Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zum Bebauungsplan Tragmoos III der Marktgemeinde Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land.

Der Begründung liegt der Bebauungsplan i.d.F. vom 28.07.2000, gefertigt vom Architektenbüro Döberlein+Putzhammer, Mittlere Feldstraße 2 in 83395 Freilassing, zugrunde.

Der Marktgemeinderat hat am 01.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Tragmoos III beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung bzw. des Bebauungsplanes

1. Änderungs- bzw. Aufstellungsgründe

Da im bestehenden Gewerbegebiet keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen, soll das derzeitige Gewerbegebiet nach Westen erweitert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Es soll dadurch dem dringenden Flächenbedarf eines heimischen Betriebes nachgekommen werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar westlich an das bestehende Gebiet an und liegt unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße von Tragmoos. Die westlich und nördlich angrenzenden Grundflächen sind landwirtschaftlich genutzt.
Der geplante Bereich umfaßt die Flurstücksnummer 380/4 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 380 und 805 mit einem Gesamtausmaß von rund 1,2 ha.
Das Gelände steigt nach Norden leicht an.

3. Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Ebenso wie das bestehende Gewerbegebiet Tragmoos wird auch der geplante Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen und soll gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieben dienen. Insbesondere soll einem heimischen Betrieb hier eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Es ist die Errichtung eines Raiffeisen-Lagerhauses mit Markt und Büro vorgesehen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der umliegenden Landschaft in Größe, Höhe und Gestaltung eingeschränkt bzw. weitgehend an die Festlegungen des bestehenden Gebietes angepaßt. Um eine entsprechende Gliederung der Bebauung sicherzustellen, ist die maximale Größe der einzelnen Baukörper festgesetzt, wobei mehrere Baukörper unmittelbar aneinandergereiht werden dürfen.
Um eine Einbindung der künftigen Betriebsbauten in das Landschaftsbild zu gewährleisten, ist im Westen ein 5 m breiter privater Grünstreifen mit Bäumen vorgesehen. Im Norden soll das Baugebiet mit Sträuchern bzw. einer Hecke begrenzt werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ebenfalls das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geplant.

Nettobauland	ca. 9.900 m²	81,1 %
priv. Grünfläche	ca. 400 m²	3,3 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.900 m²	15,6 %
Gesamtfläche	ca. 12.200 m²	100,0 %

5. Verkehrserschließung

Das Erweiterungsgebiet wird durch die bestehende Erschließungsstraße Tragmoos sowie durch eine Stichstraße, die bereits im Bebauungsplan Tragmoos III festgesetzt wurde, erschlossen. Diese Stichstraße soll im Norden derart nach Westen verschwenkt werden, daß eine Erschließung der nördlich an das Erweiterungsgebiet angrenzenden Flächen möglich ist.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Aufgrund der Festlegung als ein Gewerbegebiet wie im angrenzenden Bereich, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Erweiterungsbereich zu erwarten.

2. Durch die vorgesehene Bepflanzung ist eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

3. Auf eine maßvolle Höhe der Gebäude, Begrenzung der Gebäudegrößen, Festsetzung von Satteldächern in Anlehnung an den örtlichen Siedlungscharakter wurde durch die Festsetzungen geachtet.

C) Umweltschützende Belange

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB wird nicht angewandt. Biotope oder Landschaftsbestandteile werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch die Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen Rechnung getragen.

D) Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung der Surgruppe.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die Kläranlage Teisendorf.
Das Oberflächenwasser wird zum Riedwinkelgraben abgeleitet.
Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

Teisendorf, den 28.07.2000
MARKT TEISENDORF

.....
Lindner, 1. Bürgermeister

Der Planfertiger:
ARCHITEKTENBÜRO DÖBERLEIN+PUTZHAMMER
MITTLERE FELDSTRASSE 2, 83395 FREILASSING
Tel. 08654/9028 28.07.00/GS-ko