

# Markt Teisendorf

## 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

### B E G R Ü N D U N G

#### 1.0 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Aufgabe der 3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Roll“ im Ortsteil Neukirchen ist es, der Nachfrage nach neuen Gewerbegebieten 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. Eine Überprüfung anderer geeigneter Flächen im Gemeindegebiet ergab, dass derzeit nur im Bereich Neukirchen noch verfügbare Flächen vorhanden sind.

So wird in der 3. Änderung 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.

#### 2.0 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 Erweiterungen 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 fortgeführt, die Einbindung in das bestehende Gelände priorisiert. 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. Dies wirkt sich zusätzlich positiv auf das Ortsbild aus und entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes.

### **3.0 Planungsgebiet**

#### **3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung**

Die Flächennutzungsplanänderung liegt im Westen des Marktes Teisendorf, im Ortsteil Neukirchen und wird erschlossen über die Sonnenstraße, welche an die Staatsstraße St 20102 (Teisendorfer Straße) angebunden ist. Unmittelbar an den Ortsteil Neukirchen grenzt im Westen die Bundesautobahn BAB 8 München - Salzburg.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsänderung betrifft die Flurstück-Nrn.:

- 250 (Teilfläche), 790/2, 791 (Teilfläche), 791/5 (Teilfläche), 791/6, 792 (Teilfläche), 793 (Teilfläche) und 794 (Teilfläche der Erschließungsstraße).
- Das Flurstück-Nr. 791/6 ist bereits bebaut.
- Die Flurstück-Nr. 794 betrifft die Gemeindestraße „Sonnenstraße“.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 13.330 m<sup>2</sup>, in der Längenausdehnung im Wesentlichen ca. 180 m und in der Tiefe max. ca. 125 m.

### **4.0 Städtebauliche Einbindung**

Die Flurstücke der 3. Flächennutzungsplanänderung sind städtebaulich eingebunden, da sie aus über jahrzehntelangen bestehenden Strukturen hervorgegangen sind. Siehe hierzu auch die Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplanes.

### **5.0 Einordnung in die Gesamtplanung**

#### **5.1 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.“

#### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Niederschlagswasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiter genutzt. Neuinvestitionen sind nicht zwingend notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

## **6.0 Vorhabenbezogene Gutachten**

### **6.1 Immissionsschutz**

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.

Die Änderung des Flächennutzungsplan 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

### **6.2 Auswirkungen/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“.

Teisendorf, den \_\_\_\_\_

---

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister