

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

PUFERING MITTEÍ

(NEUFASSUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE UFERING I, II, III
UND LINDEN (TEILBEREICH))

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl.-Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

05.07.2024

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 die Aufstellung der Neufassung der Bebauungspläne Ufering I, II, III und Linden (Teilbereich) beschlossen.

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 05.07.2024 zugrunde.

A) Ziele, Zwecke und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt der Markt Teisendorf die Bebauungspläne Ufering I, II, III und Linden (Teilbereich) neu zu fassen, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die bestehenden Bebauungspläne aus dem Jahr 1965 (Ufering I), 1981 (Ufering II), 1991 (Ufering II) und 1989 (Ufering Linden) sehen hier sehr eng gefasste Baugrenzen vor, die kaum bauliche Erweiterungen zulassen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen daher die rechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten im Sinne einer durchaus sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung geschaffen und die Planinhalte in einem neuen Bebauungsplan entsprechend zusammengefasst werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Anpassung an die Vorgaben aktuellerer Bebauungspläne im Gemeindegebiet erfolgen. Dadurch soll den Eigentümern sowohl hinsichtlich der Situierung der Baukörper als auch bei der Gestaltung ein größerer Spielraum eingeräumt und auch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht werden.

Städtebaulich fügt sich die geplante bestandsverträgliche Nachverdichtung in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, so dass ein ressourcenschonender Umgang und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sind.

Aktuell liegt dem Markt Teisendorf im geplanten Geltungsbereich ein Antrag von einem Eigentümer vor, der sein Bestandsgebäude erweitern und neuen Wohnraum schaffen möchte (Parz. 13).

2. Aufstellungsverfahren

Da durch die Neufassung des Bebauungsplanes eine bessere Ausnutzung der Grundflächen und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich 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 aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der nutzbaren Fläche wird unter 2 ha liegen. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Neufassung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Bereich der Neufassung des Bebauungsplanes liegt östlich des Marktes Teisendorf und umfasst einen Großteil des Ortsteiles Ufering in einem Ausmaß von rund 5,6 ha.

Im Geltungsbereich liegen die bisherigen Baugebiete Ufering I, II und III sowie der östliche Teilbereich von Ufering-Linden. Im Südosten wird der Geltungsbereich der bisherigen Bebauungspläne um eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr. 761) erweitert.

Dadurch liegt künftig der gesamte Bereich östlich der bestehenden Ortszufahrt im Geltungsbereich. Dies ist erforderlich, da das bestehende Baugebiet hier wesentlich durch diese Hofstelle geprägt wird und daher im Zusammenhang mit dieser künftig als Dörfliches Wohngebiet dargestellt werden soll. Für die anderen weiter westlich gelegenen Hofstellen besteht kein weiteres Planungserfordernis, so dass auf eine Einbeziehung verzichtet wird. Im Westen wird nur der mit Wohngebäuden bebaute östliche Teilbereich von Ufering-Linden mit aufgenommen, da auch hier eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Im Übrigen Gebiet besteht auch hier kein Planungserfordernis.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab. Die Erschließungsstraßen sind entsprechend des bestehenden Planes hergestellt und alle Bauparzellen mit Ausnahme der Parzellen 6 und 8 mit zweigeschossigen Wohngebäuden, wovon einige als Kniestockhäuser ausgeführt sind, bebaut. Im Süd-Osten des Geltungsbereiches befindet sich die neu aufgenommene landwirtschaftliche Hofstelle (1 GV), die im Nebenerwerb betrieben wird. Der gesamte Bereich ist gut durchgrünt.

Der östlichste Teilbereich war bisher als Dorfgebiet festgesetzt, der übrige Geltungsbereich war teils als Allgemeines und teils als Reines Wohngebiet dargestellt.

Die Grundflächenzahl war in Ufering I bisher mit 0,35 und in Ufering II und III mit 0,20 und in Ufering-Linden mit 0,18 bzw. 0,20 festgesetzt. Ebenso waren in Teilbereichen des Planungsgebietes bisher teilweise nur Kniestockhäuser und teilweise zweigeschossige Gebäude zulässig. Ferner gab es aufgrund der unterschiedlichen Baugebiete und der zahlreichen Änderungen teilweise keine festgesetzte Wandhöhe und teilweise Wandhöhen zwischen 5,25 m und 6,00 m mit unterschiedlichen Bezugspunkten. Weiter lassen die sehr eng festgesetzten Baugrenzen kaum Erweiterungen zu. Daher ist unter dem Aspekt einer höheren Ausnutzung der Grundflächen und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsstruktur eine Neuordnung erforderlich. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist im Änderungsbereich durchaus ein gewisses Potential für Nachverdichtungen durch Aufstockung oder Anbauten gegeben.

Die Flächen nördlich und östlich des Geltungsbereiches sind als Wiesen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Südwesten grenzt der Bebauungsplan Ufering Linden II an. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich im Baugebiet Ufering-Linden ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstätte sowie Wohngebäude. Im Osten verläuft die Bahnlinie Salzburg - Rosenheim.

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

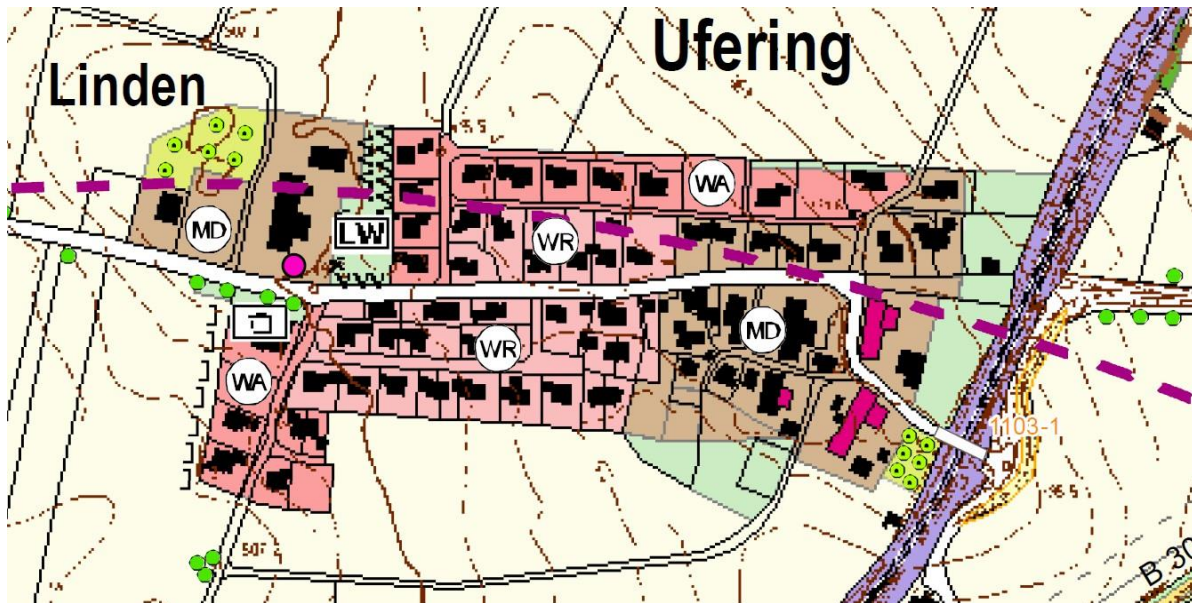
Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.

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

5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich gliedert sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in drei bauliche Nutzungen - allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet und Dorfgebiet.

Im neuen Bebauungsplan wird nun entsprechend der bestehenden und angestrebten Nutzung der östliche Teilbereich als Dörfliches Wohngebiet und der übrige Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.



AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der Baulichen Nutzung wird im überwiegenden Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch sollen neben der Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe und freie Berufe ermöglicht werden. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig, da es Ziel des Marktes Teisendorf ist, hier insbesondere dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll.

Auf Grund der im Osten bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle, die im Nebenerwerb betrieben wird und der dörflich geprägten Wohnnutzung, wird der östliche Teilbereich als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Hierdurch wird das einvernehmliche Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung weiterhin ermöglicht und der dörfliche Siedlungscharakter erhalten werden.

Wie bisher gilt die offene Bauweise.

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes soll eine entsprechende Nachverdichtung und damit eine höhere und auch flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zugelassen werden. Daher werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend festgesetzt und soweit als möglich auf bestehende Bauten abgestimmt. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist überwiegend ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, um eine ausreichende Vorgartenzone bzw. Begrünung entlang der Verkehrsfläche zu gewährleisten. Hiervon wird im Bereich der Parzellen 27 . 30 und 36 - 37 an der Nordseite aufgrund des Baubestandes abgewichen. Da die Gebäude hier deutlich näher stehen, wird hier ein Abstand von 2 bzw. 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen ist bis zu 1,4 m zulässig sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In Abgestimmt auf den Bestand werden daher zusätzliche einzelne Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Pro Baugrundstück ist ferner ein freistehendes Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung sowie unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der Lage im Baugebiet durch die maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahlen betragen:

- **0,30** auf den Parzellen 1 -12 und 52 - 56
- **0,35** auf den Parzellen 13 - 26 und 42 . 51
- **0,38** auf den Parzellen 27 - 41

Dadurch soll eine gewisse Abstufung der Baudichte vom Ortsrand in die innen liegenden Bereiche erzielt und dennoch überall ein entsprechender Spielraum für künftige bauliche Erweiterungen bzw. für die Schaffung weiterer Wohneinheit gewährt werden.

Unter weitgehender Berücksichtigung der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücksflächen und der möglichen baulichen Erweiterungen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 65 % zulässig. Um einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die zulässige Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird nun im gesamten Baugebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. In Anlehnung an die bestehende Höhe der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Parzelle 52 werden für diese und für das nördlich gelegene Nachbargebäude auf Parz. 13 eine max. Wandhöhe von 7,20 m bezogen auf den Erdgeschossfußboden zugelassen. Dies ist vertretbar, da die westlich benachbarten Wohngebäude aufgrund des ansteigenden Geländes deutlich höher liegen und zum Ortsrand noch weitere Gebäude vorgelagert sind. Für alle übrigen Parzellen wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m bezogen auf den fertigen Fußboden des untersten Vollgeschosses festgelegt, so dass überall eine maßvolle Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Obere Bezugshöhe für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im untersten Vollgeschoss wird im Wesentlichen auf die bestehenden Höhen bzw. auf das bestehende Gelände abgestimmt und bezogen auf Normalnull neu festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der jeweiligen Geländesituation sind Terrassen an das natürliche Gelände anzupassen. Böschungen und Terrassen müssen sich in Material, Form, Maß und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Somit ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben sind. Soweit vorhandene, rechtmäßig errichtete Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten und durch Wohngebäude 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 erfolgte Änderungen sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 27° zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen ferner auch mit einem Flach- oder Pultdach bis maximal 20° Neigung ausgeführt werden. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses ist je Gebäude 1 Quergiebel oder 1 Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung darf bis zu 8° größer als die des Hauptdaches sein. Die Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung darf an der Traufe gemessen max. 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand betragen. Quergiebel und Dachauffaltungen müssen aus der Traufe entwickelt werden. Der Hauptfirst muss mindestens 50 cm über dem Ansatz des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung liegen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind und auch künftig eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll.

Zur Erhaltung des ländlichen Siedlungscharakters wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten mit 3 je Einzelwohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern sind pro Hälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der derzeitigen Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf. Demnach sind zwei Stellplätze pro Wohnung vorzusehen.

Einige bisherige Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (Fassadengestaltung, Einfriedungsmaterial usw.) sind nicht mehr ganz zeitgemäß und sollen daher entfallen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind hinsichtlich seiner Schenkellänge auf die vorgegebenen Geschwindigkeiten (50 km/h bzw. 30 km/h) der jeweiligen Straßen abgestimmt und entsprechend freizuhalten, so dass eine ausreichende Anfahrtssicht gegeben ist.

Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist eine bestehende Trafostationen als Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt.

7. Grünordnung

Die Privatgrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obst- oder Laubbaum vorzusehen. Der im Plan angegebene Standort der Gehölze ist nicht verbindlich. Bereits bestehende Gehölze können auf die geplante Bepflanzung angerechnet werden. Bei allen Pflanzungen ist vorrangig standortheimisches Pflanzmaterial der Gehölzartenliste zu verwenden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Parz. 52 ist ein markanter Einzelbaum als zu erhaltend festgesetzt.

Einfriedungen dürfen wie bisher eine maximale Höhe von 1,10 m aufweisen und sind sockellos mit einem Abstand von 15 cm zum Boden zu errichten um die Tierwanderung nicht zu behindern. 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.

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.

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung sind durch die bestehenden Anlagen gesichert.

Das Niederschlagswasser ist prinzipiell soweit als möglich zu versickern. Im Jahr 2021 wurde von der Marktgemeinde das Gesamtwasserrecht im Ortsteil Ufering erhoben und konzeptionell dargestellt. Demnach besteht in Teilbereichen ein Regenwasserkanal und in Teilbereichen kann das Niederschlagswasser versickert werden. Das Niederschlagswasser wird einerseits in den Uferinger Filz und andererseits in Fließgewässer vor der kleinen Sur geleitet. Insofern ist die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der vorhandenen Erschließung gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet ist ohne weitere Maßnahmen möglich.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie im Nähebereich befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:

D-1-72-134-193: Bauernhof; Bauernhaus mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk und Hochlaube, Widerkehr mit Bundwerk, in alter Form 1937 wiedererrichtet, Firstpfette des Vorgängerbaus bez. 1709. Adresse: Ufering 27

D-1-72-134-194: Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1894. Adresse: Ufering 28

D-1-72-134-195: Salzburger Flachgauhof, Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus; Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Mischmauerwerk mit Laube und Hochlaube, Türgewände aus Högler Sandstein bez. 1913, im Kern älter. Adresse Ufering 32

D-1-72-134-104: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule; Bildstock, marmorne Bildnische auf Säule, bez. 1621. Adresse: Linden 1

D-1-8142-0010: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).

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-, Zustimmungs- 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). Im Nähebereich des Bodendenkmals D-1-8142-0010 ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	46.234 m ²	82,09 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>10.083 m²</u>	<u>17,91 %</u>
Geltungsbereich	56.317 m ²	100,00 %

11. Schallschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sUfering-Mitte% sollen die Bebauungspläne sUfering I, II, III% und ein Teilbereich des Bebauungsplanes sUfering-Linden% zu einem größeren Bereich zusammengefasst werden. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine maßvolle Nachverdichtung der nahezu bereits vollständig bebauten Grundstücke im Ortsteil Ufering zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet besteht aus insgesamt 56 Parzellen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bzw. als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen werden, und liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der zweigleisigen Bahnstrecke 5703 Rosenheim . Salzburg und der B 304, die im Süden bzw. Osten des Planungsbereiches verlaufen. Auf die Parzellen am Westrand der Planung wirkt außerdem der benachbarte Landtechnikbetrieb sKlinger% ein.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Blatt 1 zur DIN 18005 sSchallschutz im Städtebau% für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete oder sonstige Flächen ist wünschenswert, um die Eigenart des jeweiligen Baugebietes/ der jeweiligen Baufläche verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die sTechnische Anleitung zum Schutz gegen Lärm%(TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Im vorbelasteten Bereich, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten 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 zudem Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungsfreier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich wird.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Ausgabe 2002		16. BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Dörf. Wohngebiete	60	50 (45)	64	54	60	45
Allg. Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40

*:.....Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.- GmbH mit Datum vom 24.11.2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 2781-2023 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Schienen- und Straßenverkehr zum einen und aus dem Landtechnikbetrieb zum anderen an der künftig möglichen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Schienen- und Straßenverkehr

Der jeweils zulässige Orientierungswert kann weder im WA noch im MDW durchgängig eingehalten werden. Von Überschreitungen sind tagsüber die Ost- und Südfassaden und nachts weiterhin die Nordfassaden einzelner Wohnhäuser betroffen.

Der um 4 dB(A) höhere Immissionswert wird während der Tagzeit im WA durchgängig und im MDW mit Ausnahme von zwei Berechnungspunkten vor der Ostfassade eingehalten. Nachts hingegen wird der Immissionsgrenzwert sowohl im WA als auch im MDW vor den Ost- und Südfassaden einzelner Wohngebäude überschritten.

Die Immissionsbelastungen liegen vor den Fassaden der Bestandsbebauung bei maximal 59/52 dB(A) tags/nachts im WA und bei maximal 65/59 dB(A) tags/nachts im MDW.

Ein Abrücken der Baugrenzen bzw. eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen wäre nicht zielführend, weil der Orientierungswert bereits vor den Süd- und Ostfassaden einzelner Bestandsgebäude überschritten wird. Zudem stünde diese Maßnahme dem Ziel einer Nachverdichtung der Grundstücke entgegen. Eine Beschränkung

der zulässigen Geschwindigkeit auf der B 304 z.B. auf 80 km/h würde keine Pegelminderung bewirken, weil für die Überschreitung alleine der Schienenlärm ursächlich ist. Eine Schallminderung an den Gleisanlagen auf dem relevanten Streckenabschnitt kann wiederum vom Betreiber der Bahnstrecke nicht eingefordert werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) am Ost- und Südrand des Planungsgebietes kommen ebenfalls nicht in Frage, da sie unter geometrischen Randbedingungen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen müssten, um das oberste Geschoss zu schützen. Außerdem wären sie ortsgestalterisch nicht vertretbar.

Im Umgang mit den Überschreitungen der Orientierungs-/Immissionsgrenzwerte muss somit neben der Festlegung einer baurechtlich ohnehin erforderlichen ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis gemäß der DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit den genannten Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen räumen von Neu- und Ersatzbauten gewährleistet.

- Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Landtechnikbetrieb

Der Landtechnikbetrieb „Klinger“ ist auf dem westlich an die Parzellen 53 . 56 (WA) angrenzenden Grundstück ansässig. Nachdem im Genehmigungsbescheid keine Auflagen zum Schallschutz fixiert sind, aus denen sich die zulässige Immissionsbelastung an der bestehenden Wohnbebauung in der Nachbarschaft ableiten ließe, und ein vereinfachter flächenhafter Emissionsansatz die anlagenbezogene Geräuschentwicklung des Betriebs unter den örtlichen Gegebenheiten nicht realitätsnah abbilden würde, wurde eine detaillierte Lärmprognose auf Grundlage von Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik durchgeführt.

Das entsprechende Simulationsmodell bildet den Betrieb so ab, wie er derzeit praktiziert wird. Im Einzelnen wurden die Schallabstrahlung der Fenster und Tore der Werkräume, der Liefer- und Fahrverkehr sowie sonstige schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. Testbetrieb von Motorkettensägen und Rüttelplatten, Waschen von Fahrzeugen mit dem Hochdruckreiniger) betrachtet, wobei auf verschiedene Prognosesicherheiten abgestellt wurde.

Nach den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung wird der Orientierungswert sowohl an der Bestandsbebauung als auch an den Baugrenzen der nächstgelegenen Parzellen im WA tagsüber durchgängig eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten. Nachts findet kein Betrieb statt. Auf Grund der festgestellten Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele sind keine Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Bebauung vor dem Anlagenlärm des Betriebs notwendig.

- Maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Dabei wurde bei den Beurteilungspegeln aus dem Schienenverkehr auf den zulässigen Abschlag von 5 dB(A) nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 verzichtet. Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 63/66 dB(A) tags/nachts im WA und von 69/72 dB(A) tags/nachts im MDW.

Während die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für alle Parzellen im WA einheitlich mit 33/36 dB tags/nachts festgelegt werden, werden sie im MDW jeweils getrennt für die verschiedenen Fassaden der künftig möglichen Wohngebäude angegeben, weil sich aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke höhere maßgebliche Außenlärmpegel errechnen, als im WA, und die Immissionsbelastung vor den Fassaden teilweise deutlich um bis zu 8 dB (A) differieren.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet und Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung ist eine gegenseitige Beeinträchtigung benachbarter Gebiete nicht zu erwarten.
2. Die mögliche Nachverdichtung wird sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.
3. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
4. Die zulässigen Nutzungszahlen werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden etwas erhöht, lassen aber dennoch nur einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad erwarten.
5. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt unverändert durch die bestehenden Anlagen, so dass durch die Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht wird.
6. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes wird sichergestellt, dass bei Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Neufassung 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.

Im Rahmen der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgenden Neufassung des Bebauungsplanes gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **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 und nur maßvoll erhöht werden kann, ist auch keine Beeinträchtigung der bestehenden Baudenkmäler im südöstlich 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.

Teisendorf, ö ö ö ö ö .
MARKT TEISENDORF

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