

Markt Teisendorf
Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan
„Freizeit Teisendorf“
mit integriertem Grünordnungsplan

für die Flur-Nrn. 408/0, 413/0 TF, 414/0, 417/0, 417/2, 418/0,
419/0 TF, 418/1, 878/0 TF, 882/0, 882/1 und 886/0
Gemarkung Teisendorf

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 14.07.2025

Bearbeitung:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
2.1	Lage und Bestand.....	4
2.2	Topographie.....	7
2.3	Boden und Geologie	8
2.4	Wasser.....	10
2.5	Schutzgebiete	12
2.6	Wanderwege.....	12
2.7	Denkmäler	13
3.1	Regionalplan Südostoberbayern	14
3.2	Flächennutzungsplan.....	15
4	Erschließung	16
4.1	Verkehrerschließung.....	16
4.2	Trinkwasserversorgung,	16
4.3	Löschwasser	16
4.4	Abwasserentsorgung	16
4.5	Niederschlagswasser.....	16
4.6	Energieversorgung	17
4.7	Kommunikation	17
4.8	Abfallentsorgung.....	17
5	Städtebauliche Konzeption	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3	Bauweise / Baugestaltung	20
5.4	Stellplätze	21
5.5	Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen	21
5.6	Beleuchtung.....	21
5.7	Einfriedungen.....	21
5.8	Werbeanlagen	22
7	Wasserwirtschaftliche Belange	23
8	Immissionsschutz.....	24
9	Landschaftsbild	24
11	Umweltbericht und Artenschutz	25

Anlage 1: Gehölzartenliste

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Kartierbericht der Brutvogelkartierung, Büro für Avifaunistik und Botanik 84489 Burghausen, Stand 06.10.2023

Anlage 4: Bericht zur Erfassung der Amphibien für den Bebauungsplan für den Familienpark Teisendorf, Büro für Avifaunistik und Botanik 84489 Burghausen, Stand 08.01.2025

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, Vorabzug Juli 2025

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat in seiner Sitzung vom 04.09.2024 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Freizeit Teisendorf“ mit integriertem Grünordnungsplan für die Grundstücke der Flurnummern 408/0, 413/0 TF, 414/0, 417/0, 417/2, 418/0, 418/1, 419/0 TF, 878/0 TF, 882/0, 882/1 und 886/0 Gemarkung Teisendorf beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, das lokale Freizeit- und Erholungsangebot weiter zu entwickeln und somit die Attraktivität des Standortes und der Region langfristig zu erhalten und zu steigern. Durch eine ganzheitliche Betrachtung des Freizeitangebotes sollen die Synergien bestmöglich ausgeschöpft und durch sinnvolle Maßnahmen erweitert werden. Das Wertschöpfungspotential des Gebietes soll zielgerichtet genutzt und ausgebaut werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,55 ha.

Mit der Erstellung der Bauleitplanung und der Betrachtung der Umweltbelange wurde das Planungsbüro Schuardt, Traunstein beauftragt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich des geplanten Freizeitgebietes befindet sich südlich von Teisendorf an der Alten Reichenhaller Straße.

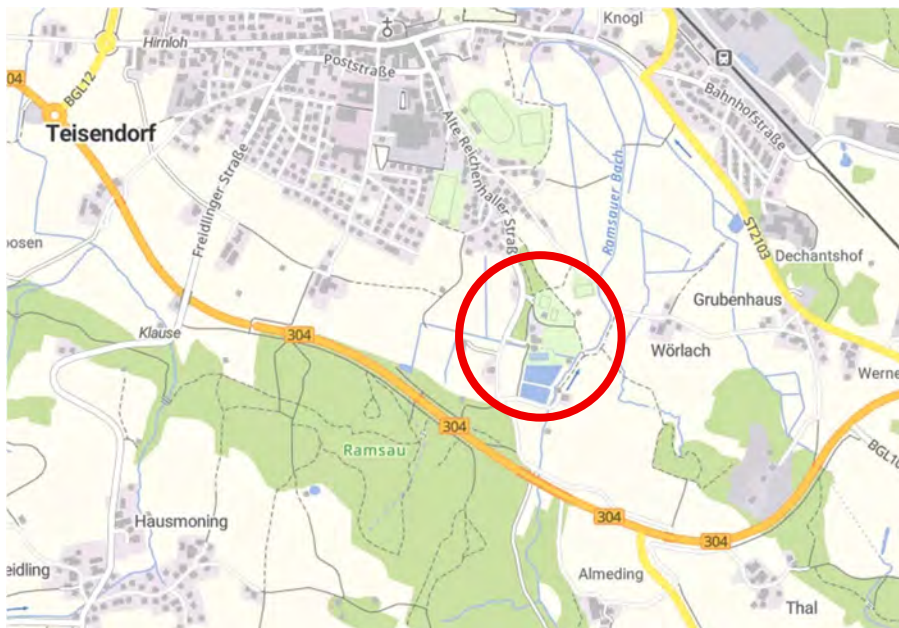


Abb. 1: Geltungsbereich südlich von Teisendorf

Südlich der Fläche führt die Bundesstraße B 304 in einem weiten Bogen vorbei. Von Süden kommend fließt der Ramsauer Bach in einem Tälchen unter einer Brücke der B 304 hindurch und tangiert das Planungsgebiet am Ostrand. Er führt weiter nach Norden und gliedert mit seinem Gewässerbegleitgehölzen das Landschaftsbild.

Westlich der Alten Reichenhaller Straße und südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Häuser.

Der Geltungsbereich selbst wird im Nordteil von einem waldartigen Hain eingenommen, der sich insbesondere durch seinen alten Baumbestand auszeichnet. Der Waldbestand wurde im 19. Jahrhundert durch Anpflanzung vorwiegend mit Eichen begründet und trägt daraus auch den Namen „Eichelgarten“. In einem Teil des Hains fügt sich ein Geopark mit seinen Findlingen ein. In einem anderen Teil des Waldes befinden sich die Teisendorfer Tennisplätze, die bereits mit der Begründung des Waldes inselartig in den Bestand hineingebaut wurden. Von der Alten Reichenhaller Straße führt eine Zufahrt auf einen Parkplatz vor den Tennisplätzen.

Südlich des Waldbestandes befindet sich das Teisendorfer Freibad mit den Schwimmbecken, Umkleiden und einem Kiosk sowie den Liegewiesen.



Abb. 2: Bebauungsplangebiet

Aus den Wiesen westlich des Geltungsbereiches kommend fließt ein Graben durch den Geltungsbereich. Der Graben ist im Bereich des Freibadgeländes teilweise verrohrt. Er mündet in den Ramsauer Bach.

Südlich des Freibadgeländes befinden sich zwei flache Weiher, die bereits am Ende des 18. Jahrhunderts und Mitte des 19. Jahrhunderts zur Gewinnung von Eis vor allem für die Kühlung der Bierkeller der Brauerei Wieninger angelegt wurden. Heute werden die Weiher von einer Fischereigemeinschaft als Angelgewässer genutzt.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, an deren Südeinde sich ein extensiver Kiesparkplatz anschließt. Der Geltungsbereich wird südlich des Kiesparkplatzes mit einem kleinen Extensivwiesenfleck abgeschlossen.

Inmitten des Geltungsbereiches befindet sich ein Privatgrundstück mit einer Einzelhausbebauung. Das Grundstück ist über eine Zufahrt von der Alten Reichenhaller Straße erreichbar.



Abb. 3: Waldbestand mit alten Bäumen



Abb. 4: Geopark im „Eichelgarten“



Abb. 5: Intensiv genutzte Wiese im Südwesten des Geltungsbereiches



Abb. 6: Ramsauer Bach mit Gewässerbegleitgehölz am Ostrand des Geltungsbereiches



Abb. 7: Eisweiher



Abb. 8: Zulauf des Ramsauer Baches



Abb. 9: Liegewiese und Spielplatz im Freibadgelände



Abb. 10: Zugangsbereich zur Tennisanlage

2.2 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem eiszeitlichen Talraum des heutigen Ramsauer Baches mit leicht bewegtem Gelände.

Der höchste Bereich mit ca. 500 m üNN befindet sich bei den Tennisplätzen die sich hügelartig aus dem umliegenden Gelände erheben. Nach Norden hin fällt das Gelände im Waldbestand leicht ab um zur Siedlung hin wieder auf ca. 500 m üNN anzusteigen.

Vom Hügel des Tennisplatzes fällt das Gelände nach Süden auf ca. 495 m üNN ab, wodurch sich die Eisweiher in der tiefsten Muldenlage befinden.

In Querrichtung fällt das Gelände von der etwas erhobenen Alten Reichenhaller Straße von Westen nach Osten zum Ramsauer Bach hin leicht ab.

Für den Geltungsbereich liegt kein Vermessungsplan vor.



Abb. 11: Die Topographie wird insbesondere anhand des Geländereiefs deutlich, (Quelle BayernAtlas)

2.3 Boden und Geologie

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern zeigt entlang des Ramsauer Baches den Talraum mit Gleyen und grundwasserbeeinflussten Böden (Talsedimenten) (Nr. 71). Über den Südteil des Geltungsbereiches erstrecken sich nach Westen hin ebenso Gleyböden mit weitem Bodenspektrum (Moräne) (Nr. 68) in die von Entwässerungsgräben durchzogenen Wiesen.

Der Waldbestand im Nordteil des Geltungsbereiches hebt sich etwas aus den grundwasserbeeinflussten Böden heraus und wird von Braunerden und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) (Nr. 30a) geprägt.

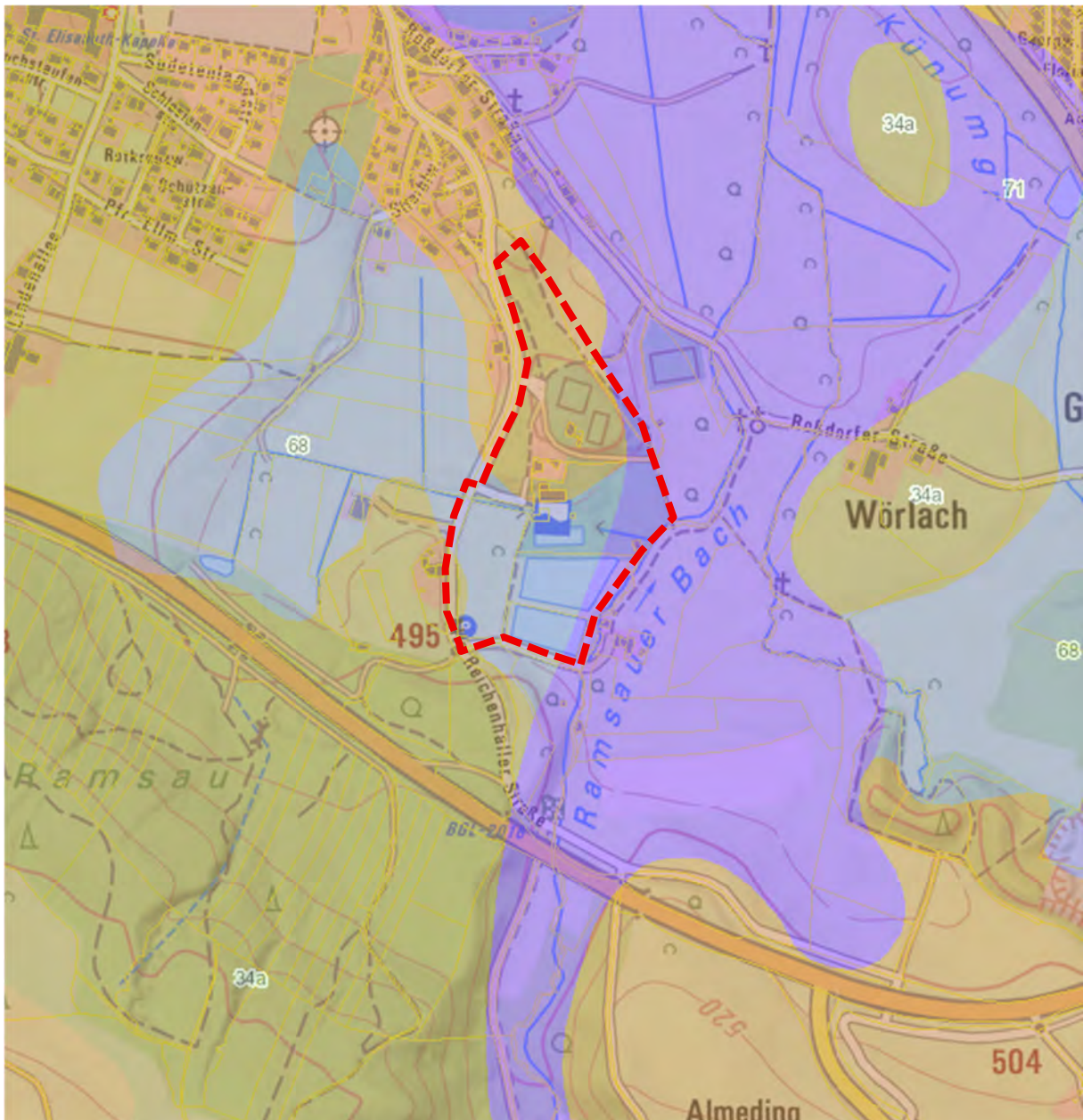


Abb. 12: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern, (Quelle BayernAtlas)

In der geologischen Karte von Bayern ist ersichtlich, dass sich die beiden Eisweiher und ein Großteil der Liegewiese des Freibads im Bereich der sandig, kiesigen Bachablagerung des Ramsauer Baches befinden.

Der Untergrund des Waldbestandes und der Wiese im Südwesten des Geltungsbereiches wird aus kiesig, wechselnd sandigen, steinigen, z. T. schwach schluffigen hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter gebildet, wodurch sich für die im Bereich der auf der Wiese geplanten Nutzungen eine günstige Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser ergeben dürfte.

Die Wiesen westlich des Geltungsbereichs (außerhalb) weisen einen anmoorigen Untergrund mit Torfbildung auf und werden durch Gräben entwässert.



Abb. 13: Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern, (Quelle BayernAtlas)

2.4 Wasser

Grundwasser

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserstände im Plangebiet liegen nicht vor. Die Hinweis-karte „Hohe Grundwasserstände“ des Landesamtes für Umweltschutz gibt im Maßstab 1:500 000 einen groben Aufschluss über Bereiche mit hohen Grundwasserständen. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen. Zumindest für die nahe am Ramsauer Bach liegenden Bereiche sind hohe Grundwasserstände anzunehmen.

Oberflächengewässer

Der am Ostrand des Geltungsbereiches vorbeifließende Ramsauer Bach weist in diesem Abschnitt eine „mäßig veränderte“ und „deutlich veränderte“ Gewässerbettstruktur auf. Der Bachlauf wird von einem landschaftsbildprägenden Gehölzbestand begleitet.

Von den von Entwässerungsgräben durchzogenen Wiesen westlich des Geltungsbereiches verläuft ein Graben quer durch den Geltungsbereich und mündet in den Ramsauer Bach. Der

Graben ist unter dem Kioskgebäude des Freibades und noch etwas weiter bis in die Liegewiese hinein auf einer Länge von ca. 80 m verrohrt.

Die beiden rechteckigen Weiher im Südteil des Geltungsbereiches wurden bereits am Ende des 18. Jahrhunderts und Mitte des 19. Jahrhunderts zur Gewinnung von Eis vor allem für die Kühlung der Bierkeller der Brauerei angelegt. Sie weisen nur eine geringe Wassertiefe und einen schlammigen Gewässerboden auf. Sie werden durch eine Ausleitung aus dem Ramsauer Bach mit Wasser gespeist.

Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet befindet sich laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern(IÜG) in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können in diesen Gebieten beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Demnach kann der gesamte Südteil des Geltungsbereiches von Überschwemmung durch oberflächlich abfließendes Wasser betroffen sein.

Ereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass der Ramsauer Bach den Zulauf anstaut und dadurch das von Westen oberflächlich zufließende Wasser nicht in den Talraum des Ramsauer Baches abfließen kann. Es sammelt sich im Nordteil der derzeitigen Wiese.



Abb. 14: wassersensible Bereiche (braune Überlagerung), (Quelle BayernAtlas)

2.5 Schutzgebiete

Biosphärenreservat

Das Plangebiet befindet sich in der Entwicklungszone (Zone 3) des großflächigen Biosphärenreservats Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001_3).

Biotopkartierung

Der Ramsauer Bach ist mit seinem Ufergehölz als lineares Band im Rahmen der Flachland-Biotopkartierung erfasst:

8142-1353-001 Naturnahe Bäche des Ramsaubach und Thalgraben südlich von Teisendorf

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete

Südlich der B 304 befindet sich das FFH-Gebiet in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet:

8142-372 Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth

2.6 Wanderwege

Der Landschaftsausschnitt südöstlich von Teisendorf ist von einem engen Netz örtlicher Wanderwege durchzogen, die sich auf der Alten Reichenhaller Straße mit dem Fernwanderweg „Voralpiner Jakobsweg“ überlagern.

Die Radwege des Landkreises Berchtesgadener Land führen von Teisendorf auf der Alten Reichenhaller Straße und auf der Roßdorfer Straße nach Süden. Die Radwege sind Teil der Fernradwege „Via Julia“ und des „Bodensee-Königssee-Radweges“.

Die örtlichen Wanderwege und die Radwege des Berchtesgadener Landes führen teilweise durch das Plangebiet.

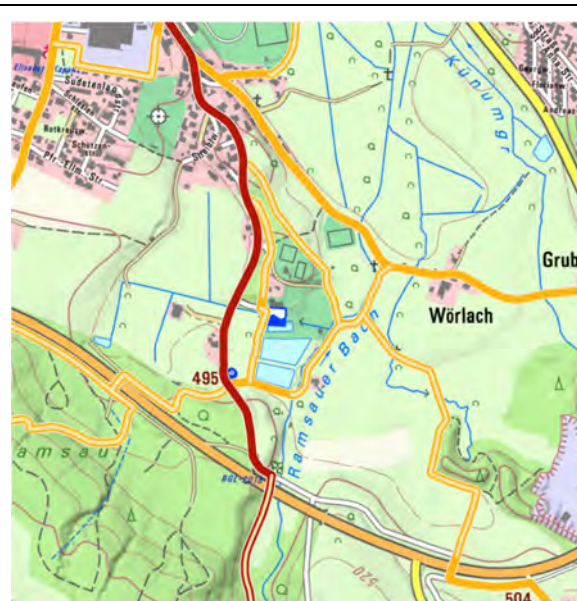


Abb. 15: Wandwegenetz im Bereich des Plangebietes



Abb. 16: Radwegenetz im Bereich des Plangebietes

2.7 Denkmäler

Denkmalgeschützte Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Objekte sind im Geltungsbe-
reich und in weiterem Umgriff nicht vorhanden.

Allerdings ist eine Steinbüste des Turnvater Jahn an der Zufahrt zu den Tennisplätzen als
Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz nicht unterliegen) und
ein Feldkreuz an der südöstlichen Ecke des Waldbestandes zu erwähnen.

Des Weiteren gibt eine historische Wegeverbindung als Hohlweg am westlichen Waldrand
Zeugnis von der alten Salzstraße von Reichenhall nach Bayern.



3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan Südostoberbayern

Die Marktgemeinde Teisendorf gehört zum Gebiet des Regionalplans Südostoberbayern (Region 18).

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich entsprechend des Regionalplans am Rande außerhalb des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 09 Högl und Höglwörther See.



Abb. 17: Lage des geplanten Erholungs- und Freizeitgebietes am Rande außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 09 „Högl und Höglwörther See“ (Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern, Quelle BayernAtlas)

Weitere Vorbehaltsgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die Gebietsabgrenzung der Tourismusgebiete bestimmt sich nach Karte 3 a – Gebiete für Tourismus und Erholung des Regionalplans. Teisendorf befindet sich im Gebiet 2 „Salzachhügelland mit Waginger-Tachinger See und Rupertiwinkel“.

In den fachlichen Festlegungen ist folgender Grundsatz zu finden:

G Das erreichte Niveau an Einrichtungen und Dienstleistungen soll zumindest erhalten und in allen Gebieten qualitativ ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen.

Für das Gebiet 2 Salzachhügelland mit Waginger -/Tachinger See und Rupertiwinkel heißt es weiter:

G Salzachhügelland mit Waginger -/Tachinger See und Rupertiwinkel (Nr. 2) Im Salzachhügelland mit Waginger See und Tachinger See soll das Erholungs- und Tourismusangebot abgestimmt auf die Belange von Ökologie und Wasserwirtschaft auch quantitativ erweitert werden. Aufgrund der Nähe Freilassings zu Salzburg soll der Tourismus verstärkt ausgebaut werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Freizeit Teisendorf“ entspricht damit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region 18.


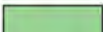






3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf bis einschließlich der 2. Änderung (Stand: 02.05.2022) ist das Plangebiet (Änderungsbereich 2) als Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich wird im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens durchgeführt.



2. Änderung, Änderungsbereich 2

	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung		Wald
	Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Naherholung und Naturgenuss"		Stillgewässer
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz		
	Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplätze		
	Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad		
	Graben , vorhanden		

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Verkehrstechnisch ist das Freizeit- und Erholungsgelände über die im Westen vorbeiführende Alte Reichenhaller Straße erschlossen. Sie führt aus dem Ortskern von Teisendorf nach Süden und verzweigt sich dort im Bereich der auf einer Brücke verlaufenden B 304 zum Weiler Almeding und zur Staatsstraße St 2103. Die Alte Reichenhaller Straße ist generell nicht stark frequentiert, wird aber von den aus den zahlreichen Weilern entlang der St 2103 kommenden Autofahrern als „Schleichweg“ in den Ortskern von Teisendorf genutzt. An Tagen mit Badewetter erhöht sich der Verkehr durch Besucher des Freibades.

Die Straße weist eine Breite von 4,5 m auf. Damit ist unter eingeschränktem Bewegungsspielraum ein Begegnungsverkehr von PKW / PKW möglich.

4.2 Trinkwasserversorgung,

Die bestehende Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe sichergestellt.

4.3 Löschwasser

Löschwasser steht über einen Unterflurhydranten bei der Zufahrt zum Schwimmbad Teisendorf zur Verfügung.

4.4 Abwasserentsorgung

Die bestehenden Schmutzwasserleitungen bleiben unverändert bestehen. Das Abwasser wird über das gemeindliche Kanalnetz der Kläranlage Teisendorf zugeführt.

Das Kanalnetz ist leistungsfähig genug, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aus der Erhöhung der Besucherzahlen aus dem erneuerten Freibadbereich und der neu hinzugekommenen Nutzungen wie Pumptrackanlage, Woodlodges und Wohnmobilstellplätze aufzunehmen.

Die Gäste der Woodlodges und des Wohnmobilstellplatzes nutzen die Sanitäreinrichtungen des Freibades. Die fachgerechte Entsorgung von Abwasser und Fäkalien von den Wohnmobilen ist an der neu errichteten Entsorgungsstation im Bereich des Schwimmbadeingangs gewährleistet.

4.5 Niederschlagswasser

Unbelastetes Dachflächenwasser und das Niederschlagswasser des Parkplatzes, der Wohnmobilstellplätze und der Pumptrackanlage soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen.

Hierzu wurden in der Planzeichnung Flächen für die Regelung des Wasserabflusses in den Grünflächen zwischen neuen Nutzungsbereichen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in den Zulauf des Ramsauer Baches oder in die Eisweiher ist unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.6 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Die Energieversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließung zu planen. Die Errichtung von Ladesäulen für PKW wird in dieser dezentralen und weitgehend nur in den Sommermonaten genutzten Lage nicht als sinnvoll erachtet.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Für neu zu erstellende Gebäude ist daher zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) anzustreben.

4.7 Kommunikation

Die Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

4.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Berchtesgadener Land.

5 Städtebauliche Konzeption

Die Bauleitplanung dient der Erweiterung und Attraktivierung des Freizeitgebietes südöstlich von Teisendorf.

Hierzu wird das Freibad saniert und modernisiert und verschiedene Wasserbecken und weitere Anlagen neu hergestellt.

Die Tennisanlage bleibt wie sie ist und wird nicht verändert.

In den Waldbestand, in den Gewässerlauf des Ramsauer Baches und in die Eisweiher wird nicht eingegriffen, abgesehen von der Errichtung von Holzpodesten am Ufer des nördlichen Weihers.

Die größte Umgestaltung geschieht auf der Wiese im Südwesten des Geltungsbereiches. Im Norden ist ein Parkplatz mit knapp 50 Stellplätzen in günstiger Lage zum Eingang des Freibades angelegt. Auch der Tennisplatz ist von hier aus gut zu erreichen.

Dem Kiosk des Freibades wird ein Biergarten angegliedert, in dessen Sichtweite ein Spielplatz vorgesehen ist.

Nach Süden schließt eine Pumptrackanlage an, deren Lage so gewählt wurde, dass sie sich nicht abseits, sondern im Hauptbereich des Geschehens befindet.

Die Pumptrackanlage ist durch einen breiten Grünstreifen von der südlich angrenzenden Fläche für Woodlodes abgegrenzt. Der Grünstreifen kann als Aufenthaltszone für die Nutzer des Pumptracks oder für Zuschauer genutzt werden. Mit dem Abstand und weiteren Maßnahmen soll auch die Lärmeinwirkung auf die Woodlodes vermindert werden.

Ganz im Süden ist die Fläche für Wohnmobile in einem extensiveren Bereich des Areals eingerichtet.

Bei der Anordnung der Nutzungseinheiten wurde darauf geachtet,

- dass sich der Parkplatz nahe am Eingang zum Schwimmbad befindet,
- dass die Pumptrackanlage als lebendige und aktive Einrichtung möglichst weit im Norden im Bereich des Geschehens (sehen und gesehen werden) situiert wird,
- dass die Woodlodes nicht ganz abseitig in den Süden gerutscht werden und
- dass die unstrukturierte Stellplatzfläche für die Wohnmobile ganz im Süden angelegt wird, wodurch auch An- und Abfahrten im nördlichen Kerngebiet vermieden werden.

Das neu gestaltete Areal wird mit der Pflanzung Bäumen und Hecken eingegrünt und durchgrünt, wodurch sich eine parkartige Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität ergibt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als

Sondergebiet (SO_F) gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Freizeitwohnen" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Anlagen für die Beherbergung: Woodlodges
- Stellplätze für Wohnmobile
- Wohnnutzung zur Sicherung des vorhandenen Bestandes

Hinweis: Das Privatgrundstück ist Teil des Sondergebietes „Freizeitwohnen“. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 HS 2 BauNVO besteht die Möglichkeit, bestandssichernde Festsetzungen zu treffen, um ein einzelnes Wohnhaus in einem Baugebiet, das für sich genommen im späteren Wochenend-/Ferienhausgebiet einen Fremdkörper darstellt, für die Zukunft zu sichern (Praxiskommentar zum BauGB von Rixner/Biedermann/Steger, S. 1536, Rd 15)

und als

Sonstiges Sondergebiet (SO_{SNN}) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Naherholung und Naturgenuss" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Freibadanlage
- Anlagen für sportliche Zwecke: Tennis
- Anlagen für sportliche Zwecke: Pumptrack
- Spielplatz
- Biergarten

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die maßgebende Fläche des Baugrundstückes zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Hierfür wurde eine schraffierte Fläche als eigens entwickeltes Planzeichen verwendet. Auf die Grundfläche anzurechnen sind Hauptgebäude, Terrassen, Wintergärten, Balkone, Überdachungen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im Bereich des Freibades ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie bspw. Schwimmbekken, Planschbecken, Rutschentürmen jeweils mit entsprechendem befestigtem Umgriff und ein Gebäude für den Schwimmmeister sowie die Anlage von Wegen und Plätzen bis zu einer Größe von maximal 1.500 m²zulässig.

Die Pumptrackanlage umfasst eine Fläche von 1.200 m² und darf mit Fahrbahnen (Tracks) mit einer Gesamtfläche von 500 m² versiegelt werden.

Für den Nutzungsbereich der Woodlodes ist eine zulässige Grundfläche je Gebäude von maximal 35 m² einschließlich Terrasse zulässig. Die Summe aller Gebäude darf eine maximale Gesamtgrundfläche für alle baulichen Anlagen von 350 m² nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale seitliche Wandhöhe ist für jede Baufläche festgesetzt. Als Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (EG) bis Oberkante Dachhaut im Mittel an der traufseitigen Außenwand des Gebäudes gemessen. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die Begrenzung der Wandhöhe auf die höhere Gebäudeseite anzuwenden. Die Höhenlage des Fertigfußbodens EG ist im Planteil festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Woodlodes von 3,50 m wird gemessen vom bestehenden Gelände bis zum am höchsten befindlichen Teil des Gebäudes. Aus Gründen des Schutzes vor Überschwemmungen wird die Errichtung der Woodlodes auf Podesten mit einem ausreichend großen Bodenabstand empfohlen.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Geländeanschlusses an die umgebenden Flächen sind im erforderlichen Umfang zulässig. Im Rahmen des Bauantrags sind die Höhenlage sowie das Maß der Aufschüttung bzw. Abgrabung darzustellen.

Technisch erforderliche Anlagen, wie beispielsweise Kamine, Antennen, Kühlaggregate und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

5.3 Bauweise / Baugestaltung

Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten, die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite. Der First ist bei Satteldächern parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.

Als Dachform sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen. Für Sattel- und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5° bis 27° zulässig.

Der First ist bei Satteldächern parallel zur Längsseite des Gebäudes zu legen. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.

Dacheindeckung: kleinformatische Materialien in naturroter bis mittelbrauner Farbe sowie mattes Blech und Glas. Abweichungen sind bei Installation von Solaranlagen zulässig. Für Zwischenbauten oder untergeordnete Bauteile ist transparente Eindeckung zulässig. Für Flachdächer ist auch eine Dachbegrünung zulässig.

Dachgauben und -einschnitte sowie Quergiebel und Standgiebel sind unzulässig.

Fassaden sind als Putzfassade oder als Holzverschalung zulässig. Fassadenverkleidungen aus Blech sind unzulässig. Grelle und spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig.

5.4 Stellplätze

Stellplätze für PKW und Wohnmobile sind nur innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze zulässig. Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen, hiervon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.

5.5 Solaranlagen / Fotovoltaikanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an Fassaden und Wänden nur unterhalb der Traufkante zulässig. Auf geneigten Dächern müssen sie in die Dachfläche integriert sein oder sind parallel zur Dachfläche in einem Abstand von maximal 0,25 m zu errichten. Ein Überstand über den First ist nicht zulässig. Eine Aufständigung von Solarelementen ist nicht zulässig.

5.6 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlichen, UV-armen Leuchtmitteln zulässig. Es sind entweder Natriumdampfiederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Lichtspektrum ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig zu wählen. Die Beleuchtungseinrichtung muss einen Hauptabstrahlwinkel von unter 70° einhalten. Die Beleuchtungseinrichtung muss einen Schutz des Leuchtengehäuses gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses muss <60°C betragen.

Eine Beleuchtung der Parkplatzfläche und der Pumptrackanlage sowie eine zusätzliche Beleuchtung für die Wohnmobilstellplätze (nur Eigenbeleuchtung) ist nicht zulässig.

Die Beleuchtung der Betriebsflächen ist im Hinblick auf den Energieverbrauch und die Lichtverschmutzung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Grell oder zu stark beleuchtete Anlagen stellen unmäßig hervorstechende Lichtinseln dar und tragen zu einer Verschandelung des nächtlichen Landschaftsbildes bei.

5.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zulässig. Die Einfriedung ist als senkrechter Holzlattenzaun, als Zaun mit waagerechten Brettern oder als hinterpflanzter Maschendraht-/Stabgitterzaun herzustellen. Für Holzzäune wird eine Höhe von max. 1,2 m und für Drahtzäune eine Höhe von max. 2,0 m festgesetzt. Die Einfriedung der Tennisplätze kann ohne Bodenabstand und in der erforderlichen Höhe erfolgen.

Blickdichte, geschlossene Bauweisen sind nur für den Freibadbereich und das Privatgrundstück zulässig.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten. Auf Dächern und an Dachfirsten ist Werbung unzulässig.

Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende, selbstleuchtende, bzw. beleuchtete Anlagen sowie beweglich Lichtwerbung sind unzulässig.

Von den Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.

6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Mit der Erweiterung der Freizeitnutzungen in dem Areal sind mit wenigen Ausnahmen keine Eingriffe in Gehölzbestände verbunden. Die Beseitigung von Bäumen beschränkt sich auf drei jüngere Bäume (2 Kastanien, 1 Berg-Ahorn) und eine Strauchweide am Rand des bestehenden Kiesparkplatzes stehen, die auf Grund der Herstellung des Wohnmobilstellplatzes nicht erhalten werden können.

In den Waldbestand und in den Umgriff der Eisweiher wird nicht eingegriffen. Die Bäume auf dem Freibadgelände und das Gewässerbegleitgehölz entlang des Ramsauer Baches sind zu erhalten. Entlang der Alten Reichenhaller Straße stehen bereits drei landschaftsbildprägende Linden mit einem Stammdurchmesser von bis zu 60 cm, die in die geplante Begrünung zu integrieren sind.

Um die Auswirkungen des geplanten Freizeitparks auf das Landschaftsbild zu minimieren und die Anlagen einzubinden, sind Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich im Bereich der neuen Nutzungen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind Bäume, Heister und Sträucher gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden.

Entlang der Alten Reichenhaller Straße sind etwas dichtere Hecken und Einzelbäume unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke zu pflanzen, um die dahinterliegenden Nutzungen von der Straße abzuschirmen und eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich der Woodlodges und der Pumptrackanlage zu schaffen. Die Begrünung nimmt dabei auch Teilbereiche des breiten Wiesenstreifens entlang der Straße in Anspruch. Zum Straßenrand hin ist ein ausreichend großer Abstand einzuhalten. Im Bereich der Woodlodges können schattige Nischen in dem verhältnismäßig breiten Grünstreifen geschaffen werden. Für den Fall einer Straßenverbreiterung verbleibt immer noch eine ausreichend breite Eingrünung.

Am Südrand des Stellplatzes für die Wohnmobile sind auch als Ersatz für die beseitigten Bäume wieder einzelne Bäume und eine schmale, 1-2-reihige, lückige Hecke zu pflanzen.

Der Parkplatz im Norden ist mit Einzelbäumen wie in der Planzeichnung dargestellt zu überstellen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten sind Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Insbesondere der Grünstreifen am Südrand der Pumptrackanlage kann als Aufenthalts- und Pausenzone für die Nutzer der Pumptrack und für Zuschauer genutzt werden. Die Aufstellung von Sitz- und Liegegelegenheiten ist zulässig.

Die Grünstreifen sind so anzulegen, dass sich eine leichte Mulde für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ergibt.

Im Bereich der Woodlodges ist je 100 m² Fläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Einfriedungen mit Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Hecken sind mit Laubgehölzen, wie beispielsweise Rotbuche, Hainbuche, Liguster herzustellen. Nadelgehölze oder immergrüne Laubgehölze sind nicht zulässig.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundwasser

In das Grundwasser wird nicht eingegriffen und es wird auch nicht anderweitig beeinträchtigt.

Oberflächengewässer

In der Baugenehmigung vom 25.08.2022 zur Sanierung und Modernisierung des Freibades Teisendorf weist das Wasserwirtschaftsamt Traunstein darauf hin, dass eine Öffnung der Verrohrung des quer durch das Plangebiet verlaufenden Zulaufs zum Ramsauer Bach wünschenswert wäre. Aufgrund der Vielzahl bereits bestehender baulichen Anlagen erscheint eine Öffnung jedoch zum jetzigen Zeitpunkt als unwahrscheinlich. Es wird empfohlen, neue Rohrleitungen so auszuführen, dass sie eine möglichst kurze Kreuzungsstrecke mit der Gewässerachse sowie einen möglichst großen Abstand zum verrohrten Gewässer haben.

Überschwemmungssituation

Das Plangebiet liegt wie in Punkt 2.4 beschrieben, in einem wassersensiblen Bereich. Bei Sturzfluten können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten.

Bei geringeren Überschwemmungsereignissen kann ein Teil des anfallenden Wassers dadurch aufgefangen werden, dass der Parkplatz so gut es geht als Retentionsraum ausgebildet wird und das Wasser gedrosselt in den Zulauf des Ramsauer Baches eingeleitet wird.

Bei extremen Überschwemmungsereignissen können in dem wannenartigen Südteil des Geltungsbereiches kaum Maßnahmen ergriffen werden, um das sowohl von Westen zulaufende Wasser wie auch das vom Zubringer rückgestaute Wasser wirksam abzuhalten. Als Folge ist die Überschwemmung auch der Becken im Freibad zu befürchten.

Um Schäden an den Woodlodges zu vermeiden, wird die erhöhte Errichtung auf Podesten empfohlen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH erstellt. Darin wurde die vom Gebiet ausgehende Immissionsbelastung aus der Nutzung aller Sport- und Freizeitanlagen an den maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und beurteilt.

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising
Vorabzug Juli 2025

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Prognoseberechnungen kann der jeweils zulässige Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert an allen bestehenden Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden. Lediglich an den unmittelbar südlich des Pumptracks geplanten Woodlodges muss entlang der nördlichen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 6 m mit Überschreitungen um 1 - 2 dB(A) gerechnet werden, die nahezu allein durch das Fahren im Pumptrack hervorgerufen werden.

Aus schalltechnischer Sicht wurde empfohlen, in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich des Baufelds keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Nordfassaden der Woodlodges zuzulassen.

In den Festsetzungen ist folgende Formulierung aufgenommen:

Bis zu einem Abstand von 6 m von der nördlichen Baugrenze des Baufelds für die Woodlodges sind zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 in den Nordfassaden der Woodlodges unzulässig. Zudem ist ein Mindestabstand von 14 m von der südlichen Grenzlinie der Pumptrackanlage bis zur Baugrenze einzuhalten.

9 Landschaftsbild

Der geplante Freizeitpark befindet sich südöstlich von Teisendorf und ist geprägt vom Waldbestand, vom bereits vorhandenen Freibad und von den Eisweihern. Diese Bereiche werden nicht in der Art verändert, als dass sich eine merkliche Wirkung auf das Landschaftsbild ergeben würde.

Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt ausschließlich auf der derzeit intensiv genutzten Wiese im südwestlichen Geltungsbereich. Abgesehen von der Herstellung der aneinandergereihten Nutzungsabfolge wird dieser Bereich durch Baum- und Heckenpflanzungen entlang der Alten Reichenhaller Straße und zwischen den Nutzungsbereichen stark gegliedert und durchgrünt.

Damit erfolgt zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes, das sich aus landschaftsästhetischer Sicht allerdings nicht nachteilig auswirkt.

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

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleich von 6.792 Wertpunkten erforderlich.

Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren festgelegt.

11 Umweltbericht und Artenschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht vom 14.07.2025 dargestellt. Der Umweltbericht umfasst auch Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten. Der Umweltbericht einschließlich Eingriffsermittlung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahme bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage 2 beigefügt.

Teisendorf, den

.....
Thomas Gasser, 1. Bürgermeister

Anlage 1

Anlage 1: Gehölzartenliste (Vorschlagsliste)

Es sind Bäume, Heister und Sträucher gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 18-20

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)
Flatter-Ulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 16-18

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Heister:

Mindestpflanzqualität: Heister, 3xv, 100-150

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-8 Triebe, 100-150

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Heimische Wild-Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger-Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)