



IV-610-3/66

# **B e b a u n g s p l a n**

## **„ S o l l i n g „**

### **5. Änderung für die Baufläche Nr. 1**

# **B E G R Ü N D U N G**

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 24.1.2012 den rechtskräftigen Bebauungsplan „Solling“ für die Baufläche Nr. 1 zu ändern. In der Sitzung am 22.5.2013 stimmte der Ausschuss der geänderten Bauabsicht auf der Baufläche Nr. 1 zu.

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Architekturbüros Heinz Fritsche, Teisendorf (Achthal), vom 12.6.2013, zuletzt geändert am 21.8.2013.

Im Änderungsbereich wird seit vielen Jahren eine Schreinerei betrieben.

Die Inhaber beabsichtigen, auf dem relativ großen Grundstück ein Betriebsleiterwohnhaus, das bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen war, zu errichten. Bis zum Nachbargrundstück (Waldgrundstück) beträgt der Abstand mind. 25 m. Zum eigenen Baumbestand wird ein Abstand von ca. 6 m eingehalten.

Durch dieses neue Wohngebäude wird die festgesetzte Baugrenze in einer Breite von ca. 9 m und einer Tiefe von ca. 4,50 m überschritten.

Die GRZ wird nach Errichtung des Wohnhauses bei ca. 0,18 liegen, sodass die max. festgesetzte GRZ lt. Bebauungsplan von 0,35 nicht erreicht wird.

Die für den Neubau vorgesehene Dachform (Pulldach) sollte entsprechend dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.1.2012 bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes zugelassen werden. Nachdem die Änderung für die Baufläche Nr. 1 im Rahmen der 4. Änderung jedoch getrennt wurde (die Änderung betraf nur die Baufl.Nr. 5), ist die Zulassung eines Pulldaches bisher nicht erfolgt.

Bei der Baufläche 1 handelt es sich um ein Grundstück, auf dem seit vielen Jahren eine Schreinerei betrieben wird. Bereits mit der Satzung zum Bebauungsplan vom 13.7.2006 wurde für das Schreinereigebäude eine graue Dacheindeckung zugelassen. Das jetzt für das Betriebsleiterwohnhaus zugelassene Pulldach unterstreicht, dass das Gewerbegrundstück anders zu sehen ist als die umliegende, typische Wohnbebauung.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sich die Gestaltung der Gebäude auf diesem Grundstück von den umliegenden Wohngebäuden unterscheiden darf.

Die ursprünglich im Zusammenhang mit den Planungsüberlegungen für das Grundstück vorgesehene Verlegung der Holzlageregebäude wurde zurückgestellt. Es wird dafür ggf. ein eigenes Änderungsverfahren erforderlich.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Handwerkskammer von München und Oberbayern (Herr Puzik) in der ergänzten Fassung vom 01.08.2013 zeigt, dass die durch den Schreinereibetrieb entstehenden Immissionen am geplanten Gebäude eingehalten werden, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan, der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 23.7.2012 war, war die Baugrenze großzügig festgelegt, um dem Grundeigentümer die größtmögliche Freiheit bei der Situierung des neuen Wohnhauses zu ermöglichen. Nachdem

die Situierung jetzt aber feststeht, wurden die Baugrenzen dem tatsächlichen Bauvorhaben angepasst. Dies entspricht auch einem Vorschlag der Immissionsschutzbehörde im Zusammenhang mit der Prüfung der schalltechnischen Untersuchung.

In einer Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vom 1.8.2013 (Nr. 46/0712/2012-LP-BL /E1) zur jetzigen Änderung des Bebauungsplanes wird zusammenfassend ausgeführt:

„Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass es durch die geplanten baulichen Maßnahmen und die damit verbundenen Änderungen im betrieblichen Liefer- und Ladeverkehr bei gleicher Einwirkzeit zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Richtwerte für Mischgebiete (MI) in der Tageszeit kommt.

Ferner kann das Spitzenpegelkriterium am dafür maßgeblichen potenziellen Immissionsort 7 eingehalten werden. Letztlich werden die sich aus dem Emissionskontingent LEK der Betriebsflächen ergebenden Immissionskontingente LIK außerhalb des Plangeltungsbereiches „Solling“ eingehalten. Eine Berücksichtigung der Relevanzgrenze ist hierbei nicht erforderlich.

Am Immissionsort 3 auf Fl.Nr. 618 ist jedoch der in unserer schalltechnischen Stellungnahme vom 23.07.2012, Projekt Nr. 46/0712/2012-LP-BL vorgeschlagene reduzierte schalltechnische Richtwert von 57 dB(A) tagsüber, um die Summenwirkung mit anderen bestehenden Gewerbebetriebe (Töpferei auf Fl.Nr. 620/3) ausreichend zu berücksichtigen, nicht mehr gegeben. Aufgrund der abschirmenden Wirkung durch das neue Wohngebäude Kerndlbauer bzw. den Abstand von ca. 75 Metern der nächstgelegenen Gewerbenutzung auf Fl.Nr. 620/3 zum Immissionsort 3 auf Fl.Nr. 618 ist ein merklicher schalltechnischer Einfluss bestehender Gewerbebetriebe auf den Immissionsort unserem Dafürhalten nicht gegeben.

Sollten im Umgriff der Schreinerei Kerndlbauer weitere gewerbliche lärmrelevante Nutzungen entstehen, ist jedoch für den genannten Immissionsort 3 auf Fl.Nr.618 sowie für eine potenziell zulässige Nutzung auf Fl.Nr. 562/1 (IO 7) in jedem Falle die Vorbelastung durch die Schreinerei Kerndlbauer zu berücksichtigen.“

Städtebaulich bestehen gegen die Bebauung keine Bedenken, sodass der Bau- und Umweltausschuss die Änderung beschließen konnte.

Der Planbereich ist voll erschlossen. Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 21. August 2013

Markt Teisendorf



Franz Schießl  
Erster Bürgermeister