

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



AUSSENBEREICHSSATZUNG

„BABING“

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

21.11.2025

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Babing“ beschlossen.

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 21.11.2025, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, zugrunde.

1. Aufstellungsgründe

Die Marktgemeinde Teisendorf ist bestrebt, für die Deckung des örtlichen Wohnbedarfs als auch zur angemessenen Entwicklung bestehender kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe die erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen. Dabei wird unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastruktur angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung sowie des Erweiterungsbedarfes eines im nördlichen Bereich von Babing ansässigen kleinen Handwerksbetriebes soll für Babing eine rechtliche Grundlage für Neu-, Zu- und Umbauten im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden. Da hier bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der Siedlungsansatz nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, soll eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden. Dadurch kann künftig eine bessere bauliche Ausnutzung des bebauten Bereiches sowohl für kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine städtebaulich geordnete Nutzung kann gewährleistet werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Babing liegt ca. 2 km südlich vom Markt Teisendorf. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst rund 1,5 ha.

Im Satzungsbereich befindet sich im Südwesten auf Fl.-Nr. 1238 (Gemarkung Freidling) noch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Nutztierhaltung (Rinder und Schafe, 50 GV). Die vorhandene Stallanlage ist durch das zugehörige Wohn- und Wirtschaftsgebäude gut von den östlich und nordöstlich gelegenen Wohngebäuden abgeschirmt.

Nördlich angrenzend befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die teils Wohnzwecken dienen und teils bereits von dem bestehenden Handwerksbetrieb umgenutzt wurden. Hier soll zur Sicherung der betrieblichen Entwicklung die Errichtung einer weiteren Halle ermöglicht werden.

Die ländlich geprägte Siedlungsstruktur ist mit Zier- und Nutzgärten gut durchgrünt.

3. Regionalplanung

In einer Entfernung von ca. 100 m östlich bzw. ca. 170 m südlich des Satzungsbereiches liegt ein im Regionalplan Südostoberbayern festgelegtes landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete haben eine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Eine Beeinträchtigung durch die maßvolle bauliche Entwicklung in Babing ist jedoch nicht zu erwarten.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Babing überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. Verkehrerschließung

Babing ist durch öffentliche Verkehrswege über Hub und Freidling an das örtliche Straßennetz angebunden. Südlich des Satzungsbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie die Autobahn A8. Ein Autobahnanschluss ist hier jedoch nicht vorhanden.

6. Erschließung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Auf Dauer angelegte Kleinkläranlagen müssen einen vergleichbaren Gewässerschutz wie öffentliche Kläranlagen sicherstellen (vgl. „Abwasserbehandlung bei Einzelanwesen“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für

Umwelt, 2011, Seite 5). Aufgrund der technischen Weiterentwicklung von Abwasserbehandlungsverfahren sowie der vorgeschriebenen regelmäßigen Kontrolle, Wartung und Überprüfung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten.

Das Niederschlagswasser muss nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Sollte dies auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser ggfls. über private Regenwasserkanäle abzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband der Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sowie im Nähebereich befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-134-42: Hofkapelle (eines landwirtschaftlichen Anwesens); Hofkapelle, kleiner Putzbau mit Krüppelwalmdach und Dachreiter, um 1900. Adresse: Babing 3

D-1-72-134-42: Bauernhaus; Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, aus unverputztem Tuffsteinmauerwerk mit Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1801 und 1833; zugehöriger Getreidekasten, Blockbau, 1562. Adresse: Babing 3

D-1-72-134-42: Kornspeicher; Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, aus unverputztem Tuffsteinmauerwerk mit Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1801 und 1833; zugehöriger Getreidekasten, Blockbau, 1562. Adresse: Babing 3 1/2

D-1-72-134-44: Bauernhaus, Köblergut (Zweiundreißigstel Hof); Wohnteil des ehem. Kleinbauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, verbrettertem Giebel und Resten von Bemalung, bez. 1632. Adresse: Babing 6

D-1-72-134-85: Schmiede, syn. Schlosserei, Handwerkerhaus; Ehem. Schmiede, origineller zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und Werkstatt, wohl 1667, verändert und vergrößert 1. Hälfte 19. Jh., Aufstockung des zweiten Obergeschosses, 1930; mit Ausstattung. Adresse: Hub 6

D-1-72-134-86: Bauernhaus; Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit flachem Satteldach und Blockbau-Kniestock, bez. 1830, Umbau bez. 1920. Adresse: Hub 7

D-1-72-134-88: Wohnstallstadelhaus; Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Bau mit Flachsatteldach und verbrettertem Giebel, Sandsteinportal bez. 1817. Adresse: Hub 13

D-1-72-134-87: Austraghaus; Ehem. Zuhaus zur Schmiede, zweigeschossiger verbretterter Blockbau mit Flachsatteldach und Holztreppe, wohl 18. Jh. Adresse: Hub 12

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

8. Immissionsschutz

Babing liegt gemäß Umgebungslärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen 2022 im Einflussbereich der Autobahn A8. Der über 24 Stunden gemittelte Lärmpegel LDEN beträgt im überwiegenden Teil des Satzungsgebietes 55 bis 59 dB(A), nur im äußersten Randbereich im Westen und Süden

werden 60 bis 64 dB(A) erreicht. Der 8 Stunden-Wert L_{Night} beträgt im Süden und Westen 50 bis 54 dB(A) und im Übrigen unter 49 dB(A).

Im Blatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für die unterschiedlichen Gebietsarten Orientierungswerte konkretisiert, deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wünschenswert ist. Legt man beim vorliegenden Außenbereich die Orientierungswerten eines Dorfgebietes zugrunde, so betragen diese 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im vorbelasteten Bereich, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte jedoch oftmals nicht einhalten. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen als die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ggf. entsprechende Auflagen in den Genehmigungsbescheid zu übernehmen, so dass sichergestellt ist, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der im Südwesten vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Nutztierhaltung auf Fl.-Nr. 1238 (50 GV, Rinder und Schafe) kann als Beurteilungsgrundlage für mögliche Geruchsbelastungen das Abstandsdiagramm für Dorfgebiete des Bayerischen Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen werden. Demnach ist nur bei einem Abstand von weniger als 30 m zum Stall von relevanten Geruchsbelastungen auszugehen. Da die benachbarten Grundstücke alle weiter entfernt sind, ist nicht davon auszugehen, dass neue Wohngebäude näher an den Stall heranrücken können. Ebenso wird der Betrieb daher durch künftige Bauvorhaben in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt.

9. Starkniederschläge

Das Sturzflutrisiko-Management des Marktes Teisendorf stellt als Information zur Gefahrenvorbeugung eine animierte Kartendarstellung zur Verfügung (<https://mapview.hydrotec.de/models/HhKo9hPkWBUtdKf6XMIIISn0nfYLMNs25BhBia35mF2ycZhb10ad4KtbOFxgX8cxWFftWQFCXjy/>), in der eine Simulation von Regenereignissen mit einer Dauer von 120 Minuten, die statistisch gesehen alle 30 (HN 30) oder alle 100 Jahre (HN 100) vorkommen, auf ein digitales Modell des Marktes abregnen.

Der Ausschnitt aus der Starkregen Gefahrenkarte eines 100-jährigen Regens zeigt die von einem Ereignis potenziell betroffenen Gebäude und Grundstücke. Die untenstehende Karte stellt die Animation mit den Fließpfeilen dar, die aufzeigt, dass der Zufluss überwiegend von Süden erfolgt und das Wasser in Richtung Nordwest zu einer Geländesenke abfließt.

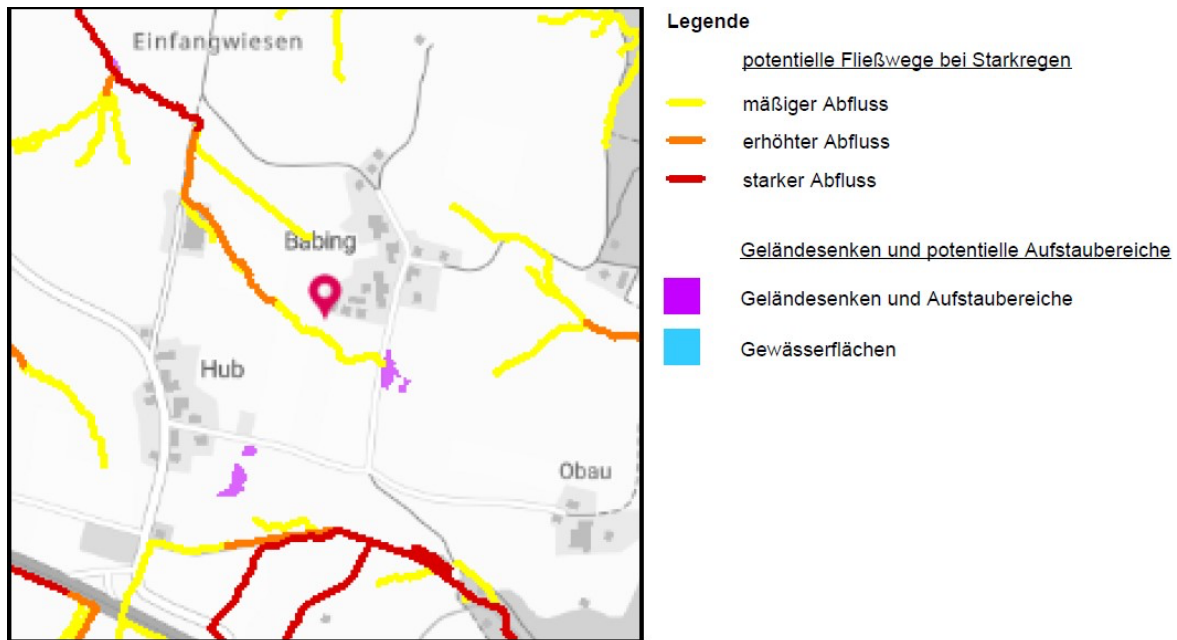


QUELLE: Markt Teisendorf - Animation der Starkregenbetrachtungen HN 100

Im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) sind für den Satzungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung derzeit Informationen aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ verfügbar. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen in Folge von Starkregen.

Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ finden Sie auf der [Internetseite des LFU](#) und in den [FAQ Starkregen](#) (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Wassergefahren).



QUELLE: UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

10. Umweltschützende Belange

Durch die Änderung der Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

In einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Satzungsbereiches liegt das FFH-Gebiet Nr. 8142-372 „Oberes Surtal und Höglwörth“. Das im Hauptraum Südliches Alpenvorland gelegene Gebiet bietet gemäß naturschutzfachlicher Beurteilung eine einmalige Konzentration naturnaher Laub- und Mischwälder im Naturraum D 66, ist Erhaltungsschwerpunkt für Kalktuffquellen und landesweiter Schwerpunkt für seltene Quellmoorarten und der Höglwörther See weist eine vollständige Verlandungszonation auf.

Da der festgesetzte Satzungsbereich nicht näher an das FHH-Gebiet heranrückt als die bestehende Bebauung und lediglich eine sehr maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird, ist nicht davon auszugehen, dass das FHH-Gebiet beeinträchtigt wird.

Bei Baugenehmigungsverfahren ist gegebenenfalls die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Diese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Teisendorf,
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister