

MARKT TEISENDORF



7. Änderung des Bebauungsplans „Surmühl“

BEGRÜNDUNG

Stand: 07.08.2018

Auftraggeber:
Markt Teisendorf
Poststr. 14
83317 Teisendorf
08666 / 9889-0
info@teisendorf.de

Auftragnehmer:
Sojer – Energetische Gebäudeoptimierung
Gamperlmühlstr. 13
83313 Siegsdorf
08662 / 6643621
info@s-eg.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2.	Verfahren	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes – Lage und Bestand.....	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Inhalt der Änderungen des Bebauungsplans	4
	Baugrenzen, Bauform und Baukörperstellung	4
	Mass der baulichen Nutzung	5
	Erschliessung.....	5
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
6.	Schlussbemerkung	6

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat in seiner Sitzung vom 14.03.2017 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1236/1 und 1236/10, Gemarkung Oberteisendorf die 7. Änderung des Bebauungsplans „Surmühl“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

In der Sitzung des Bau- Umweltausschusses am 13.09.2017 wurde die Erweiterung des Umgriffs und Einbeziehung der Grundstücke FlNr. 1236/2 und 1236/11 beschlossen.



Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans „Surmühl“

Anlass der Änderung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1236/1 und 1236/10 ist die Ermöglichung einer Erweiterung der Produktionsflächen der bestehenden Halle im direkten Anschluss nach Norden. Um einen rationellen Produktionsablauf zu ermöglichen soll die Erweiterung im direkten Anschluss an die bereits bestehende Produktionsfläche erfolgen und eine durchgehende, höhengleiche Fläche geschaffen werden. Die Erweiterung wird notwendig auf Grund einer dringend notwendigen Ausweitung der Produktionskapazitäten um aktuell fremd gefertigte Produkte am Standort in Surmühl selbst zu produzieren und der deshalb geplanten Schaffung von 10 – 15 Arbeitsplätzen. Städtebaulich soll ein gegliederter Baukörper in Verlängerung der Bestandshalle dem Straßenverlauf

folgend als räumlicher Abschluss entstehen.

Der Überschwemmungsbereich stellt die Begrenzung der Erweiterung dar. Die zu bepflanzende private Grünfläche mit für das Ortsbild besonderer Bedeutung wird verkleinert weiterhin um die nördliche und westliche Grundstücksgrenzen geführt. Die für das Ortsbild bedeutsame Eingrünung des Gewerbegebietes wird somit weiterhin gewährleistet.

Anlass der Änderung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1236/2 und 1236/11 ist ein aus betrieblichen Gründen notwendiger geplanter Erweiterungsbau südlich des Bestandsgebäudes der bis 1,00 m an die südliche Grundstücksgrenze geschoben werden soll. Eine Abstandsflächenübernahme des Nachbargrundstückes liegt hierfür bereits vor. Die östliche Grundstücksgrenze soll ebenfalls verschoben werden da in diesem Bereich ein kleiner Vorbau entstehen soll.

2. Verfahren

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Surmühl“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes – Lage und Bestand

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

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1236/1 und 1236/10 im Umfang von rund 5.918 m² sowie die Flurstücke Nr. 1236/2 und 1236/11 mit rund 991 m².

Der Bereich im Norden Anlass der Änderung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1236/1 und 1236/10 ist, auf der die Erweiterung errichtet werden soll, ist derzeit zum Teil als Parkplatz und zum Teil als private Grünfläche genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

4. Flächennutzungsplan

Der Bereich der geplanten Halle ragt in die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche ohne Zweckbestimmung hinein. Die für das Ortsbild bedeutsame Eingrünung bleibt durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erhalten, jedoch in verringerter Fläche. Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt im Rahmen der 1. Änderung die vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 03.04.2017 bereits beschlossen wurde.

5. Inhalt der Änderungen des Bebauungsplans

Baugrenzen, Bauform und Baukörperstellung

Die Baugrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 1236/1 und 1236/10 wird nach Norden erweitert und bis an den Überschwemmungsbereich herangeführt und somit das Baufenster erweitert.

Innerhalb der Baugrenze ist geplant, eine Halle mit den Massen ca. 20 x 26,30 zu errichten und mit einem flachen Verbindungsbau an die bestehende Halle anzuschliessen damit eine durchgängige Produktionsfläche entstehen kann. Die seitliche Wandhöhe beträgt unverändert maximal 6 m.

Die Einhaltung der Abstandsflächen richtet sich nach der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung.

Die bisher maximal zulässige Länge von 50 m wird durch die Bestandshalle bereits ausgeschöpft. Deshalb ist der neu zu errichtende Baukörper gestalterisch deutlich abzusetzen und als gegliederter Baukörper mit einem Flachdach-Zwischenbau mit begrüntem Dach anzuschliessen.

Die Baugrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 1236/2 und 1236/11 wird nach Osten und nach Süden erweitert um die geplanten Erweiterungen nach den betrieblichen Anforderungen errichten zu können. Die

seitliche Wandhöhe beträgt unverändert maximal 6 m.

Die Einhaltung der Abstandsflächen richtet sich nach der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung, für die südliche Grundstücksgrenze liegt eine Abstandsflächenübernahme zu Lasten des angrenzenden Grundstücks FINr. 1236/3 vor.

Mass der baulichen Nutzung

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl der geplanten Erweiterung auf den Flurnummern 1236/1 und 1236/10 ist das Bauland der Gesamtgrundstücksgröße der beiden Flurnummern 1236/1 + 1236/10 maßgeblich, da sich das Bestandsgebäude und der zu planende Erweiterungsbau über beide Grundstücke erstrecken und das Gebäude von der Nutzung und Baukörpergestaltung eine Einheit bildet und nicht getrennt nutzbar ist.

Um den für die Erweiterung notwendigen Flächenbedarf abdecken zu können wird die aktuelle Grundflächenzahl auf den Flurnummern 1236/1 und 1236/10 von 0,50 maßvoll auf 0,60 angehoben. Die GFZ von 0,60 bleibt unverändert.

Auf den Flurnummern 1236/2 und 1236/11 gilt eine GRZ von 0,50 und eine GFZ von 0,60.

Erschliessung

Durch den Erweiterungsbau auf den Flurnummern 1236/1 und 1236/10 ist die Zufahrt und der Zugang zum Verwaltungsbereich über die aktuelle Hauptzufahrt und Lieferzufahrt nicht mehr möglich. An der nördlichen Grundstücksgrenze soll deshalb eine weitere Zufahrt zu Personal- und Besucherparkplätzen und den Verwaltungsbereich erstellt werden.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung ergeben sich keine Änderungen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtlich ermittelte Ausgleichsbedarf ändert sich deshalb nicht und es sind keine zusätzlichen oder geänderten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz auf den Flurnummern 1236/1 und 1236/10 wurde ein hydrotechnisches Gutachten angefertigt und Maßnahmen im Rahmen eines Nubaus festgelegt.

6. Schlussbemerkung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine maßvolle Weiterentwicklung im Gewerbegebiet erfolgen. Der bestehende Betrieb der Ettikettenproduktion kann erweitert, dessen Bestand gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die geplanten Erweiterungen der Produktionshallen sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Lärmemissionen für die Umgebung zu erwarten.

Der Neubau auf den Flurnummern 1236/1 und 1236/10 wird hinsichtlich seiner Gestaltung an den Baubestand angepasst, im Baukörper deutlich gegliedert und fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu erwarten.

Der Neubau auf den Flurnummern 1236/2 und 1236/11 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 erwarten.

Die Fläche zur Eingrünung des Randes des Baugebietes auf den Flurnummern 1236/1 und 1236/10 wird verringert, kann jedoch durch die Beibehaltung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ihre Funktion weiterhin erfüllen und die Einbindung in das umgebende Landschaftsbild ist somit sichergestellt.

Auswirkungen auf weitere Belange der Bauleitplanung sind mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Surmühl“ nicht verbunden.

Verfasser:

Sojer – Energetische Gebäudeoptimierung
Gamperlmühlstr. 13, 83313 Siegsdorf

Markt Teisendorf:

Teisendorf, den 14. Nov. 2018



Thomas Gasser, 1. Bürgermeister