

Markt Teisendorf

2. Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roll“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Marktgemeinde Teisendorf ist ein historisch gewachsener Siedlungsschwerpunkt im Landkreis Berchtesgadener Land. Die zentrale Lage innerhalb der Euregio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein ist hierbei ein wichtiger Standortfaktor und ist positiv dafür verantwortlich, dass neben einer guten Autobahnanbindung an die Bundesautobahn BAB 8, der Bundesstraße B 304, der Bahnstrecke München – Salzburg als Teil der Magistrale Paris – Budapest und einer guten Anbindung an den Flughafen Salzburg der Wirtschaftsstandort Teisendorf in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen wird. Dies zeigt sich bereits darin, dass in kurzer Vergangenheit Gewerbegebiete mittels Bebauungsverfahren erweitert wurden und neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen.

Ziel der Ausweisung der 2. Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebiet Roll“ im Ortsteil Neukirchen ist es, dieser Nachfrage in städtebaulich geordneten Verfahren nachzukommen. An diesem Standort soll einerseits die Sicherung bestehender Betriebe durch eine moderne Entwicklung derer Betriebsstruktur Rechnung getragen werden sowie die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Beides dient dem Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

So wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roll“ durch Ausweisung neuer Bauflächen und Nachverdichtung bestehender Flächen Rechnung getragen. Derzeit genehmigte Betriebsstätten werden durch ein Bauleitverfahren städtebaulich geordnet weiterentwickelt. Da diese Flächen am Ortsrand innerhalb einer bestehenden Bebauung liegen, wird eine Zersplitterung der Landschaft entgegengewirkt. Ferner können dabei die Belange der Grünordnung gemäß ihrer Wichtigkeit gleichberechtigt berücksichtigt werden.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Marktgemeinde Teisendorf unter Berücksichtigung städtebaulicher und grünordnerischer Belange. Durch Nachverdichtung genehmigter Flächen und Erweiterung am bestehenden Standort wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Die städtebaulichen Grundkonzeptionen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen werden in den Grundzügen mit aufgenommen. So wird die Gebäudekubatur sowie die Höhenentwicklung der Wandhöhen angepasst fortgeführt. Damit entsteht für das Gesamtgebiet eine einheitlich ins sich homogene Entwicklung der bestehenden und zu bauenden Gebäudekörper, welche modernsten Ansprüchen und der Lage am Rande eines Ortsgebietes unter Berücksichtigung entstehender oder vorhandener Immissionen und grünordnerischer Belange gerecht wird.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Gewerbebedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Gewerbe erbrachte im Ergebnis, dass neue dringend notwendige Gewerbeflächen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang zu geben ist. Da die Fläche den Abschluss einer gewerblichen Nutzung im Osten des Bereiches „Roll“ darstellt, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, zu vertreten.

Dies wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Ortsbild aus und entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bilden § 2 Abs. 1, die §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d. G. vom 08.10.2022, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d. G. vom 09.12.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d. G. vom 08.11.2022, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d. G. vom 14.06.2021.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 BauGB unter Berücksichtigung des § 9 BauGB.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung erfolgte am und wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom bis
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom bis
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom bis
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis

3. **Planungsgebiet**

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan „Roll“ liegt im Südwesten des Gemeindegebietes von Teisendorf, gehört zum Ortsteil Neukirchen und wird erschlossen über die Sonnenstraße, welche an die Staatsstraße 2102 (Teisendorfer Straße) angebunden ist. Unmittelbar südlich angrenzend von Neukirchen verläuft die Bundesautobahn BAB 8 München – Salzburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstück-Nrn.: 250 (Teilfläche), 790/2, 791 (Teilfläche), 791/5 (Teilfläche), 791/6, 792 (Teilfläche), 793 (Teilfläche) und 794 (Teilfläche der Erschließungsstraße).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 13.330 m², in der Längenausdehnung sind es im Wesentlichen ca. 180 m und in der Breite ca. 125 m.

Die räumliche Abgrenzung stellt sich wie folgt dar:

Im Südwesten befindet sich ein Gewerbebetrieb (Zimmerei), im Nordwesten bestehende Bebauung mit mischgebietlicher Prägung. Im Norden, Osten und südosten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen. Im Süden bilden forstwirtschaftliche Flächen (Wald) den Abschluss.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Flurstücke sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. Siehe hierzu auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie den derzeit gültigen Bebauungsplan „Roll“.

Die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Änderung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Sonnenstraße (Gemeindestraße) und die Staatsstraße 2102 (Teisendorfer Straße).

Eventuelle Aufwendungen für Änderungen an Kanal- und Wasseranschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zu regeln.

3.4 Geländebeziehungen

Die Grundstücke nördlich der Sonnenstraße befinden sich auf leicht vom Westen nach Osten aufsteigendem Gelände, die Grundstücke südlich davon steigen von der Sonnenstraße nach Süden/ südöstlich an.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Für die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplangebietes gelten die Festlegungen der Grenzen des Geltungsbereiches aus dem Bebauungsplan „Roll“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 250 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 790/2 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 791 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 791/5 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 791/6 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 792 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 793 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 794 ist im Eigentum des Marktes Teisendorf

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

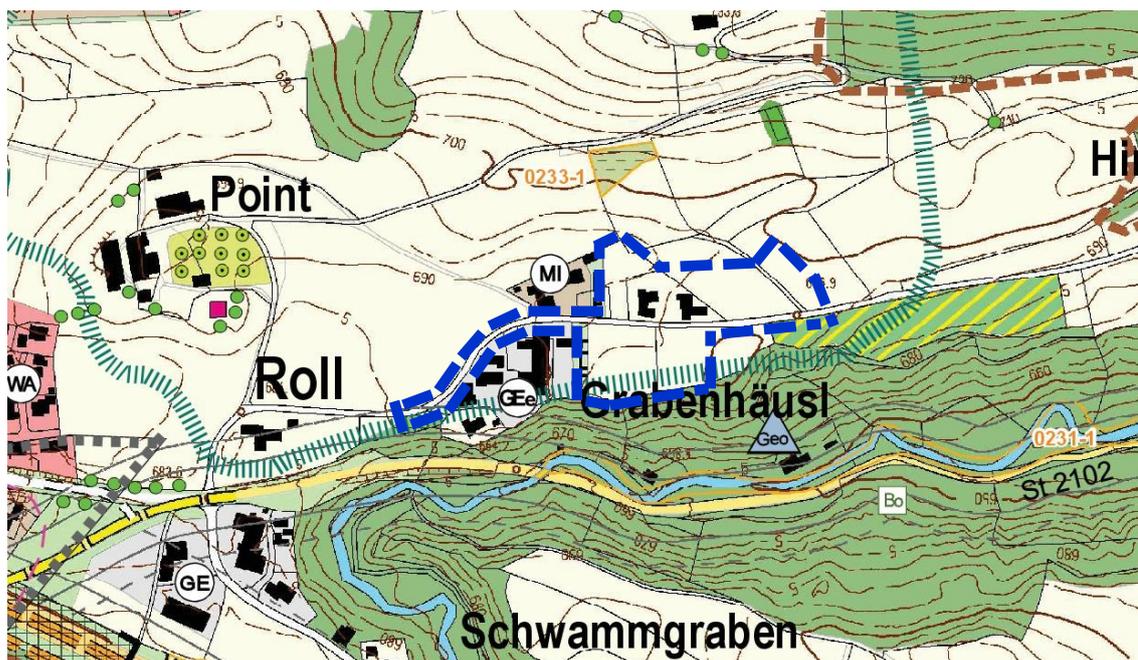
Die Marktgemeinde Teisendorf ist als Unterzentrum im derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm eingestuft.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... erhalten und verbessert werden.“

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung „Roll“ als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ergibt sich die 3. Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.



— Geltungsbereich Bebauungsplan Auszug aus bestehendem Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

4.3 Benachbarte Bebauungspläne

Westlich der 2. Bebauungsplanänderung /-erweiterung grenzt der ursprüngliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Roll“ an, Stand: 16.11.2011 (1. Änderung vom 18.06.2014).

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

In der Erweiterung wird der Geltungsbereich der 2. Änderung als Misch- und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf den Immissionsschutz.

Im Norden des Bebauungsplanes wird das bestehende Mischgebiet behutsam erweitert. Die Nutzung der Parzelle 6 besteht aus Gewerbe und Wohnen.

Im Osten und Süden des Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan durch die vorhandene Nutzung ergänzt.

Bestandsschutz

Die Regelung des Bestandsschutzes bezieht sich auf Punkte, welche u.U. durch die Änderung des Bebauungsplanes berührt sein können, z.B. genehmigte Bestandsgebäude.

Waldabstand – Bebauung

Auf Grund der vorhandenen Erkenntnisse des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) wird ein Mindestabstand zur Vermeidung der Gefährdung von 35 m empfohlen. Dies ist im Planteil des Bebauungsplanes im Rahmen der Baufenster berücksichtigt. Ferner wird zusätzlich ein Haftungsausschluss der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Marktgemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingefordert. Diese liegen der Marktgemeinde notariell beurkundet vor der öffentlichen Auslegung im Verfahren vor.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Sonnenstraße.

Die Betrachtung der technischen Erschließung wird nicht über die RAST 06 dargestellt, sondern über die bestehende Funktion der Straße über die DWA-A904-1. Hierin sind die Breiten zwischen 3 – 4 m geregelt.

Auszug aus der DWA -A904-1, Punkt 1.2.1 Verbindungswege:

Verbindungswege verbinden einzelne land- und forstwirtschaftliche Betriebsstätten, Gehöfte und Weiler untereinander sowie mit benachbarten Orten oder schließen diese an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Sie verbinden örtliche Wegesysteme und ermöglichen einen übergemeindlichen Verkehr. Sie nehmen sowohl allgemeinen ländlichen Verkehr als auch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr auf. Verbindungswege sind ganzjährig auch mit hohen Achslasten befahrbar.

Ergänzend Punkt 2.5.3, Querschnitt:

Die Fahrbahnbreite eines Verbindungsweges ist von seiner jetzigen und zukünftigen Verkehrsbedeutung, insbesondere von der Breite der diesen regelmäßig benutzenden Fahrzeuge, abhängig. Verbindungswege sind nur bei starkem Begegnungsverkehr mit zwei Fahrstreifen (zweistreifig) auszubauen.

Die Sonnenstraße ist nur geringfügig befahren. Eine spürbare Verkehrserhöhung wird nicht erwartet. Die Straßenbreite wird innerhalb des Geltungsbereiches auf ca. 5,50 m verbreitert (dort wo möglich) und eine Geschwindigkeitsbegrenzung soll für zusätzliche Sicherheit sorgen.

5.3 Kenndaten der Planung

Grundfläche GR, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und die
Geschossfläche GF, gemäß § 20 BauNVO.

Die Grundflächen GR werden mit 150 m² bis max. 750 m² festgelegt, die Geschossflächen GF mit 300 m² bis max. 1.320 m².

Grundlage hierfür ist, die Entwicklung der Bestandsbauten in Bezug zu den notwendigen Erweiterungen unter dem städtebaulichen Aspekt einer angemessenen Entwicklung im Gemeindegebiet von Neukirchen. Hierbei wird berücksichtigt, dass Grünflächen im angemessenen Umfang errichtet werden.

Gebäudeform, Bauhöhen

Die Gebäudeform, die Bauhöhen und -längen entsprechen der Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplanes „Roll“. Damit wird die städtebauliche Grundintension der Marktgemeinde Teisendorf berücksichtigt und fortgeführt.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierbei nicht zu befürchten.

Verkaufsflächen

Die im Gewerbegebiet noch freien Flächen und freiwerdende Flächen sollen für Betriebserweiterungen bestehender Gewerbebetriebe, der Ansiedlung von produzierendem oder sonstigem Gewerbe zur Förderung neuer Arbeitsplätze etc. gesichert bleiben. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, da diese Nutzungen in der vorliegenden Lage produzierendes Gewerbe verdrängen könnten und als potenzielle Konkurrenz für die bereits knappen gewerblich genutzten Gewerbeflächen im Markt Teisendorf anzusehen sind.

Bei dem anhaltend hohen Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe sind, neben der Neuweisung von Gewerbeflächen im Ortsgebiet, die hier vorgesehene Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe städtebaulich notwendige Maßnahmen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen der Betriebe vor Ort ab Werk oder Lager zugelassen werden, wenn diese ab Werk oder Lager stattfinden und sie im Hinblick auf die verkauften Sortimente und die vorgesehene Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf Einzelhandelsstrukturen im Markt erwarten lassen. Dies soll den ansässigen Betrieben und dem ansässigen produzierenden Gewerbe ausnahmsweise die Möglichkeit von angemessenen Lager- und Werksverkäufen einräumen.

Betriebsleiterwohnungen

Betriebsleiterwohnungen sind im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig. Auf den Parzellen 8 und 9 ist die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen aufgrund der Gefahreneinschätzung der unteren Forstbehörde des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forst (AELF) gemäß dem Schreiben vom 12.09.2022.

Ob auf den anderen Parzellen Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können, sind in einem funktionalen, nicht städtebaulichen Abgleich festzustellen. Siehe hierzu § 8 Abs. 3 Pkt. 3.1 BauNVO Kommentar Baugesetzbuch / Bau-nutzungsverordnung – Jäde – Dirn-berger, 10. Auflage, Seite 1525.

Trifft diese Feststellung zu, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende funktionale Begründung abzugeben.

Damit erschließt sich der funktionale Zusammenhang gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

6. Auswirkungen/Umweltprüfung

6.1 Grünordnung

6.1.1 Pflanzung von Gehölzen

Gemäß der Planzeichnung wird zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und zur Einbindung in die Umgebung die Pflanzung von Bäumen II. und III. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, StU. 16 – 18 cm und heimischen Sträuchern, Pflanzqualität Sol. 3xv. 125 – 150 cm festgesetzt. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

6.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Flächen mit den Flurnummern 791, 791/5, 250 und 790/2, Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Teisendorf festgesetzt. Das Entwicklungsziel auf den Ausgleichsflächen für die Parzellen 5, 7 und 8 ist die Etablierung mesophiler Heckenstrukturen mit einem Entwicklungszeitraum von 25 Jahren. Bei der Ausgleichsmaßnahme für die Parzelle 8 werden auch schattenverträgliche Straucharten festgelegt, um die Heckenstrukturen im Sinne eines gestuften Waldrandes zu entwickeln.

Das Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche für die Parzelle 9 ist das Anlegen einer Streuobstwiese auf artenreichem, extensivem Grünland.

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, werden für die Ausgleichsmaßnahmen für die Parzellen 5, 7 und 8 folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Fräsen oder grubbern des bestehenden Grünlandes
- Fachgerechte Pflanzung von heimischen, standortangepassten Bäumen, Pflanzqualität: Hochstamm StU 14 – 16 cm
- Fachgerechte Pflanzung von heimischen, standortangepassten Sträuchern, Pflanzqualität: Sträucher/Heister 2xv. 60 – 100 cm

- Die Anpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.

Um das Entwicklungsziel zu erreichen, werden für die Ausgleichsmaßnahme für die Parzelle 9 folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Aushagerung in den ersten zwei Jahren durch 3 Mähgänge pro Jahr, mit vollständiger Abfuhr des Schnittgutes.
- Fachgerechte Pflanzung von heimischen, standortangepassten Obstbäumen, Pflanzqualität: Hochstamm StU 12 – 14 cm
- Ab dem dritten Jahr 2 Mähgänge pro Jahr. Die 1. Mahd hat ab dem 01.08. zu erfolgen, die 2. Mahd ab dem 15.09. Das Mähgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.
- Es ist grundsätzlich auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden insgesamt 1723 m² (214 + 600 + 686 + 223 m²) Ausgleichsfläche festgesetzt.

6.2 Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor.

In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

7. **Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine schalltechnische Untersuchung erstellt und zum Schutz der Nachbarschaft Emissionskontingente L_{EK} unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45961-2006 „Geräuschkontingent“ ermittelt sowie die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt zwei Parzellen als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO und drei Parzellen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO fest. Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß § 8 Abs. 3, Satz 1 BauNVO zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Geräuschkontingentierung

Die Festsetzung eines Geräuschkontingents bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusch e keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Für die Festsetzung der Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus der benachbarten GEe-Fläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Roll“ (Parzelle 1 und Parzelle 2) sowie aus dem Betriebsgrundstück auf Flurstück Nr. 791 der Gemarkung Neukirchen am Teisenberg berücksichtigt. Darüber hinaus wurde mit der Festlegung der Planwerte eine Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts angestrebt, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebiets möglich ist. Nachts sind alle GE-Flächen emissionsbeschränkt kontingentiert.

Straßenverkehr

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet (65 / 55 dB(A) Tag/Nacht) bzw. für ein Mischgebiet (60 / 50dB(A) Tag / Nacht) tagsüber auf dem gesamten Plangebiet eingehalten und nachts zum Teil im jeweils südlichen Bereich der Parzellen überschritten wird. Sämtliche Parzellen verfügen über ausreichend ruhige Außenbereiche.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORWDIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORWDIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW16.BImSchV), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet von 59 dB(A) nachts kann innerhalb der Baugrenzen durchgehend eingehalten werden. Der für ein Mischgebiet geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts kann im nordöstlichen Bereich der MI-Flächen eingehalten werden.

Die VDI 2719:1987 enthält in Kapitel 9 den Hinweis, dass ab einem Außen-schallpegel von >50dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schall-dämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Da im vorliegenden Fall Betriebswohnungen zugelassen werden, d.h. neben den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im MI auch schutzbedürftige Schlaf-räume im GEE entstehen werden, wird auf die Überschreitung mit Maßnahmen an der Bebauung (ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, Grundriss-orientierung und Schallschutzfenster inkl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung) reagiert. Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude gewährleistet.

Bau-Schalldämm-Maß

Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Mit dem Ansatz, dass der $IRW_{TALärm}$ für ein Gewerbegebiet auf dem gesamten Plangebiet ein gehalten, aber ausgeschöpft wird, resultiert in Bezug auf den Tagzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 70dB(A) und für den Nachtzeitraum von bis zu 72 dB(A).

Teisendorf, den _____

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister