

GEWERBEPARK WIESMÜHL

GEMEINDE ENGELSBERG



ÄNDERUNG

für das Grundstück Fl.Nr. 393 (Parz.-Nrn. 1, 2, 3 des Bebauungsplans)

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines, Anlaß zur Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Wiesmühl a.d.Alz nördlich der Kreisstraße TS 9 zwischen der Bundesstraße 299 im Osten und der gemeindlich-öffentlichen Straße „Am Bahndamm“ bzw. anschließend daran der Bahnlinie Traunstein-Garching sowie dem Betriebsgelände der Fa. Rovita im Westen.

Betroffen hiervon ist das Grundstück Fl.Nr. 393 der Gemarkung Engelsberg.

Die Fa. Rovita hat das bestehende Betriebsgelände westlich der Bahnlinie baulich weitgehend ausgenutzt.

Für eine in naher Zukunft vorgesehene und mögliche Expansion des Betriebes soll nun das vorgesehene Änderungsgrundstück jenseits der Bahnlinie gesichert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan läßt für den relevanten Bereich lediglich eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschosßflächenzahl von max. 1,2 zu, was für die baulichen Erfordernisse der Fa. Rovita bei weitem nicht ausreicht.

Es ist zu erwarten, daß Teilbereiche der Gewerbeflächen bis zu einer Höhe von 25 m genutzt werden müssen.

Deshalb ist eine Erhöhung der Geschosßflächenzahl auf die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze von 2,4 unbedingt erforderlich.

Nachdem jedoch derzeit noch keine konkreten Planungen der einzelnen baulichen Anlagen vorliegen, kann eine exakte Standortbestimmung sowie die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhenentwicklungen und die Dach- und Gebäudegestaltung noch nicht festgelegt werden.

Dies soll dann für die einzelnen baulichen Anlagen im Zuge des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes vorgenommen werden.

Der Änderungsbereich besteht planungsrechtlich derzeit aus 3 Bauparzellen mit entsprechenden Trenngrünstreifen und einer Randeingrünung an der Bahndammstraße. Die Fa. Rovita kann jedoch das Areal nur dann sinnvoll nutzen, wenn diese o.g. Grünstreifen entfallen.

Ein entsprechender Ausgleich hierfür wird in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Zuge des Umweltberichtes bilanziert und festgelegt.

Um nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bevorstehende Expansion der Fa. Rovita zu schaffen, veranlaßt die Gemeinde Engelsberg die entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Der entsprechende Änderungsbeschluß wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 08.11.2007 bereits gefaßt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg ist das Änderungsareal als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung mit eingeschränktem Schalleistungspegel für einen nördlichen Teilbereich ausgewiesen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung decken sich mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch wird somit Rechnung getragen.

3. Infrastruktur

Die Erschließung für das Areal ist gesichert.

Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich von Westen her über die gemeindlich öffentliche Straße „Am Bahndamm“ an die Kreisstraße TS 9 im Süden. Direkte Zufahrten oder Zugänge zur Bundesstraße 299 sind nicht geplant und werden auch nicht zugelassen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Ableitung über den Gemeindekanal in die gemeindliche Kläranlage in Wiesmühl a.d.Alz.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

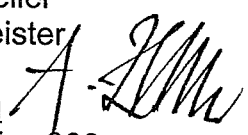
4. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der gesetzlich gebotene Umweltbericht, ausgefertigt von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner, Altötting, ist Bestandteil dieser Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplans.

Diesem Bericht sind auch die Bilanzierung und Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu entnehmen.

Engelsberg, den 21.12.2007


.....
(1.Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruppolding 
Tel.:08663/9888-Fax:300
Ruppolding, den 21.12.2007

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK WIESMÜHL GEMEINDE ENGELSBERG

7. ÄNDERUNG

für das Grundstück Fl.Nr. 393 (Parz.Nrn. 1, 2, 3 des Bebauungsplans)

B E G R Ü N D U N G

1. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Änderungsentwurf mit dazugehöriger Begründung in der Fassung vom 21.12.2007 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 Baugesetzbuch am Änderungsverfahren beteiligt.

Zu den diesbezüglich eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 08.05.2008 die Beratung, Abwägung und Beschlußfassung.

Der Änderungsplan wurde gemäß der o.g. Beschlußlage wie folgt überarbeitet:

1. Immissionsschutz

Gewerbegeräusche:

Um den Belangen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Rechnung zu tragen, wurde im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Wiesmühl“ der Gemeinde Engelsberg bezüglich der Geräuschemissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3190/B1/hu vom 17.04.2008 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1(4) Nr.2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionskontingente in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, daß im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereichs durch die Bundesstraße B 299 Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Plandarstellung:

Die beiden Gewerbegebietsbereiche wurden im Planteil und in der Zeichenerklärung für die Festsetzungen als Nr. 1 und Nr. 2/3 gekennzeichnet, um einen Bezug zu den in Textziffer C.3 getroffenen Festsetzungen herzustellen.

Bundesstraße 299:

Um den Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Traunstein nachzukommen, wurde in Textziffer C.2 nachrichtlich darauf hingewiesen, daß etwaig erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der B 299 ausgehenden Emissionen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

2. Planzeichenerklärung

Gemäß Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde die Planzeichenbeschreibung zur planlichen Trennlinienfestsetzung zwischen den beiden Gewerbegebieten als „Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung“ redaktionell berichtigt.

3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Um den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen, wurden in Textfestsetzung Ziff. C.4 die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorgaben des Umweltberichtes festgesetzt.

4. Sparten

Gemäß den vorgebrachten Erfordernissen hinsichtlich der Sicherung der Anlagen der e-on Bayern und der Deutschen Telekom wurden in Ziff. D.1 entsprechende Texthinweise eingebracht.

5. Brandschutz

Aufgrund der Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wurden in Textziffer D.3 auf die Erfordernis von Anlagen zur Löschwassersicherung nachrichtlich hingewiesen.

6. Niederschlagswässer

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein wurde in Textziffer D.4 auf die Behandlung von Niederschlagswässern und auf die Erfordernis einer wasserrechtlichen Gestattung hingewiesen.

Weitere Änderungen/Ergänzungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurden durch den Gemeinderat nicht geboten.

Der inhaltlich der o.g. Beschlußlage überarbeitete Änderungsentwurf mit Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 08.05.2008 wurde in der o.g. Gemeinderatssitzung am 08.05.2008 sogleich gebilligt.

Folglich wird das Änderungsverfahren mit der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 Baugesetzbuch fortgeführt.

Engelsberg, den 08.05.2008


.....
(1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Anton Zeller

Regierungsbaumeister

Steinbachweg 34

83324 Ruhpolding

Tel.:08663/9888-Fax:300

Ruhpolding, den 08.05.2008



**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK WIESMÜHL
GEMEINDE ENGELSBURG**

7. ÄNDERUNG

für das Grundstück Fl.Nr. 393 (Parz.Nrn. 1, 2, 3 des Bebauungsplans)

B E G R Ü N D U N G

2. FORTSCHREIBUNG

Mit dem Änderungsentwurf mit dazugehöriger Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 08.05.2008 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 Baugesetzbuch am Änderungsverfahren beteiligt.

Zu den diesbezüglich eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2008 die Beratung, Abwägung und Beschlussfassung.


Gemäß der o.g. Beschluslage wurde der Texthinweis D.2 (Immissionsschutz) hinsichtlich der durch den Eisenbahnbetrieb zu dulddenden Immissionen erweitert.

Weitere Änderungen/Ergänzungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB wurden durch den Gemeinderat nicht geboten.

Der inhaltlich der o.g. Beschluslage überarbeitete Änderungsentwurf mit Begründung in der fortgeschriebenen Fassung vom 10.07.2008 wurde in der o.g. Gemeinderatssitzung am 10.07.2008 gemäß § 10 Abs.1 als Satzung beschlossen.

Mit dem abschließenden Bekanntmachungsverfahren gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch wird die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Wiesmühl“ der Gemeinde Engelsberg in Kraft gesetzt.

Engelsberg, den 10.07.2008


.....
(1.Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Anton Zeller

Regierungsbaumeister

Steinbachweg 34

83324 Ruhpolding

Tel.:08663/9888-Fax:300

Ruhpolding, den 10.07.2008

