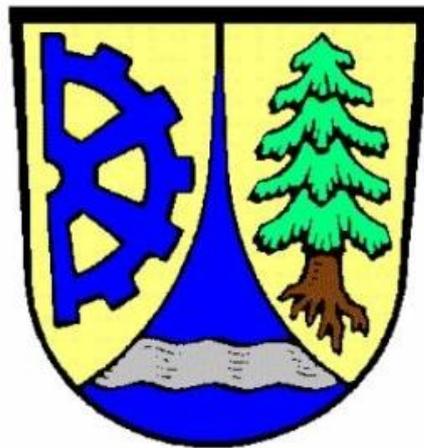


Änderung des Bebauungsplans
„Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“
durch Deckblatt Nr. 12

Erneuter Entwurf
vom 11.05.2023



Markt Teisnach
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 – 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Hundsrück“ DB Nr.10	4
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Anlass und Zweck der Planung	4
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4
4.	Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen	4
5.	Lage und Bestandssituation	5
5.1.	Räumliche Übersicht, maßstablos	5
5.2.	Geltungsbereich	5
5.3.	Derzeitige Nutzung	6
5.4.	Ver- und Entsorgung	6
5.4.1.	Wasserversorgung	6
5.4.2.	Abwasserbeseitigung	6
5.4.3.	Energieversorgung	6
6.	Planungsrechtliche Vorgaben	7
6.1.	Landes- und Regionalplanung	7
6.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	8
6.3.	Verbindliche Bauleitplanung	8
7.	Immissionsschutz	9
8.	Denkmalschutz	9
9.	Planinhalte	11
9.1.	Städtebauliche Gesamtkonzeption	11
9.2.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	11
II.	Verfahren	12
III.	FESTSETZUNGSPLAN	14
1.	Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ durch Deckblatt Nr. 12	14

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zur Bebauungsplanänderung „Hundsrück“ DB Nr.10

1. Rechtsgrundlage

Der Markt Teisnach hat am 15.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hundsrück“ durch vorliegendes Deckblatt zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13 a BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

2. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ mit Deckblatt Nr. 12 soll auf der derzeit als Firmenparkplatz ausgewiesene Fläche, die Bebauung einer Produktionshalle ermöglichen.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans möchte der Markt unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, auf der bereits jetzt befestigten Fläche die Bebauung einer Produktionshalle ermöglichen. Durch die notwendige betriebliche Erweiterung kann so, mit vorliegender Deckblattänderung die Standortvoraussetzung für die ansässige Firma verbessert werden.

4. Auswirkungen der Planung und Planungsalternativen

Alternativ bietet sich im Bereich des Gewerbegebietes oder angrenzend, keine geeignete Fläche für den Bau einer Produktionshalle, ohne dass es im Sinne der Nachhaltigkeit zu weiteren Versiegelungen von Flächen kommen würde.

Negative Auswirkungen durch die Deckblattänderung sind nicht zu befürchten.

5. Lage und Bestandssituation

5.1. Räumliche Übersicht, maßstablos

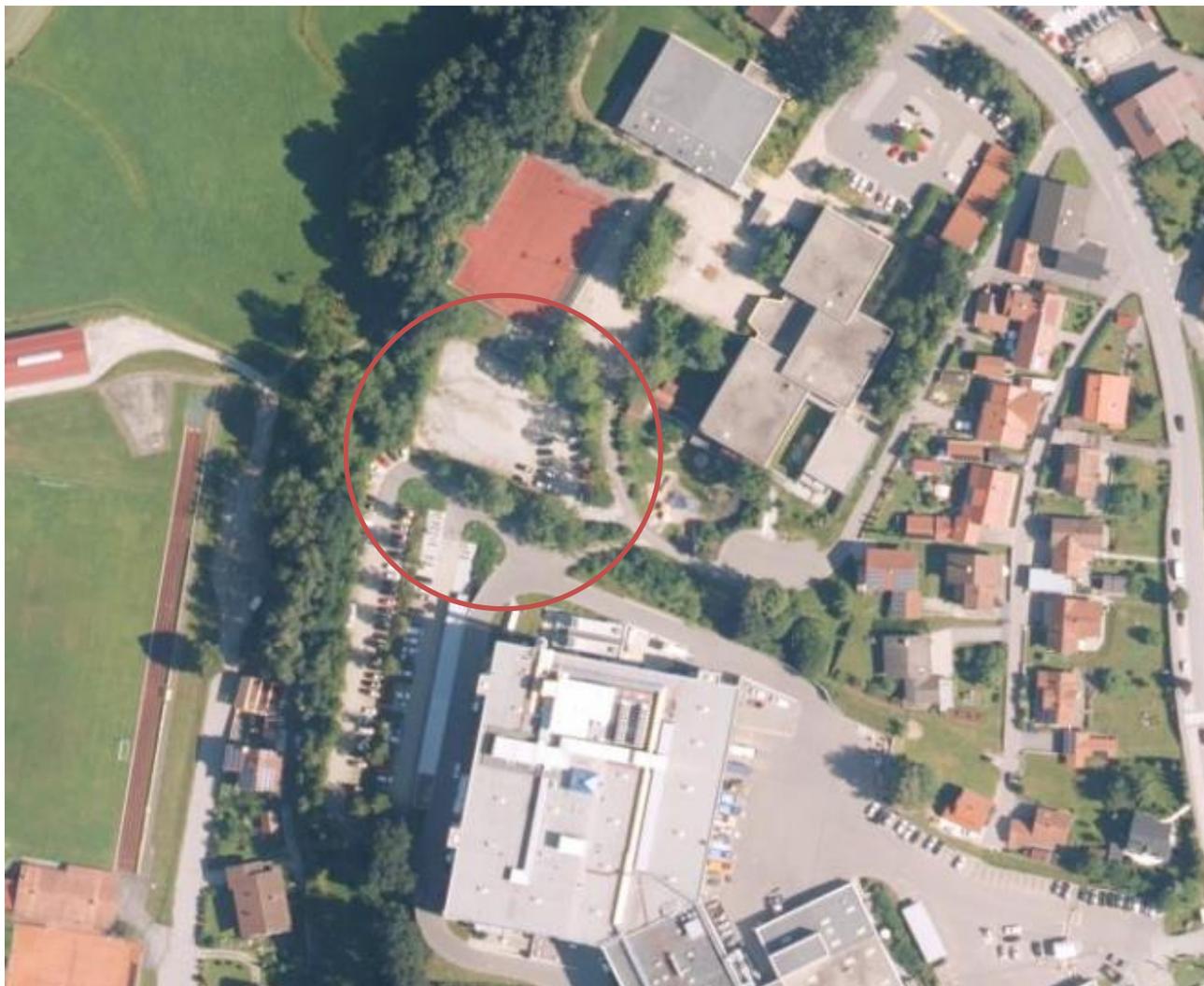


Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas)

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptortes in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Sondergebiet im Nord-Osten und dem Gewerbegebiet „Hundsrück“ im Süden. Im Westen schließt an das Plangebiet eine Grünfläche an.

Im Norden und Westen befinden sich die Gebäude der Grund- und Mittelschule. Im Süden befindet sich das Werksgelände der Firma Rohde und Schwarz. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts mit einer ca. 1.845 m² großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 410 TF, der Gemarkung Teisnach.

5.3. Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1.845m² großen Geltungsbereichsfläche handelt es sich um eine ca. 1.230m² großen Gewerbefläche, die derzeit geschotterte ist und als Parkplatz genutzt wird. Die übrige Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Eine Änderung im Bereich der Grünflächen ist nicht geplant.

Alle notwendigen Stellplätze können auf dem bestehenden Gelände der Firma nachgewiesen werden.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

5.4.2. Abwasserbeseitigung

Regenwasser auf versiegelten Flächen

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über den Regenwasserkanal gesammelt und in den Regenwasserkanal der Gemeinde abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Das Trennsystem zur Ableitung des Abwassers wird an die bestehende gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

5.4.3. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1. Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung hat unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern Stand vom 01.01.2020) und der Regionalplanung stattgefunden.

Der Markt kommt durch die Ausweisung der Gewerbefläche ihrer Aufgabe als Mittelzentrum nach, eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe zu ermöglichen.

2.4 Mittelzentren

- 2.4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das gemeinsame Mittelzentrum Regen/Zwiesel in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Insbesondere sind anzustreben:

Die Stärkung des Dienstleistungsbereichs und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe.

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Dabei wird es in Zukunft darauf ankommen, noch stärker als bisher, vorrangig die oft voll erschlossenen Baulandpotenziale im Bestand für die weitere Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des LEP´s.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Dies entspricht den Zielsetzungen des LEP´s.

6.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Teisnach ist der Geltungsbereich der Deckblattänderung zum Teil als Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Zuge der nächsten Änderung vorzunehmen.

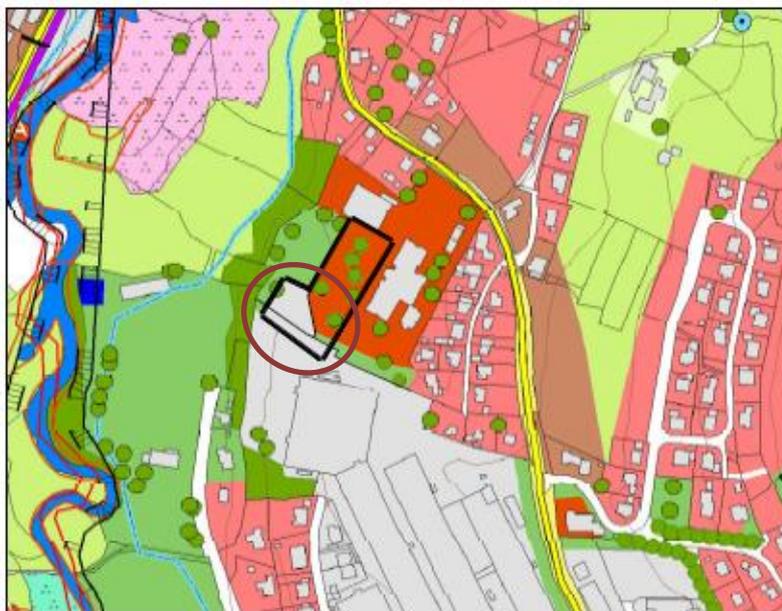


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hundsrück“ Deckblatt Nr. 10 sieht, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist, die Nutzung als Parkfläche vor.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

7. Immissionsschutz

Auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Fläche für Parkplätze wird nun die Bebauung einer Produktionshalle möglich.

Die dort bereits im Jahr 2020 durch die Firma Rohde & Schwarz errichteten Mitarbeiterstellplätze werden in diesem Zuge entfernt und entfallen ersatzlos.

Unter der Berücksichtigung der im vorliegenden Untersuchungsbericht (Bericht Nr. S2304040) behandelten Voraussetzungen (maximale Anzahl Lkw-Fahrten, Schallleistungspegel, Lüftungsöffnungen etc.) sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten zu erwarten.

Der Schalltechnische Bericht Nr. S2304040 vom 04.05.2023 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmäler



Abb. 6: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

9. Planinhalte

9.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Auf der Fläche der Deckblattänderung soll die Bebauung einer Produktionshalle ermöglicht werden. Das Baufenster legt die Lage des Gebäudes fest. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Grün- und Ausgleichflächen werden beibehalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe bei Sattel- und Pultdächern beträgt ab geplantem Gelände 6,00 m. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,50 m festgesetzt.

9.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Dieser weist die Fläche als Gewerbefläche aus.

II. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vomin der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 (Frist: 1 Monat)

4. Erneute Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom der Zeit vom bis einschließlich

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vomin der Zeit vom bis (Frist: 1 Monat)

6. Satzung

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vomdie Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

III. FESTSETZUNGSPLAN

1. Bebauungsplan „Hundsrück BA I – GE Rohde & Schwarz“ durch Deckblatt Nr. 12

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf

Entwurf vom	09.12.2022
Erneuter Entwurf vom	11.05.2023
Planfassung vom