

Markt Teisendorf

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ (Erweiterung)

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 Bebauungsplanverfahren erweitert wurden und neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen.

Ziel der Ausweisung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ ist es, dieser Nachfrage in städtebaulich geordneten Verfahren nachzukommen. An diesem Standort soll die Sicherung bestehender Betriebe durch eine moderne Entwicklung derer Betriebsstruktur Rechnung getragen werden. Es dient dem Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

So wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Bahnhof“ durch die Vergrößerung der Baugrenzen im Rahmen des bestehenden Bebauungsplangeltungsbereiches neue Bauflächen geschaffen, in Form der Nachverdichtung bestehender Flächen. Bestehende Betriebsstätten werden durch ein Bauleitverfahren städtebaulich geordnet weiterentwickelt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur“. Hiermit soll auf entsprechende Anfragen von ortsansässigen Vereinen reagiert werden. Diese benötigen zum einen Lagermöglichkeiten für Vereinsutensilien und Transportanhängern aus den Bereichen Musik-, Trachten- und Gartenbauvereinen. Zum anderen benötigt der Imkerverein Räumlichkeiten für die Ausstattungen zur traditionellen Herstellung von Honig sowie Lagermöglichkeiten für die erforderlichen Geräte und Utensilien.

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 am bestehenden Standort wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Mit dem Erhalt des amtlich kartierten Biotopes in Plangebiet „A“ und den bestehenden Gehölzstrukturen in Plangebiet „B“ werden grünordnerische Belange berücksichtigt.

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, z.T. betriebsbedingt angehoben.

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, gerecht wird.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bilden die §§ 8 bis 10 und 30 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Die 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 5. Änderung erfolgte am
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom bis
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom bis
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom bis

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan liegt im Osten des Marktes Teisendorf, im Ortsteil Knogl, und wird erschlossen über die Industriestraße, welche an die Staatsstraße St 2103 angebunden ist. Unmittelbar an den Bebauungsplan grenzt im Süden die Bahnlinie Salzburg – München an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in das Plangebiet „A“ und Plangebiet „B“. Der Geltungsbereich des Plangebietes „A“ beinhaltet die Flurstück-Nrn. 754/6 sowie 754/7 und hat eine Größe von ca. 11.494 m².

Die Länge beträgt ca. 180 m und die Breite ca. 125 m.

Der Geltungsbereich für das Plangebiet „B“ betrifft die Flurstück-Nr. 590/34 sowie Teilbereiche der Flurstück-Nrn. 590/32, 590/39 und 754/2 und hat eine Größe von ca. 1.478 m². Die Länge beträgt ca. 53 m und die Breite ca. 28 m.

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 „Am Bahnhof“.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung grenzt im Nordosten an bestehende Waldflächen an, im Südosten an Grünland (unterbrochen durch die Gemeindestraße „Im Untergrund“), im Südwesten an die Bahnlinie Rosenheim-Salzburg (unterbrochen durch die Gemeindestraße „Industriestraße“) und im Nordwesten an die bestehende Bebauung des angrenzenden Gewerbegebietes „Am Bahnhof“.

Damit fügt sich die geplante Änderung in die Umgebung ein.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Industriestraße (Gemeindestraße) und die Staatsstraße 2103.

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

3.4 Geländeverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke des Plangebietes „A“ befinden sich auf einem leicht vom Westen nach Osten ansteigenden Gelände.
Der Bereich des Plangebietes „B“ ist nahezu eben.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Für das Plangebiet „A“ gilt derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ in seiner Fassung vom 15.12.2010 und für das Plangebiet „B“ die 4. Änderung des gleichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2019

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

Plangebiet „A“:

- Das Flurstück Nr. 754/6 befindet sich in Privateigentum
- Das Flurstück Nr. 754/7 befindet sich in Privateigentum

Plangebiet „B“:

- Das Flurstück Nr. 590/34 ist aktuell im Besitz der Marktgemeinde Teisendorf
- Das Flurstück Nr. 590/32 (Industriestraße) ist in Besitz der Marktgemeinde Teisendorf
- Das Flurstück Nr. 754/2 befindet sich in Privateigentum

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

„Die Region Südostoberbayern grenzt im Westen an den Verdichtungsraum München. Insbesondere von der Landeshauptstadt München gehen starke Einflüsse aus. Dies zeigt sich beispielsweise an den nach München orientierten Verkehrs- und Siedlungsachsen sowie an den starken Pendlerverflechtungen des westlichen Regionsteils mit dem Verdichtungsraum München. ... Eine ähnliche Bedeutung ... kommt im Südosten der Region dem Oberzentrum Salzburg ... zu.“

Zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Südostoberbayern trägt die weitere Entwicklung der Eigenständigkeit sowie der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.“

Auszug aus Regionalplan Südostoberbayern (nicht-amtliche Lesefassung vom 30.05.2020), Teil A, zu Pkt. 2.4 B

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sollen „die Standort-voraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungs-fähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen ... erhalten und verbessert werden.“

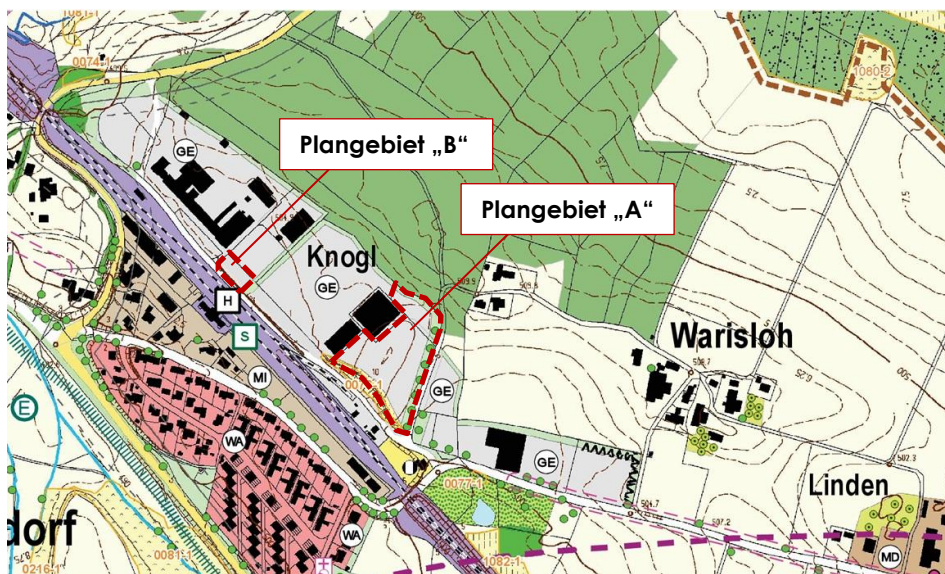
4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Der Bereich im Plangebiet „A“ verbleibt - wie bisher - als Gewerbegebiet (GE). Der Bereich im Plangebiet „B“ wird als Sondergebiet (SO) „für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Ausweisung des Plangebietes „B“ als Sondergebiet ergibt sich die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderungen.



Auszug aus Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) — — Geltungsbereich 5. Änderung des Bebauungsplanes

4.3 Benachbarte Bebauungspläne

- Nordwestlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung grenzt der Bereich der 4. Bebauungsplanänderung an das Plangebiet „A“ an.
- Südöstlich, unterbrochen durch die Gemeindestraße „Im Untergrund“ grenzt ein Teilbereich, der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, an das Plangebiet „A“ an.
- Das Plangebiet „B“, welches als Sondergebiet ausgewiesen wird, liegt inmitten des Gewerbegebietes und grenzt lediglich im Südwesten an die Bahnanlage des Teisendorfer Bahnhofs an.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Im Gebietscharakter wird der Geltungsbereich der 5. Änderung für das Plangebiet „A“ als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen und bleibt damit gemäß bestehender Gebietsausweisung erhalten.

Das Plangebiet „B“ wird als Sondergebiet (SO) „für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur“ ausgewiesen. Entsprechende Anfragen von ortsansässigen Vereinen liegen der Marktgemeinde bereits vor, einerseits für die Lagerung von Vereinsutensilien und Transportanhängern aus den Bereichen Musik-, Trachten- und Gartenbauvereinen, andererseits vom Imkerverein, für die traditionelle Herstellung von Honig und Lagerung der erforderlichen Geräte und Ausstattung.

Um das Ehrenamt zu fördern und auch zukünftig zu erhalten - vor allem um auch Jugendliche an das Brauchtum und die ländliche Kultur heranzuführen - hat sich die Marktgemeinde deshalb entschlossen, ortsansässige Vereine durch die Ausweisung entsprechender Flächen zu unterstützen.

Ferner soll dem Volksbegehren „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen“ sowie dem in Folge beschlossenen Begleitgesetz Rechnung getragen werden, indem für die lokalen Imker ein zentraler Ort zur Ausübung ihrer Tätigkeit ermöglicht wird.

Bestandsschutz

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

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße, welche eine Breite des Straßenraumes von ca. 8,10 m aufweist. Damit werden die Anforderungen gemäß RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) eingehalten.

Die Industriestraße ist somit als Erschließungsstraßen geeignet.

5.3 Kenndaten der Planung

Grundflächenzahl GRZ und Baumassenzahl BMZ gemäß § 16 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet „A“ mit 0,8 festgelegt, die Baumassenzahl BMZ mit 10,0. Grundlage hierfür ist, die Entwicklung der Bestandsbauten in Bezug zu den notwendigen Erweiterungen unter dem städtebaulichen Aspekt einer angemessenen Entwicklung am Ortsrand von Teisendorf. Somit wird berücksichtigt, dass Grünflächen im angemessenen Umfang errichtet werden.

Eine angleichende Anbindung des Ortsrands im Norden des Geltungsbereiches erfolgt durch den vorhandenen Wald, im Süden durch die bestehende Erschließungsstraße und weiter die angrenzende Bahnanlage München – Salzburg. Im Osten und Westen befinden sich weitere Teile des bestehenden Bebauungsplanes (2. Änderung). Somit wird der Planbereich „A“ mit der 5. Änderung gefühlvoll - den wirtschaftlichen Anforderungen schuldend - städtebaulich homogen eingebunden.

Für das Plangebiet „B“ werden die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl von 0,7 und die Baumassenzahl von 7,0 auf die geringe Größe des zu bebauenden Grundstücks entsprechend auf eine reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 reduziert, damit eine homogene städtebauliche Einbindung der möglichen Bebauung gewährleistet ist.

5.4 Gebäudeform, Bauhöhen

Die für das Plangebiet „A“ angegebene Gebäudeform, die Bauhöhen und Gebäudelängen wurden auf Basis der derzeitigen und in Zukunft zu erwartenden Produktionsanforderungen international tätigen Gewerbeunternehmen festgelegt.

Diese sind notwendig, damit die ansässigen Betriebe auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben und wirtschaftlich produzieren und zwischenlagern können. Ferner wird auch damit eine Nachverdichtung am Standort angestrebt und die Versiegelung von neuen wertvollen Grünflächen vermieden. Somit ist auch das Anheben der maximalen Wandhöhe von Lager- und Produktionshallen von bisher 8,0 m auf nun 13,0 m erforderlich.

Im Plangebiet „B“ wird die maximale Wandhöhe für Neubauten auf maximal 7,0 m begrenzt, um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung, ausgehend von den südwestlichen Bestandsgebäuden hin zu den bestehenden bzw. geplanten Gewerbebauten, zu gewährleisten.

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 Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, da diese Nutzungen in der vorliegenden Lage produzierendes Gewerbe verdrängen könnten und als potentielle Konkurrenz die bereits knappen gewerblich genutzten Gewerbeflächen im Markt Teisendorf reduzieren. Bei dem anhaltend hohen Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe sind, neben der Neuausweisung 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.

5.5 Energie

Es ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit alternative Energie zu Anwendung kommen. Dies können, Wärmepumpen, Geothermie für den eigenen Verbrauch, Solarthermie, Photovoltaikanlagen etc. sein. Grundlage hierfür ist die Zielsetzung zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes.

6. Immissionsschutz

Für das Plangebiet „A“ gilt:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 wird die zulässige Geschossigkeit auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 754/6 der Gemarkung Teisendorf von II auf III erhöht.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Blatt 1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. 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.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche strenggenommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus der Bahnstrecke

beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent LEK unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45691-2006 „Geräuschkontingent“ ermittelt. (Projektnummer: 2934-24 V01, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand September 2024).

Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Blatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht durchgängig eingehalten wird.

Die Immissionsbelastung durch die Bahnstrecke liegt bis zu 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird tagsüber um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Tagsüber ist nur eine kleine Teilfläche von Überschreitungen betroffen und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) wird durchgängig eingehalten.

Nachts wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, der bei 59 dB(A) liegt, überschritten. Der Straßenverkehr ist demgegenüber vernachlässigbar.

Das Abrücken der Baugrenzen bei der geplanten Nutzung nicht notwendig. Ein aktiver Schallschutz an der Bahn kann im Rahmen des B-Plan nicht in Aussicht gestellt werden und ein aktiver Schallschutz am Grundstück für die geplanten Wandhöhe ist ortsgestalterisch nicht vertretbar und bei der Nutzung nicht verhältnismäßig.

Auf Grund dessen wird ein passiver Schallschutz für die Bebauung (Schalldämmung der Fassade in Kombination mit einer Grundrissorientierung / Lüftungsanlage für Schlafräume) festgesetzt.

Mit der Maßnahme sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Auch in Hinblick auf den zu erwartenden Gewerbelärm wird empfohlen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

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 IRWTALärm für ein Gewerbegebiet eingehalten, aber ausgeschöpft wird, resultiert in Bezug auf den Tagzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu $L_a = 72$ dB(A) und nachts von bis zu $L_a = 75$ dB(A) wobei die zulässige Minderung des Schienenverkehrslärms nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2 von 5 dB(A) im Rahmen der Lärmvorsorge nicht angewendet wurde.

Gewerbe

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 Geräuschkontingente festgesetzt. Diese wurden schalltechnisch überprüft und können von den Werten unverändert beibehalten werden.

Die Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung. In dem Beschluss des VGH München vom 29.03.2022 (2 N 21.184) wurde mit dem Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts als „für einen typischen Gewerbebetrieb ausreichend hoch“ qualifiziert.

Wenn ein - hinreichend großes - Teilgebiet eines Bebauungsplans diese Emissionskontingente festsetzt, sind - insoweit - die Anforderungen der Rechtsprechung an eine rechtmäßige interne Kontingentierung gem. § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO erfüllt.

Auf Grund der Nachbarschaft und Vorbelastung sind die GE-Flächen unverändert Richtung Wohngebiet im Südwesten Tag und Nacht und Richtung Außenbereich im Nordosten nachts emissionsbeschränkt kontingentiert.

Für das Plangebiet „B“ gilt:

Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume, Betriebsleiterwohnungen sowie, Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben sind in diesem Bereich – aufgrund der von außen einwirkenden Lärmbelastungen - nicht zulässig.

Darüber hinaus sind im Plangebiet „B“ keine Veranstaltungen sowie sonstige lärmemittierenden Tätigkeiten gestattet, da diese Flächen ausschließlich zur Lagerung von Vereinsutensilien sowie zur traditionellen Herstellung und Lagerung von Honig und deren erforderliche Ausstattung dienen sollen.

7. Grünordnung

7.1 Schutz der angrenzenden Waldflächen

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen ist das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 anzuwenden. Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

7.2 Schutz von Biotopen

Im Plangebiet „A“ befindet sich südlich angrenzend zu den geplanten Bauvorhaben ein gemäß der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasstes Biotop. Es handelt sich um das Biotop mit der Nummer 8143-0076, kartiert wurde hier ein naturnahes Feldgehölz mit angrenzender Ruderalflur. Der Gehölzbestand ist vor allem aus Eichen, Pappeln und Weiden aufgebaut. Insbesondere während Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun etc.) Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird. Handlungen, auch nach der Baumaßnahme, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder gar Zerstörung dieser Fläche führen können, sind untersagt.

7.3 Schutz der vorhandenen Gehölzflächen

Im Plangebiet „B“ ist zum Schutz der Gehölzflächen das Baufeld bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 und RAS LP 4 anzuwenden.

Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

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

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Für das Plangebiet „A“ wird die notwendige Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 754/6, Gemarkung Teisendorf, Marktgemeinde Teisendorf, festgesetzt.

Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte. Das Entwicklungsziel wird in 5 Jahren erreicht.

Für das Plangebiet „B“ wird die notwendige Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 1240, Gemarkung Oberteisendorf, Gemeinde Teisendorf, festgesetzt.

Das Entwicklungsziel ist eine mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese. Das Entwicklungsziel wird in 5 Jahren erreicht.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden für das Plangebiet „A“ 368 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche für das Plangebiet „B“ beträgt 311 m².

8. 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“.

9. Freiflächengestaltung

Außenbeleuchtung

Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Insektenschutzes ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Park- und Lagerplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

10. Anlagen

- Umweltbericht, Stand: 28.04.2024
verfasst von Dipl. Ing. Hannes Krauss, Landschaftsarchitekt
- Schalltechnische Untersuchung, Stand Sept. 2024
verfasst von Ing. Büro C. Hentschel Consult GmbH
- Geotechnische Stellungnahme zur Sickerfähigkeit, Stand 29.08.2022
verfasst von Ing.-Büro Bernd Gebauer GmbH

Teisendorf, den _____

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister