

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Surmühl“

2. Änderung für Teilflächen der Flurstücke Nr. 1236/10 und 1236/1 (Teilfl. Baufläche Nr.2)

BEGRÜNDUNG

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 05.02.2007 die Änderung des Bebauungsplanes für die Flurstücke Nr. 1236/10 und 1236/1 im Baugebiet „Gewerbegebiet Surmühl“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Architektenbüros Döberlein und Putzhammer, Mittlere Feldstraße 2, 83395 Freilassing, in der Fassung vom 06.03.2007 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Im Norden des Gewerbegebietes Surmühl ist nordwestlich des bestehenden Holz verarbeitenden Betriebes die Errichtung einer neuen Gewerbehalle geplant. Durch die Ansiedlung dieses zusätzlichen Betriebes können hier weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. In der neuen Halle soll eine Etikettenfertigung erfolgen. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung der bestehenden Baugrenzen sowie eine Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll hier eine bessere Ausnutzung der bestehende Gewerbefläche ermöglicht und der Bebauungsplan daher entsprechend geändert werden.

Städtebaulich schließt die neue Halle die mögliche Bebauung Richtung Norden ab, die Planung nimmt hier den durch die Sur mit Ihrem Überschwemmungsbereich in der Natur vorgegebenen Abschluss der möglichen Bebauung auf.

2. Änderungsverfahren

Die geplante Änderung stellt eine Nachverdichtung im Ortsteil Surmühl dar. Die Errichtung der geplanten Halle liegt innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes und innerhalb der von der Natur vorgegebenen Siedlungsgrenze im Norden (Sur).

Im Folgenden werden daher die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geprüft.

Entsprechend des Anteils der im Bauland gelegenen Grundstücksfläche von ca. 4866 m² und der künftig zulässigen Grundflächenzahl von 0,50 können gemäß § 19 BauNVO für bauliche Zwecke ca. 2433 m² genutzt werden. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung von 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist eine Versiegelung von maximal 3650 m² möglich. Die zulässige Größe der nutzbaren Grundfläche liegt somit weit unter 20.000 m². Auch unter Berücksichtigung der anderen Bauparzellen im bestehenden Gewerbegebiet ist ein Erreichen dieses Grenzwertes ausgeschlossen.

Für die Errichtung der Gewerbehalle zur Etikettenfertigung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Nahbereich des Gewerbegebietes befinden sich

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 genannten Schutzgüter aufgrund der Errichtung der geplanten Halle.

Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a** durchgeführt werden kann.

Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Beschaffung von Arbeitsplätzen wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Surmühl liegt etwa 400 m nördlich der Bundesstraße 304 Traunstein –Freilassing in Höhe der Ortschaft Obermoos zwischen Oberteisendorf und Teisendorf.

Der Änderungsbereich umfasst Teilstücke der Flurstücke Nr. 1236/10 und 1236/1 im Umfang von rund 2560 m². Der Bereich im Norden des Grundstückes, auf dem die Gewerbehalle errichtet werden soll, ist derzeit zum Teil als Autoabstellplatz und zum Teil als private Grünfläche genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

4. Flächennutzungsplan

Der Bereich der geplanten Halle ragt geringfügig in die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung hinein. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung in Surmühl durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Nordwestlich des bestehenden Holz verarbeitenden Betriebes soll ein weiterer Gewerbebetrieb entstehen. Es ist die Errichtung einer ca. 300 m² großen Gewerbehalle zur Etikettenfertigung geplant. Die Baugrenzen werden daher im Norden des Baugebietes entsprechend erweitert und so festgesetzt, dass hinsichtlich der genauen Situierung noch ein kleiner Handlungsspielraum besteht. Bezüglich der baulichen Gestaltung und Höhe wird die neue Gewerbehalle entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an den Baubestand angepasst. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,50 angehoben.

Durch die geplante Gewerbehalle wird die bestehende Ortsrandeingrünung zwar etwas verkleinert, kann in ihrer Funktion jedoch erhalten bleiben. Die für beide Betriebe erforderlichen Stellplätze können östlich der neuen Halle bzw. im Osten des Grundstückes angeordnet werden. Die sonstigen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung haben weiterhin Bestand und werden lediglich auf die neuen Baugrenzen abgestimmt.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehende Erschließungsstraße. Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen.

Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine maßvolle Nachverdichtung im Gewerbegebiet erfolgen. Ein neuer Betrieb kann angesiedelt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.
2. Durch die geplante Errichtung der Gewerbehalle sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmemissionen für die Umgebung zu befürchten.

3. Der Neubau wird hinsichtlich seiner Gestaltung an den Baubestand angepasst und fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
4. Die Fläche zur Eingrünung des Baugebietes wird etwas verringert, kann jedoch durch die Beibehaltung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ihre Funktion auch weiterhin erfüllen. Eine Einbindung in das umgebende Landschaftsbild ist somit sichergestellt.

C) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Teisendorf, 8.3.2007
MARKT TEISENDORF


.....
Schießl
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger: ARCHITEKTENBÜRO DÖBERLEIN+PUTZHAMMER
MITTLERE FELDSTRASSE 2, 83395 FREILASSING
Tel. 08654/9028 06.03.2007/GS

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

INGENIEURBÜRO FÜR STÄTDEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL.-ING. GABRIELE SCHMID
STAUFENSTRASSE 27 83395 FREILASSING
TEL. 08654/650721 FAX 08654/650722 E-MAIL: SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

