

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan

„Oberteisendorf - Holzhausener Straße“

3. Änderung für das Grundstück

Flst.Nr. 17 (Baufläche Nr. 17)

B E G R Ü N D U N G

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 16.12.2004 die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Flst.Nr. 17 im Baugebiet „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Staufenstr. 27, 83395 Freilassing, in der Fassung vom 28.02.2005 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Zur besseren Ausnutzung der Grundfläche soll die Parzelle 17 geteilt werden und die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tonstudio einerseits und zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Wohngebäude andererseits geschaffen werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Im Norden von Oberteisendorf befindet sich das Baugebiet „Holzhausenerstraße“, für das im Jahr 1997 ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Der vorliegende Änderungsbereich umfasst das zentral im Baugebiet liegende Flurstück Nummer 17 im Ausmaß von 2.209 m². Derzeit ist der Änderungsbereich als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Westlich und nordöstlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnhäuser und südlich ein Behindertenwohnheim. Die unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden Baugrundstücke sind noch unbebaut und werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt nach Westen bzw. Nordwesten leicht ab.

3. Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Änderungsbereich sowie die angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die Firma Solar Wallner beabsichtigt im Süden des Flurstückes Nummer 17 vorerst eine eingeschossige Lagerhalle und zu einem späteren Zeitpunkt im Nordosten ein Büro- und Wohngebäude zu errichten. Der nordwestliche Bereich des Flurstückes soll abgeteilt und die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Studio und Garage ermöglicht werden. Zur Verwirklichung der Bauvorhaben ist eine Änderung der Baugrenzen erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Hallengröße und des geplanten Bürogebäudes ist im Bereich der Parzelle 17 b eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,38 erforderlich. Im Gegenzug wird jedoch die Grundflächenzahl für die Parzelle 17 a auf 0,30 reduziert, so dass sich die überbaubare Ge-

samtfläche nicht verändert. Wegen der bei Hallenbauten üblichen flacheren Dachneigung wird für dieses eingeschossige Gebäude eine Neigung von 15° - 16° festgesetzt. Auf Parzelle 17a ist bei der im Norden vorgesehene Garage (bzw. Carport) auch ein flach geneigtes Pultdach zulässig.

Sämtliche Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung haben weiterhin Bestand und werden lediglich auf die neuen Baugrenzen abgestimmt.

Die geplante neue Nutzung weicht hinsichtlich der Art der Nutzung nicht vom festgesetzten Mischgebiet ab, die Bebauung wird lediglich neu geordnet. Es entstehen damit nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet und umliegende Gebiete, sodass die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB vorliegen.

5. Abstandsflächen

Für die geplante eingeschossige Halle auf Parzelle 17 b wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Norden zur neuen Grenze der Parzelle 17 a zugelassen, da die Teilung des Grundstückes im gegenseitigen Einvernehmen der künftigen Grundeigentümer so erfolgen soll, dass ein möglichst großer Gartenanteil südlich des geplanten Wohnhauses auf Parzelle 17 a verbleibt. Der künftige Eigentümer der Baufläche Nr. 17 a ist mit dieser Verkürzung der Abstandsfläche einverstanden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet. Ansonsten sind die Abstandsflächen gemäß BayBo einzuhalten.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehende Erschließungsstraße Weidacherfeld. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ist das Grundstück im Änderungsbereich voll erschlossen. Das Oberflächenwasser wird einer Versickerung zugeführt.

Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Durch die Teilung des Grundstückes kann eine bessere Ausnutzung der Fläche ermöglicht und somit für zwei Bauwerber eine Baugeslegenheit geschaffen werden.
2. Durch die geplante Errichtung einer Lagerhalle sind keine über das im Mischgebiet zulässige Maß an Lärmemissionen für die Umgebung zu befürchten.
3. Das Maß der baulichen Nutzung muss aufgrund der erforderlichen Größe der Lagerhalle und dem geplanten Büro- und Wohngebäude für die Baufl.Nr. 17 b geringfügig angehoben werden. Da jedoch auf dem nördlichen Grundstücksteil lediglich die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Studio und Garage vorgesehen ist, kann hier die Grundflächenzahl niedriger angesetzt werden, sodass in Bezug auf die gesamte Grundstücksfläche keine dichtere Bebauung als im bestehenden Bebauungsplan erfolgen wird (s.o.). Es entsteht daher kein höherer Versiegelungsgrad.
4. Da anstatt der bisher generell zulässigen zweigeschossigen Bauten die Errichtung einer eingeschossigen Halle vorgesehen ist, ist bezüglich der Bauhöhen keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu befürchten. Durch die Zulassung einer geringeren Dachneigung kann die vorgesehene Halle einen auf die Gebäudebreite abgestimmten flacheren Dachaufbau erhalten. Infolge der Beibehaltung aller anderen Festsetzung hinsichtlich der Gebäudegestaltung kann sichergestellt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.
5. Durch die unverändert festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist eine Eingrünung des Baugebietes sichergestellt.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls 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.

D) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Umweltprüfung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

2. Beschreibung des Vorhabens

a) Sachverhalt:

Im Baugebiet Holzhausenerstraße in Oberteisendorf soll das Flurstück Nr. 17 geteilt werden und einerseits die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Studio im Norden und andererseits die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Wohngebäude im Süden bzw. Osten ermöglicht werden.

Das Gesamtgrundstück weist eine Größe von 2209 m² auf und ist als Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung muss aufgrund der Teilung des Grundstückes bzw. infolge der geplanten Nutzung des südlichen Teilbereiches hier geringfügig erhöht werden. Dafür wird die Grundflächenzahl im Bereich des nördlichen Grundstückes niedriger festgesetzt. Anstatt der bisher zulässigen zweigeschossigen Bebauung wird die geplante Halle im Süden nur eingeschossig ausgeführt. Die beiden geplanten Wohnhäuser dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen. Bei dem Wohnhaus im Norden ist ein eingeschossiger Anbau mit daran anschließendem Carport vorgesehen. Die zulässige Dachneigung wird auf die Erfordernisse moderner Hallenbauten abgestimmt und entsprechend weiter gefasst. Alle anderen Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung sowie der Grünordnung bleiben unverändert weiter bestehen. Die Einfahrt in die Baugrundstücke erfolgt von der bestehenden Erschließungsstraße im Westen.

b) Betriebliche Nutzung:

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches soll die Firma Solartechnik Wallner angesiedelt werden. Der Betrieb beschäftigt sich insbesondere mit der Entwicklung, dem Vertrieb und der Montage solarthermischer Produkte und Komplettpakete (Sonnenkollektor-Großelemente) sowie Planung und Montage von Biomasse Heizungen und kleinen Nahwärmenetzen. Der geplante Hallenbau soll lediglich der Lagerung von Solarkomponenten dienen, die Herstellung der Einzelkomponenten erfolgt in Zulieferwerken, die Montage wird vor Ort beim Kunden vorgenommen. Auf dem Grundstück ist ferner zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes vorgesehen.

Am geplanten Firmengelände wird folgendes Verkehrsaufkommen erwartet:

| | |
|---|----------------------------|
| LKW 10-20 t Nutzlast : | ca. 1 Anfahrt pro Woche |
| Liefer-LKW Nahverkehr 7,5 t Nutzlast: | ca. 5 Anfahrten pro Woche |
| Paketsdienste Klein-LKW unter 3,5 t Nutzlast: | ca. 10 Anfahrten pro Woche |

3. Umweltbeschreibung

a) Mensch und Siedlung

Alle unmittelbar angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet festgesetzt und bereits überwiegend bebaut. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Behindertenwohnheim, westlich und nordöstlich Wohnhäuser. Die nördlich und östlich benachbarten Grundstücke sind derzeit noch als landwirtschaftliche Wiese genutzt. Am nordöstlichen Rand des Baugebietes befindet sich eine Schreinerei, deren Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Östlich des Baugebietes fließt die Oberteisendorfer Ache, westlich davon befindet sich in einiger Entfernung eine Sportanlage.

Aufgrund der geplanten Änderung ist keine wesentliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen zu rechnen. Der vorgesehene Hallenbau dient nur der Lagerung.

Das für die Anlieferung und Abholung der gelagerten Waren erforderliche Verkehrsaufkommen wird als gering eingestuft.

Durch die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl bei gleichzeitiger Beibehaltung der Geschoßflächenzahl sowie der maximalen Bauhöhe und Baugestaltung ist keine nachhaltige Veränderung des Siedlungsbildes im Mischgebiet zu befürchten. Durch die nur eingeschossig auszuführende Halle mit flacherer Dachneigung ist bei den festgesetzten Grenzabständen eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Umgebungsbebauung sichergestellt. Das geplante Wohngebäude mit Garage im Norden fügt sich hinsichtlich seiner Größe und Situierung gut in das bestehende Siedlungsbild ein. Im Verhältnis zur ursprünglichen Planung wird hier die bauliche Ausnutzung nun deutlich geringer sein. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

b) Flora und Fauna

Im Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen ohne jegliche Gehölzstrukturen. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind im Planungsgebiet keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Auch befinden sich im Nahbereich keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Südöstlich des Baugebietes befindet sich jenseits der Holzhausenerstraße die Oberteisendorfer Ache mit Ufervegetation. Eine nachhaltige Beeinträchtigung dieser Flächen durch die geplante Nutzung im Änderungsbereich ist allerdings nicht zu erwarten.

Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung bleiben weiterhin bestehen, so dass eine entsprechende Begrünung des Grundstückes sichergestellt ist.

c) Geologie, Boden, Altlasten

Der Untergrund im Änderungsbereich besteht aus sandigen, kiesigem Material. Der Boden ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände fällt nach Westen bzw. Nordwesten leicht ab.

Durch die geplante Änderung wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet nicht erhöht, da zwar aufgrund der Teilung des Grundstückes die zulässige Grundflächenzahl im südlichen Teil geringfügig angehoben wird, die mögliche Gesamtbebauung der Fläche jedoch gleich bleibt. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten.

d) Wasser

Im Änderungsbereich selbst liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Südöstlich des Baugebietes fließt jenseits der Holzhausenerstraße die Oberteisendorfer Ache.

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen. Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden keine Grundwasserführenden Schichten berührt.

Die häuslichen Abwässer werden durch Anschluss an die Ortskanalisation entsorgt.
Das Oberflächenwasser wird in den Untergrund versickert.
Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist nicht zu befürchten.

e) Klima und Luft

Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Bebauung ist auch kein nennenswerter Temperaturanstieg und eine daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Die geplante Nutzung wird ferner keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

f) Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Beibehaltung der Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen kann eine Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Durch die neu festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass sich die Bauvorhaben harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen. Die Zulassung einer geringeren Dachneigung ist wegen der vorgesehenen Gebäudebreiten sinnvoll und wird keine nachhaltige Veränderung des Ortsbildes nach sich ziehen.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt.

4. Alternative Planungslösungen

Das Bauvorhaben fügt sich optimal in die Struktur des bestehenden Mischgebietes ein. Es konnte daher alternativ kein besserer Standort für das Bauvorhaben gefunden werden.

5. Zusammenfassung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes bleibt der Charakter des Baugebietes weitgehend erhalten. Die erforderliche geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl im Südteil resultiert lediglich aus der Teilung des Grundstückes. In Bezug auf die Gesamtfläche ist auf Grund der geplanten Bebauung keine wesentliche Verdichtung und somit auch kein höherer Versiegelungsgrad oder andere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Durch die neu festgesetzten Baugrenzen unter Beibehaltung der bisherigen Vorgaben hinsichtlich der Baugestaltung fügt sich das Bauvorhaben gut in die Umgebungsbebauung ein. Durch die zulässige geringere Dachneigung wird das Siedlungsbild nicht nachhaltig verändert.

Eine vermehrte Lärmbeeinträchtigung durch den Betriebsablauf oder das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist nicht zu befürchten.

Vorhandene Grünstrukturen, Klima, Kultur- und Sachgüter sind von den vorgesehenen Änderungen nicht betroffen.

Teisendorf, 2. März 2005
MARKT TEISENDORF

.....
Schießl
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:
INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID
STAUFENSTRASSE 27 83395 FREILASSING
TELEFON 08654/650721 FAX 08654/650722 E-MAIL: SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE
02.03.2005



f. Schmid