



Markt Teisendorf
610-3/64

**3. Änderung des Bebauungsplanes
„ Rainerfeld III,,
für die Baufläche Nr. 10
B E G R Ü N D U N G**

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Baufläche Nr. 10 (Flst.Nr. 22/43, Gemarkung Neukirchen) des Bebauungsplanes „Rainerfeld III“, ein Doppelhaus zu errichten. Die Lage und Größe des geplanten Gebäudes weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die geplante Eingangsüberdachung, sowie die Dachüberstände überschreiten die Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Garagengebäude soll an südwestlichen Grundstücksbereich verlegt werden. Der vom Grundeigentümer eingereichte Bauantrag beinhaltet die Errichtung des Doppelhauses als Dienstwohnungen zum bestehenden Busbetrieb. Diese Nutzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der das ursprünglich geplante Einfamilienhaus in der Begründung dem Betrieb ausdrücklich als Betriebsleiterwohnhaus zuordnet. Die jetzt vorgesehene Nutzung als Dienstwohnungen bringt ebenfalls die gewünschte Zuordnung zum Busbetrieb. Die Nutzung entspricht damit dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land ist bei einer Vorprüfung des Bauantrages zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abweichungen die Grundzüge der Planung betreffen und damit eine Genehmigung im Rahmen einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 23.3.2011, den rechtskräftigen Bebauungsplan für die Baufläche Nr. 10 entsprechend der Bauabsicht zu ändern.

Durch die Errichtung eines Doppelhauses ist ein größeres Garagengebäude notwendig. Die Verlegung in den Einfahrtsbereich ermöglicht eine bessere Gartennutzung durch die Bewohner. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Zufahrt bereits befestigt ist, also keine weitere Grundstücksversiegelung entsteht.

Die geplante Eingangsüberdachung, sowie die Dachüberstände überschreiten zwar die Festsetzungen des Bebauungsplans, sind aber bezogen auf das Wohngebäude durchaus angemessen. Eher würden die festgesetzten Maße als zu gering wirken.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf eine Umweltprüfung wird gem. 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

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

Teisendorf, 15. Juni 2011
MARKT TEISENDORF


Franz Schießl
Erster Bürgermeister