

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet-Surmühl" der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land

Der Begründung liegt der Bebauungsplan des Architektenbüros Hofmann+Döberlein, Mittlere Feldstr. 2, 8228 Freilassing vom 01.08.91 zugrunde, geändert am 28.10.91 und 28.1.92.

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat am 16. Juli 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Surmühl" beschlossen.

A.) Aufstellungsgründe:

Die Ausweisung des neuen und in absehbarer Zeit nutzbaren Gewerbegebietes ist für die wirtschaftliche Struktur des Marktes Teisendorf wegen der Steuerkraft und Bereitstellung von Arbeitsplätzen von außergewöhnlich großer Bedeutung.

So ist oberstes Ziel der Gemeinde, der einheimischen Bevölkerung, vor allem der jüngeren Generation, eine Möglichkeit zum Aufbau einer wirtschaftlichen Existenz zu schaffen und Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

Aus der vorhandenen Erwerbsstruktur ist ersichtlich, daß die Ausweisung von Gewerbegebieten notwendig ist, zum einen, um den aus der Landwirtschaft freiwerdenden Arbeitskräften in der Gemeinde Arbeitsplätze anbieten zu können, zum anderen besteht von Seiten der Auspendler ein Interesse an einem Arbeitsplatz in der Wohnsitzgemeinde.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes dient dafür, die gewerbliche Bautätigkeit zu ordnen und baurechtliche Belange (Nachbarrecht, Immissionsschutz usw.) besser entscheiden zu können.

Da die städtebauliche Entwicklung nur durch auf längere Sicht berechnete und mit verbindlicher Wirkung ausgestattete Festsetzungen sinnvoll geleitet werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Baugebiet wird deshalb als Gewerbegebiet zur Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan vom November 1984 entwickelt, der für dieses Gebiet ein Gewerbegebiet vorsieht.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet umfaßt folgende Flurstücke
Fl.Nr. 1236/Teilfläche, 1245 und 1245/1 Gemarkung
Oberteisendorf.

Das Baugebiet Surmühl liegt etwa 400 m nördlich der
Bundesstraße 304 Traunstein-Freilassing in Höhe der
Ortschaft Obermoos zwischen Oberteisendorf und Tei-
sendorf.

Eine Stichstraße zweigt von der Bundesstraße 304 ab
und führt weiter nach Mehring.

Die ausgewiesene Fläche beträgt	ca. 4,1 ha
davon sind Bauflächen und Umland	ca. 2,1 ha
schützenswerter Wald und Obstgartenfläche	ca. 2,0 ha

Neue Straßenflächen für die Erschließung werden nur
in geringem Umfang für Verbreiterungen in Anspruch
genommen.

Das Baugebiet wird umgrenzt im Norden von der Sur,
im Südwesten von einem schützenswerten Mischwald,
der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufge-
nommen wird, damit jegliche Bautätigkeit in diesem
Bereich ausgeschlossen werden kann, im Osten von
der Surmühle.

Die Surmühle ist bereits ein Gewerbebetrieb, eine
Mühle, mit mehreren Gebäuden. Vorhanden sind ebenso
einige Behelfsbauten, in denen Gewerbebetriebe not-
dürftig untergebracht sind (Baufirma).

Die zu bebauende Grundstücksfläche befindet sich in
Privatbesitz.

Das Gelände ist nahezu eben.

Um einer möglichen Hochwassergefahr zu begegnen, sind
die neuen Gebäude auf den Parzellen 2-5 so an-
zuheben, daß die Oberkante der Erdgeschoßfußböden
30-40 cm über der fertigen anliegenden Erschließungs-
straße liegen.

Da im Hochwasserfall auch mit dem Ansteigen des
Grundwassers zu rechnen ist, ist dieser Umstand bei
Unterkellerungen zu berücksichtigen. Über die mög-
lichen Grundwasserstände haben sich die Bauwerber in
eigener Verantwortung zu informieren.

Aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse kann es zu
statischen Problemen kommen. Über die Untergrundver-
hältnisse hat sich der Bauwerber ebenfalls eigenver-
antwortlich, möglicherweise durch Bodenuntersuchun-
gen, zu überzeugen und entsprechende Maßnahmen zu
treffen.

Einige der geplanten Gebäude liegen im Fallbereich
von Bäumen (Abstand unter 20 m). Die entsprechenden
Gebäudeeigentümer sind darauf hinzuweisen, daß eine
Haftung der Waldbesitzer ausgeschlossen bleibt.

Zur Befreiung von Gebäudeabständen gem. Art. 72 Abs.5
BayBO ist eine entsprechende Verzichtserklärung der
Gebäudeeigentümer abzugeben.

C.) Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Nach der Baugebietskategorie wird dieses Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet dient nach § 8 Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Da das Baugebiet größtenteils von freier Landschaft umgeben ist, sollen nur immissionsschwache Betriebe angesiedelt werden (Entscheidung durch Gemeinde als Grundeigentümer). Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Bebauung wird eine besonders landschaftsgebundene, ortstypische Gestaltung der Gebäude mit entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen durchgesetzt (s. Bebauungsplan mit Satzung). Bei der Planung ist besonderes Augenmerk auf eine gute Einbindung in die Landschaft gelegt, auf maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude, Begrenzung der Gebäudegrößen, Festlegung von Satteldächern mit roter Eindeckung in Anlehnung an den im dortigen Gemeindebereich üblichen dörflichen Charakter. In der Materialwahl soll auf die Bauwerber eingewirkt werden, nur bodenständige Materialien wie verputztes Mauerwerk, Naturholz und Tonziegel zu verwenden, unter Verzicht auf Kunststoffe und Metall an den Fassaden. Auf die Belange des Naturschutzes wird großer Wert gelegt. Die Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen gegenüber der freien Landschaft ist - wie im Bebauungsplan dargestellt - zwingend gefordert. Durch die festgesetzte Bepflanzung und Sicherung des Waldbestandes wird auf das Landschaftsbild besonders geachtet.

D.) Erschließung:1. Straßen

Das Baubegiet erhält über die Gemeindestraße von der B 304 bei Obermoos Anschluß an eine überörtliche Straße. Die Brücke über die Oberteisendorfer Ache wurde vor einigen Jahren erstellt. Der verkehrsgerechte Straßenausbau von der B 304 bis Surmühl ist vorgesehen.

2. Abwasserbeseitigung:

Die Beseitigung des im Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Kanalisation. Der Anschlußkanal wird bis zur Benutzbarkeit der Gebäude hergestellt.

Niederschlagswasser aus Dachflächen kann ohne Vorbehandlung, soweit die Untergrundverhältnisse hierfür geeignet sind, versickert werden oder in die umliegenden Bäche eingeleitet werden.

Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen sind vor ihrer Einleitung zu behandeln.

3. Wasserversorgung:

Das Gebiet wird durch Anschluß an das Wasserleitungsnetz der Surgruppe versorgt.

4. Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG.

5. Müllbeseitigung:

Der Müll wird durch die kommunale Müllabfuhr beseitigt.

E.) Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung:

1. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Surgruppe als eigene Aufgabe. Keine Kosten für Gemeinde.

2. Abwasserbeseitigung:

a) Schmutzwasserkanal ca. 300 lfdm a DM 550,--	165.000,-- DM
b) Regenwasserkanal ca. 450 lfdm a DM 350,--	157.500,-- DM
c) Regenwasser-Absetzbecken Pauschal	52.500,-- DM
	<u>375.000,-- DM</u>
	=====

3. Straßen:

Gründerwerb ca. 200 qm a DM 35,--	7.000,-- DM
Herstellung von Fahrbahnen:	
425 m Länge, 6,00 m Breite a DM 735,--	312.400,-- DM
40 m Länge, 4,00 m Breite a DM 500,--	20.000,-- DM
Beleuchtung 10 Einheiten a DM 1.400,--	14.000,-- DM

4. Einpflanzung und Grünanlagen:

Bepflanzung 14 Bäume a DM 250,--	3.500,-- DM
	<u>356.900,-- DM</u>
	=====

Der Gemeinde entstehen somit durch die Maßnahme Kosten von DM 731.900,--.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Kanalanschlußbeiträge DM 300.000,--; Erschließungsbeiträge DM 410.000,--; Rest Haushaltsmittel bzw. Zuschüsse für Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt ist gegeben.

F.) Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

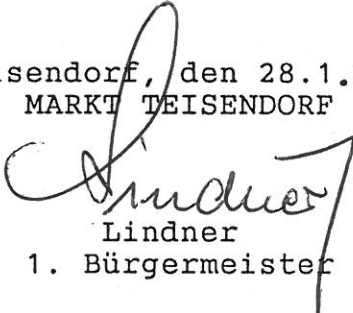
a) Die An- und Abfahrtsstraßen von der B 304 (Obermoos)

nach Surmühl bzw. von der B 304 (Oberteisendorf) über Kirchsteg nach Surmühl werden durch den zu erwartenden Verkehr stärker frequenziert. Die Anlieger am Mühlweg in Oberteisendorf und Kirchsteg werden dadurch stärker mit Verkehrslärm belastet. Aufgrund des kleinen Baugebietes wird jedoch dieser Nachteil nicht so gravierend sein, daß dies für die Anlieger unzumutbar ist.

- b) Für die 2 Wohngebäude nördlich der Sur entstehen Auswirkungen aus dem Betrieb der gewerblichen Anlagen. Nach der Satzung werden jedoch nur immissionsschwache Betriebe zugelassen, so daß die Belästigung durch Verkehrs- und Betriebslärm in Grenzen bleibt.
- c) Zur Sicherung des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes werden folgende Festsetzungen getroffen: Einbindung in die Landschaft durch Erhaltung des Waldbestandes und Obstgartens; umfangreiche Einpflanzung des Gebietes; maßvolle Höhen und Größen der Gebäude, Satteldächer nach üblichem dörflichem Charakter; keine immissionsstarken und abwasserintensive Betriebe.

Aus den vorgenannten Gründen ist deshalb nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich wesentlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Teisendorf, den 28.1.1992
MARKT TEISENDORF


Lindner
1. Bürgermeister