

Markt Teisendorf

Bebauungsplan „Knogl West“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Knogl West“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohn- und Wirtschaftsraum in der Marktgemeinde Teisendorf. So ist bereits im Masterplan für ein kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg aus dem Jahre 2013 der Landkreis Berchtesgadener Land und auch explizit der Markt Teisendorf als erforderlicher Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen vorgesehen.

Ferner wird im Regionalplan der Region 18 festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die Aufstellung des Bebauungsplanes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsraum Rechnung getragen werden. Die Wege zwischen Wohnen und Arbeiten verkürzt werden.

Grundlage der Ausweisung des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Mischgebietes nach § 6 BauNVO ist die stetige Nachfrage einheimischer junger Familien nach Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsraum. Unter zu Grundelegung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB wird damit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen Rechnung getragen.

Während der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurden folgende Punkte abgewogen:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsbedürfnisse und nicht störende gewerbliche Nutzung

Als Ergebnis wurden die Größen der Grundflächen und Geschossflächen u. a. festgelegt. So können auf den vorgeschlagenen Parzellen in einem Wohnhaus auch mehrere Generationen untergebracht werden. Ferner sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ebenso entsprechend notwendige, in einem Mischgebiet zulässige Gewerbeeinheiten.

Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen zur Nachverdichtung innerörtlicher ungenutzter Flächen werden fortgeführt, so dass hier das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt werden.

Um den Immissionsschutz gerecht zu werden, wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Bewertung der Immissionen in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse sich in den textlichen Festsetzungen widerspiegeln und als Anlage den Auslegungsunterlagen beigelegt ist.

Im Regionalplan der Region 18 wird, wie in der Begründung bereits erwähnt, festgehalten, dass die „Stadt und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Zu einer entsprechenden Entwicklung gehört neben dem wirtschaftlichen Aspekt auch die Schaffung von „zentrumnahen“ bezahlbaren Wohnraum. So erkennt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Grund der „anhaltend positive(n) Bevölkerungsentwicklung in Bayern“ dies „zu starken Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt“ führt. „Eine angemessene und bezahlbare Wohnung sind aber ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Es sind daher erheblich mehr neue Wohnungen nötig ...“. (Quelle: Homepage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Der Markt Teisendorf entspricht dieser Entwicklung und setzt sich seit langem mit der angespannten Wohnungs- und Wirtschaftssituation auseinander. So versucht der Markt Teisendorf auf dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen Wohnungs- und Wirtschaftsbau / Gewerbeeinheiten zu ermöglichen. Ferner wurden Städtebaubüros / Architekturbüros mit der Aufgabe beauftragt, im Hauptort Teisendorf Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten durch Änderungen in Bebauungsplänen zu schaffen (u.a. die 4. Änderung des Bebauungsplans „Vogelau II“, 6. Änderung (Neufassung) Bebauungsplan Teisendorf-Nordwest). Da es sich im Rahmen der Nachverdichtung größtenteils um bereits bebaute und im Privatbesitz befindliche Grundstücke handelt, musste der Markt Teisendorf davon unabhängig zentrumsnahe Möglichkeiten schaffen, um der wirtschaftlichen Entwicklung mit der Region und den Nachbargemeinden mithalten zu können und nicht abgehängt zu werden.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes „Knogl West“ den Forderungen der Bayerischen Staatsregierung zur Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau einerseits, der Forderung des Regionalplanes der Region 18 zur Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes, der Forderung der Regierung von Oberbayern unter Berücksichtigung möglicher Nachverdichtungen im Hauptort Wohnraum zentral zu schaffen andererseits.

Unter Berücksichtigung und Abwägung aller vorhandener Parameter ist die Ausweisung dieser neuen Wohnbau- und Wirtschaftsfläche nicht nur wünschenswert, sondern an dieser Fläche notwendig für die weitere Entwicklung Teisendorfs.

Das von der Regierung von Oberbayern geforderte Konzentrationsgebot wurde unter Berücksichtigen des Bauens im Rahmen der Oberzentren und unter den Belangen des ländlichen Raumes umgesetzt. Hierzu die Aussage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Ein modernes Zuhause in Stadt und Land sorgt zudem für gleichwertige Lebensverhältnisse in Bayern.“ (Quelle: Homepage Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Zur Bedarfsermittlung von Wohnraum wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in 2016 die bebaubaren Grundstücke im Innenbereich (Baulücken) und die noch nicht bebauten Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erfasst. Die Eigentümer der Grundstücke wurden schriftlich aufgefordert, über die Ziele und Zwecke der Verwendung ihrer Grundstücke Auskunft zu geben. Es erfolgte lediglich ein Rücklauf von ca. 25 %. Der Rücklauf ließ eindeutig erkennen, dass die Grundstücke für familiäre Zwecke, z.B. für Bauland von Kindern und Enkeln verwendet werden sollen. Der Markt Teisendorf hat hier keinen Zugriff und kann aus den vorhandenen Grundstücken den Wohnbedarf nicht befriedigen.

Ein weiterer Aspekt für dringend benötigten Wohnraum ergibt sich aus den Bewerbungen für ein Baugrundstück aus dem Kreis der Einheimischen im Rahmen des Ansiedlungsmodells. Es sind derzeit 56 Bewerber aufgelistet. Es handelt sich größtenteils um junge ortsansässige Familien, die gerne weiterhin in Teisendorf wohnen und leben würden. Der Markt Teisendorf versucht unter allen Umständen diesen „jungen“ Personenkreis im Gemeindegebiet zu halten. Dies ist für eine weiterhin intakte Dorfgemeinschaft mit allen Vorteilen einer gesunden Altersstruktur unerlässlich. Der im Bebauungsplan „Knogl West“ ausgewiesene Gebietscharakter eines Mischgebietes ermöglicht zudem, dass Wohnen und Arbeiten nebeneinander erfolgen können. Kurze Wege zur Arbeit reduzieren auch entsprechende CO₂ Ausstöße durch längere Fahrten an den Arbeitsplatz.

Die Erweiterung erfolgt gemäß der Angabe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 10) in seiner Fassung vom 02.05.2022. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf ist der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan. Somit ist festzustellen, dass alle Einrichtungen, ob Infrastruktur, Einwohnerentwicklung, Haushaltsgröße etc. im Rahmen der Innenentwicklungspotentiale des Ortsteiles Teisendorf erfasst sind. Damit wird den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung gemäß Schreiben des StMWi (Bayern) vom 07.01.2020 Rechnung getragen. Zusammenfassend ist hier anzumerken, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Knogl West“ Bestandteil des Hauptortes Teisendorf ist.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel des Bebauungsplanes ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Schaffung von dringend notwendigem Wohn- und Gewerberaum in der Marktgemeinde Teisendorf unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange. So werden Wohn- und Gewerbenutzungen auf Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ausgewiesen.

Ferner wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Gesamtbild aus. So ergibt sich in diesem Bereich eine in sich städtebaulich homogene Bebauung, welche respektvoll den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf aufnimmt, diesen vorsichtig weiterentwickelt und der vorhandenen Bebauung anpasst.

Aus diesem Grunde wurde für jede Parzelle die Bebauung mit entsprechenden Höhenkoten festgelegt, welche auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016 (bayerische Vermessungsverwaltung) basieren.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohn- und Gewerbebedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen innerorts, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Wohnen und Gewerbe, erbrachte im Ergebnis, diesen bereits im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich weiter zu entwickeln und eine Bebauung zu ermöglichen.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Telekommunikation, Strom, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiterentwickelt.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 20.12.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 09.12.2024, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 01.08.2025, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt gemäß § 8 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 zum Bebauungsplan erfolgte am
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vombis
- Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom mit Begründung und einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Marktgemeinde Teisendorf im Gemeindegebiet „Knogl“. Im Wesentlichen wird es über die Laufener Straße (Staatsstraße St2103) erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstück-Nrn. 732/2 (Teilbereich) und 732/3.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4.528 m², in der Längenausdehnung ca. 77 m (ca. 148 m mit Zufahrtsbereich) und in der Tiefe ca. 61 m.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden, im Norden, im Nord-Osten und im Westen an bestehende Bebauung an. Damit ergibt sich ein geschlossenes in sich homogenes Ortsbild.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes als Bauland ist städtebaulich eingebunden, da es mit der umliegenden Bebauung aus bestehenden Strukturen hervor geht sowie im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesen ist.

3.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird erschlossen über die Punschernstraße, die in unmittelbarer Folge in die Laufener Straße (Staatsstraße St2103) mündet.

Die Erschließung, wie Bau der Zufahrtsstraße, Kanal- und Wasseranschlüsse, erfolgt durch den Antragsteller. Diese wird nach Fertigstellung an den Markt Teisendorf übergeben. Die Regelung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Antragsteller und dem Markt Teisendorf vereinbart.

3.4 Geländeverhältnisse

Das Baugebiet des Bebauungsplanes befindet sich auf einem Hügel, mit nach Süden und Westen hin abfallenden Gelände. Zur Punscherstraße fällt das Gelände steil ab (siehe hierzu beiliegenden Vermessungsplan vom April 2024).

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen der Grenzen des Bebauungsplanes „Knogl West“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstück-Nr. 732/2 und 732/3 befinden sich beide in Privatbesitz

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Landesentwicklungs-/ Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

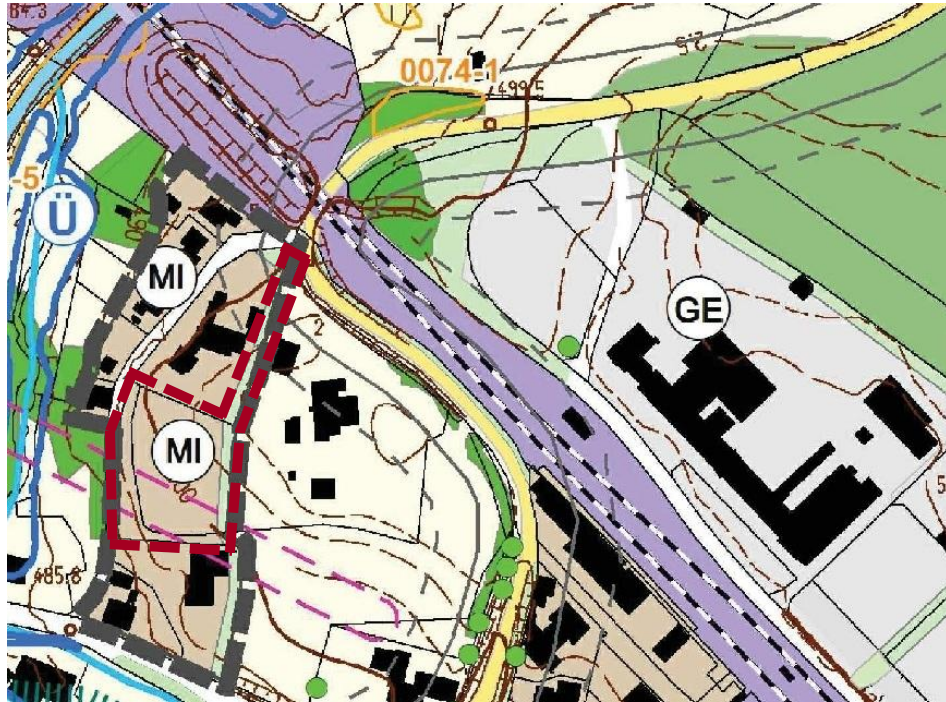
Die Marktgemeinde Teisendorf ist als Unterzentrum im derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsprogramm eingestuft.

Lt. Flächennutzungsplan ist „Knogl West“ ein Bestandteil des Hauptortes Teisendorf und damit Entwicklungspotential im Hauptort. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt

Damit erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die Anforderungen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 02.05.2022 (2. Änderung, Bereich 10) ist der zu bebauende Bereich (— — —) des Bebauungsplanes als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO dargestellt.



ohne Maßstab

4.3 Benachbarte Bebauungspläne / Ortssatzungen

Nordöstlich, jenseits der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 57.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan „Knogl West“ wird das Gebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit folgt der Bebauungsplan der Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan.

Die vorgeschlagenen „Gebäudetypen“ nehmen die bestehende Bebauung auf, entwickeln sie weiter und berücksichtigen das von Osten aus gesehene ansteigende Gelände. So werden die Angaben zur Situierung der Gebäude, zur Höhenlage und Höhenentwicklung durch Vorgabe von Höhenkoten, bezogen auf Normalnull (NN) geregelt. Diese gelten auch für die Bereiche der Garagen. Ziel dieser Regelung ist die Einpassung der geplanten Bebauung in ein geografisch sensibles Gelände.

Die geplante Bauhöhe entspricht einer Höhenentwicklung entlang der bestehenden Bebauung und fügt sich demnach in das vorhandene Gelände unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ein (siehe hierzu die dargestellten Geländeschnitte in der Satzung des Bebauungsplanes).

Eine explizite Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten und zur genauen Ausgestaltung der Baufelder wurde abgewogen. Unter den Aspekten nachhaltige Bodenpolitik bzw. Vermeidung langfristiger Bodenbevorratung und flächensparender Bauweise wurde nachfolgende Abwägung getroffen:
Es wird bewusst auf detaillierte Festsetzungen zu zulässigen Wohneinheiten und Ausgestaltung der Baufelder verzichtet.

Begründung:

Erfahrungsgemäß führt eine zu detaillierte Festsetzung der o.g. Punkte zu einem erhöhten bürokratischen Aufwand. Jede Änderung / Abweichung führt zu Anträgen auf Abweichung des Bebauungsplanes, welches zur Folge haben, dass anschließend eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Die entsprechenden Behörden wären jedes Mal mit einzubinden. Dies widerspricht der politischen Forderung nach schlanken Bebauungsplänen und Bürokratieabbau.

Zusammenfassend wird zur baulichen Entwicklung festgestellt, dass die Ortsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Knogl West“ städtebaulich strukturiert ist und auf die vorherrschende Situation gefühlvoll eingeht.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine eigens geplante Erschließungsstraße mit einem Wendehammer im Zentrum der vorgesehenen Bebauung. Diese Erschließungsstraße mündet in die Punschernstraße, welche als reine Anwohnerstraße in unmittelbarer Folge in die Laufener Straße mündet.

Am 13.10.2025 fand mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde, der Gemeinde Teisendorf und der Polizei, sowie dem Staatlichen Bauamt Traunstein ein Ortstermin statt. Dabei wurde beschlossen an der Ausfahrt Punschernstraße zur Staatsstraße (Laufener Straße) eine Blockmarkierung, sowie eine Mittelmarkierung und ein Verkehrszeichen 205 (Vorfahrt gewähren) anzubringen. Die Zuständigkeit für die verkehrsrechtliche Anordnung liegt bei der unteren Straßenverkehrsbehörde.

Durch die Entstehung des neuen Baugebietes wird die Anlegung bzw. der Ausbau einer Zufahrt in die Punschernstraße erforderlich, die unmittelbar an der Einmündung zur Staatsstraße liegt. Dies hat zur Folge, dass dann zwei Gemeindestraßen und eine Privatzufahrt gleichzeitig in die Staatsstraße einmünden.

Es besteht Regelungsbedarf was die Vorfahrtssituation angeht. Die Anordnung von Verkehrszeichen und Markierung im Bereich der neuen Zufahrt fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde Teisendorf. Grundsätzlich muss die örtliche Straßenverkehrsbehörde die bestehende Situation und den neuen Eindruck der ausgebauten Straße in die Entscheidung einbeziehen, welche Straße bevorrechtigt wird.

Die Vorfahrtssituation muss schnell und eindeutig erfassbar sein, um negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der Gemeindestraßen und der Staatsstraßen zu vermeiden. Die Gemeinde hat vor Inbetriebnahme der Zufahrt entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Das Sichtdreieck der Ausfahrt wurde vor Ort als ausreichend erachtet, da die Geschwindigkeiten deutlich unter der zulässigen Höchstgeschwindigkeit liegen. Das Sichtdreieck ist weiterhin dauerhaft von Bewuchs und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde Teisendorf als Eigentümerin der einmündenden Straße.

Die Unfallsituation wurde seit 2018 analysiert. Dabei standen die polizeibekanntesten Unfälle nicht im Zusammenhang mit der Zufahrt / Ausfahrt Punschernstraße.

Während der baulichen Herstellung der Zufahrt sind Auswirkungen auf die Staatsstraße zu vermeiden. Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen der Staatsstraße kommen, ist bei der unteren Straßenverkehrsbehörde frühzeitig eine verkehrsrechtliche Anordnung für die Bauphase zu beantragen.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) sowie der Festsetzung der Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss der Gebäude bestimmt.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes und der Einpassung der beabsichtigten Bebauung in das vorhandene Gelände. Damit wird der Intention des Marktes im Rahmen dessen städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Es werden Grundflächen (GR) von 175 bis 235 und für die Doppelhaushälften von 100 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50 von Hundert ist gemäß § 19 Abs. 4 zulässig.

Eine auf die Parzelle festgesetzte Grundfläche ist dem Textteil der Satzung zu entnehmen. Auf Grund der städtebaulichen Situierung der Bauflächen, welche einhergeht mit der entsprechenden Größe der Parzellen, unter Berücksichtigung des ländlich geprägten Charakters des Wohngebietes, sind unterschiedlich große Gebäude erwünscht.

Ausgangspunkt dieser Grundfläche ist eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung und der vorhandenen Hanglage in Richtung Süd-Westen. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential fortgeführt.

Die Geschossfläche (GF) wird je nach Grundstück mit 250 bis 375, für die Doppelhaushälften mit 150 festgesetzt. Bei den Parzellen 2 und 3 wird eine GF von 350 zugelassen, so dass die Bebauung in der z.T. extremen Hanglage ein weiteres Vollgeschoss im Souterrain zulässt. Eine auf die Parzelle festgesetzte Geschossfläche ist dem Textteil der Satzung zu entnehmen.

Die Fläche für Garagen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß §21a Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

5.4 Stellplätze

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind wie folgt nachzuweisen:

- 2 Stellplätze je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte
- 2 Stellplätze je Wohnung (bei Zwei- bzw. Mehrfamilienhäusern)

Die Stellplätze sind den Gebäuden bzw. Wohnungen zuzuordnen.

Die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze sind von der Zuordnung ausgenommen und dienen als allgemeine Besucherstellplätze.

Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt für die bisher unbebauten Grundstücke mit den Flurnummern 732/2 (TF) und 732/3 der Gemarkung Teisendorf im Ortsteil Knogl den Bebauungsplan „Knogl West“ aufzustellen und ein Mischgebiet (MI) festzusetzen. Das Plangebiet besteht aus vier Baugebieten (MI 1 – MI 4) mit insgesamt fünf Baufeldern und sechs Parzellen. Es steht im Einwirkungsbereich der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke 5703 sowie der nordöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2103 und südlich verlaufenden Bahnhofstraße.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insb. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert.

Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets bzw. der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die jedoch ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich gelten.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungsfreier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastungen vor dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich wird.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert	
	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54

(...): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 14.05.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 3051-2025 SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet zu rechnen ist.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Verkehr

Der zulässige Orientierungswert kann tagsüber unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude, mit Ausnahme der Nordfassade des Hauses auf Parzelle 4, eingehalten werden. Der Immissionsgrenzwert kann tagsüber durchgängig unterschritten werden. Nachts ist mit Überschreitungen um 1 - 5 dB(A) zu rechnen. Die höchsten Immissionsbelastungen sind auf den Parzellen 4 - 6 im Norden zu erwarten.

Ein Abrücken der Baugrenzen Richtung Süden wäre nicht zielführend, da der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung in der Nachtzeit nahezu im gesamten Plangebiet überschritten wird. Im Nachtzeitraum werden die Überschreitungen maßgeblich durch die nördlich verlaufende Bahnstrecke hervorgerufen, so dass sich eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Staatsstraße St 2103 nur gering auswirken würde.

Ein lärmindernder Fahrbahnbelag ist bereits verbaut. Auch der Bau einer Lärmschutzwand oder eines Walls entlang der Bahnstrecke kommt nicht in Betracht, da die Bahnstrecke nicht in der Baulast der Marktgemeinde Teisendorf liegt.

Weil sowohl ein Abrücken der Baugrenzen als auch aktive Schallschutzmaßnahmen aus den genannten Gründen nicht zielführend sind, muss im Umgang mit den nächtlichen Überschreitungen des Orientierungswertes neben der – baurechtlich ohnehin erforderlichen – Festlegung einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schallschutznachweis nach DIN 4109) auf eine architektonische Selbsthilfe (lärmabgewandte Grundrissorientierung) zurückgegriffen werden. Mit den genannten Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet. Des Weiteren können tagsüber ruhige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) realisiert werden.

- erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Aus Gründen der einfacheren Handhabung wurde vorgeschlagen, nur die aus den höheren Außenlärmpegeln in der Nachtzeit resultierenden Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festzusetzen.

7. Auswirkungen/Umweltprüfung

7.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Wahrung des Ortsbildes, zur Eingrünung des Baugebietes, sowie aus Gründen des Natur- und Artenschutzes werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird die Begrünung des Baugebietes sowie der Erhalt von Bäumen gesichert.

Zum Schutz der Gehölzflächen sind die die Baufelder bzw. der Arbeitsraum auf das technisch zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der Gehölzbestände sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 und RAS LP 4 anzuwenden. Für die Baustelleneinrichtung und als Materiallager dürfen nur Bereiche außerhalb von Gehölzbeständen verwendet werden.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 1456 (Teilfläche), Gemarkung Leobendorf, Gemeinde Laufen, festgesetzt.

Das Entwicklungsziel ist die Etablierung von artenreichem Grünland und wird in 5 Jahren erreicht.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 781 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

8. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, Stand: Mai 2025
verfasst von Ing.-Büro C. Hentschel Consult GmbH
- Baugrundgutachten, Stand: 06.05.2025
verfasst von Dr. Stefan Kellerbauer, Geologe
- Umweltbericht, Stand: 02.07.2025
verfasst von Dipl. Ing. Hannes Krauss, Landschaftsarchitekt

Teisendorf, den _____

Thomas Gasser, Erster Bürgermeister