

MARKT TEISENDORF

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NEUKIRCHEN - SCHNECKÍ BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17.07.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Neukirchen - Schneck“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 11.09.2023 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Durch die Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in der bereits zu einem Wohngebäude umgebauten ehemaligen Gaststätte Schneck im Untergeschoss anstatt einer gewerblichen Nutzung eine weitere Wohneinheit unterzubringen. Damit soll dem Wunsch des Eigentümers nachgekommen werden, der für die Räumlichkeiten seit Jahren keinen Mieter finden kann. Durch die geänderte Nutzung ergeben sich keine Änderungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes. Städtebaulich fügt sich die Änderung somit in das Gesamtkonzept ein. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich betrifft die Parzelle 1, die eine Fläche von ca. 3114 m² aufweist. Diese ist mit einem ehemaligen Gasthof bebaut, der bereits zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut wurde.

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Neukirchen - Schneck“ ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der westlich angrenzende Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Bereich der Parzelle 1 ist der Umbau des Gasthofes zu Wohnungen bereits erfolgt. Das Untergeschoss sollte ursprünglich gemäß der 1. Änderung freien Berufen und nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Da dies nicht umsetzbar war, wurde im Rahmen der 2. Änderung im Untergeschoß 1 Wohnung zugelassen und die Anzahl der Wohnungen insgesamt auf 15 erhöht. Da für die verbleibende Wohnung nun ebenfalls seit Jahren kein gewerblicher Mieter gefunden werden kann und ein allgemeiner Mangel an Wohnungen vorliegt, soll der Bebauungsplan nun erneut geändert werden.

Die im Rahmen der 2. Änderung getroffene Festsetzung, dass im Untergeschoß maximal 1 Wohneinheit zulässig ist, soll ersatzlos gestrichen und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebäude auf Parzelle 1 auf maximal 16 erhöht werden.

5. Erschließung

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen. Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

Durch den Wegfall der einschränkenden Nutzung im Untergeschoss und die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen insgesamt auf maximal 16 Wohneinheiten kann dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird sich das äußere Erscheinungsbild des bereits umgebauten Gebäudes nicht verändern. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind somit nicht zu befürchten.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes ebenso nicht berührt. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf,
MARKT TEISENDORF

ö ö ö ö ö ö ö ö ..
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

11.09.2023