

NEUAUFSTELLUNG des Bebauungsplanes „Teisendorf Nordwest“ (vormals „Nördlich der B 304“)

B E G R Ü N D U N G

Die Marktgemeinde Teisendorf hat am 7.3.2002 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 06.04.1967 für das Gebiet „Nördlich der B 304“ in Teisendorf aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan i.S. des § 30 Baugesetzbuch zu ersetzen. Der neue Bebauungsplan trägt den Namen „Teisendorf Nordwest“.

Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des Architekten Heinz Fritsche, Rückstetten, in der Planfassung vom 12.01.2006, geändert am 16.3.2006.

Während der Entwurfsphase zu diesem Bebauungsplan hat die Gemeinde Teisendorf alle Grundeigentümer innerhalb des Geltungsbereiches angeschrieben und mittels eines Planauszuges über die geplanten Änderungen informiert. Die so beteiligten wurden aufgefordert, ihre Meinung und ihre Wünsche zur geplanten Neuaufstellung insbesondere der Umwidmungen zu äußern. Die eingegangenen Wünsche und Anregungen konnten weitgehend in den neuen Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Der Geltungsbereich entspricht genau dem des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1967

Insbesondere die generelle Festsetzung als **Reines Wohngebiet** (ohne die Bauflächen 91 und 93) entspricht seit Jahren nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung im Geltungsbereich. Besonders entlang der Traunsteiner Strasse (ehemalige Bundesstrasse B 304) haben sich im Laufe der Zeit Nutzungen ergeben, die sich mit der ursprünglichen Festsetzung (reines Wohngebiet) in keiner Weise mehr vereinbaren lassen.

Allein die Tatsache, dass an der Bundesstraße immer erhebliche Lärmemissionen zu erwarten waren, lässt die Festsetzung (WR) von Anfang an als falsch erscheinen.

Die neuen Nutzungen sind nur in einem Mischgebiet planungsrechtlich korrekt unterzubringen und werden deshalb durch die Umwidmung in ein Mischgebiet (MI) in ihrem Bestand gesichert. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen bereits als Mischgebiet dargestellt.

Nachdem der Bebauungsplan insgesamt überarbeitet wird, sichert die Festsetzung als Mischgebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit, ohne unzulässige Emissionen auszulösen, weil selbstverständlich auch die umliegenden Bereiche angepasst werden.

Der Absicherung vorhandener, landwirtschaftlicher Betriebe dient die Umwidmung in ein Dorfgebiet (MD) für die Parzellen 1, 2, 42 und 43.

Schlosserei Flst.Nr. 65 (Baufl.Nr. 19)

Wagnerei Flst.Nr. 66/2 (Baufl.Nr. 61)

Bürogebäude Flst.Nr. 60/3 (Baufl.Nr. 35)

Auf der Baufl.Nr. 19 wird seit einigen Jahren nach unterschiedlichen, gewerblichen Nutzungen nun eine Schlosserei mit 3 - 4 Mitarbeitern betrieben, auf der Baufl.Nr. 61 besteht seit vielen Jahren eine Wagnerei. Auf der Baufl.Nr. 35 besteht ein Gebäude, das rein für freiberufliche Zwecke genutzt wird und in dieser Form im WA nicht zulässig ist.

Die Zulässigkeit dieser Betriebe wird durch eine Gliederung des MI gem. § 1 Abs. 10 BauNVO geregelt, wobei auch das Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung für die Baufläche Nr. 19 und 61 eingearbeitet wurde.

Bushalle Flst.Nr. 147/1 und 147/6 (Baufl.Nr. 91 u. 93)

Die Gebäude auf diesen Grundstücken werden als Unterstell- und Servicehalle für Automobile genutzt. Seit Errichtung der Hallen ist für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, das beibehalten wird.

Gebäude auf Flur Nr.: 145, 145/3 und 182/4 (Baufl.Nr. 44 – 46, 88 – 93)

Das Mischgebiet für diese Parzellen wird unverändert übernommen.

Bei den Bauflächen 1, 2 und 14 handelt es sich um ldw. Anwesen, bei denen das Stallgebäude als Nebengebäude festgesetzt ist. Gleichzeitig beinhaltet der Bebauungsplan im Bereich dieses Nebengebäudes auch Baugrenzen für eine Wohnbebauung. Gleiches gilt für das gewerbliche Nebengebäude auf der Baufläche Nr. 68. Mit dieser „doppelten“ Festsetzung soll den Grundeigentümern einerseits ein Schutz für die bestehenden Gebäude gesichert, andererseits ist aber auch eine Wohnbebauung in einem städtebaulich vertretbaren Umfang ermöglicht werden. Auf den Bauflächen Nr. 91/93 ist eine künftige städtebauliche Entwicklung nicht absehbar. Eine evtl. Anschlussnutzung soll im Rahmen einer gesonderten Planung festgelegt werden.

Erschließung

Die Erschließung ist gesichert (Bestand). Da nur Änderungen der Art der Nutzung erfolgen, sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen deshalb nicht.

Die Stichstraße zur Baufläche Nr. 90, die in ihrer Breite genau dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entspricht (es handelt sich um bestehendes Baurecht), weist an der Grenze zur Baufläche Nr. 90 eine Breite von rd. 2,25 m auf und entspricht damit einer üblichen Grundstückszufahrt. Aufgrund der geringen Länge von nur rd. 20 m erscheint diese Breite noch vertretbar.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 130 und 130/1 (Baufl.Nr. 58 – 60) werden Baugrenzen für drei Wohngebäude mit Garagen neu festgesetzt. Das vorhandene, ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit Nebengebäude wird abgebrochen. Für das Grundstück Flst.Nr. 136 beinhaltet der Bebauungsplan die Errichtung eines weiteren kleinen Wohngebäudes (Baufl.Nr. 8a). Die bebaute Fläche erhöht sich insgesamt nur unwesentlich.

Im übrigen bringt der Neuerlass des Bebauungsplanes nur Anpassungen an die bereits bestehende Bebauung bzw. in geringem Umfang überbaubare Flächen für Nebengebäude, wie sie nach heutigen Anforderungen notwendig sind. Die Grundstücke liegen derzeit im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, sodass die Errichtung der Nebengebäude auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen auch keine Regelung i.S. des § 19 Abs. 4 BauN-VO. Die insoweit in der Satzung zugelassene GRZ von 0,8 bringt damit keine Bodenversiegelung, die nicht bereits zulässig wäre.

Es sind deshalb keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben.

Der Beschluss zum Neuerlass des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat vor dem 20.7.2004 gefasst, sodass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan vom 21.8.1967 mit allen Änderungen aufgehoben.

Teisendorf, 1.6.2006
MARKT TEISENDORF


Erster Bürgermeister

Teisendorf, den 12.01.2006
HEINZ FRITSCHKE * FREIER ARCHITEKT