IV 610-3/54

MARKT TEISENDORF

3. Änderung des Bebauungsplanes „Tragmoos III“ für die Grundstücke Flst.Nr. 380/4, 380/6, Gemarkung Roßdorf

und

2. Änderung des Bebauungsplanes „Tragmoos II“ für die Grundstücke Flst.Nr. 807 und 807/1, Gemarkung Roßdorf

BEGRÜNDUNG

Dieser Begründung liegt der Änderungsplan des Planungsbüros Planquadrat Frische GmbH vom 29.10.2014 zu Grunde.

Bestehende planerische Situation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tragmoos III“ war für die Baufläche Nr. 9 die Errichtung eines Baumarktes vorgesehen. Bereits seit einigen Jahren ist aber klar, dass die ursprünglich geplante Nutzung nicht mehr entstehen wird. Dies wird durch die Teilung der Baufläche unterstrichen (jetzt Flst.Nr. 380/4 u. 380/6), wobei die auf dem neu gebildeten Grundstück Flst.Nr. 380/6 in diesem Zusammenhang errichtete Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Wegen der, aufgrund der ursprünglich vorgesehen Nutzung sehr speziell festgesetzten Baugrenzen (aber kein vorhabenbezogener Bebauungsplan) war aber auch klar, dass bei einer weiteren Bebauung Probleme mit den Bebauungsplanfestsetzungen entstehen werden.

Im Rahmen der Vermessung der Baufläche Nr. 9 ergaben sich im westlichen Bereich zudem Abweichungen von der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksteilung. Diese Abweichung wird in dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Maß der Nutzung

Im Zuge einer Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes „Tragmoos“ wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt, die relativ geringe Grundflächenzahl auf 0,6 zu erhöhen um eine bessere Ausnutzung des gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen. Deshalb wurde auch bei dieser Änderung die Grundflächenzahl entsprechend erhöht.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Festsetzungen auf einen sog. Angebotsbebauungsplan umzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass auch bei weiteren Bebauungen insoweit keine Probleme mehr entstehen. Natürlich wird in diesem Zusammenhang auch die Bebauung auf der neu gebildeten Baufläche Nr. 9 b angepasst.

Immissionsschutz

Nach Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens wurde der Änderungsbereich auf die Fl.Nr. 807 und 807/1 der Gemarkung Roßdorf erweitert. Grund war die Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde zur Ermittlung und Festsetzung eines Immissionskontingentes für den gesamten Änderungsbereich.

Für den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes wurden bei der letzten Änderung bereits Immissionskontingente festgesetzt.

Die Aufnahme dieser beiden Grundstücke Flst.Nr. 807 und 807/1 war erforderlich, um die ansonsten entstehende Festsetzungslücke zu schließen.

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tragmoos III“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 25.11.2014 erstellt.
Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für den Änderungsbereich höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente dimensioniert und festgesetzt. Des Weiteren wurden die durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Rosenheim – Freilassing verursachten und innerhalb des Änderungsbereiches wirksamen Geräuschemissionen ermittelt und hinsichtlich der hieraus resultierenden baulichen Anforderungen an die zukünftig zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen bewertet.

Für den Änderungsbereich wurden Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 in Höhe von $_{LEK,tags}$ = 65 dB(A) und $L_{EK,nachts}$ = 50 dB(A) festgesetzt.

Für die im Änderungsbereich zu errichtenden bzw. baulich zu ändernden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV Süd Industrie Services GmbH vom 25.11.2014 die Lärmpegelbereich IV bis VI anzusetzen.

Die schalltechnische Untersuchung vom 25.11.2014 ist Bestandteil der Änderung.

Baufläche 9 b (Fl.Nr. 380/6 der Gemarkung Roßdorf)
Auf Grund der Einwendung des Eigentümers der Baufläche Nr. 9 b wurde die Baugrenze in Richtung Süden geringfügig erweitert.

Rechtliche Grundlagen
Mit der Änderung soll die Bebauung der neu gebildeten Bauflächen verdichtet und entsprechend den derzeitigen, geänderten Erfordernissen neu strukturiert werden.
Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB liegen damit vor (Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rd.Nr. 30 zu § 13 a BauGB).

Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Der Änderungsbereich (neu gebildete Bauflächen Nr. 9 a und 9 b) entspricht dem Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplanes (hier Baufläche Nr. 9 für einen Baumarkt). Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Baufläche Nr. 9 eine Eingrünung Richtung Norden mit einer Breite von 3 m fest.
Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Für die Änderung sind deshalb keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Die Festsetzungen zu den max. zulässigen Gebäudelängen sowie der Gebäudehöhe bleiben unverändert. Durch die Teilung in zwei Bauflächen wird die Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze durch die erforderlichen Abstandsflächen unterbrochen, sodass sich die mögliche Länge dieser Bebauung sogar verringert. Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Wirkung auf den Außenbereich wird durch die Änderung damit zumindest nicht verschlechtert.
Um den Übergang zum Außenbereich zu verbessern, wurde trotzdem die festgesetzte Eingrünung um 1 m auf neu 4 m verbreitert.

Erschließung
Der Planbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Teisendorf, 29. Dezember 2014
MARKT TEISENDORF

Thomas Gasser

Erster Bürgermeister Thomas Gasser