Markt Teisendorf

4. Änderung
Bebauungsplan „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 Erweiterung des „Gewerbegebiets am Bahnhof“ ist es, dieser Nachfrage in städtebaulich geordneten Verfahren nachzukommen. An diesem Standort soll einerseits die Sicherung bestehender Betriebe durch eine moderne Entwicklung derer Betriebsstruktur Rechnung getragen werden sowie die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Beides dient dem Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

So wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ durch Ausweisung neuer Bauflächen in Form der Nachverdichtung bestehender Flächen Rechnung getragen. Derzeit nach § 34 BauGB genehmigte Betriebsstätten werden durch ein Bauleitverfahren städtebaulich geordnet weiterentwickelt. Da diese Flächen am Ortsrand innerhalb einer bestehenden Bebauung liegen, wird eine Zersplitterung der Landschaft entgegengewirkt. Ferner können dabei die Belange der Grünordnung gemäß ihrer Wichtigkeit gleichberechtigt berücksichtigt werden.

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. 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. 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.

Dies wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Ortsbild aus und entspricht damit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes.

2. <u>Verfahren</u>

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bilden die §§ 8 bis 10, 13 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 4.Änderung erfolgte am 13.09.2017
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.06.2018 bis 20.07.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 06.06.2018 bis 20.07.2018.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 12.12.2018 bis 23.01.2019.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 12.12.2018 bis 23.01.2019.

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.

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücknummer 590; 590/11; 590/12; 590/32; 590/33; 590/34; 590/39; 739/8; 743; 744; 754/2; 754/4; 754/8
  welche mit Industriebauten bebaut sind

- Auf der Flurstücknummer 590/39 befindet sich derzeit eine Trafostation
- Die Flurnummer 590 betrifft ein öffentliches Grundstück, dass derzeit als öffentliche Bahnanlagenfläche für örtliche Hauptverkehrszüge ausgewiesen ist (Bahnlinie 5703 Rosenheim – Salzburg).
- die Flurnummern 744 und 750/9 betreffen die Staatsstraße „Laufener Straße (St 2103).
- die Flurnummer 590/32 betrifft die Gemeindestraße „Industriestraße“.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 42.378 m² (= 4,2 ha), in der Längenausdehnung ca. 350 m und in der Tiefe max. ca. 160 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“.

Die Bebauung der Bebauungsplanänderung weist folgende Grundstücke auf:

- im Südosten eine bestehende Bebauung mit Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 BauNVO (rechtsgültiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof" in der Fassung vom 28.08.2000) aus.
- Im Südwesten begrenzt die Bahnstrecke Rosenheim-Salzburg die Bebauung.
- Im Nordosten grenzt die Bebauungsplanerweiterung an bestehende Waldflächen.
- Im Nordwesten ist bestehendes Grünland vorhanden.

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 befinden sich auf einem leicht vom Westen nach Osten aufsteigenden Gelände.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gilt derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof" in seiner Fassung vom 23.03.2011 (letzte, 3. Änderung).

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590 ist im Eigentum der Deutsche Bahn AG
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590/11 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590/12 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590/32 ist im Eigentum des Marktes Teisendorf
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590/33 ist im Eigentum des Marktes Teisendorf
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590/34 ist im Eigentum des Marktes Teisendorf
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 590/39 ist im Eigentum des Marktes Teisendorf
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 739/8 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 743 ist im Eigentum des Marktes Teisendorf
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 744 ist im Eigentum des Freistaates Bayern
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 754/2 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 754/4 ist in Privateigentum
- Das Flurstück mit der Fl.-Nr. 754/8 ist in Privateigentum

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

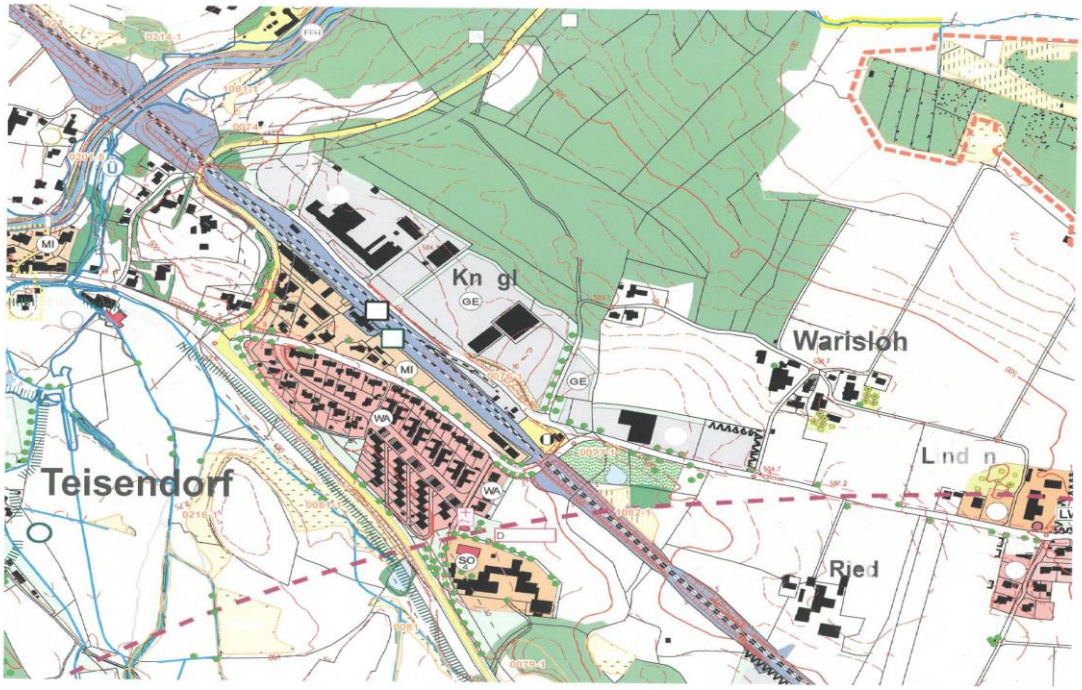
Die Marktgemeinde Teisendorf ist als Unterzentrum im derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm eingestuft.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen … erhalten und verbessert werden."

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Industriegebiet" dargestellt.
Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen für den Flächennutzungsplan.

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



Auszug Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

4.3 Benachbarte Bebauungspläne

- Südwestlich der 4. Bebauungsplanänderung grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ an die bestehende Bahnlinie Rosenheim - Salzburg.
- Nordwestlich ist bestehendes Grünland, unterbrochen durch die Staatsstraße 2103.
- Nordöstlich grenzt die Bebauungsplanerweiterung an bestehende Waldflächen.
- Südöstlich grenzt der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Fassung vom 28.08.2000, zuletzt geändert am 29.03.2011an.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

In der Erweiterung wird der Geltungsbereich der 4. Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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 RASt 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 Grundflächen GRZ wird mit 0,7 festgelegt, die Baumassenzahl mit 7,0. 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.

Gebäudeform, Bauhöhen

Die Gebäudeform, die Bauhöhen und –längen entsprechen dem bestehenden Bebauungsplan „Am Bahnhof". 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.

6. Vorhabenbezogene Gutachten

6.1 Schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, Freising, vom April 2018.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 soll das Gewerbegebiet nach Westen erweitert und die bestehenden Betriebsflächen der Firmen Mafo und Hocheder überplant werden. Betriebswohnungen werden nicht zugelassen.

Nach § 1 Abs. 5 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": 2002 konkretisiert.

In 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 die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes wird für die vier GE-Flächen ein Geräuschkontingent gemäß DIN 45691:2006 „Geräuschkontingentierung" festgesetzt. Dieses gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Von Betrieben, die sich zukünftig in diesem Gebiet ansiedeln wollen oder bei Nutzungsänderungen, muss der Nachweis erbracht werden, dass das festgesetzte Emissionskontingent eingehalten wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach DIN 18005 von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² für Gewerbegebiete – tags und nachts – als Anhaltswert auszugehen ist. Tagsüber kann der volle Anhaltswert der DIN 18005 von 60 dB(A)/m² emittiert werden. Aufgrund der Bestandssituation – gewachsener Gewerbebetrieb in umgebender bestehender Wohnbebauung – kann nachts dieser Anhaltswert nicht voll ausgeschöpft werden. Deshalb wurden nachts die Emissionswerte unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend reduziert, damit der Standort, die Existenz und Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs gesichert werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr erfasst, sowie die Geräuschkontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie vorliegender Immissionsschutzauflagen für Gewerbeflächen ermittelt.

Die Berechnung der Immissionsbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet tagsüber ab einem Abstand von zwischen 70 m und 125 m zum nächstgelegenen Gleis eingehalten werden kann. Nachts ist mit vergleichbaren Immissionen wie tagsüber zu rechnen, der Orientierungswert der DIN 18005:2002 kann nicht eingehalten werden. Da keine Betriebswohnungen zugelassen sind und somit keine schutzbedürftigen Schlafräume vorhanden sind, kann die Überschreitung zur Nachtzeit toleriert werden. Zum Schutz der Büro- und schutzbedürftigen Arbeitsräume werden für Neubauten Maßnahmen an der Bebauung festgesetzt.

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmzone IV bis VI der DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau" bezogen auf den Tagzeitraum. 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 in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes der gewerblichen Weiterentwicklung in Teisendorf Rechnung getragen und zukunftsorientiert geplant wird.

7. Eisenbahnbetriebsanlagen

Bei den angrenzenden Bahnflächen handelt es sich um Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA.

8. Auswirkungen/Umweltprüfung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 ist auf der Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet und als eigenständiger Bericht, gefertigt von Dipl. Ing. H. Krauss, die-grille, Landschaftsarchitekten, in der Fassung vom 07.02.2018, ergänzt am 14.11.2018 vorliegt.

Es wird ein Abstand von mindestens 15 m der Baugrenze von der südlichen Grenze des Flurstückes 754/1 festgesetzt, um Gefahren aus Kronenbruch oder abfallenden Ästen aus dem Waldbestand zu vermeiden. Bestandsgebäude und rechtskräftige Baugenehmigungen sind hiervon ausgenommen.

Der östliche Planungsbereich liegt innerhalb des sogenannten Achtungsabstandes von 200 m gemäß KAS-18 zum Betriebsbereich der Fa. Transgas. Somit sind auf Grund des Betriebsbereiches nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) die Belange des Störfall- und Sicherheitsrechtes zu beachten.

Teisendorf, den _____

_____
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister