IV 610-3/29

MARKT TEISENDORF

Bebauungsplan „TRAGMOOS“ 4. Änderung für die Flurstücke Nr. 805/1 und 805/2

BEGRÜNDUNG

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 9.6.2010 die Änderung des Bebauungsplanes für die Flurstücke Nr. 805/1 und 805/2 (Baufl.Nr. 5) im Baugebiet „Tragmoos“.

Der Begründung liegt der Änderungsentwurf des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Staufenstraße 27, 83395 Freilassing, in der Fassung vom 10.08.2010 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfes einer bereits ansässigen Firma sowie der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll eine bessere bauliche Ausnutzung des bestehenden Gewerbegebietes Tragmoos ermöglicht werden. Hierdurch können auch weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.
Städtebaulich wird durch die Änderung die Lücke zwischen dem Baubestand des Gewerbegebietes „Tragmoos“ und dem Baugebiet „Tragmoos II“ geschlossen.

2. Änderungsverfahren

Durch die geplante Änderung wird eine Nachverdichtung des Gewerbegebietes Tragmoos ermöglicht und weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Die in Folge der Änderung neu überbaubare Fläche liegt deutlich unter 20.000 m² und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Ebenso werden durch die Änderung keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a** (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 Änderungsbereich liegt an der Westgrenze des Bebauungsgebietes „Tragmoos“ und schließt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Tragmoos II“ an. Er umfasst die Flurstücke Nr. 805/1 und 805/2 im Umfang von rund 2.725 m². Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist derzeit entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von der angrenzenden Firma als Lagerfläche genutzt, bei dem westlichen Teil handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Das Gelände ist weitgehend eben.

4. Flächennutzungsplan

Der Bereich der bestehenden Lagerfläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist derzeit noch als Grünland ausgewiesen und wird im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von weiteren Gewerbebauten vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit den Nachbarparzellen im Baugebiet mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,70 festgelegt. Die Firstrichtung wird an die Festsetzungen der Nachbarparzellen und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Aufgrund der potentiellen Baumfallgefahr des angrenzenden Waldes ist im Bereich des Änderungsbereiches der Dachstuhl statisch entsprechend auszubilden und eine Haftungsausschlusserklärung zugunsten des Waldeigentümers zu unterzeichnen.

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 bessere bauliche Ausnutzung des Gewerbegebietes erzielt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
2. Durch die einheitlich festgelegten Nutzungszahlen ergibt sich ein homogenes Gewerbegebiet.
3. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich ihrer Situierung und Gestaltung an den Baubestand anpassen und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten. Ebenso sind keine über das zulässige Maß hinaus gehende Lärmemissionen für die Umgebung zu erwarten.
3. Die bisher als Grünland festgesetzte Fläche stellte aufgrund ihrer isolierten Lage zwischen den Gewerbebauten eine Restfläche mit nur eingeschränkter Grünfunktion dar. Durch das festgesetzte Geh- und Fahrtrecht ist die Zufahrt zum angrenzenden Wald gesichert. Die Begrünung des Gewerbegebietes wird durch die zu pflanzenden standortheimischen Laubbäume gewährleistet.

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, 10.11.2010
MARKT TEISENDORF

Schießl
Erster Bürgermeister

Der Planfertiger:

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
10.08.2010