

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF MARKTGEMEINDE TEISENDORF



2. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG gemäss § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Anlass zur Änderung/Erweiterung, Planungsziele

Das Planungsareal liegt ca. 1,0 km östlich des Ortszentrums von Teisendorf unmittelbar nord-östlich anschließend an die Bahnlinie 5703 Rosenheim-Salzburg, gegenüber der Bahnhofstation Teisendorf.

Von der Bebauungsplanänderung betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 754/6 und 754/7 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 754/5 (bestehendes Betriebsgelände Fa. Romold), 590/32 (Industriestraße) und 764 (Straße Im Untergrund), jeweils Gemarkung Teisendorf.

Die Bebauungsplanerweiterung betrifft eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 751 der Gemarkung Teisendorf, welches sich östlich im Anschluss gegenüber der Gemeindestraße „Im Untergrund“ befindet.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist es, die Haupt- und Nebenbauflächen sowie die Freilagerflächen der auf dem westlichen Areal Fl.Nr. 754/5 bereits ansässigen Fa. Romold nach Osten hin für die kurz-, mittel- bzw. längerfristig zu erwartende Betriebsexpandierung bedarfsgerecht zu erweitern.

Städtebaulich ist die geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes und insbesondere die Nachverdichtung wesentlich sinnvoller, als im Außenbereich ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Dies entspricht dem Gebot des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Hierzu ist es nun erforderlich, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich als Grünfläche ausgewiesene, bestehende Hügelkuppe teilweise abzutragen und das Betriebsgelände nach Osten hin über die Straße „Im Untergrund“ hinweg auf das Grundstück Fl.Nr. 751 zu erweitern. Dieses Erweiterungsgrundstück bindet im Süden unmittelbar an das Gewerbegebiet „Warisloh“ an, worin auf dem Grundstück Fl.Nr. 416/4 ebenfalls bereits die Fa. Romold ansässig ist.

Somit soll eine lückelose Verbindung der Betriebsgelände der Fa. Romold geschaffen werden, wodurch die Betriebsabläufe der Firma effektiver erfolgen können.

Die relativ großzügig bemessene Erweiterung der Betriebsflächen ist auch erforderlich, weil die expandierende Fa. Romold ihren derzeitigen zweiten Betriebsstandort in Freilassung aufgrund akuter Platzprobleme aufgeben muss.

Die Fa. Romold plant deshalb, den Gesamtbetrieb im Standort Teisendorf zusammenzufassen.

Die Fa. Romold beschäftigt in Teisendorf derzeit 12 Mitarbeiter. Mit der Zusammenführung der beiden Betriebe und der fortdauernden Expansion der Firma ist jedoch zukünftig die Schaffung von 40 – 50 Arbeitsplätzen zu erwarten.

Die Fa. Romold ist ein Handelsbetrieb für Zu- und Verkauf von Tiefbauprodukten aus Kunststoff, es sind daher großräumige Freilagerflächen für diese Produkte erforderlich.

Produktveränderungen (keine Neuproduktion) durch Zusammenführung verschiedener Kunststoffteile mittels Heißluftklebe- bzw. -schweißverfahren vorgenommen. Nachdem diese Bearbei-

tung und die Lagerung dieser veränderten relativ groß bemessenen Produkte nur in geschlossenen Räumen möglich ist, sind auch neben den Freilagerflächen entsprechend großzügig ausgelegte Hallengrößen erforderlich.

Aufgrund der Bearbeitung in geschlossenen Hallen entstehen jedoch keinerlei Lärm- oder Geruchsemissionen.

Somit werden, bei entsprechend einschränkenden Festsetzungen der Nutzungszahlen, der Vollgeschosse, der Gebäudegrößen, der Höhenentwicklung der Gebäude, etc., relativ großzügige Baugrenzen festgesetzt, um der Firma Romold größtmögliche Bewegungsspielräume bei der Planung und Umsetzung ihrer erforderlichen baulichen Maßnahmen, auch zu späteren Zeitpunkten, zu gewähren.

Für die Freilagerflächen ist eine Vollversiegelung aus Asphalt aus betriebstechnischen Gründen unabdingbar; die Entwässerung dieser Freilagerflächen wird über entsprechende Rigolensysteme vorgenommen.

Der Baubeginn für die ersten geplanten Maßnahmen ist ab dem Jahr 2011 geplant.

Um nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerecht kurz-, mittel- bzw. längerfristig geplanten Vorhaben zu schaffen, veranlasst die Marktgemeinde Teisendorf eine entsprechende Bauleitplanung.

Der Bau- und Umweltausschuss hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“, in seiner Sitzung am 16.09.2009 beschlossen.

2. Verfahren

Nachdem die Bebauungsplanänderung/-erweiterung grundsätzlich die Grundzüge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ nicht wesentlich berührt, öffentliche Belange nicht nachhaltig beeinträchtigt werden und es sich hierbei um eine bedarfs-gerechte Nachverdichtung von dringend benötigten Gewerbeflächen handelt, wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch angewandt.

Nach herrschender Meinung ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB zulässig, wenn diese Flächen im Rahmen einer sog. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB in einen Innenbereich einbezogen werden könnten. Dies wäre nach Auffassung des Marktes Teisendorf für die Teilfläche aus Fl.Nr. 751 grundsätzlich möglich, sodass die Fläche auch in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden konnte.

Die Planungsfläche beträgt ca. 20.180 m². Es ist damit klar, dass die voraussichtlich versiegelte Fläche nicht über 20.000 m² liegen kann, sodass die Voraussetzung des § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB eingehalten ist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ist die Änderung des Bebauungsplanes auch ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Bekanntmachung über die Änderung des Bebauungsplanes hingewiesen.

4. Naturschutzrechtliche Betrachtung, Grün- und Freiflächenplanung

Wie eingangs erläutert, ist es erforderlich, die bestehende Hügelkuppe zugunsten der Schaffung von neuen Hallen- und Freilagerflächen teilweise abzutragen.

Der nach Südwesten zur Industriestraße hin abfallende Gehölzranken bleibt jedoch in seinem Bestand grundsätzlich erhalten, es wird hier im Zuge der Hügelabtragung eine entsprechende Gegenböschung zu den neuen Gewerbeflächen hin geschaffen. Bei teilweise erforderlichen Gehölzbeseitigungen des Rankens werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen. Ferner sollen Einmündungsbereich der Straße „Im Untergrund“ in die „Industriestraße“ LKW-Laderampen vorgesehen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes hat in einem Vorgespräch mit gemeinsamer Ortsbesichtigung das Einverständnis zu den o.g. Maßnahmen signalisiert.

Für die Freilagerflächen sind Vollversiegelungen aus Asphalt aus betriebstechnischen Gründen unabdingbar. Der Antragsteller hat eine Planung für die Ableitung des Regenwassers in Auftrag

gegeben, das in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein erarbeitet werden soll.

Im östlichen Erweiterungsbereich wird am östlichen Baugebietsabschluss eine Randeingrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten und im Norden als Waldübergangsbereich ein Sukzessionsstreifen analog zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans angelegt.

Die nördliche Grundstücksgrenze liegt nicht am Waldrand.

Mit dem festgesetzten Abstand der Baugrenze von 5 m zur Grundstücksgrenze wird zum Wald tatsächlich ein Abstand von 10 m eingehalten. Dies entspricht der Forderung der Forstbehörde. Die Luftaufnahme bestätigt, dass nur die Kronen zweier Bäume in das Grundstück hineinragen. Mit dem festgesetzten Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze mit 5 m ist sichergestellt, dass ein Bauwerk nicht in den Kronenbereich der Bäume reichen kann.

Nachdem das Verfahren der Innenentwicklung zur Nachverdichtung gemäß § 13 a Baugesetzbuch angewandt wird, ist eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB nicht erforderlich; somit ist auch ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht geboten.

5. Immissionsschutz

Nachdem die Produktveränderungen in geschlossenen Hallen vorgenommen werden, sind durch hieraus evtl. entstehende Lärm- oder Geruchsemissionen als Belastungen der benachbarten Gebiete nicht zu erwarten.

Zu Gesamtproblematik wurde von der Fa. ACCON eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Gutachter kommt dabei in seiner Abwägung zu folgendem Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet rund um den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ gliedert sich in einen Bereich östlich der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg, der vorwiegend durch gewerbliche Nutzung charakterisiert wird und in einen Bereich westlich der Bahnlinie, der in einem Streifen entlang der Bahnlinie gewerbliche Nutzung beinhaltet, weiter westlich jedoch von Wohnnutzung dominiert wird.

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt aus der Sicht der Lärmbetrachtung im Einwirkungsbereich der viel befahrenen Bahnstrecke Rosenheim - Salzburg (rd. 250 Züge am Tag) und des Straßenverkehrslärms. Darüber hinaus ist im Untersuchungsgebiet eine nicht zu vernachlässigende Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbebetriebe vorhanden (siehe schalltechnische Untersuchung Accon GmbH). Westlich der Bahnhofstraße liegt ein reines Wohngebiet (St.-Anna-Siedlung). Die Orientierungswerte der DIN 18005, 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts (für Verkehrslärm), werden in diesem Wohngebiet allein durch die Schalleinwirkung der Bahnlinie erheblich überschritten. Teilweise befinden sich Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe des reinen Wohngebietes (Gemengelage). Der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes kann somit dort in der Praxis nicht verwirklicht werden. Die Ende der sechziger Jahre erfolgte Ausweisung der St.-Anna-Siedlung als reines Wohngebiet war insbesondere wegen der Einwirkung der Bahnlinie aus schalltechnischer Sicht bereits damals nicht ausreichend abgewogen.

Für den Planbereich der neuen Gewerbeflächen „Gewerbegebiet am Bahnhof“ wurde von der Fa. ACCON eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet. Das Ergebnis der Untersuchung ist eine Kontingentierung der Lärmemissionen der neuen Gewerbeflächen mit entsprechenden Festsetzungen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen aus der Untersuchung wurden in die Änderungssatzung übernommen.

Ziel der Kontingentierung ist u.a. eine verträgliche Nachbarschaft zwischen den neuen GE-Flächen östlich der Bahnlinie und der Wohnbebauung westlich der Bahnlinie. Aufgrund der vielschichtigen und mitunter massiven Lärmvorbelastung wird in Bezug auf die Wohnbebauung (St.-Anna-Siedlung) auf die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (DIN 18005) abgezielt.

Durch die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die neuen Gewerbeflächen wird sichergestellt, dass die Schalleinwirkung der neuen GE-Flächen die einzuhaltenden Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet an den maßgeblichen Immissionsorten (St.-Anna-Siedlung) mit deutlichem Abstand um mindestens 15 dB unterschreitet. Somit sind schädliche Umwelteinwirkungen der neuen GE-Flächen auf die St.-Anna-Siedlung ausgeschlossen. Die gewählte Kontingentierung und schalltechnische Abwägung der Gemeinde ermöglicht somit

sowohl den bestehenden Betrieben, als auch bereits als Gewerbefläche gekennzeichneten Bereichen, Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Das Bauamt ist deshalb der Auffassung, dass in Bezug auf die Erweiterung des Gewerbegebietes nordöstlich der Bahnlinie München – Salzburg die Aspekte des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung in vollem Umfang Berücksichtigung gefunden haben.

6. Infrastruktur

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind bereits vorhanden, die Erschließung für die neu zu schaffenden Betriebsareale ist somit gesichert.

Hierbei erfolgt die Verkehrsanbindung für den Änderungs- und Erweiterungsbereich hauptsächlich über die bereits in ihrem Bestand gut ausgebaute gemeindliche Straße „Im Untergrund“, die im Süden an die Industriestraße anbindet, welche das Verkehrsaufkommen des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes nördlich der Bahnlinie nach Westen hin in die Staatsstraße 2103 ableitet.

Im Südosten sind LKW-Laderampen unmittelbar an die Industriestraße anbindend geplant. Weitere Anschlüsse von Süden her an die Industriestraße sind nicht vorgesehen, der in diesem Bereich vorhandene landschaftsbilddominante Gehölzranken bleibt in seinem Bestand erhalten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Ortskanal in die örtliche Kläranlage von Teisendorf.

Für die Beseitigung des anfallenden Dach- und Oberflächenwässers wird von einem, durch den künftigen Nutzer der Fläche beauftragten Fachbüro in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein ein Konzept erstellt. Das Konzept wird mit der Nutzung bzw. Bebauung der Grundstücksflächen umgesetzt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist über die Anlagen der Surgruppe sichergestellt.

7. Flächenangaben


Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 20.180 m². Diese Fläche verteilt sich im einzelnen wie folgt:

a)	Bebauungsplanänderung westlich „Im Untergrund“						
	Überbaubare Flächen und Freilagerflächen	ca.	14.990	m ²			
	Südwestliche Sukzessionsfläche am Ranken	ca.	1.020	m ²	ca.	16.010	m ²
b)	Bebauungsplanerweiterung östlich „Im Untergrund“						
	Überbaubare Flächen und Freilagerflächen	ca.	2.550	m ²			
	nördliche Sukzessionsfläche	ca.	210	m ²			
	östliche Randeingrünung	ca.	290	m ²	ca.	3.050	m ²
c)	Öffentliche Verkehrsfläche „Im Untergrund“						
						1.120	m ²
	Gesamtfläche				ca.	20.180	m ²

8. Zusammenfassung

Nachdem mit der Neuüberplanung des Areals der Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen zur kurz-, mittel- und langfristig geplanten Expandierung eines bereits ortsansässigen Betriebes bedarfsgerecht nachgekommen wird, neben der Erhaltung der bereits vorhandenen 12 Arbeitsplätze für die Zukunft ca. 30 – 40 Arbeitsplätze in der Marktgemeinde Teisendorf neu geschaffen werden und schwerwiegende, negative Immissionsauswirkungen auf die benachbarten Wohnbereiche nicht zu erwarten sind, ist die 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“, auch aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten, als vertretbar und verträglich zu sehen.

Teisendorf, 15. Dezember 2010
Markt Teisendorf


Schießl
Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
tel. 0861/12346 – Fax: 13123
geändert: 11.10.2010
geändert: 15.12.2010