Markt Teisendorf

Vorhabenbezogene
3. Änderung des Bebauungsplanes

„Warisloh“

für die Bauflächen Nr. 3/Tfl. und 4

B E G R Ü N D U N G

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Teisendorf beschloss in seiner Sitzung am 13.03.2019 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Warisloh“ für die Bauflächen Nr. 3/Tfl. und 4 zu ändern.
Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des
Architekturbüros Magg Architekten Partnerschaft mbB,
Laufener Straße 55, 83395 Freilassing
in der Fassung vom 15.07.2019, zuletzt geändert am 13.11.2019.

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Bahnlinie München – Salzburg am südöstlichen Ortsrand von Teisendorf.

Flächennutzungsplan/Raumordnung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf als „GE“ dargestellt. Die Änderung wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es handelt sich um die Anpassung einer Baufläche an geänderte Grundstücksverhältnisse und Planungsabsichten der Gemeinde. Auswirkungen auf die Raumordnung (z.B. Regionalplan) sind nicht zu erwarten.

Anlass der Änderung/Ziel der Änderung

Die Änderung ist auf das Bauvorhaben der Firma RUDHOLZER TECHNOLOGY abgestimmt und wird deshalb gem. 12 BauGB als vorhabenbezogene Änderung durchgeführt. Grundlage der Änderung ist damit insbesondere auch der VEP vom 13.112019, geändert am 15.01.2020.

Die jetzt zur Änderung vorgesehene Baufl.Nr. 4 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet „Warisloh“ wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.3.2017 (Satzungsbeschluss) im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Warisloh“ einbezogen.

Zwischenzeitlich wurde der Baufläche Nr. 4 grundbuchmäßig eine Teilfläche aus Baufl.Nr. 3 zugeschlagen, sodass das, der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Konzept, für beide Bauflächen nicht mehr umgesetzt werden kann. Um die Bebauung wieder in geordnete Bahnen zu lenken, beschloss der Bau- und Umweltausschuss die erneute Änderung des Bebauungsplanes für die Bauflächen Nr. 3 und 4. Die Änderung ist auf ein bestimmtes Bauvorhaben abgestimmt und wird deshalb gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogene Änderung durchgeführt.

Die am Ostrand der früheren Baufl.Nr. 3 festgesetzte Ortsrandeingrünung würde künftig zwischen den Gebäuden liegen und kann damit entfallen.
Die Baufl.Nr. 3 ist von der geänderten Bebauung nicht betroffen. Die Einbeziehung einer Teilfläche ist nur erforderlich, um die Festsetzungen (Baugrenzen) an die neue Grundstücksgrenze anzupassen. Für die Baufl.Nr. 3 waren deshalb keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.4.1999 unverändert weiter.

Verfahren

Mit der Änderung wird die künftige Bebauung der Bauflächen Nr. 3 und 4 neu geregelt, die sich aus der geänderten Grundstückssituation ergeben hat (s.o.). Es handelt sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ i.S. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.
Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit zulässig.
Die betroffene Fläche beträgt weniger als 20.000 m². Es handelt sich damit um eine Maßnahme gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Immissionsschutz

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird die Vergrößerung des Grundstücks Fl.Nr. 461/2 und die entsprechende Verkleinerung des Grundstück Fl.Nr. 461/4 geregelt. Die 3.Ä BP Nr. 43 setzt weiterhin ein Gewerbegebiet fest und gliedert das Gebiet in 2 Teilflächen. Betriebswohnungen werden ausgeschlossen.
In einer schalltechnischen Untersuchung wurde das Geräuschkontingent an die neue Betriebsfläche angepasst und die Immissionsbelastung aus der südwestlich verlaufenden Bahnlinie mit den Prognosezahlen 2030 neu berechnet und beurteilt. Die Berechnung der Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet Tag und Nacht eingehalten wird. Mit Berücksichtigung des Schienenverkehrs (Prognose 2030) und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:1998 für ein Gewerbegebiet liegt das Plangebiet im Lärmpegel IV nach der DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“.
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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Warisloh“ umfasst insgesamt 4 Bauflächen, von denen lediglich die Baufläche Nr. 4 mit einem Immissionskontingent reglementiert ist. Die Bauflächen Nr. 1 – 3 sind immissionsschutzrechtlich uneingeschränkt gewerblich nutzbar.
Baugebietsübergreifend wird auf die bestehenden Bebauungspläne „Tragmoos I“, „Tragmoos II“ und „Tragmoos III“ (ohne Emissionsbeschränkung) der Gemeinde Teisendorf Bezug genommen. Diese Bebauungspläne setzen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest.

In der Summe wird somit seitens der Gemeinde das Ziel verfolgt, auf Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans eher „lautere“ auf den Teilflächen des überplante Gewerbegebiet in Bezug auf die Nachtzeit eher „leisere“ Gewerbebetriebe anzusiedeln. Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente war außerdem die städtebauliche Erwägung der Gemeinde Teisendorf, das bestehende Gewerbegebiet zu erhalten und fortzuentwickeln, zu beachten. Dabei war die in der Vergangenheit bauleitplanerisch geschaffene städtebauliche Situation auch im Hinblick auf angrenzende Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung/Abwägung zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Die zulässige überbaubare Fläche wird mit der Änderung nicht verändert, sodass insoweit ohnehin kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt.
Die Ortsrandeingrünung an der östlichen Grenze der Baufläche Nr. 3 war nicht Gegenstand einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (hier Vermeidungsmaßnahme), sodass mit der jetzigen Änderung kein Eingriff in frühere Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.
Gegenstand von naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der 2. Änderung des Beb.Planes (Festsetzung der Baufl.Nr. 4) war aber die Ortsrandeingrünung an der Ostseite der Baufl.Nr. 4. Diese Ortsrandeingrünung wird gegenüber der rechtskräftigen Festsetzung verbreitert und damit verbessert. Die übrigen naturschutzrechtlichen Festsetzungen bleiben erhalten.
Diese Ausführungen bestätigen, dass auch ohne die Regelung in § 13 a Abs. 3 Nr. 4 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich wäre.

Weitere Festsetzungen

Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Festsetzung der max. zulässigen GRZ unter Einbeziehung der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,9 beruht auf der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.
Die nachstehende Gegenüberstellung zeigt, dass die tatsächlich von den Anlagen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO max. überdeckte Grundstücksfläche, ohne Abzug der festgesetzten Grünflächen, lediglich 0,78 beträgt.

Grundstücksfläche ohne Grünflächen		Grundstücksfläche lt. Grundbuch	
GRZ §19 Abs. 2:	0,73	GRZ §19 Abs. 2:	0,65
GRZ §19 Abs. 2 und 4:	0,87	GRZ §19 Abs.2 und 4:	**0,78**

Das Ziel des § 19 Abs. 4 BauNVO, den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in einem vertretbaren Rahmen zu halten, ist damit erfüllt.

Stützmauer

Der Änderungsbereich weist von Ost nach West eine Höhedifferenz von mehr als 2 m auf.
Um sicherzustellen, dass alle künftigen gewerblichen Gebäude möglichst eben angefahren werden können, sieht die Planung bei Bedarf die Zulässigkeit einer Stützmauer bis zu einer Höhe von 2 m vor. Die Lage der Stützmauer wird im Bebauungsplan festgelegt. Durch die Festsetzung der max. Höhe der Mauer über der Straße ist sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes entsteht.

Grundstückszufahrten
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob auch größere LKW problemlos auf das Baugrundstück fahren können. Die Prüfung hat gezeigt, dass die erforderlichen Einfahrtsradien problemlos zur Verfügung stehen.
Die erforderlichen Einfahrtsradien wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan im Lageplan eingetragen.

Art der Nutzung
Der Änderungsbereich ist als GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist es erforderlich, die konkrete Nutzung des Bereiches festzulegen:

*„Das Vorhaben muss jedenfalls so konkret beschrieben werden, dass dies Grundlage einer abschließenden planungsrechtlichen Beurteilung sein kann. Insbesondere muss daher die **Art der Nutzung** konkret festgelegt werden; bei gewerblichen Anlagen oder bei Gemeinschaftseinrichtungen erfordert dies z.B. die genaue Angabe der Nutzungsart. Die Bestimmung lediglich eines Baugebiets iSd BauNVO reicht idR nicht aus.“*
(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Rn. 78-85
Werkstand: 134. EL August 2019)

Die Bindung an den Durchführungsvertrag erfüllt diese gesetzliche Vorgabe.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass eine Wohnnutzung i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht möglich ist. Die außerdem ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind im Durchführungsvertrag nicht vorgesehen, weil die Gemeinde für diese Nutzungen andere planerische Bereiche vorgesehen hat.

Stellplätze
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus den Richtlinien der Stellplatzverordnung gem. § 20 GaStellV.
Ausgenommen von den anrechenbaren Flächen für die Ermittlung der Stellplätze sind die Flächen der Kantine, der Umkleiden und der Besprechungsräume, da diese Flächen keine zusätzlichen Mitarbeiter und somit Stellplätze auslösen. Es handelt sich bei diesen Räumen ausschließlich um zusätzliches Komfortangebot für den Arbeitsalltag. Im Durchführungsvertrag ist zu vereinbaren, dass die Kantine nur von internen Mitarbeitern genutzt werden darf.

Erschließung
Straßenanbindung
Der Änderungsbereich ist über die Industriestraße und die Straße nach Ufering an das überörtliche Straßennetz (St 2103) angeschlossen. Die Industriestraße ist für den Schwerverkehr ausgebaut.
Die Festsetzung der „Straße nach Ufering“ wurde unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Bei der Straße nach Ufering handelt es sich um die frühere B 304, die vor dem Ausbau der jetzigen Ortsstraße in Beton ausgeführt war. Sie hat jetzt eine tatsächlich asphaltierte Breite von 5,50 m, die Bankette wurde mit dem Betonfräsmaterial hergestellt und sind damit gut tragfähig.
Die Straße dient auch der Erschließung des Ortsteiles Ufering, d.h., der überwiegende Verkehr von und nach Ufering wird seit Jahren über diese bestehende Straße abgewickelt (auch mit LKW über 7,5 t), ohne dass Probleme bekannt wären.

Aufgrund des geringen LKW-Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der Baufläche Nr. 4 (mtl. etwa 3 LKW über 3,5 t) ist die bestehende Breite, auch im Hinblick auf die Vermeidung einer zusätzlichen Bodenversiegelung, völlig ausreichend.
Die zur Verfügung stehende Breite des Straßengrundstückes beträgt lt. Kataster tatsächlich 10,50 m (ehem. B 304). Sollten sich wiedererwartend Probleme beim Begegnungsverkehr ergeben, so können die bestehenden Bankette zum Ausweichen genutzt werden.

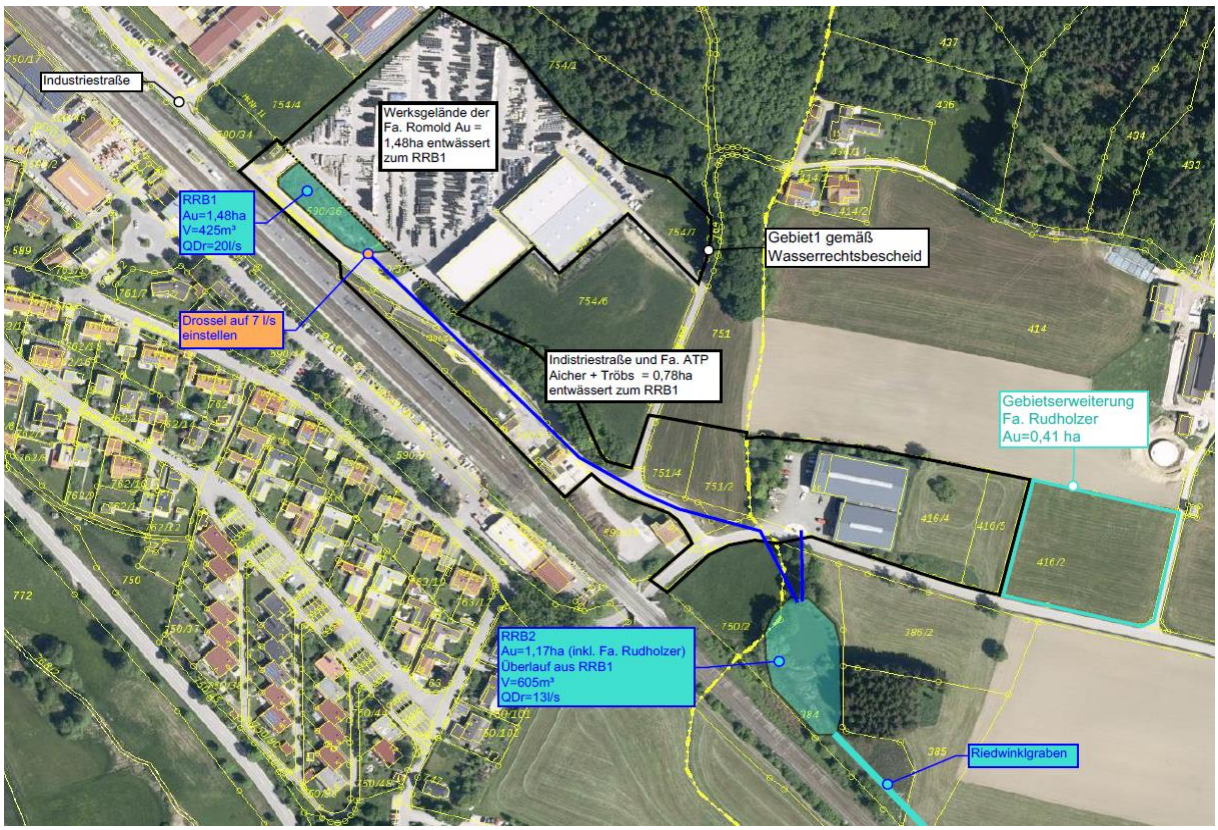
Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist aus dem Netz der Surgruppe gesichert, die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Oberflächenwasserbeseitigung

Eine Baugrunduntersuchung hat gezeigt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück ausgeschlossen ist. Die Festsetzung in der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, eine Versickerung vorzuschalten, kann damit nicht umgesetzt werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Teisendorf bleibt weiterhin ausgeschlossen.

Das aus dem Planbereich anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal zu einem bestehenden kommunalen Rückhaltebecken 100 m westlich abgeleitet. Das Rückhaltebecken sowie die weiterführende Ableitung zum Riedwinklgraben ist dafür ausreichend dimensioniert. Die dazugehörige wasserrechtliche Erlaubnis (Zeichen: 322.2-6411.08-36652) wurde bereits entsprechend tektiert. Aus nachstehendem Übersichtsplan zur Regenwasserableitung ist ersichtlich, dass die Baufläche Nr. 4 in der ursprünglichen Größe mit 4.100 m² in die wasserrechtliche Erlaubnis einbezogen wurde. Die der Baufl.Nr. 4 zugeschlagene Fläche aus der Baufl.Nr. 3 war Bereits in der vorangegangenen Erlaubnis enthalten.



Übersichtsplan zur wasserrechtlichen Erlaubnis vom 3.7.2019

Starkregenereignisse
In den Hinweisen zur Satzung der 3. Änderung wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, Starkregenereignisse zu berücksichtigen.
Folgende Maßnahmen kommen z.B. in Betracht:
- 30-jähriges Regenereignis gemäß DIN1986-100 bei der Bebauung berücksichtigen,
- Mulden und Retentionsflächen vorsehen.

Zu Starkregenereignissen wurde eine Stellungnahme des Büros SAK eingeholt. Darin wird ausgeführt:

- Das auf dem Baugrundstück Rudholzer anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal zu einem bestehenden kommunalen Rückhaltebecken 100 m westlich abgeleitet. Die Regenwasserableitung wird auf das 5-jährige Regenereignis ausgelegt. Das Rückhaltebecken sowie die weiterführende Ableitung zum Riedwinklgraben ist dafür ausreichend dimensioniert. Die dazugehörige wasserrechtliche Erlaubnis (Zeichen: 322.2-6411.08-36652) wurde bereits entsprechend tektiert.

- Das Baugrundstück wird auf eine schadlose Überflutung durch ein 30-jähriges Regenereignisses gemäß DIN1986-100 eingerichtet.

- An der Nord- und an der Ostgrenze des Baugrundstücks Rudholzer kann es aus topografischen Gründen zu einem Zufluss von Oberflächenwasser kommen. Entlang der Nord- und der Ostgrenze werden daher Mulden zur Fassung, Retention und schadlosen Ableiten des Oberflächenwassers zum kommunalen Regenwasserkanal vorgesehen.

- Bei Starkregen bzw. bei Regenereignissen seltener als 30-jährig würde das Regenwasser im Südwesten des Baugrundstücks auf die kommunale Straße überlaufen und an der Oberfläche zum bestehenden Rückhaltebecken (ca. 100 westlich) abfließen. Im unbebauten Zustand findet der Überlauf auf die kommunale Straße an gleicher Stelle statt.

Die schadlose Ableitung von Regenwasser, auch bei Starkregen, wird bei der Planung der baulichen Maßnahmen berücksichtigt.

Schnelles Internet
Der Ausbau des schnellen Datennetzes ist in Teisendorf derzeit im Gange.

Erschließungskosten
Der Änderungsbereich ist hinsichtlich Verkehrserschließung und der Wasserversorgung voll erschlossen.
Die Gemeinde wird den bestehenden Regenwasserkanal bis zum Anschlusspunkt bei der Baufläche Nr. 4 verlängern.
Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten. Es wird noch geprüft, welche der Varianten genutzt werden soll.

Teisendorf,
Markt Teisendorf

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Magg Architekten Partnerschaft mbB
aufgestellt: 08.03.2019
geändert: 04.04.2019
geändert: 15.07.2019
geändert: 13.11.2019
geändert: 15.01.2020