

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLANES

„AMTMANNFELD II“ (NEUFASSUNG)

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

08.10.2025

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes „Amtmannfeld II“ (Neufassung) beschlossen.

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 08.10.2025 zugrunde.

A) Ziele, Zwecke und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsgründe

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Amtes für Waldgenetik, im Rahmen welcher zwei neue Gebäude, eine Tiefgarage und Nebengebäude errichtet werden sollen und dem anhaltenden dringenden Wohnraumbedarf, beabsichtigt der Markt Teisendorf den Bebauungsplan „Amtmannfeld II“ im Rahmen der 9. Änderung neu zu fassen. Hierdurch soll eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 sieht hier sehr eng gefasste Baugrenzen und darauf abgestimmte Nutzungszahlen vor, die kaum bauliche Erweiterungen zulassen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen daher die rechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten im Sinne einer durchaus sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung geschaffen und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Anpassung an die Vorgaben jüngerer Bebauungspläne im Gemeindegebiet erfolgen. Dadurch soll den Eigentümern sowohl hinsichtlich der Situierung der Baukörper als auch bei der Gestaltung ein größerer Spielraum eingeräumt und auch gegebenenfalls die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die Marktgemeinde Teisendorf ist somit bestrebt, unter Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen. Dabei kann ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen ermöglicht werden.

Städtebauliches Ziel ist daher eine bestandsverträgliche Nachverdichtung in der vorliegenden zentrumsnahen Lage, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Aufstellungsverfahren

Da durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Grundflächen ermöglicht wird, stellt das Vorhaben eine Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Durch die geplante Änderung wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Im Nahbereich befinden sich ferner weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungs-/ Erweiterungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar südwestlich des Ortszentrums von Teisendorf und umfasst den gesamten Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“. Dieser wird im Osten und Südosten durch die Poststraße, Freidlinger Straße und Stettner Straße begrenzt. Im Westen befindet sich das Amtmannfeld sowie der Bebauungsplan „Amtmannfeld I“.

Der Erweiterungsbereich schließt im Norden an den bestehenden Geltungsbereich an und umfasst die nördliche Teilfläche (ca. 1844 m²) des Flurstückes 54, welches bisher zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“ lag. Nördlich anschließend verläuft die Traunsteiner Straße, an welche der Bebauungsplan „Teisendorf Nord-West“ angrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Änderung/Erweiterung beträgt insgesamt ca. 0,92 ha. Das Baugebiet ist größtenteils eben und überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das bestehende denkmalgeschützte „Forstamt“ auf Parzelle 23 weist drei Vollgeschosse auf.

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten ist ebenfalls vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur nördlich der Traunsteiner Straße und östlich der Freidlinger Straße gibt es auch einzelne gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten.

Der gesamte Bereich ist gut durchgrünt. Die Verkehrserschließung erfolgt unverändert über die bestehenden Verkehrsanlagen.

Der überwiegende Teil des Änderungs-/ Erweiterungsgebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen durch z.B. hoch anstehende Grundwasser kommen kann.

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.

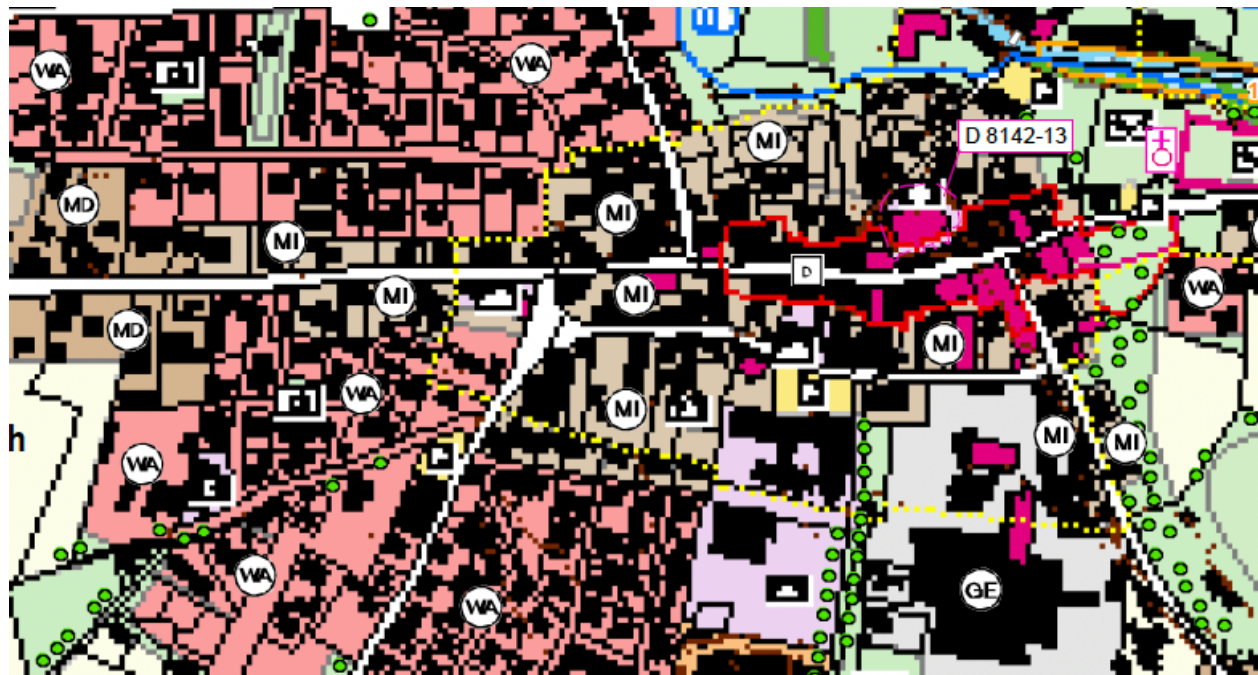
Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung/Erweiterung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und teils als Mischgebiet sowie als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Ein Teilbereich befindet sich im „Sanierungsgebiet“.

In der Neufassung des Bebauungsplanes wird nun der nördliche Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf – „Amt für Waldgenetik“ und der übrige Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.



AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen unverändert. Der überwiegende Änderungsbereich bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da durch die geplante Erweiterung des Amtes für Waldgenetik von keiner Mischung innerhalb des Gebietes mehr auszugehen ist wird das bisherige Mischgebiet im Änderungsbereich analog zum Erweiterungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Amt für Waldgenetik“ festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine entsprechende Nachverdichtung und damit eine höhere und auch flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Daher werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend festgesetzt und soweit als möglich auf bestehende Bauten abgestimmt. Dadurch soll ein ausreichender Erweiterungsspielraum gewährt werden, sodass eine maßvolle Nachverdichtung durch Neu-, An- und Zubauten ermöglicht wird.

Entlang der Traunsteiner Straße orientiert sich die Baugrenze am denkmalgeschützten Baubestand. So kann der Sichtbezug zum denkmalgeschützten „Forstamt“ wie bisher gewahrt werden. Entlang der Poststraße und Freidlinger Straße befindet sich eine großzügige Verkehrsgrünfläche. Hier verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Ab der Einmündung Freidlinger Straße Stettner Weg wird zur Wahrung der Vorgartenzone und unter Berücksichtigung des Baubestandes ein Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von 4 m bzw. von 5 m im Bereich Amtmannfeld festgesetzt. Für einen Teilbereich ergeben sich aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung allerdings größere Rücksprünge in der Baugrenze. Im Bereich der geplanten dreigeschossigen Bebauung des „Amtes für Waldgenetik“ ist im Süden ein Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze und im Übrigen ein Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Wie bisher gilt die offene Bauweise. Im Zusammenhang mit den nun großzügig, grundstücksübergreifend verlaufenden Baugrenzen, wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit einer Gesamtlänge von über 35 m in optisch klar zu unterscheidende Baukörper mit einer Länge von maximal 35 m zu gliedern sind und dass die Gebäudetiefe 20 m nicht überschreiten darf.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Eingangsüberdachungen ist unverändert bis zu 1,5 m zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Baubestandes und der angestrebten Nachverdichtung durch eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,32 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,40 für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Dadurch soll ein entsprechender Spielraum für künftige bauliche Erweiterungen bzw. für die Schaffung weiterer Wohneinheit gewährt werden. Unter weitgehender Berücksichtigung der bereits bestehenden Ausnutzung der Grundstücksflächen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,50 zulässig. Für die Parzellen 9 und 23 wird eine maximal zulässige GRZ II von 0,65 auf Grund der bestehenden sowie geplanten Tiefgaragen erlaubt. Dadurch soll insbesondere eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung bereits im Bestand vorhandener versiegelter Flächen erreicht werden. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zudem eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Abgestimmt auf den Bestand werden zusätzliche Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Tiefgaragen festgesetzt. Garagen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Übrigen richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Unverändert zum bestehenden Bebauungsplan ist auch eine freistehende Nebenanlage bis 15 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist auf den Baubestand abgestimmt und darf im Allgemeinen Wohngebiet wie bisher zwei Vollgeschosse sowie im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf drei Vollgeschosse aufweisen. Vor allem entlang der Traunsteiner Straße sind in zentrumsnähe bereits zahlreiche Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden. Insofern soll der bestehende Gebietscharakter hier möglichst gewahrt werden. Dementsprechend wird die Wandhöhe für 2-geschossige Gebäude mit max. 6,50 m und für 3-geschossige Gebäude mit max. 8,50 m festgesetzt. Wie im bestehenden Bebauungsplan ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (FB) der fertige Erdgeschossfußboden und der obere Bezugspunkt der Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite. Dies wird in Teisendorf bereits seit Jahren so gehandhabt, weil für die Festsetzung der Gebäudehöhe die Wandhöhe gem. Art. 6 IV 2 BayBO (unterer Bezugspunkt: Geländeoberfläche) nur wenig geeignet ist, da die Geländeoberfläche oftmals bereits verändert wurde. Als oberen Bezugspunkt wird anstatt dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut jener mit der Oberkante des Dachsparrens an der Traufseite festgesetzt. Dadurch soll die Höhe der Dachdämmung oberhalb der Sparren hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht als beschränkender Faktor zum Tragen kommen und eine gute Dämmung ermöglicht werden. Durch dieses Maß wird die Bauhöhe konkret und unmissverständlich festgesetzt.

Die Berechnung der Abstandsflächen bleibt hiervon jedoch gänzlich unberührt, hier gilt als seitliche Wandhöhe entsprechend der BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gemessen in Gebäudemitte max. 0,50 m über der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Grenzen an das Grundstück mehrere Erschließungsstraßen an, ist die höher gelegene heranzuziehen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet. Somit ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben sind. Soweit vorhandene, rechtmäßig errichtete Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten und durch (Wohn-)Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt werden sollen, soll eine Schlechterstellung verhindert und soweit rechtlich möglich, von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben abgewichen werden können.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung von Gauben und Quergiebeln sowie die zulässige Dachneigung wurde gem. der 8. Änderung der Satzung des „Bebauungsplanes Amtmannfeld II“ übernommen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben.

7. Grünordnung

Die Privatgrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der im Plan angegebene Standort der Gehölze ist nicht verbindlich. Bereits bestehende Gehölze können auf die geplante Bepflanzung angerechnet werden. Bei allen Pflanzungen ist vorrangig standortheimisches Pflanzmaterial der Gehölzartenliste zu verwenden. Bestehende markante **Laubbäume** sind im Plan als zu erhaltend gekennzeichnet. Diese liegen jeweils in der Vorgartenzone und tragen wesentlich zur Grüngestaltung des Orts- und Straßenbildes bei und sind daher bei Ausfall zu ersetzen.

Einfriedungen dürfen wie bisher eine maximale Höhe von 1,0 m aufweisen und sind sockellos mit einem Abstand von 15 cm zum Boden zu errichten, um die Tierwanderung nicht zu behindern.

KFZ-Stellplätze sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** herzustellen um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die Grundwasserneubildungsrate nicht zu beeinträchtigen.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen. Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage zusätzlichen Verkehr infolge der Nachverdichtung aufzunehmen.

Die Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Stromversorgung sind ebenso durch die bestehenden Anlagen gesichert. Das Niederschlagswasser wird soweit als möglich vor Ort versickert sowie in den bestehenden, ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal eingeleitet.

9. Starkniederschläge

Das Sturzflutrisiko-Management des Marktes Teisendorf stellt als Information zur Gefahrenvorbeugung eine animierte Kartendarstellung zur Verfügung (<https://mapview.hydrotec.de/models/HhKo9hPkWBuTdKf6XMIIISn0nfYLZMNs25BhBia35mF2ycZhb10ad4KtbOFxgX8cxWFftWQFCXjy/>), 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 Starkregengefahrenkarte 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 Osten als auch aus dem Süden erfolgt.

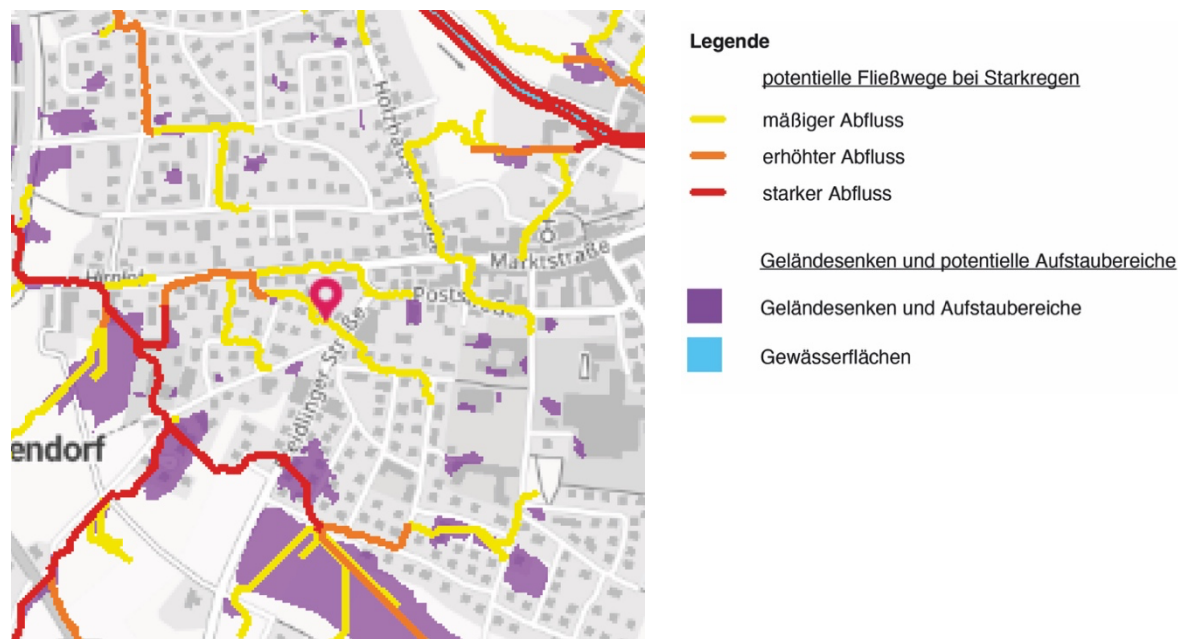


QUELLE: Markt Teisendorf - Animation der Starkregengebetrachtungen HN 100

Im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) sind für das Planungsgebiet 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. Immissionsschutz

Im Zuge der 9. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“ der Marktgemeinde Teisendorf wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6663/B1/pel vom 22.05.2025 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken von außen Verkehrsrgeräusche (Traunsteiner Straße, Forstamtsplatz, Poststraße, Freidlinger Straße, Stettener Weg) ein.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm sind im Planungsgebiet tagsüber um maximal 6 dB(A) und nachts um maximal 8 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten, so dass Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich ist.

Da vorliegend aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen Erwägungen kaum in Frage kommen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

Gewerbegeräusche

Zur Prüfung, ob durch die Planung sogenannte „einschränkende Rückwirkungen“ auf die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld entstehen, wurden die Geräuschemissionen aus dem südlich gelegenen Einkaufsmarkt, aus dem östlich gelegenen Getränkemarkt sowie aus dem Café und aus der ehemaligen Schlosserei im Nordosten ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Es zeigte sich, dass an einigen Abschnitten der ursprünglich geplanten Baugrenzen die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht eingehalten wären.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde daher empfohlen, die Baugrenze in den betroffenen Abschnitten von den Gewerbebetrieben abzurücken. Damit wird in diesen Bereichen der Verlauf der Baugrenzen aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan weitgehend beibehalten.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, durch Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche der bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ohne weiteren Nachweis ausreichenden Schalldämmmaße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemission in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im allgemeinen Wohngebiet Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} = 31 \text{ dB bis } 36 \text{ dB}$. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen. In der Fläche für Gemeinbedarf ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB bis } 36 \text{ dB}$ für Büros, Vortragsräume usw.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen

grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zum Bauvorhaben auf dem Gelände des Amtes für Waldgenetik wurde von Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ durchgeführt (31.03.2023).

Zur Beurteilung der geplanten Baumaßnahmen und Eingriffe auf dem Grundstück des Amtes für Waldgenetik in Teisendorf hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten und einer möglichen Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, erfolgte am 28.03.2023 eine Besichtigung der betroffenen Gebäude. Darüber hinaus erfolgte eine Kontrolle des Gehölzbestands im Umgriff hinsichtlich dauerhafter Quartiere für Fledermäuse sowie halbhöhlen- bzw. höhlenbrütende Vogelarten.

Für Fledermäuse sind im Außenbereich der bestehenden Gebäude keine nutzbaren Strukturen vorhanden. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes im Nordosten verfügt der Baubestand auch über keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse ins Gebäudeinnere, so dass sowohl eine Nutzung der Innenräume als auch eine Überwinterung von Fledermäusen hier ausgeschlossen werden kann. Nur der Dachboden des denkmalgeschützten Gebäudes ist für Fledermäuse über geöffnete Fenster und Dachluken zugänglich. An einer Kaminwand wurden einige Kotpellets der Bartfledermaus nachgewiesen. Dabei dürfte es sich aufgrund der sehr wenigen Kotpellets um einen Einzelhangplatz handeln. Hinweise auf Wochenstuben anhand größerer Kothaufen fehlen. Überwinternde Individuen von Fledermäusen wurden nicht nachgewiesen. Bei der Renovierung des Gebäudes ist daher die Eignung des Dachbodens als Fledermausquartier zu berücksichtigen und zu erhalten. Ein Verlust des Quartierpotenzials würde nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 Nr. 3, den Verbotstatbestand des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auslösen.

In Bezug auf die Brutvögel ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wird ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse als unwahrscheinlich bewertet.

An dem Gehölzbestand wurden keine potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse bzw. höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen, die bei einer Entnahme der Bäume ausgeglichen werden müssen.

Ebenso ist eine Bauzeitenregelung nicht erforderlich.

Durch die Renovierungsarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude im Nordosten könnten potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen, deren Erhalt im Rahmen der Renovierung berücksichtigt werden muss. Für den Fall einer kompletten Dacherneuerung oder Sanierungsmaßnahmen im Dachboden wie z.B. Isolation, die die Nutzbarkeit der vorhandenen Strukturen einschränken, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren.

12. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-72-134-8: Plachentrum, Ehem. Gut Plachentrum, dann Salzburgisches Pfliegergericht und Forstamt, Südflügel der ehem. zweiflügeligen Anlage, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und Krüppelwalmdach sowie Wappenstein, im Kern 16./17. Jh., Umbau 1677, weitere Veränderung bez. 1733; Hausfigur hl. Johann Nepomuk, 18. Jh. ; Adresse: Forstamtplatz 1

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im 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).

13. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.291 m².

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Baudichte, die der zentrumsnahen Lage entspricht. Damit wird eine effiziente Nutzung von Grund und Boden sowie der bestehenden Infrastruktur gewährleistet.
2. Die mögliche Nachverdichtung wird sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Da die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben.
3. Durch die vorgesehene Nachverdichtung kann dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung, geschaffen werden.
4. Eine Durchgrünung des Gebietes ist durch die bereits erfolgten und festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.
5. Das Verkehrsaufkommen wird sich infolge der möglichen Nachverdichtung längerfristig vermutlich etwas erhöhen. Der Bereich ist allerdings durch ausreichend groß dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die in der Lage sind, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen und auch gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

C) Umweltschützende Belange

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Das gesamte Baugebiet ist bereits baulich genutzt. Es ist keine zusätzliche Bebauung auf innerörtlichen Grünflächen vorgesehen. Die Nachverdichtung erfolgt ausschließlich auf bereits vorhandenen und bebauten Bauparzellen. Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Rahmen der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgenden Neufassung des Bebauungsplanes gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.**

Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzung sowie der geplanten Nachverdichtung wird auch mit keinen wesentlichen Umweltauswirkungen gerechnet. Das Baugebiet ist gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Hinsichtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Demnach sind nur bei einer Dachsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes im Norden hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Übrigen sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Hinsichtlich der vorgesehenen Nachverdichtung ist von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen und damit gewisse Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Allerdings kann dadurch der Siedlungsdruck an anderer Stelle vermindert und die Inanspruchnahme zusätzlicher Grünflächen verhindert werden. Da das Niederschlagswasser weitgehend versickert wird, ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen. Da sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung weitgehend an den Bestand anzupassen hat und nur maßvoll erhöht werden kann, ist auch keine

Beeinträchtigung des Ortsbildes zu befürchten. Die Bauvorhaben im Sondergebiet sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Durchlüftung des Gebietes sind ebenso nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Teisendorf,
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister