

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „Amtmannfeld II“

6. Änderung für das Grundstück Flst.Nr. 212 (Baufläche Nr. 9 und 10)

BEGRÜNDUNG

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 12.6.2006 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“ für das Grundstück Flst.Nr. 212 (Baufl. Nr. 9 und 10).

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsentwurf des Architekturbüros Heinz Fritsche, Teisendorf, in der Fassung vom 7. Juli 2006, geändert am 7.9.2006.

Grund der Änderung

Das Grundstück Flst.Nr. 212, Gemarkung Teisendorf, Bauflächen Nr. 9 und 10, kann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit mit einem Doppelhaus mit den Maßen von 11,50 x 16 m bebaut werden.

Lt. Antrag ist jetzt ein Gebäude mit den Maßen 26 x 12,25 m vorgesehen, wobei sich die Gebäudelänge auf zwei versetzte Bauteile mit einer Länge von 12 m bzw. 14 m aufteilt.

Durch die dichtere Bebauung ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,25, wie sie in unmittelbarer Nachbarschaft, z.B. auf Flst.Nr. 205/3+205/5 (Amtmannfeld 10/12) bereits vorhanden ist.

Das Änderungsgrundstück mit einer Fläche lt. Grundbuch von 1.303 m² ist für diese Bebauung geeignet, auch städtebaulich bestehen keine Bedenken. Insbesondere entspricht die Verdichtung der Bebauung dem Gebot des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Städtebauliches Konzept

Das bestehende Konzept der Bebauung im Bereich der Bebauungspläne „Amtmannfeld I“ und „Amtmannfeld II“ wird durch die Änderung nicht berührt.

Die bestehende Bebauung setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Gebäuden mit Geschößwohnungsbau zusammen. Mit der vorgesehenen Änderung wird eine Doppelhausbebauung, die in der gesamten Umgebung nicht vorhanden ist, durch einen Geschößwohnungsbau ersetzt, wie er auch in der Umgebung bereits besteht.

Ein Bauvorhaben zur Errichtung einer Eigentumswohnanlage im nördlichen Teil des Ortes Teisendorf hat gezeigt, dass für eine derartige Bebauung ein Bedarf besteht, der mit dieser Änderung befriedigt werden kann.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Änderung wird die zulässige Bebauung erhöht. Es entsteht damit ein Eingriff in die Natur, der auszugleichen ist. Nachdem die GRZ aber deutlich unter 0,30

liegt, kann der Ausgleich durch entsprechende Festsetzungen auf dem Baugrundstück erfolgen.

Die Satzung setzt dazu eine Baum- und Strauchpflanzung (in Gruppen) sowie eine Heckenpflanzung als Abgrenzung der Stellplätze fest. Insbesondere durch die Heckenpflanzung wird ein wichtiger Lebensraum, speziell für Kleintiere und Insekten geschaffen.

Erschließung

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

Umweltbericht

Beschreibung

Das Änderungsgrundstück liegt innerhalb eines dicht bebauten Bereiches im Ortskern von Teisendorf. Im betreffenden Bauquartier sind nurmehr das Änderungsgrundstück und ein unmittelbares Nachbargrundstück unbebaut. Baurecht besteht auf dem Baugrundstück seit Dezember 1970 mit dem Erlass des Bebauungsplanes. Das Baugrundstück wird allerdings derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die überbauten- bzw. unterbauten Flächen aus der rechtsverbindlichen Planung und der Änderung zeigen folgende Änderungen:

Art	Fläche alt m²	Fläche neu m²
Wohngebäude	184	323
Garagengebäude	100	---
Zufahrt zu den Garagen	162	---
Tiefgarage	---	200
Stellplätze	---	124
Gesamtfläche	446	647

Die durch die Bebauung beanspruchte Fläche erhöht sich um knapp 200 m², also etwa die Fläche der geplanten Tiefgarage mit Abfahrt. Stellt man die oben ermittelten Flächen der Zahl der Wohnungen der jeweiligen Planung gegenüber, so ergibt sich bei der alten Planung ein Flächenverbrauch von 223 m²/Wohnung, bei der neuen Planung von ca. 80 m²/Wohnung (bei 8 WE). Diese Zahl zeigt, dass mit der Neuplanung ein wesentlich schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht wird. Es wird insbesondere die vom Baugesetzbuch geforderte Verdichtung der Bebauung deutlich sichtbar.

Durch die Situierung der künftigen Stellplätze unmittelbar an der Grundstücksgrenze werden keine Zufahrtsflächen mehr erforderlich, sodass eine wesentliche Verringerung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück erreicht werden kann. Auch die Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage trägt erheblich dazu bei, dass für eine Begrünung des Grundstückes mehr Fläche zur Verfügung steht. Zwar kann durch die Tiefgarage wegen der fehlenden Sickerfähigkeit des Bodens die Grundwasserneubildung teilweise beeinträchtigt werden, letztlich ist dies aber für die Grundwasserneubildung unerheblich, weil das Regenwasser einige Meter versetzt in den Boden einsickern kann und sich die tatsächliche Menge des Sickerwassers nicht verändert. Nachdem auf dem Grundstück bereits Baurecht besteht, ist für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter deshalb nur die Erweiterung der Bebauung heranzuziehen. Dies bestätigt die Prognose, wenn die Änderungsplanung nicht erfolgen

würde – das Grundstück würde dann entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem Doppelhaus mit den zugehörigen Garagengebäuden bebaut.

Zusammenfassung:

Das Änderungsgrundstück liegt inmitten einer bestehenden, alten Bebauung im Zentrum von Teisendorf. Die derzeit noch ldw. genutzte, kleine Wiesenfläche, soll einer Bebauung zugeführt werden, die größer ist, als dies der rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht. Die Versiegelung des Grundstückes wird sich, wenn überhaupt, nur geringfügig erhöhen, das zeigt die oben stehende Flächengegenüberstellung.

Auf keines der Schutzgüter sind damit Auswirkungen zu erwarten, die über das Maß hinausgehen, das durch die, im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mögliche Bebauung entstehen, würden.

Die festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen reichen damit aus, es ist keine zusätzliche Ausgleichsfläche erforderlich.

Teisendorf, 7. September 2006
MART TEISENDORF



Schießl

Erster Bürgermeister