

# Markt Teisendorf

## Bebauungsplan „Ufering-Linden II“ – 7. Änderung

### B E G R Ü N D U N G

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Teisendorf hat in seiner Sitzung am 23.10.2023 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering-Linden II“ vom 22.02.2021 zu ändern.

Dieser Begründung liegt die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering-Linden II“ mit Stand 11.10.2023 zugrunde.

#### **1. Planungsanlass und Ziele der 7. Änderung**

##### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Teisendorf hat im Zuge der Nachverdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering-Linden II“ abzuändern und in der 7. Änderung auf Grund der großen Nachfrage nach Wohnraum verbindlich zusätzlichen Wohnraum durch die Schaffung von Doppelhäusern zu ermöglichen.

Da ein Teil der Parzellen bereits verkauft ist, soll auf den verbleibenden Parzellen Nr. 2, 4, 5 und 13 die Errichtung von Doppelhaushälften ermöglicht werden.

Mit der vorliegenden 7. Änderung werden die genannten Parzellen geteilt und neben den Doppelhaushälften auch Flächen für die benötigten Garagen festgesetzt.

In den hierdurch neu geschaffenen Doppelhaushälften wird Wohnraum für mindestens vier zusätzliche Familien geschaffen.

Darüber hinaus wird bei den Parzellen 1, 2, 12 und 13 die Flächenversiegelung reduziert, indem die Garagen näher an die Straße gerückt und somit die Zufahrten verkürzt werden.

Auf der Parzelle 7 wird die Errichtung von Carports im Bereich der Anwohnerstellplätzen ermöglicht, was die Wohnqualität auf dieser Parzelle erhöht.

Da durch die vorgeschlagene Grundstücksteilung der Parzellen an der Kubatur der Wohngebäude keine Veränderung vorgenommen wird, gelten die Festsetzungen für die Schallschutzmaßnahmen aus dem entsprechenden Gutachten zur 6. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter.

## 1.2 Änderungsverfahren

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die entstehende Verdichtung der Bebauung ist gewollt und entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und des Landesentwicklungsplanes mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

## 1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Ortsteils Ufering im Osten der Marktgemeinde Teisendorf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurnummer 751.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 12.150 m<sup>2</sup>, in der Längenausdehnung ca. 193 m und in der Tiefe ca. 64 m.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich auf einem von Westen in Richtung Süden abfallenden Gelände.

(siehe hierzu auch beiliegenden Vermessungsplan vom Januar 2020.)

## 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird in der derzeit laufenden 6. Änderung angepasst. Der Änderungsbeschluss hierzu wird voraussichtlich Anfang 2024 gefasst.

## 1.5 Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Aufgrund der neu entstehenden geteilten Parzellen wird bei den betroffenen Grundstücken die Grundfläche 1 (GR1) von 195 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> reduziert.

Die geänderten Festlegungen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

## 1.6 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes wird unverändert erschlossen über die Gemeindestraßen „Höglstraße“ und „Ufering“.

## 2. **Wesentliche Auswirkungen der 7. Änderungen des Bebauungsplanes**

Im Vergleich zur 6. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Kubatur der Wohngebäude unverändert.

Die Anordnung der Baufenster auf den Grundstücken wurde in Bezug auf die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die notwendige Versiegelung von Flächen in Teilbereichen optimiert und bei den geteilten Parzellen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert.

Die Grundzüge und Intention der Planung bleiben gegenüber der 6. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

**3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Änderung erfolgt als Nachverdichtung des Bereiches i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die 7. Änderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Teisendorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Gasser, Erster Bürgermeister