



Bebauungsplan

„Rückstetten – Bahnbrücke“

2. Änderung für das Grundstück Flst.Nr. 658/3

B E G R Ü N D U N G

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die Flur-Nr. 658/3, Gemarkung Rückstetten, in Rückstetten, Dachsteinweg 2 (früher Raiffeisenstraße 42), den Bebauungsplan zu ändern (Beschluss vom 9.09.2004/21.4.2005).

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsentwurf des Architekturbüros Fritsche, Rückstetten, in der Fassung vom 20.4.2005.

Das vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 658/3 (Grundstücksfläche 560 m²) mit 4 Wohnungen aus der Nachkriegszeit wurde abgebrochen und durch einen Neubau mit 5 Wohneinheiten ersetzt. Die Baugenehmigung dafür wurde vom Landratsamt im Vorgriff auf die durchzuführende Bebauungsplanänderung erteilt.

Der Neubau umfasst eine Erhöhung der bebauten Fläche des Hauptgebäudes um 26 qm. Im Gegenzug werden vorhandene Nebengebäude mit einer überbauten Fläche von ca. 89 qm abgebrochen, sodass sich die überbaute Fläche auf dem Grundstück insgesamt um mehr als 60 m² verringert, wobei zwei von drei Garagen bleiben bestehen.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land geht lt. Schreiben vom 2.9.2004 davon aus, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Nutzungszahlen auch für die Grundstücke nördlich der Straße gelten, auch wenn im Bebauungsplan keine Bauflächennummern festgesetzt sind. Eine Berechnung hat ergeben, dass bei Zugrundelegung der GRZ/GFZ aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur für das jetzige Änderungsgrundstück Probleme bestehen, bei allen anderen Grundstücken können die Nutzungszahlen problemlos eingehalten werden.

Da im gültigen Bebauungsplan für das betroffene Grundstück keine Beschränkung der Wohneinheiten festgelegt worden ist, bedarf es auch für die geplante 5. Wohneinheit keiner Änderung des Bebauungsplanes. Der Wunsch der Gemeinde, bestehende Baugebiete zu verdichten und insbesondere die in diesem Fall vorhandenen 4 Mietwohnungen erhalten zu können und um eine weitere Wohneinheit zu ergänzen entspricht angesichts des Mangels an Mietwohnungen in Teisendorf der Politik der Gemeinde.

Wegen der geringen Wohnflächen der Wohneinheiten auf diesem relativ kleinen Grundstück wird die Anzahl der geforderten Stellplätze auf 1,5 je Wohnung zu reduziert.

Umweltschützende Belange - Grünordnung - Ausgleichsmaßnahmen

Da sich die bebauten Flächen gegenüber dem Bestand nicht erhöhen und die Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt werden, sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

Für das Bauvorhaben sind nach der Baugenehmigung acht Stellplätze nachzuweisen, von denen zwei im bestehenden Garagengebäude untergebracht sind. Die weiteren sechs o-

berirdischen Stellplätze werden unmittelbar am Fahrbahnrand bzw. an der Garagenzufahrt errichtet, um so keine zusätzlichen Verkehrsflächen anlegen zu müssen. Die Stellplätze werden zudem aus ökologischen Gründen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt. Gegenüber dem ursprünglichen Bedarf auf dem Grundstück (bisher 4 Wohnungen) hat sich der Stellplatzbedarf lediglich um zwei Stellplätze erhöht. Der lt. Festsetzung relativ hohe Anteil der Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist damit aus dem Bestand bedingt, nicht aus dem Neubau. Nachdem die Baunutzungsverordnung eine GRZ bis 0.8 zulässt und zur Vermeidung der Bodenversiegelung

- die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material anzulegen sind,
- die Stellplätze so situiert wurden, dass keine zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich werden,

erscheint die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,65 für vertretbar.

Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Ortsstraße „Dachsteinweg“ erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an den Zweckverband der Surgruppe sichergestellt, die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Die Oberflächenwässer werden über eine private Leitung abgeführt.

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen nur sehr geringe Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke, sodass gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden kann.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Bauvorhaben bereits verwirklicht ist, wobei alle Grundeigentümer der benachbarten Grundstücke dem Bauantrag zugestimmt hat.

Teisendorf, 1.9.2005
MARKT TEISENDORF


Schießl
Erster Bürgermeister