

Grünes Licht für mehrere Bauvorhaben

Teisendorfer Bauauschuß beschäftigt sich mit Anträgen zu Gebäudeerweiterungen - Bebauungsplan Weildorf-Kapellenweg geändert

Teisendorf: Gebäudeerweiterungen und Umbauten zur Schaffung neuer Wohneinheiten oder von Funktions- und Büroräumen ist in Teisendorf zur Zeit ein aktuelles Thema. Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde sieht solche Maßnahmen durchaus positiv und hat in seiner letzten Sitzung für mehrere Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde ausgesprochen. Alle Entscheidungen fielen einstimmig. „Grundsätzlich ist es positiv, wenn neuer Wohnraum in bestehenden Gebäuden geschaffen wird und nicht weitere Flächen verbaut werden“, so 1. Bürgermeister Thomas Gasser (CSU). „Natürlich müssen wir dabei immer prüfen, ob die Pläne mit den rechtlichen Voraussetzungen im Einklang sind“. Diese sind unter anderem unterschiedlich je nachdem, ob sich ein Anwesen innerhalb der im Zusammenhang erbauten Ortsteile oder im Aussenbereich befindet.

Innerorts ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für ein Anwesen im Achthal, wo eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoß eingebaut werden soll, traf das uneingeschränkt zu. 2. Bürgermeister Norbert Schader (FWG) gab aber zu bedenken, dass der Quergiebel Schwierigkeiten bei der Genehmigung bereiten könnte. Dies sei aber nicht Gegenstand der Entscheidung zum gemeindlichen Einvernehmen.

Ebenfalls innerorts liegt ein Anwesen in Teisendorf, für das eine Bauvoranfrage zur betrieblichen Erweiterung von drei überdachten Stellplätzen (Carports) für die Malerwerkstätte und der Umbau des nicht mehr benötigten Lagerraums in einen Beherbergungsbetrieb vorlag. Zu diesem Vorhaben gab es eine längere Diskussion, da es einem Mischgebiet (Gewerbe und Wohnen) liegt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Würde der beantragte Beherbergungsbetrieb als Gewerbe gesehen werden, würde das Verhältnis Wohnen/Gewerbe circa 54/46 betragen. Das Vorhaben wäre somit planungsrechtlich zulässig. Würde allerdings der Beherbergungsbetrieb dem Wohnen zugerechnet, würde das Verhältnis Wohnen/Gewerbe das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet „kippen“ lassen. Das müsse unbedingt vermieden werden, so Bauamtsleiter Theo Steinbacher. Bauauschußmitglied Peter Schuhbeck (FWG) plädierte dennoch für das Vorhaben. „Wir haben in Teisendorf dringenden Bedarf an solchen Beherbergungsbetrieben. Sollte das Gebiet in ein Wohngebiet kippen, schadet der Antragsteller sich selbst, weil ja auch seine Werkstatt in dem Gebäude untergebracht ist“. Letztendlich war der hohe Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten in Teisendorf ausschlaggebend für die Zustimmung aller Ausschußmitglieder unter dem Vorbehalt; dass die Darstellung als Mischgebiet erhalten bleiben müsse.

Zu den drei Vorhaben im Außenbereich, die positiv beschieden wurden, gehört der Umbau der ehemalige Gerberei in der Wimmererstrasse in Teisendorf in Aufenthalts-, Funktions- und Büroräume. Eine bauliche Vergrößerung findet nicht statt. Da das Gebäude sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sur befindet, ist das Amt für Wasserrecht bzw. das Wasserwirtschaftsamt am Verfahren zu beteiligen. In Roidham soll der zweite Stocks eines Bauernhauses als Austragswohnung ausgebaut und das Austragshaus in Lagerräume umgenutzt werden. Es handelt sich um ein landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben. Bei der Erweiterung eines Wohnhauses in Gröben um eine Zweitwohnung mit Garage wurde die „Angemessenheit der Erweiterung“ diskutiert. Laut Baugesetzbuch muß im Aussenbereich die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von 120 Quadratmetern, der neu entstehende Anbau soll eine Grundfläche von 105 Quadratmetern haben. Außerdem entsteht durch den Anbau eine Art Doppelhaus. Dennoch hielten die Ausschussmitglieder die Erweiterung für angemessen. Laut 1.

Bürgermeister Thomas Gasser sollte man hier auch die Möglichkeit einer Nachverdichtung sehen, da ein Familienmitglied zusätzlichen Wohnraum zur Eigennutzung schaffen möchte.

Der Bauauschuß hat zudem die 5. Änderung des Bebauungsplanes Weildorf-Kapellenweg beschlossen, durch den einheitliche Festsetzungen für das gesamte Baugebiet getroffen wurden, die den heutigen baulichen Bedürfnissen und Erfordernissen entsprechen. Das Landschaftsbild wird davon nicht beeinträchtigt. Durch die bessere Ausnutzung der Grundstücke wird dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Für die Errichtung einer Hackschnitzelheizung in Surmühl soll laut Beschluß des Bauauschußes entgegen dem Antrag nun doch ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Hintergrund ist der Brandschutz, der im Rahmen des Bauordnungsrechtes geprüft werden soll, aufgrund des geringen Abstandes zum Wohngebäude. – *Monika Konnert*