IV 610-3/43

Bebauungsplan

„Warisloh“

1. Änderung für das Grundstück Flst.Nr. 590/38, Gemarkung Teisendorf

zur Errichtung eines Fernheizwerkes

Begründung

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17. März 2010 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Warisloh“ für das gemeindliche Grundstück Flst.Nr. 590/38 zu ändern.
Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Marktes Teisendorf in der Fassung vom 14. April 2010.
Anlass der Änderung ist die geplante Errichtung eines Fernheizwerkes auf diesem Grundstück.

Die Überlegungen, das bestehende Kolping-Hotel und die St.-Anna-Siedlung mit Fernwärme zu versorgen gehen schon auf die Mitte des Jahres 2006 zurück. Bereits mit Beschluss vom 1.6.2006 sprach sich der Bau- und Umweltausschuss dafür aus, diese Möglichkeit prüfen zu lassen und Gespräche mit den Grundeigentümern zu führen.
In der Sitzung am 10.9.2007 beschloss der Gemeinderat, die Trägerschaft für das Heizwerk zu übernehmen.
In der Folge wurden mehrere Standorte geprüft, an der Staatsstraße 2103 (unterhalb des Hotels) und im Bereich östlich des Hotels.
Letztendlich wurde aber klar, dass der jetzt vorgesehene Standort die besten Voraussetzungen bietet, weil

- er vom Versorgungsbereich abgesetzt ist und damit keine Belästigungen, z.B. durch Rauchgase oder Lärm für die bewohnten Gebäude zu befürchten sind (der Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus beträgt ca.100 m)
- sich nördlich bzw. nordöstlich ein Gewerbegebiet anschließt
- die Leitungslänge bis zum Versorgungsbereich nicht länger ist als bei den anderen geprüften Standorten,
- der bestehende Höhenunterschied durch die Hanglage für die Befüllung des Hackschnitzelbunkers optimal ist.

Der Baubereich liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Warisloh“, wobei der Bebauungsplan für diesen Bereich nur die bestehende Hangkante darstellt, aber keine Festsetzungen trifft. Die betreffende Hangkante ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (Art. 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das Grundstück liegt zwischen der Bahnlinie Rosenheim – Freilassing und der Industriestraße. Die Bahnlinie wurde Mitte des 19. Jahrhunderts gebaut.

Eine zwischenzeitlich durchgeführte Baugrunduntersuchung (Bohrung) hat ergeben, dass das Grundstück aufgeschüttet worden ist. Diese Aufschüttung ist sicher im Zusammenhang mit dem damaligen Neubau der Bahnlinie erfolgt, neuere Aufschüttungen sind jedenfalls nicht bekannt.
Zum einen bedeutet dies, dass nach dieser langen Zeit wieder ein tragfähiger, weil gewachsener Boden entstanden ist, zum anderen aber auch, dass es sich in diesem Bereich nicht um alte Strukturen und Geländeausformungen handelt.

Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung oder naturschutzrechtliche oder Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. In der Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung ohne Umweltprüfung erfolgt.
Mit dem Betrieb des Fernheizwerkes werden nach den Schätzungen jährlich ca. 180.000 l Heizöl eingespart und durch CO_{-2} neutrale Brennstoffe (Hackschnitzel) ersetzt werden. Das Heizwerk leistet damit einen erheblichen Beitrag zur angestrebten Reduzierung von CO_{-2} Emissionen.

Nachdem sich das gemeindliche Grundstück für die Errichtung des Fernheizwerkes anbietet (s.o.) und keinerlei entgegenstehende städtebauliche Gründe erkennbar sind, konnte der Bau- und Umweltausschuss die Änderung des Bebauungsplanes beschließen.

Die Eingrünung des Grundstückes ist schwierig. Zum einen müssen die Fahr- und Rangierflächen für die Hackschnitzellieferfahrzeuge frei bleiben, andererseits lässt auch die unmittelbar Nähe der Bahn keine hohe Bepflanzung zu. Soweit möglich, werden auf dem Grundstück niedrige Sträucher gepflanzt.

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht, das Baugrundstück ist voll erschlossen.

Achtung: Bepflanzung ergänzen

Teisendorf, 14.4.2010
Markt Teisendorf

Franz Schießl
Erster Bürgermeister