

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN A TRAGMOOSÓ

8. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

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

06.07.2021

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am .. die 8. Änderung des Bebauungsplanes Atragmoosó

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 06.07.2021 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe und Änderungsverfahren.

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfes der im Baugebiet Atragmoosóansässigen Firmen soll durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe im gesamten Geltungsbereich eine bessere Ausnutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke ermöglicht werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses geschaffen und der Bebauungsplan für den ganzen Geltungsbereich Atragmoosóentsprechend geändert werden.

Städtebaulich ist die beabsichtigte Gebäudeerhöhung vertretbar und fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht. Für die geplante Änderung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Baugebietes Atragmoosó

Das Baugebiet ist bis auf eine freie Bauparzelle bereits von verschiedenen Firmen gewerblich genutzt und mit Werks- und Lagerhallen sowie Bürogebäuden bebaut. Im Rahmen der schon erfolgten 7 Änderungen wurde teils auf den steigenden Flächenbedarf der ansässigen Firmen reagiert.

Inzwischen ist jedoch neuerlich dringender Erweiterungsbedarf entstanden. Allerdings stehen aufgrund der bestehenden Bauten und Nutzungen keine geeigneten Freiflächen mehr zur Verfügung, die hierzu herangezogen werden könnten. Um die Betriebe am Standort zu halten, beabsichtigt die Gemeinde daher im gesamten Baugebiet die zulässige Wandhöhe zu erhöhen, sodass dadurch eine bessere Ausnutzung ermöglicht wird.

Das Gelände fällt nach Osten leicht ab.

Im Norden verläuft die Bahnlinie Rosenheim-Salzburg. Nördlich der Bahnlinie liegt in einer Entfernung von ca. 250 m der Weiler Ried mit zwei Wohngebäuden.

4. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die im Baugebiet derzeit mit 6,5 m festgesetzte Wandhöhe wird auf 8,50 m erhöht, sodass im Bedarfsfall die Gebäude aufgestockt und das Dachgeschoss als Vollgeschoss nutzbar ist bzw. gegebenenfalls auch höhere Hallen errichtet werden können. Dadurch soll für alle Betriebe im Baugebiet eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, so dass eine längerfristige Lösung hinsichtlich des bestehenden und künftigen Raumbedarfs erzielt werden kann.

Da gemäß bestehendem Bebauungsplan die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten sind, sind auch weiterhin eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert von der bestehenden Erschließungsstraße.

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ist durch die bestehenden Einrichtungen sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Erhöhung der Wandhöhe ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine bessere bauliche Ausnutzung, da durch Aufstockung dringend benötigte zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden können. Dadurch soll die Attraktivität des Gewerbestandortes gesichert und eine Abwanderung von Firmen verhindert werden.
2. Die zulässige Erhöhung der Gebäude ist in einem Gewerbegebiet vertretbar und wird sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
3. Durch die bessere Ausnutzung der Bauflächen in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude kann die Beanspruchung zusätzlicher Freiflächen vermieden und damit Bodenversiegelung verhindert werden.
4. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umgebung durch Immissionen ist durch die Änderung nicht zu befürchten.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

Biotope oder Landschaftsbestandteile werden ebenfalls durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die bestehenden Festsetzungen Rechnung getragen. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Teisendorf, ð ð ð ð ð .
MARKT TEISENDORF

ð ð ð ð ð ð ð ð ð ð ...
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister