



Markt Teisendorf

610-3/71

Einfacher Bebauungsplan „Straßland“

B E G R Ü N D U N G

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 7.11.2012 den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Straßland“ zu erweitern.

Der Erweiterungsbereich war bereits im früheren Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgesehen, wurde aber aus zeitlichen Gründen zurückgestellt.

1. Aufstellungsgründe

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nördlich bzw. nordwestlich des Planbereiches liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Amtmannfeld I“ und „Amtmannfeld II“. Für den Bereich des gemeindlichen Bauhofes besteht eine Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB. Die Bebauung südöstlich des Planbereiches ist ebenfalls mit einer Satzung nach § 34 BauGB geregelt.

1.2 Städtebauliche Belange

1.2.1 Nicht qualifizierter Bereich des Bebauungsplanes

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes für den nicht qualifizierten Bereich ist ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 224/7, bei dem zwar die Nutzungszahlen der umliegenden Bebauung eingehalten werden, städtebaulich aber von Seiten des Landratsamtes Bedenken bestehen, ob sich der entstehende Baukörper aufgrund seiner Größe noch in die umliegende Bebauung einfügt. Es besteht insbesondere die Befürchtung, dass diese Bebauung, wenn sie verwirklicht wird, aufgrund des daraus entstehenden Baurechts (§ 34 BauGB) eine zu massive Ortsrandbebauung zur Folge hätte. Im inneren Bereich der bestehenden Bebauung ist diese Baumasse grundsätzlich aber kein Problem.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist deshalb der Schutz des Ortsrandes. Es soll sichergestellt werden, dass die Wirkung der Bebauung in den Außenbereich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bleibt. Als Beispiel dafür kann die zuletzt auf dem Grundstück Flst.Nr. 224/9 errichtete Bebauung gelten, die durch ihre Gliederung wie eine Einzelhausbebauung in den Außenbereich wirkt.

1.2.2 Erweiterung des Geltungsbereiches, qualifizierter Bebauungsplan

Die im Erweiterungsbereich vorgesehene Wohnbebauung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und rundet die Bebauung in diesem Bereich ab. Die Bebauung entspricht mit den zulässigen Ein- und Zweifamilienhäusern auch dem oben bereits angeführten Ziel der Planung, am Ortsrand eine zu massive Bebauung zu vermeiden.

Insgesamt entsteht durch die Planung eine Abrundung der bestehenden Bebauung.

1.3 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Nutzungen südlich des Stettener Weges entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Auch für den bestehenden Einkaufsmarkt wurde in der Baugenehmigung aus dem Jahr 1990 für die einzuhaltenden Lärmwerte ein allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt. Zweck des Bebauungsplanes (s.o.) ist der Schutz des Ortsrandes vor einer zu massiven Bebauung. Dieses Ziel erfüllt der Bebauungsplan vollständig. Dies wird durch den Erweiterungsbereich (qualifizierter Bebauungsplan) mit seinen 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern unterstrichen.

Soweit ein Baugebiet einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, regelt sich die Art der Nutzung ausschließlich nach der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB). Insoweit sind in dieser, als einfacher Bebauungsplan konzipierten Planung keine Festsetzungen zur Art der Nutzung erforderlich.

1.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan „Straßland“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 7.8.2012 (Überarbeitung der Untersuchung vom 22.3.2011) erstellt, die Grundlage dieser Begründung ist. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch den Betrieb auf dem bzw. die Nutzung des nördlich des Stettener Weges gelegenen gemeindlichen Bauhofes sowie den Betrieb bzw. die Nutzung des ebenfalls nördlich des Stettener Weges gelegenen Feuerwehrhauses und der Stellplätze zum Feuerwehrhaus ermittelt und beurteilt.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der Norm DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiet WA in Höhe von tagsüber 55 d(B)A und nachts 40 d(B)A im nicht qualifizierten Bereich mit Ausnahme eines kleinen Bereiches an der Nordfassade des auf dem Grundstück Flst.Nr. 224/7 geplanten Gebäudes die innerhalb des Plangebietes für Allgemeine Wohngebiete WA zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tagsüber und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Als Lärmschutzmaßnahme ist der Bereich der Stellplätze der Feuerwehr mit einer 2 m hohen und 3 m auskragenden Überdachung zu versehen.

Diese Überdachung wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitung der Abstandsfläche auf Flst.Nr. 224/7 liegt eine Abstandsflächenübernahme durch den betroffenen Grundeigentümer vor. Insoweit entsteht damit durch die Stellplatzüberdachung keine Abweichung von den nach der BayBO geltenden Abstandsflächenvorschriften und damit kein Widerspruch zu den Festsetzungen der Satzung (s. III/2 der Satzung).

Die angesprochenen geringfügigen Überschreitungen betreffen ausschließlich eine Wohnung im Dachgeschoß am Tag. Eine Gegenüberstellung der Überschreitungsreiches und dem Grundriss der Wohnung zeigt, dass lediglich ein Wandbereich ohne Fenster und ein kleiner Teil des Balkons betroffen sind. Der Bereich der Türe zum angrenzenden Zimmer liegt bereits außerhalb des Überschreitungsreiches. Es entstehen damit keine Probleme.

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die beiden am Rand des Planbereiches stehenden Linden mussten gefällt werden, weil entsprechend einer Prüfung durch einen Baumsachverständigen die Stand-sicherheit nicht mehr gewährleistet war. Es soll auf einem anderen Grundstück eine Ersatzpflanzung erfolgen. Diese Ersatzpflanzung stellt den Ausgleich für den natur-schutzrechtlichen Eingriff im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes dar. Diese Lösung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen. Weitere natur-schutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich. Es darf auf den Umweltbericht verwiesen werden.

3. Folgekosten für die Gemeinde

Der Bereich des nichtqualifizierten Bebauungsplanes ist voll erschlossen. Nachfolgekosten entstehen für den Markt Teisendorf hier nicht.

Im Erweiterungsbereich muss eine Erschließungsstraße (Stichstraße) mit einer Län-ge von ca. 45 m neu gebaut und der Kanal verlegt werden.

Für die Straße werden Erschließungsbeiträge gem. BauGB erhoben. Für die Abwas-serbeseitigung werden die satzungsmäßigen Herstellungsbeiträge festgesetzt.

Teisendorf, 21. August 2013

Markt Teisendorf



Franz Schießl

Erster Bürgermeister