MARKT TEISENDORF 1/3-610-3/29

Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "TRAGMOOS"

BEGRUNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Begründung liegt der Bebauungsplan des Architekturbüros Hofmann & Döberlein, Mittlere Feldstraße 2, 8228 Freilassing i.d.F. vom 30.10.1989 zugrunde.

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat am 05.10.1987 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom November 1984 und die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "TRAGMOOS" beschlossen.

1. Aufstellungsgründe: Bei den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen im Gemeindegebiet besteht auf längere Sicht keine Möglichkeit, diese für die Ansiedlung von Betrieben zu erhalten. Trotz intensivster Bemühungen der Gemeinde steht vor allem das im Westen des Marktes Teisendorf im Flächennutzungsplan ausgewiesene, wichtige Gewerbegebiet wegen des Grundstückserwerbes absehbar nicht zur Verfügung. Durch den Grunderwerb der Gemeinde im vorgesehenen GE "Tragmoos" besteht darum derzeit die einzige Möglichkeit, bereits wartende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet aus- bzw. anzusiedeln und zusammenzufassen. Ganz wesentlich ist dabei die Aussiedlungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben, die derzeit noch im Wohnbereich von Teisendorf liegen und die durch die Lärmbelästigung dauernd Beanstandungen der Anlieger hervorrufen.

> 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 Existenzgrundlage 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. Eine spätere, maßvolle Erweiterung nach Westen ist möglich.

Die Erweiterung wird jedoch auf den unmittelbaren Anschlußbereich im Westen begrenzt, so daß keine bandartige Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Teisendorf erfolgt. Der Landschaftsraum mit Waldbestand und Wiesen zwischen dem Sondergebiet "Ferien und Erholung" im Osten von Teisendorf (Kolping-Familienferienwerk) und dem GE wird erhalten. Dies ist auch schon wegen der unterschiedlichen Nutzung der beiden Gebiete unumgänglich. Auch der anschließende Landschaftsraum im Osten wird zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen freigehalten. Eine Erweiterung nach Osten wird darum generell ausgeschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Gebiet war im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2. <u>Lage</u>, <u>Größe und</u> <u>Beschaffenheit des</u>

Baugebietes:

Das Baugebiet umfaßt folgende Flurstücke: 380 Tfl., 805, 806 und 807 Tfl., 350/2, 346/1, 346/4, 347, 348, 349, 365,379 Tfl. Gemarkung Roßdorf.

Das Baugebiet grenzt im Süden an die B 304, im Norden an die Böschung des Bahnkörpers der Bundesbahnstrecke Rosenheim – Salzburg, im Osten und Westen an landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Die Bundesstraße B 304 Traunstein – Freilassing verläuft etwa in einem Abstand von 50 – 80 m südlich des Baugebietes. Eine Stichstraße abzweigend von der Bundesstraße B 304 erschließt das neue Gewerbegebiet. Die ausgewiesene Fläche beträgt ca. 2,58 ha. Die Entfernung des Baugebietes zur Ortsmitte beträgt ca. 2 km.

Das Gelände ist leicht hänge. Nördlich des Baugebietes verläuft auf einem hohen Bahnkörper die Bundesbahnstrecke Rosenheim – Salburg. Der Boden besteht aus kiesig bis sandiglehmigen Untergrund und ist für eine Normalbelastung ausreichend fest. Die Feststellung des Grundwasserstandes wird durch Probelöcher vor Bebauung noch nachgewiesen.

Die Größe des Geltungsbereiches

= Bruttobauland beträgt ca. $25.762 \text{ m}^2 = 100 \%$ Anteil der Straßen beträgt ca. $5.012 \text{ m}^2 = 19 \%$ = Nettobauland ca. $20.750 \text{ m}^2 = 81 \%$

3. 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 großteils 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 fætgesetzte Bepflanzung und Sicherung des Waldbestandes mit Bachlauf wird auf das Landschaftsbild besonders geachtet.

Die Pflanzverbotszone entlang des Bahndammes dient der Erhaltung der Trockenböschung als Lebensraum für besondere Tierarten. Um eine Überschattung des Böschungsbereiches zu vermeiden, sind als Bepflanzung am Dammfuß nur Sträucher und Hecken zugelassen.

Das Verkehrskonzept sieht eine Stichstraße mit Kehre, von der Bundesstraße abzweigend, vor. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt von der Erschließungsstraße aus. Die Erschließungsstraße wird so weit westlich verlagert, daß die künftige Anbindung an die Ortsumgehung B 304 gesichert und die Erschließung der künftigen Erweiterung des GE im westlichen Teil möglich ist (Auflage Straßenbauamt).

4. Wesentliche Auswirkungen:

Nachdem nur immissionsschwache Betriebe angesiedelt werden, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem neuen Gewerbegebiet auf die ca. 150 m entfernten 4 Einzelwohngebäude zu erwarten. Flächen für Immissionsschutz werden deshalb nicht benötigt. Bodenordnende Maßnahmen oder Abbrucharbeiten sind nicht erforderlich.

Eine gewisse Erhöhung des Verkehrslärms entsteht durch die Zu- und Abfahrt von der B 304 für das Anwesen Wernersbichl 1, das jedoch bereits jetzt an der B 304 liegt.

Abwägung:

Vorteile:

Keine Lärmbelästigung von Wohngebieten; gute Verkehrsanbindung: mögliche maßvolle Erweiterung nach Westen; abgeschirmte Lage; Vergabe Grundstücke durch Gemeinde als Eigentümerin: Schaffung von Arbeitsplätzen: Zusammenfassung heimischer Betriebe; Aussiedlung lärmintensiver Betriebe aus dem Wohnbereich von Teisendorf: Nutzung in absehbarer Zeit möglich.

Nachteile: Isolierte Lage ohne Anbindung an Ort; Landschaftszersiedlung; gewisse Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft;

> Aufgrund der dringenden Notwendigkeit zur Ausweisung des Baugebietes und der gewichtigeren Vorteile wird der Bebauungsplan aufgestellt.

4. <u>Erschließung/Kosten:</u> Die Ausführung ist ab 1991 vorgesehen. Die Erschließung wird gesichert durch:

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß

an die Wasserversorgung der Surgruppe.

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Zentralkläranlage Teisendorf. Oberflä-

chenwasser mit Absetzbecken und Einleitung in Vor-

fluter (Mühlfeldener Graben).

Stromversorgung: Durch das überörtliche Stromversorgungsnetz der

OBAG.

Müllbeseitigung: Durch gdl. Müllabfuhr und kommunale Einrichtung des

Landkreises Berchtesgadener Land.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung betragen:

	Kosten DM	Einnahmen (Beiträge) DM
Wasserversorgung und Stromversorgung:	Wird vom Zvb Surgruppe tet und finanziert.	e bzw. der Obag errich
Abwasserbeseitigung:	642.000,	620.000,
Grunderwerb für Straßen:	96.000,	86.400,
Erschließungsstraße mit Entwässerung:	678.000,	610.200,
Summme:	1.416.000,	1.316.600,

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt ist gegeben.

Teisendorf, 36.03.1989 MARKT ZEISENDORF

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan "TRAGMOOS" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.2.90 bis 8.3.90 öffentlich ausgelegt.

Teisendorf, 9.3.90

MARKT TEISENDORF

i. A.

Wimmer VAng.

