

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF"

MARKT TEISENDORF

BEGRÜNDUNG

1. Grundsätzliches

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat in seiner Sitzung am 01.02.99 die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Baugesetzbuch beschlossen.

Das Baugebiet befindet sich im Bereich des Bahnhofes Teisendorf unmittelbar nördlich der Bahnanlagen, zwischen der Firma Mafo im Westen und des Gewerbegebietes "Warisloh" im Osten.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 590, 751/2, 754/1 und 764 der Gemarkung Teisendorf.

2. Anlaß zur Aufstellung/Ziele der Planung/ortsplanerische Aspekte

Das vom Bebauungsplanbereich hauptsächlich betroffene Grundstück Flst.-Nr. 751/1, welchem auch die im nördlichen Bereich bestehenden Hochwaldflächen zugehörig sind, befindet sich im Eigentum der Firma Romold Abwassertechnik GmbH, Freilassing.

Die Firma Romold GmbH plant nun die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im Standort Teisendorf.

Auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Areal ist im westlichen Bereich die Errichtung einer Lager- und Produktionshalle mit großzügigen Freilagerflächen und im nordöstlichen Bereich der Neubau eines Verwaltungsgebäudes geplant.

Der südöstliche Bereich der markanten Hangkuppe wird aufgrund ihrer exponierten topographischen Lage von jeglicher Bebauung freigehalten und bleibt nach wie vor als Grünfläche erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung der von der Ausweisung betroffenen Flächen wird als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Es wurden bezüglich der Art der Nutzung jedoch Einschränkungen vorgenommen, um die Neuansiedlung von Einzelhandelgroßobjekten auszuschließen.

Die Gestaltung der geplanten Lager- und Produktionshalle sowie des Verwaltungsgebäudes wird in Art und Umfang an die benachbarte Gewerbebebauung angepaßt.

Diesbezüglich wurden seitens des planenden Architekten bereits Vorentwurfsplanungen sowie ein Modell vorgelegt, worüber zu der geplanten Situierung, der Höhenentwicklung und der Dachgestaltung der Gebäude in den Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses am 26.08./28.10.99 ausführlich beraten und die Zustimmung hierzu erteilt wurde.

Nachdem die geplante Bebauung mit den beiden Gebäuden eine geringe bauliche Dichte ausweist und die Lager- und Produktionshalle am westlichen Hangfuß und das Verwaltungsgebäude hinterliegend der Hangkuppe behutsam in das Gelände integriert werden sowie die Freilagerflächen im westlichen Bereich größtenteils unversiegelt bleiben (ausgenommen der Fahrbereiche), erscheint die Neugestaltung des Areals aus ortsplanerischen Gesichtspunkten als vertretbar.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf ist der vom Bebauungsplan betroffene östliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und der westliche Bereich als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, veranlaßt die Marktgemeinde Teisendorf parallel zum Bebauungsplanverfahren die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, worin die Art der Nutzung als Gewerbegebiet und als Grünfläche entsprechend auf die Festsetzungen des Bebauungsplan abgestellt wird.

3. Planungsgrundlagen

Für die Planung wurden die amtlichen digitalen Katasterauszüge des Vermessungsamtes Freilassing zugrundegelegt.

Für evtl. Maßungengenauigkeiten oder Planverzerrungen etc., welche möglicherweise durch Vervielfältigungen oder fotomechanische Vergrößerungen/Verkleinerungen entstanden sind, kann keine Gewähr übernommen werden.

4. Immissionsschutz

Wie in Ziff. 2 dargelegt, wird die Art der Nutzung von einem ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Industriegebiet in ein Gewerbegebiet abgestuft.

Hieraus ist eine Verringerung der zulässigen Schallrichtwerte für das vom Bebauungsplan betroffene Areal abzuleiten, was aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Hinblick auf die im Süden jenseits der Bahnlinie benachbarte St.-Anna-Siedlung wohl positiv zu bewerten ist.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die Wohnbereiche der St.-Anna-Siedlung ist nicht zu befürchten, da die Verkehrsanbindung des neuen Gewerbegebietes über die geplante Industriestraße an die Staatsstraße 2103 erfolgen wird.

5. Naturräumliche Gegebenheiten/Grünordnung/Ausgleichsflächen

In ihrer Topographischen Beschaffenheit ist der westliche Bereich grundsätzlich als eben zu bezeichnen, im östlichen Bereich dominiert die exponierte Hangkuppe mit Steilabfall des mit Gehölzbestand bewachsenen Rankens im Süden.

Der von der Überplanung betroffene Bereich wie auch die bestehende Hangkuppe stellt derzeit eine Wiesenfläche dar und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird das Areal von einem Nadelhochwaldbestand abgegrenzt.

Südlich des Bebauungsplangrundstückes 754/1 haben sich auf dem Bahngelände Flst.-Nr. 590 extensive Sukzessionsflächen entwickelt, welche durch verschiedene initiale Krautfluren und höherwüchsige Ruderalfluren und dem artenreichen Feldgehölz des o.g. Rankens bewachsen sind und von dem periodisch wasserführenden "alten Bahngraben" begleitet werden.

Dieser Abschnitt wurde von der Biotop-kartierung Bayern als "ökologisch besonders wertvoller Lebensraum" erfaßt (Biotop-Nr. 76 der TK 8143).

In diese ökologisch empfindsamen Bereiche wird durch den geplanten Neubau der Industriestraße mit den Zufahrtsbereichen zum neuen Gewerbegebiet erheblich eingegriffen.

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung Rechnung zu tragen und um die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Sinne des Naturschutzgesetzes bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu würdigen, werden als Kompensation zu den von Bebauung und Versiegelung betroffenen Flächen umfangreiche Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes und zur Neugestaltung und Aufwertung der Grünflächen, insbesondere der Hangkuppe, gemäß der nachfolgenden Auflistung getroffen.

- Erhaltung aller nicht vom geplanten Straßenkörper mit Zufahrtsbereichen unmittelbar beanspruchten Brachflächen in ihrer aktuellen Ausprägung, ohne Schönheitsmaßnahmen wie Humusauftrag, Einsaatungen, Pflanzungen etc.; die Pflege dieser Flächen beschränkt sich auf den gelegentlichen Rückschnitt des Gehölzaufwuchses.
- Erhaltung des alten Bahngrabens am Fuße des Rankens als offenes, naturnah gestaltetes Gerinne.
- Erhaltung des Rankens einschließlich seines Bestandes an Bäumen und Sträuchern auf unbestimmte Zeit.
- Neuanlage von extensiven Sukzessionsstreifen im Randbereich der Gewerbeflächen nach Westen hin zum Industriegelände der Fa. Mafo und im Norden als Übergangsfläche zum Hochwaldbestand.
- Neugestaltung der restlichen Freiflächen und insbesondere Aufwertung der als private, nicht überbaubare Grünfläche festgesetzten Hangkuppe als Parkanlage (Ruhezone für Betriebsangehörige) mit Neubepflanzung, in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises im Rahmen eines mit dem Bauantrag vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes.
- Neupflanzung eines standortheimischen, hochstämmigen Laubbaumes für jeweils 5 Kfz.-Stellplätze.
- Wasserdurchlässige Gestaltung des Freilagerflächen als wassergebundene Kiesdecken o.ä., ausgenommen der versiegelbaren Fahrzeilen.

6. Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt für die westlichen Produktions- und Lagerbereiche mittels zweier Privatzufahrten über die geplante Industriestraße, welche die Uferinger Straße im Osten mit der Staatsstraße 2103 jenseits der Fa. Mafo im Westen verbindet.

Der nordöstliche Bereich des Verwaltungsgebäudes wird über die bestehende Siedlungsstraße erschlossen, welche auf eine Breite von 4,50 m mit entsprechendem Standart ausgebaut werden soll und welche im Süden an die Industriestraße anbindet.

Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher etc. werden im Bereich nördlich und östlich des Verwaltungsgebäudes untergebracht.

Durch die Realisierung der Industriestraße ist eine generelle Entlastung der Bahnhofstraße im Bereich der St.-Anna-Siedlung zu erwarten, da auch der derzeitige vom Gewerbegebiet Warisloh herrührende Durchgangsverkehr von der Bahnhofstraße abgezogen und über die Industriestraße an die Staatsstraße 2103 abgeleitet wird.

6.2 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Leitungen des Zweckverbandes Surgruppe, die Stromversorgung über die Anlagen der Energieversorgung Oberbayern sichergestellt.

Die derzeit noch über den Geltungsbereich verlaufende und Hinweislich dargestellte 20-KV-Freileitung wird nach Auskunft des Stromversorgungsunternehmens OBAG abgebaut und im Zuge der Straßenbaumaßnahmen der Industriestraße verkabelt.

6.3 Abwasser-, Oberflächenwasserentsorgung

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

Die Ableitung des Oberflächen- und Dachwassers wird zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung gebracht oder über Sickerschächte punktförmig in den Untergrund eingeleitet.

Entsprechende Bodenproben über die Aunahmefähigkeit des Untergrundes werden noch durchgeführt.

Ggf. kann ein Teil des Oberflächenwassers über den alten Bahngraben abgeleitet werden.

Nähere Erkenntnisse zur Entsorgung des Oberflächenwassers sollen im Rahmen der Erschließungsplanung gewonnen werden.

7. Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt
ca. 43.500 m² (4,35 ha)

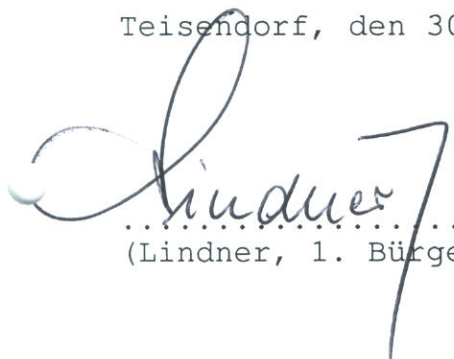
Davon entfallen auf:

- überbaubare und sonstige Frei- und Lagerflächen, Stellplatzflächen ca. 21.000 m² (2,10 ha)
- Straßenverkehrsflächen incl. Zufahrten ca. 3.400 m² (0,34 ha)
- private, nicht überbaubare Grünflächen ca. 10.200 m² (1,02 ha)
- extensive Sukzessionsflächen incl. Wasserflächen (Bahngraben) ca. 4.800 m² (0,48 ha)
- bestehende Hochwaldflächen ca. 4.100 m² (0,41 ha)

8. Verwirklichung der Planung


Mit den Baumaßnahmen soll begonnen werden, sobald der Bebauungsplan in Kraft gesetzt und die Erschließung gesichert ist.

Teisendorf, den 30.03.2000


.....
(Lindner, 1. Bürgermeister)

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel. 08663/9888-Fax: 300
Projekt-Nr. 9938
Ruhpolding, den 30.03.2000
lr160078



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET AM BAHNHOF“ MARKT TEISENDORF

B E G R Ü N D U N G 1. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext und der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 30.03.2000 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Zu den daraufhin eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderats Teisendorf am 28.08.2000 die Beratung, Abwägung und Beschlußfassung.

Gemäß dem o.g. Gemeinderatsbeschluß wurde der Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext wie folgt überarbeitet:

1. Schreiben Landratsamt/Bauaufsichtsbehörde:

1.1 Der Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe bzw. deren Differenzierung nach Verkaufsfläche wird wie folgt städtebaulich begründet:

Der Ausschluß von Einzelhandelsobjekten im Gewerbegebiet soll deshalb erfolgen, da im Ortskern des Marktes Teisendorf bereits eine größere Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ansässig ist.

Die Marktgemeinde Teisendorf führt z.Zt. die Sanierung des Ortskernes von Teisendorf durch, Hauptziel der Ortssanierung ist es, den Ort Teisendorf im Zentrum attraktiver zu machen und zu beleben. Bei Ansiedlung weiterer, vor allem größerer Einzelhandelsprojekte im Gewerbegebiet Am Bahnhof ist zu befürchten, daß den bestehenden Geschäften im Ortskern die Existenzgrundlage entzogen wird und der Ortskern dadurch geschäftlich verödet. Es entspricht nicht einer städtebaulichen Entwicklung, wenn sich das Geschäftsleben vom Zentrum eines Ortes in einen Randbereich verlagert.

1.2 In den Anschlußbereichen der Privatzufahrten an die Industriestraße wurden Sichtdreiecke festgesetzt. Da Festsetzungen nur innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden können, wurde dieser im Bereich des westlichen Sichtdreiecksschenkels in der Industriestraße entsprechend geringfügig nach Westen erweitert.

1.3 Im Satzungstext wurden in Ziff. C 12 Textfestsetzungen bezüglich der Unzulässigkeit von Bodenversiegelungen getroffen; der diesbezüglich bisherige Texthinweis D 2 wurde gestrichen.

- 1.4 In Textziffer C 2 wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.
- 1.5 Im Planteil wurde das Planzeichen GE aufgenommen und in der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen erläutert.

2. Schreiben Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Die Fachbehörde fordert die breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers.

Diesbezüglich wurde bereits in der Begründung auf Seite 4, Ziff. 6.3, hingewiesen.

Wie eine zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchung ergeben hat, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht möglich.

Es erfolgt deshalb die Einleitung des Oberflächenwassers in die gemeindliche Entwässerungsanlage.

Von einem beauftragten Projektierungsbüro wird derzeit in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechende Konzeption erstellt.

3. Schreiben Forstamt Berchtesgaden

Das Forstamt weist darauf hin, daß der Gebäudeabstand zum Wald mind. 25,0 m betragen sollte, beim Verwaltungsgebäude ist dieser Abstand unterschritten.

Dies betrifft jedoch lediglich den nach Norden auskragenden Kopfbau (ca. 22,0 m Abstand), die beiden Seitenflügel liegen außerhalb der 25,0 m Zone.

Die Unterschreitung für den Kopfbau von ca. 3,0 m soll durch bauliche Maßnahmen (Verstärkungen im Dachbereich) kompensiert werden.

Der nördlich angrenzende Wald liegt nicht in der Hauptwindrichtung zum Verwaltungsgebäude, es handelt sich um einen intakten, stabilen Waldbestand. Eine Gefährdung des Verwaltungsgebäudes erscheint daher relativ gering.

4. Schreiben Bayernwerk Netz GmbH

In D 2 des Satzungstextes wurde ein Texthinweis im Hinblick auf den Bestand und den sicheren Betrieb der 20-KV-Leitung bis zu deren Verkabelung aufgenommen.

Die geforderte Fläche für die notwendige Trafostation wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt und das Planzeichen in der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen aufgenommen.

5. Schreiben Erzbischöfliches Ordinariat München

Die Parkflächen am Verwaltungsgebäude mit den damit verbundenen nördlich angrenzenden Sukzessionsflächen wurden entsprechend der beantragten Planung verschoben.

6. Antrag Fa. Remold (z.T. nach bereits vorgenommener Absprache mit der Naturschutzbehörde)

Die Containerstellplätze werden im Winkel von 60° zur Industriestraße erstellt, sie werden als wasserdurchlässige Schotterfläche gestaltet.

Als Ausgleich für die Containerstellplätze wurde der westliche Sukzessionsstreifen auf 6,60 m verbreitert, die westliche Grundstückzufahrt wurde dementsprechend nach Osten verlagert.

In Ziff. C 11 des Satzungstextes wurde eine Textfestsetzung dahingehend aufgenommen, daß die Westzufahrt nur wassergebunden gestaltet werden darf und eine Versiegelung unzulässig ist.

Der Alte Bahngraben zwischen den beiden Grundstückszufahrten kann als offenes Gerinne gestaltet werden, die bisher im Planentwurf festgesetzte Verrohrung in diesem Bereich wurde aufgehoben.

Im Bereich der Westgrenze des Bebauungsplans wurden Baugrenzen für eine weitere Lager- und Produktionshalle als Reserve für evtl. späteren Bedarf festgesetzt.

7. Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen

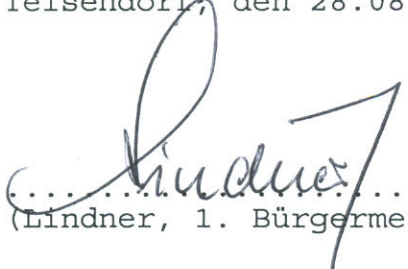
Das Grundstück Flst.-Nr. 754/2 des westlich angrenzenden Betriebsgeländes der Fa. Mafo wurde in seiner Darstellung an den aktuellen amtlichen Katasterstand angepaßt.

Der zwischen der Industriestraße und der Bahnlinie bestehende Gaslagerbehälter mit seinen Betriebsgebäuden wurde nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Weitere Änderungen/Ergänzungen wurden durch den Marktgemeinderat nicht veranlaßt.

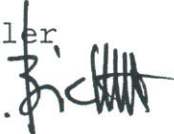
Der Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext mit den beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde vom Marktgemeinderat Teisendorf in der Sitzung vom 28.08.2000 gebilligt, mit der Maßgabe, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Teisendorf, den 28.08.2000



 (Lindner, 1. Bürgermeister)

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
 Regierungsbaumeister
 Steinbachweg 34
 83324 Ruhpolding i.A. 
 Tel.: 08663/9888-Fax: 300
 9938.05
 Ruhpolding, den 28.08.2000