

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES TEISENDORF NORDWESTÍ

BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

19.01.2023

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.01.2023 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes (Teisendorf Nordwest (Neufassung)) beschlossen.

Der Begründung liegt der Änderungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 19.01.2023 zugrunde.

A) Ziele, Zwecke und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Der ursprünglich aus dem Jahr 1967 stammende Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2006 komplett überarbeitet und hernach erfolgten 6 weitere Änderungen. Da im Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Baugrenzen im Baugebiet sind generell sehr eng gefasst und es sind zahlreiche Vorgaben zur Baugestaltung getroffen, sodass sowohl hinsichtlich der Situierung neuer Baukörper als auch hinsichtlich baulicher Erweiterungen kaum Spielraum besteht.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll der Bebauungsplan durch eine Neufassung ersetzt werden, die den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entspricht. Im Zusammenhang mit dem dringenden Wohnraumbedarf der örtlichen Bevölkerung soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und die rechtliche Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung der Grundfläche geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Anpassung an die Vorgaben jüngerer Bebauungspläne erfolgen. Dadurch soll den künftigen Bauherrn sowohl hinsichtlich der Situierung der Baukörper als auch bei der Gestaltung ein größerer Spielraum eingeräumt und beim Baubestand entsprechende An- und Umbauten ermöglicht werden, so dass gegebenenfalls Raum für weitere Wohneinheit geschaffen werden kann.

Die Marktgemeinde Teisendorf ist somit bestrebt, unter Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichende Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen. Dabei kann ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen ermöglicht werden.

Städtebauliches Ziel ist daher eine bestandsverträgliche Nachverdichtung in der vorliegenden zentrumsnahen Lage, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Aufstellungsverfahren

Durch die Änderung wird eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bereits bebautem Gebiet ermöglicht. Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche wird zwischen 20000 m² und 70000 m² liegen. Damit ist die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Einzelheiten sind der Vorprüfung des Einzelfalls zu entnehmen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Durch die geplante Änderung wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nordwestlich des Ortszentrums von Teisendorf und umfasst den gesamten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Teisendorf-Nordwest“ mit Ausnahme der Fl.-Nrn. 137/4 und 137/5 (Bauparzellen 37 und 38), für die im Rahmen der 6. Änderung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,9 ha und wird im Süden durch die Traunsteiner Straße, im Osten durch die Holzhauser Straße und im Norden durch die Leonhardistraße begrenzt. Aufgrund der Festsetzung von Sichtfeldern am nordwestlichen, nordöstlichen und östlichen Randbereich weicht der Geltungsbereich geringfügig vom bestehenden Plan ab.

Das Baugebiet ist größtenteils eben, lediglich ganz im Nordosten fällt das Gelände in Richtung Süd etwas ab. Der Bereich ist bis auf einzelne Baulücken bereits bebaut.

Entlang der Traunsteiner Straße ist in einem bestehenden Mischgebiet, das sich teilweise bis zur Rupertusstraße erstreckt, gewerbliche Nutzung (Schlosserei Parz.19, Bürogebäude Parz.35, Gaststätte Parz.3, Telekom Parz.6) und Wohnnutzung vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung wurde im Jahr 2006 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und für einzelne Mischgebietsbereiche maximal zulässige Schallleistungspegel festgesetzt. Dazwischen liegen an der Rupertusstraße Ein- und Mehrfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet. Ganz im Südwesten befinden sich im bestehenden Dorfgebiet zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

Nördlich der Rupertusstraße ist ganz im Südwesten ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier befindet sich auf Parz. 91 und 93 in den bestehenden Bauten eine Unterstell- und Servicehalle für Automobile. Ganz im Südosten ist ein weiteres kleines Mischgebiet vorhanden, in dem eine Wagnerei betrieben wurde. Im Übrigen ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch größere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind.

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten ist ebenfalls vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur südlich der Traunsteiner Straße und ganz im Nordosten an der Leonhardistraße gibt es auch einzelne gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten.

Im Baugebiet sind sowohl zwei als auch dreigeschossige Bauten vorhanden. Bisher war im Baugebiet nur die Geschoßanzahl und die Wandhöhe der baulichen Anlagen geregelt aber kein Maß der baulichen Ausnutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan). Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudegrößen differiert das Maß der baulichen Nutzung sowohl im Hinblick auf die Hauptanlagen als auch in Bezug auf Garagen, Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen teils erheblich. Insbesondere im südöstlichen Mischgebiet sowie auch bei einzelnen Wohnbauten ist teilweise ein äußerst hoher Versiegelungsgrad gegeben. Andererseits weisen weite Teile auch nur eine sehr lockere Einzelhausbebauung mit entsprechenden Nachverdichtungspotentialen auf. Die jeweils ermittelte bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Hauptanlagen (GRZ I) sowie die Ausnutzung unter Berücksichtigung sämtlicher in § 19 Abs. 4 Satz 1 (Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten etc.) genannten Anlagen wurde in der **Karte Bestandsaufnahme** dargestellt.

Im Bereich des Rupertusplatzes ist zwischen genossenschaftlichen Wohnbauten eine öffentliche Grünfläche vorhanden.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen gegeben.

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und teils als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der Änderung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die **Art der baulichen Nutzung** bleibt im Wesentlichen unverändert. Der Änderungsbereich ist wie bisher als Allgemeines Wohngebiet bzw. teils als Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt. Aus Rücksichtnahme auf die bestehenden Wohnbauten sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet wie bisher nicht zulässig. Die bisherige Gliederung des Dorfgebietes entfällt, da dies zu einem Verlust des Gebietscharakters führen würde und daher rechtlich nicht zulässig ist. Im Zusammenhang mit dem neu erstellten schalltechnischen Gutachten der Steger Partner GmbH vom 14.11.2022 (in der Fassung vom 19.01.2023) wird das Mischgebiet zwischen Traunsteiner Straße und Rupertusstraße nun nicht mehr wie bisher hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert und es werden auch keine Emissionskontingente mehr festgesetzt (siehe hierzu Pkt. 9. Immissionsschutz).

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine entsprechende Nachverdichtung und damit eine höhere und auch flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Daher werden die **Baugrenzen** grundstücksübergreifend festgesetzt und soweit als möglich auf bestehende Bauten abgestimmt. Da entlang der Traunsteiner Straße vor allem in Zentrumsnähe mehrere Bauten sehr straßennah errichtet sind, wurde hier die Baugrenze in einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. teilweise entsprechend des Bestandes auch mit einem noch geringeren Abstand festgesetzt. Lediglich im Bereich gegenüber der bestehenden KFZ Werkstatt und der Tankstelle springt die Baugrenze aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auf Höhe des Baubestandes zurück, um einschränkende Rückwirkungen für die Betriebe zu vermeiden. Im Übrigen verlaufen die Baugrenzen im Bereich der zweigeschossigen Bebauung in einem Abstand von 3 m bzw. 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der dreigeschossigen Wohnbauten wurden etwas größere Abstände von der Nachbargrenze und der Verkehrsfläche gewählt, um eine Verschattung der Nachbarbebauung zu vermeiden. Ganz im Nordosten soll aufgrund des nördlich gelegenen Malerbetriebes ein Heranrücken der Bebauung an den Betrieb vermieden werden, damit sichergestellt ist, dass es zu keinen einschränkenden Rückwirkungen für den Malerbetrieb kommt. Daher verlaufen die Baugrenzen im Bereich der Parzellen 120 - 126 im Wesentlichen eng an den bestehenden Hauptgebäuden. Ebenso soll der Busbetrieb auf Parzelle 93 im Westen des Baugebietes nicht weiter eingeschränkt werden. Daher wird die Baugrenze auf der östlich gelegenen Parzelle 87 an der dem Busunternehmen zugewandten Seite unmittelbar am bestehenden Gebäude festgesetzt. Im Bereich der nördlich des Busunternehmens gelegenen Parzelle 94 wird die Baugrenze zwar deutlich nach Süden erweitert um ein weites Gebäude zu ermöglichen, aber die Bebaubarkeit ist nur im unter der Auflage eines schalltechnisches Gutachten zulässig. Dieses soll gewährleisten, dass die Anforderungen an die TA Lärm eingehalten werden (siehe hierzu auch Pkt. 9. Immissionsschutz).

Wie bisher gilt die **offene Bauweise**. Im Zusammenhang mit den nun großzügig, grundstücksübergreifend verlaufenden Baugrenzen, wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit einer Gesamtlänge von über 35 m in optisch klar zu unterscheidende Baukörper mit einer Länge von maximal 35 m zu gliedern sind und dass die Gebäudetiefe 20 m nicht überschreiten darf.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch **vortretende Gebäudeteile** wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen ist unverändert bis zu 1,5 m zulässig sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden. Dies gilt auch für erdgeschossige Wintergärten, die ein Maß von 3m x 5m nicht überschreiten.

Abgestimmt auf den Bestand werden zusätzliche **Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Tiefgaragen** festgesetzt. Im Bereich der Parzellen 2 . 4 wird die Grenze für Garagen und

Nebenanlagen großzügig, weitgehend in einem Abstand von 2 m parallel zur Verkehrsfläche, festgesetzt, damit im Zusammenhang mit der wegen der Immissionen von der gegenüber liegenden Tankstelle zurückgesetzten Baugrenze wenigstens Garagen und Nebenanlagen ermöglicht werden. Diese könnten auch gleichzeitig dem Lärmschutz dienen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird entsprechend des Baubestandes und der angestrebten Nachverdichtung im südlichen, zentrumsnahen Teil durch eine **Grundflächenzahl** (GRZ I) zwischen 0,40 und 0,55 im Mischgebiet, zwischen 0,35 und 0,40 im Allgemeinen Wohngebiet und mit 0,35 im Dorfgebiet am Ortsrandbereich festgesetzt. Im nördlich daran anschließenden Allgemeinem Wohngebiet ist eine GRZ I von 0,35 bzw. im Nordwesten in Richtung Ortsrand eine GRZ I von 0,30 vorgesehen. Ebenso wird am westlichen Ortsrand im Mischgebiet eine GRZ I von 0,30 festgesetzt. Dadurch soll ein entsprechender Spielraum für künftige bauliche Erweiterungen bzw. für die Schaffung weiterer Wohneinheit gewährt werden. Unter weitgehender Berücksichtigung der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücksflächen ist bei einzelnen Baugrundstücken eine **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,60 bzw. 0,70 bzw. 0,80 zulässig. Dies ist vertretbar, da im bestehenden Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt war und die nun festgesetzten Werte im Wesentlichen aus der bereits bestehenden Versiegelung resultieren. Insofern ist dadurch mit keinen gravierenden Auswirkungen zu rechnen. Im Übrigen ist jedoch nur eine Überschreitung um bis zu 50 % erlaubt um eine weitere Flächenversiegelung entsprechend zu beschränken. Ferner sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wodurch der Versiegelungsgrad vermindert werden kann.

Die zulässige **Anzahl der Vollgeschosse** ist gebietsweise überwiegend auf den Baubestand abgestimmt. Entlang der Traunsteiner Straße weist ein Teil der Gebäude höhere Wandhöhen auf als in den dahinterliegenden Wohngebieten. Daher wird hier eine **Wandhöhe** bis 7,4 m für zweigeschossige Gebäude und bis 8,50 m für dreigeschossige Gebäude zugelassen. Dadurch ergibt sich bei mehreren Gebäuden ein gewisser Spielraum hinsichtlich der künftigen Höhenentwicklung. Die bestehenden dreigeschossigen Wohnblöcke im Bereich des Rupertusplatzes bzw. der Ludwig-Thoma Straße und am Kiem-Pauli-Ring werden wie bisher mit einer Wandhöhe von 9,20 m festgesetzt. Weit überwiegend sind jedoch im Baugebiet zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden, die ebenso unverändert 6,40 m Wandhöhe aufweisen dürfen. Durch die Beibehaltung der Höhen soll hier der bestehende Gebietscharakter möglichst gewahrt werden. Aufgrund der großzügigen Baugrenzen ist hier ein ausreichender Erweiterungsspielraum gegeben, sodass eine maßvolle Nachverdichtung durch Neu-, An- und Zubauten ermöglicht wird. Wie im bestehenden Bebauungsplan ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe der fertige Erdgeschossfußboden und der obere Bezugspunkt der Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite.

Die maximal zulässige **Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens** wird bezogen auf die jeweilige Mittelachse der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt und weitgehend auf den Bestand abgestimmt.

Die Einhaltung der **Abstandsflächen** gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Somit ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist. Soweit vorhandene, rechtmäßig errichtete Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten und durch (Wohn-)Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt werden sollen, soll eine Schlechterstellung verhindert und soweit rechtlich möglich, von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben abgewichen werden.

In Abstimmung auf den Baubestand und die bereits erfolgten Änderungen dürfen bei Hauptgebäuden **Satteldächer** eine Neigung von 22° - 31° und **Walmdächer** eine Neigung von 35° bis 40° aufweisen. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Dachgauben und Quergiebel mit den ortsüblichen Einschränkungen zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind und bei Neubauten eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie

ermöglicht werden soll. Für Nebengebäude wird auf die Festsetzung einer Dachform und Dachneigung verzichtet, da im Baugebiet auch jetzt bereits Pult- und Flachdächer vorhanden sind und diese auch künftig zulässig sein sollen.

Unverändert zum bestehenden Bebauungsplan ist ein **Überschreiten der Baugrenzen** durch vortretende Gebäudeteile unter Einhaltung der Abstandsflächen sowie eine freistehende Nebenanlage bis 15 m² Grundfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die im Bebauungsplan eingetragenen **Sichtfelder** sind entsprechend freizuhalten, so dass eine ausreichende Anfahrtssicht gegeben ist. Die Sichtfelder werden nur bei jenen Straßeneinmündungen eingetragen, wo die Sichtfelder in Privatgrundstücke deutlich hineinragen. Bei allen anderen Einmündungsbereichen sind aufgrund der Straßenführung und der vorhandenen Gehwege ausreichende Sichtverhältnisse gegeben, so dass auf die Festsetzung von Sichtfeldern verzichtet werden kann.

Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie sind zwei bestehende Trafostationen als **Fläche für Versorgungsanlage** festgesetzt.

Hinsichtlich der bestehender Lärmimmissionen werden geeignete Festsetzungen getroffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind (siehe Pkt. 9. Immissionschutz). Ferner wird eine Festsetzung hinsichtlich der Situierung von Luftwärmepumpen aufgenommen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben.

7. Grünordnung

Im Baugebiet liegt im Bereich des Rupertusplatzes eine **öffentliche Grünfläche**, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist und als solche weiterhin festgesetzt bleibt. Westlich davon war ein **öffentlicher Spielplatz** im Bebauungsplan festgesetzt, der allerdings bisher nicht verwirklicht wurde. Um dessen Ausführung auch künftig zu ermöglichen, bleibt diese Festsetzung unverändert bestehen.

Einige markante **Laubbäume** sind im Plan gekennzeichnet und als zu erhaltend festgesetzt. Diese liegen überwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen oder in der Vorgartenzone. Diese tragen wesentlich zur Grüngestaltung des Orts- und Straßenbildes bei und sind daher bei Ausfall zu ersetzen.

Die Privatgrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist wie schon bisher festgesetzt, pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum vorzusehen.

Einfriedungen dürfen wie bisher eine maximale Höhe von 1,8 m aufweisen und sind sockellos mit einem Abstand von 15 cm zum Boden zu errichten um die Tierwanderung nicht zu behindern.

Abweichend vom bisherigen Bebauungsplan ist künftig die Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf zu beachten. Diese sieht zwei Stellplätze pro Wohneinheit vor. KFZ-Stellplätze sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** herzustellen um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die Grundwasserneubildungsrate nicht zu beeinträchtigen.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen. Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage zusätzlichen Verkehr infolge der Nachverdichtung aufzunehmen. Ebenso bestehen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung sind ebenso durch die bestehenden Anlagen gesichert. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

9. Immissionsschutz

Im Zuge der 7. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes sTeisendorf-Nordwest% des Marktes Teisendorf wurde bezüglich der Geräuschemissionen und immissionen das **Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH**, Bericht Nr. 2729-01/B1/pel vom 14.11.2022 (i.d. Fassung vom 19.01.2023) erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Plangebiet einwirkende Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm (Gewerbebetriebe):

Innerhalb und am Rand des Planungsgebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Es wurde geprüft, ob bei den einzelnen Betrieben durch die gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan sTeisendorf-Nordwest% erweiterten Baugrenzen neue sogenannte einschränkende Rückwirkungen auf diese Anlagen nach TA Lärm entstehen könnten.

Bei mehreren Betrieben konnte dies dadurch vermieden werden, dass dort die Baugrenzen des der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurfes vom 20.07.2021 entsprechend angepasst werden.

Bei zwei Betrieben (Omnibusbetrieb auf Fl.-Nr. 147/6 (derzeit nicht betrieben) und Tankstelle auf Fl.-Nr. 210/1) wurden zur Prüfung, ob durch die Erweiterung der Baugrenzen neue sogenannte einschränkende Rückwirkungen auf diese Anlagen nach TA Lärm entstehen können, die von ihnen ausgehenden Geräuschimmissionen im Plangebiet ermittelt und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) beurteilt.

Da die vorliegenden Genehmigungsbescheide keine Auflagen zu den zulässigen Geräuschemissionen der Betriebe enthalten, wurden der Berechnung die tatsächliche Nutzung bzw. die derzeit aufgrund der rechtsgültigen Baugrenzen bzw. bestehenden Bebauung maximal zulässigen Geräuschemissionen zugrunde gelegt.

Es zeigte sich, dass bei Wiederaufnahme des Busbetriebes durch An- oder Abfahrten von Pkw zwischen 22:00 und 6:00 Uhr im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 139/16, die beim derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan möglich wären, das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm überschritten ist. Durch den Bau eines Wohnhauses in diesem Bereich wäre also der Betrieb des Busunternehmens stärker eingeschränkt als derzeit.

Bei Errichtung eines Wohnhauses im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 139/16 ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm, insbesondere das Spitzenpegelkriterium, eingehalten sind. Dies kann zum Beispiel durch geeignete Grundrissplanung (Ausschluss von Immissionsorten (Fenster schutzbedürftiger Räume) an den betroffenen Fassaden oder abschirmende Vorbauten geschehen.

Bei der Tankstelle auf Fl.-Nr. 210/1 zeigte die Berechnung, dass beim derzeitigen Betrieb der Tankstelle tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an den bestehenden Gebäuden und an den geplanten Baugrenzen eingehalten sind. Eine einschränkende Rückwirkung auf den derzeitigen Betrieb der Tankstelle entsteht daher durch die Planung nicht.

Um jedoch eine eventuelle künftige Betriebserweiterung der Tankstelle (z.B. durch Ausweitung der Öffnungszeiten), die beim derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan möglich wäre, zu ermöglichen, wurde in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, die Baugrenze im westlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 137/1 bis zur Verlängerung der Südfassade des bestehenden Wohnhauses nach Norden abzurücken.

Entfall der Geräuschemissionskontingente

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich unter anderem ein Metallbaubetrieb und ein Restaurant. Im rechtsgültigen Bebauungsplan sTeisendorf Nordwest% aus dem Jahr 2006 waren hier Emissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (Az.: 4CN 7.16), ist eine Geräuschemissionskontingentierung entweder in Form einer gebietsinternen Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO oder einer gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich.

Bei einer gebietsübergreifenden Gliederung ist es erforderlich, dass in der Gemeinde ein Gebiet ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkung vorliegt. Dies ist in Teisendorf derzeit nicht der Fall.

Bei einer gebietsinternen Gliederung ist das Gebiet in Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten zu gliedern. Dabei sind die Emissionskontingente in ihrer Höhe so festzusetzen, dass zumindest in einem Teilgebiet alle nicht erheblich belästigenden Betriebe angesiedelt werden können.

Da dies im vorliegenden Fall nicht möglich ist, werden in der 7. Änderung des Bebauungsplanes keine Emissionskontingente festgesetzt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt bei der Errichtung oder Änderung eines Betriebes im Einzelfall nach TA Lärm.

Da auch die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im rechtsgültigen Bebauungsplan so festgelegt waren, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind, entstehen durch den Entfall der Emissionskontingente keine Nachteile für die Gewerbebetriebe.

Baulicher Schallschutz

Das Plangebiet ist den Verkehrsgeräuschbelastungen der Traunsteiner Straße, der Kreisstraße BGL 12 und mehrerer gebietsinterner Straßen ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche sind an den straßenzugewandten Fassaden der Traunsteiner Straße, der Ludwig-Thoma-Straße und der Holzhauser Straße ohne aktive Schallschutzmaßnahmen tags und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung . 16. BImSchV . sind lediglich entlang der Traunsteiner Straße tags und nachts um maximal 1 dB(A) überschritten.

Bei den beschriebenen geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte und aus städtebaulichen Gründen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände und wälle) nicht in Betracht. Diese könnten außerdem lediglich die Erdgeschosse und Freibereiche von den einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen entlasten, während die darüber liegenden Stockwerke weiterhin von entsprechenden Verkehrsgeräuschimmissionen betroffen wären.

Es wird daher zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zurückgegriffen.

Hierzu werden für die betroffenen Baugrenzen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen bewerteten gesamten Bau-Schalldämm-Maßen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit in einigen Baufeldern, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Nähere Details können dem Immissionsschutztechnische Gutachten der Steger & Partner GmbH, Hechtseestraße 16, 83022 Rosenheim, Bericht Nr. 2729-01/B1/pel vom 14.11.2022 (in der Fassung vom 19.01.2023) entnommen werden, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist und beachtet werden muss.

10. Denkmalschutz

Im Nahbereich des Baugebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-134-24: Winkelschmied; Handwerkerhaus; Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. beim Winkel-schmied, zweigeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach, Putzgliederung und Türge-wände aus Sandstein, im Kern 1604, Umbau bez. 1805; Adresse: Marktstraße 38.

D-1-72-134-25: Hirnloh/Högler; Mittertennhaus, Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof; ehem. Gutshof, sog. Hirnloh bzw. Högler, dann Pflegerhaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit Flach-satteldach, Hochlaube und Eckerkern, im Kern wohl 17. Jh., Veränderungen bez. 1703, Umbau 1932; Adresse: Marktstraße 41.

D-1-72-134-8: Plachentrum; Pflegergericht, Hube (Halber Hof), syn. Huber, Heiligenfigur, Forst-amt, Gutshof; ehem. Gut Plachentrum, dann Salzburgisches Pflegergericht und Forstamt, Südflügel der ehem. Zweiflügeligen Anlage, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und Krüppelwalmdach sowie Wappenstein, im Kern 16./17. Jh., Umbau 1677, weitere Veränderungen bez. 1733; Hausfigur hl. Johann Nepomuk, 18.Jh.; Adresse: Forstamtsplatz 1.

D-1-72-134-29: Salzburger Flachgauhof, Bauernhaus; Wohnteil des Bauernhauses, sog. beim Saliterer, zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock, flachem Satteldach und Hochlaube, bez. 1796; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, wohl 18. Jh.; Adresse: Traunsteiner Str.23.

D-1-72-134-232: Pestsäule; Nagelfluhpfeiler mit Bildnische, frühes 16. Jh.; Adresse: Nähe Leonhardistraße.

D-1-72-134-231: Leonhardikapelle; Bildstock, syn. Bildsäule; Bildstock, sog. Leonhardikapelle, Aedikulakapelle mit vorkragendem Flachsatteldach, verputzter Sandstein, bez. 1660 und bez. 1746; Adresse: Nähe Leonhardistraße.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

11. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	112645 m ²
Öffentliche Grünfläche	1077 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	23360 m ²
Öffentlicher Fußweg	160 m ²
Private Verkehrsfläche	1277 m ²
Fläche für Elektrizität	105 m ²
Geltungsbereich	<u>138624 m²</u>

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die Arten der Nutzung im Gebiet bleiben unverändert festgesetzt. Im Rahmen einer neuen schalltechnischen Untersuchung wurden geeignete Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch zusätzliche Emissionen benachbarter Gebiete ist daher nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Baudichte, die der zentrumsnahen Lage entspricht. Damit wird eine effiziente Nutzung von Grund und Boden sowie der bestehenden Infrastruktur gewährleistet.

3. Die mögliche Nachverdichtung wird sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben.
4. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
5. Eine Durchgrünung des Gebietes ist durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.
6. Das Verkehrsaufkommen wird sich infolge der möglichen Nachverdichtung längerfristig vermutlich etwas erhöhen. Der Bereich ist allerdings durch ausreichend groß dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die in der Lage sind, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen und auch gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Das gesamte Baugebiet ist bereits baulich genutzt. Es ist keine zusätzliche Bebauung auf innerörtlichen Grünflächen vorgesehen. Die Nachverdichtung erfolgt ausschließlich auf bereits vorhandenen und bebauten Bauparzellen. Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. **Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.**

Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzung sowie der geplanten Nachverdichtung wird auch mit keinen wesentlichen Umweltauswirkungen gerechnet. Das Baugebiet ist gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Hinsichtlich der vorgesehenen Nachverdichtung ist von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen und damit gewisse Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Allerdings kann dadurch der Siedlungsdruck an anderer Stelle vermindert und die Inanspruchnahme zusätzlicher Grünflächen verhindert werden. Da das Niederschlagswasser weitgehend versickert wird, ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen. Da sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung weitgehend an den Bestand anzupassen hat, ist auch keine Beeinträchtigung der bestehenden Baudenkmäler im südlich angrenzenden Gebiet zu befürchten. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Durchlüftung des Gebietes sind ebenso nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Da die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche zwischen 20000 m² und 70000 m² liegen wird, ist die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Einzelheiten sind der Vorprüfung des Einzelfalls zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Teisendorf, ö ö ö ö ö .
MARKT TEISENDORF

ö ö ö ö ö ö ö ö ..
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

ANLAGE 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

ANLAGE 2: Schalltechnisches Gutachten der Steger & Partner GmbH, Hechtseestraße 16, 83022 Rosenheim, Bericht Nr. 2729-01/B1/pel vom 14.11.2022 in der Fassung vom 19.01.2023.