Baufläche deshalb bewusst verzichtet, um bei einer Neubebauung (mit Lösung des Abstandsflächenproblems) keinen Widerspruch zum Bebauungsplan zu verursachen.

Der Beschluss zum Neuerlass des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat vor dem 20.7.2004 gefasst, sodass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan vom 8. April 1966 mit allen Änderungen aufgehoben.

Teisendorf, 1.6.2006  
MARKT TEISENDORF

  
Schießl  
Erster Bürgermeister

