

# Markt Teisendorf

Landkreis Berchtesgadener Land



## Bebauungsplan

### **„Oberteisendorf - Holzhausener Straße“ 5. Änderung und Erweiterung**

(Flst.-Nr. 412, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 421 u. 424/1)  
Gemarkung Oberteisendorf

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 17.09.2014

**STALLER**  
INGENIEURBÜRO

## **1. Anlass**

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Teisendorf hat auf Antrag der Fa. Holzbau Schillinger die 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“ für die Bauflächen 13 und 21, Fl.-Nr. 424/1 u. 412/4 ff, Gemarkung Oberteisendorf, beschlossen.

Im laufenden Verfahren (2013) wurde vom nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer, der Fa. Brauerei Wienerer ein Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes gestellt. Dies betrifft die Fl.-Nr. 412/3 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 412.

Die Staller GmbH, Maxplatz 9, 83317 Traunstein, wurde mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beauftragt.

Die Ausarbeitung der landschaftspflegerischen Belange wurde durch das Büro Mühlbacher & Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein erarbeitet, die immissionsschutzrechtlichen Belange durch das Büro BKK Kirchner, Schillerstraße 15a, 83435 Bad Reichenhall.

## **2. Zweck der Planung, Rechtsgrundlagen**

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung eines Holzverarbeitenden Betriebes (Holzbau Schillinger) zu schaffen. Durch die Neuausrichtung und Optimierung der Betriebsabläufe wird unter anderem die derzeit schwierige Zufahrtssituation dadurch gelöst, das Zuliefer- und Kundenverkehr zukünftig nur mehr direkt von der Holzhausener Straße abgewickelt werden.

Die Trennung des Betriebsareals (Parzelle 13 und 21) wird zukünftig durch die Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche (im Wesentlichen: Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen) aufgelöst. Hierzu wird am nördlichen Rand des Bebauungsplanes ein neuer öffentlich gewidmeter Feldweg hergestellt. Die Verlegung der Fahrwege wurde am 17.04.2014 mit den landwirtschaftlichen Anliegern im Rathaus besprochen. Das diesbezügliche Einvernehmen wurde erteilt bzw. die Verlegung uneingeschränkt begrüßt.

Zwischen dem o.g. neuen Feldweg und der Parzelle 21 ist bereits heute auf einer Teilfläche eine gewerbliche Lagerfläche vorhanden die vom derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan nicht erfasst wird, jedoch im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet eingetragen ist. Dieser Bereich soll nun durch Erweiterung des Bebauungsplans „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“ die vorhandene Nutzung baurechtlich konkretisieren und sichern.

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 9.250 m<sup>2</sup>

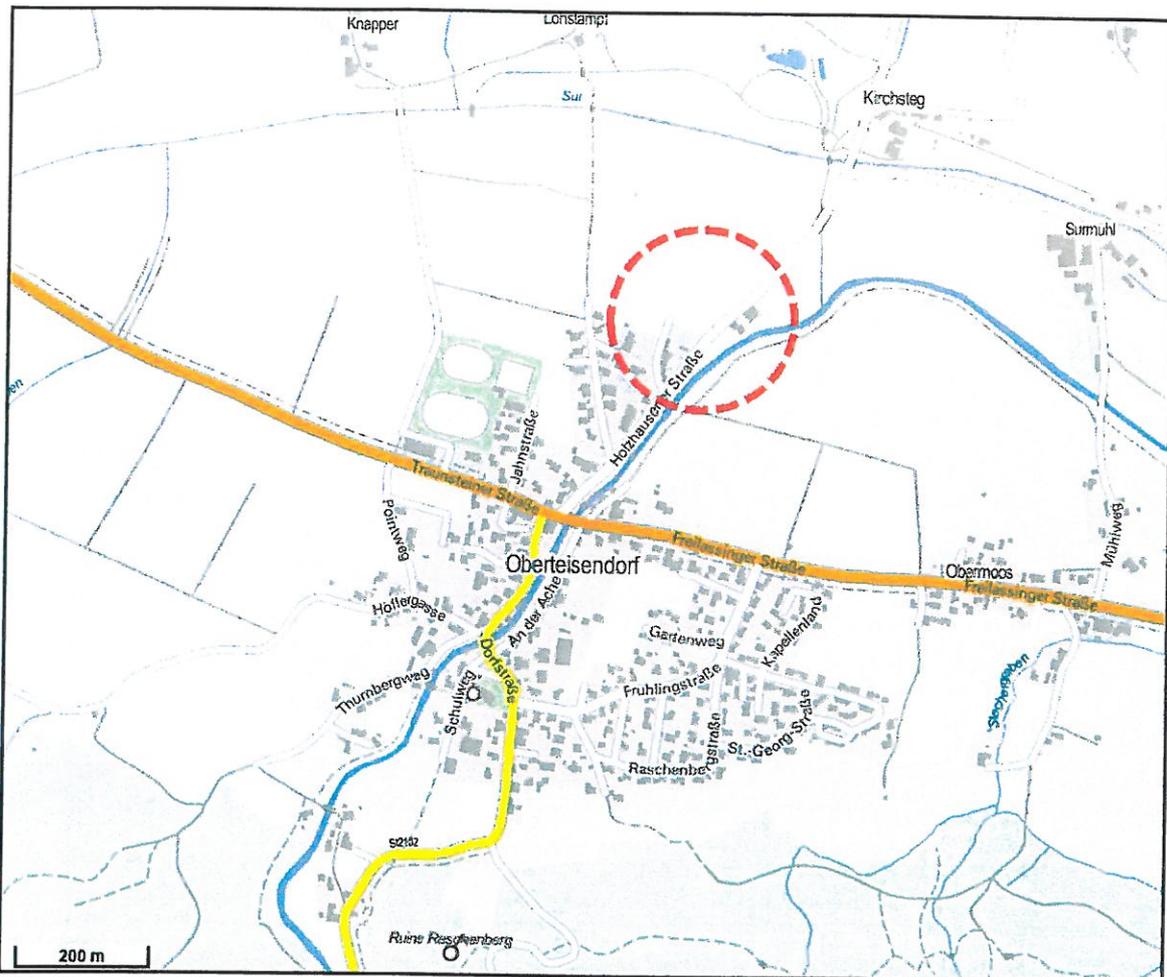


Abb.: Lage Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

### 3. Raumplanung

Die Raumordnungsplanung wird durch die Änderungen nicht beeinflusst.

### 4. Kartengrundlage

Als Grundlage der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“.

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Freilassing bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

Für die Bauflächen wurde als Planungsgrundlage auch eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt.

## 5. Flächennutzungsplan

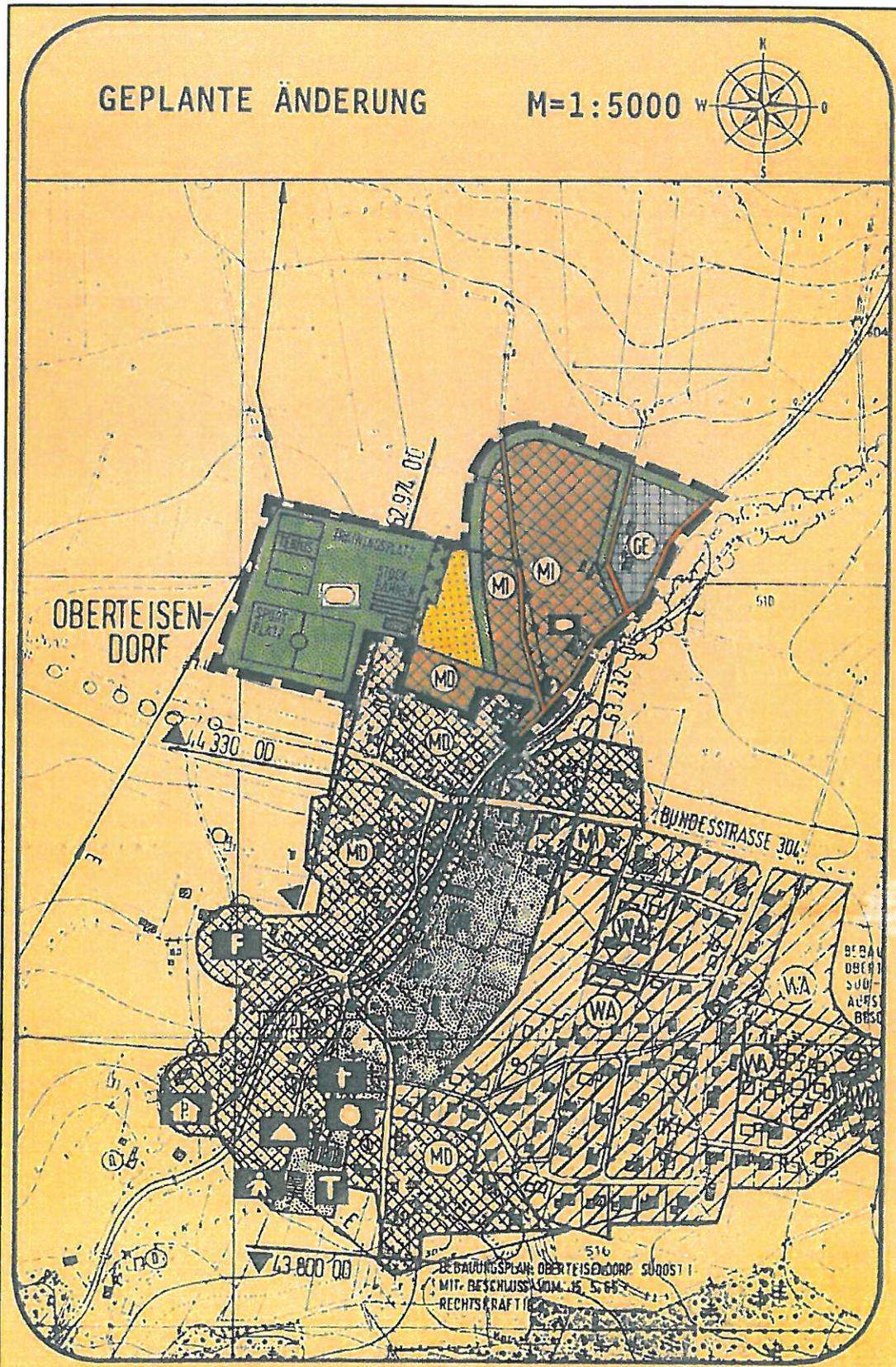


Abb.: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Quelle: Markt Teisendorf)

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich liegt gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil im Misch- sowie Gewerbegebiet. Die neue Mischgebietsnutzung schließt sich an das Mischgebiet im Süden an und schafft mit den Festsetzungen den Übergang zur Nutzung als Gewerbegebiet.

Die Neuausweisung bzw. Erweiterung der Gewerbefläche (Parzelle 22) deckt sich mit den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Derzeit befindet sich auf einer Teilfläche der Erweiterung bereits eine gewerbliche Lagerfläche.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

## 5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.-Nr. 412, 412/2, 412/3, 412/4, 412/5, 421 u. 424/1, Gemarkung Oberteisendorf. Das Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 9.250 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird begrenzt:

- Im Norden: landwirtschaftlichen Flächen
- Im Osten: Holzhausener Straße
- Im Süden: Mischgebiet Holzhausener Straße
- Im Westen: Mischgebiet Holzhausener Straße

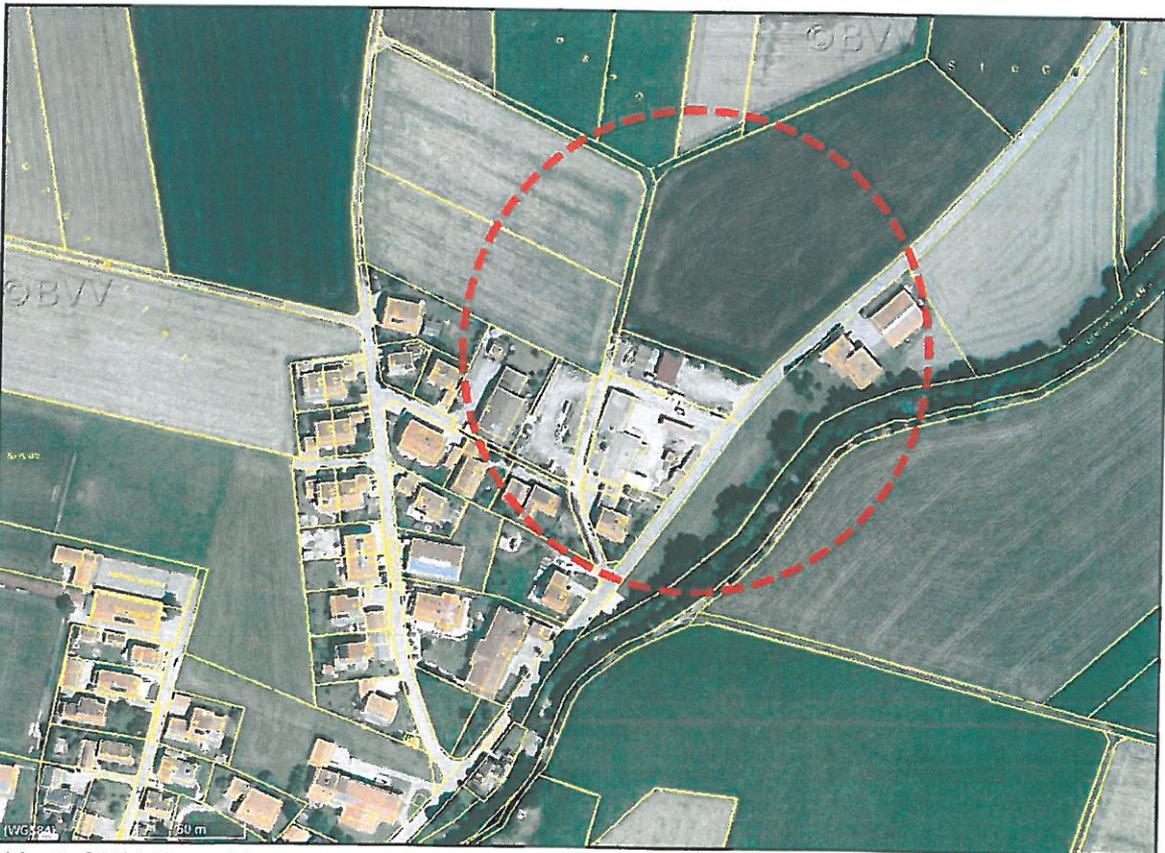


Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

## **6. Topographie und Baugrund**

Das Gelände bzw. die Topographie im Planungsgebiet wird nicht verändert. Die vorhandenen Bodenverhältnisse sind für die vorgesehene Bebauung geeignet.

## **8. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind im Bebauungsplan durch Bild und Text festgesetzt.

Die Änderung und Erweiterung umfasst folgende Punkte:

- Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden (Parzelle 22 neu)
- Verschiebung und Anpassung der Baufenster/Baugrenzen
- Teilweise Änderung der Art und Maß der baulichen Nutzung; MI, GE und GFZ/GRZ
- Anpassung der Wandhöhen und Dachneigung
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben
- Neubetrachtung der naturschutzfachlichen Belange

### Parzellen 21 und 21a:

Für die Parzellen 21 und 21 a wird bezüglich der Grenzbebaubarkeit eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hinsichtlich der Gebäudelänge wird für die Bauflächen Nr. 21 und 21a eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Dies dient zur Sicherung der Bestandsituation. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da durch die festgesetzten Baufenster, die tatsächliche Nutzung sowie die bestehenden bzw. geplanten Gebäudeformen eine ausreichende und zufriedenstellende Untergliederung der einzelnen Baukörper gegeben ist. Die Gesamtbebauung fügt sich dadurch gut und nicht störend in die Umgebung ein.

## **7. Ver-/Entsorgung und Verkehrserschließung**

Die Bauparzellen 13, 13a, 21 und 21a sind voll erschlossen; Änderungen ergeben sich nicht. Für die neue Bauparzelle 22 sind gegebenenfalls Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen.

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzung erfolgt über die Holzhausener Straße mit direkter Anbindung an die Bundesstraße B305 sowie in Richtung Norden über den Ortsteil Rückstetten an die Kreisstraße BGL 12.

Sowohl die Nutzung des Änderungsbereiches als auch die Erweiterungsfläche haben keine Auswirkungen auf die Art oder Häufigkeit des Zu-/Anlieferverkehrs und des Kundenverkehrs, da die gewerbliche Nutzung bereits jetzt in dieser Form gegeben ist.

## **9. Grünordnung / Umweltprüfung / Ausgleichsmaßnahme**

In der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans "Oberteisendorf – Holzhausener Straße" wurde der Grünordnungsplan integriert.

Alle landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange würden seitens Büro Mühlbacher & Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83317 Traunstein erarbeitet. Die Grünordnung wurde in Planteil sowie Textteil des Bebauungsplans festgesetzt. Der erforderliche ökologische Ausgleichbedarf wurde

ermittelt und kann auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 756, Gemarkung Neukirchen, Markt Teisendorf kompensiert werden.

Der Umweltbericht ist Teil des Verfahrens und liegt als Anlage bei.

## 10. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnr. 24/1214/BP-GP-E1 des Beratenden Ingenieurbüros Kirchner BKK, Bad Reichenhall vom 12.04.2014 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel  $L_r$ , der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilige Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten dürfen.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Die relevanten Immissionsorte und die Lage der erforderlichen Schirmwand sind dem Lageplan der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung Projektnr. 24/1214/BP-GP-E1 des Beratenden Ingenieurbüros Kirchner BKK zu ersehen.

Die in der Untersuchung genannten DIN-Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können dort kostenlos eingesehen werden.

## 11. Auswirkungen

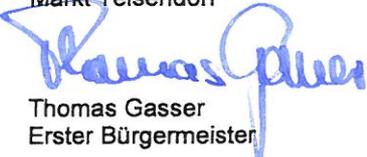
Negative Auswirkungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind nicht bekannt. Öffentliche oder private Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

## 12. Zusammenfassung

Mit der vorgesehenen Nutzung wird von der Marktgemeinde Teisendorf die wirtschaftliche Entwicklung von bestehenden Strukturen unterstützt, ohne nachteilige Auswirkungen auf die benachbarte Mischnutzung.

Die neuen Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Teisendorf, 17.9.2014  
Markt Teisendorf



Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

