

Markt Teisendorf
Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan
„Freizeit Teisendorf“
mit integriertem Grünordnungsplan

UMWELTBERICHT

Stand: 14.07.2025

Auftraggeber:

Markt Teisendorf
Poststraße 14
83317 Teisendorf

Auftragnehmer:

 **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	Einleitung	2
1.1	Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes	2
1.2	Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne	3
1.3	Schutzgebiete und Restriktionsflächen	4
2	Planungskonzept	6
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
3.1	Schutzgut Klima / Luft	8
3.2	Schutzgut Boden	8
3.3	Schutzgut Wasser	9
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
3.5	Schutzgut Mensch: Freizeit und Erholung	12
3.6	Schutzgut Mensch: Lärm	13
3.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.9	Wechselwirkungen	15
3.10	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	16
4.3	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs	23
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	24
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1 Einleitung

1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat in seiner Sitzung vom 04.09.2024 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Freizeit Teisendorf“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich südlich von Teisendorf unweit der Ortslage.

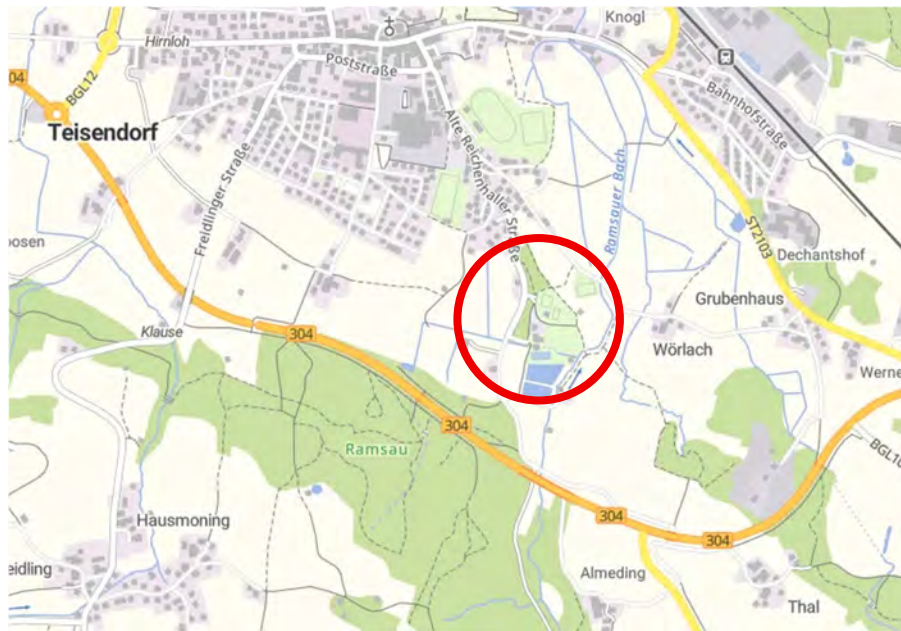


Abb. 1: Plangebiet südlich von Teisendorf

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.

Entsprechend §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauBG eine Umweltprüfung zu erstellen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Fauna liegen folgende Untersuchungen vor:

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

Die Lärmauswirkungen auf den Menschen sind in folgender Untersuchung dargestellt:

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

Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Planungsbüro Schuardt, Traunstein beauftragt.

1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Bundesbodenschutzgesetz wurden folgende Fachpläne und Grundlagen berücksichtigt:

- Regionalplan 18
- Flächennutzungsplan
- Arten- und Biotopschutzprogramm des LKR Berchtesgadener Land

Die Ziele und Aussagen des Regionalplanes der Region 18 sind in der Begründung in Punkt 3.1 dargestellt. Das Plangebiet ist in den Zielen des RP 18 in keinem der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete enthalten.

Die Inhalte des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Teisendorf sind in Punkt 3.2 der Begründung dargestellt. Das Plangebiet ist als Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“ dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes (039-A). Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgadener Land enthält zum o.g. Naturraum keine übergeordneten Ziele und Maßnahmen, die relevant für die gegenständliche Neuausweisung des Freizeit- und Erholungsgebiet wären.

Das Plangebiet liegt entsprechend des ABSP in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

In der Karte 1.1 Gewässer und 1.2 Feuchtlebensräume ist in Punkt J8 die Optimierung des Ramsauer Baches und seiner Aue als Bestandteil des Biotopverbundes der Gewässer- und Feuchtlebensräume genannt.

1.3 Schutzgebiete und Restriktionsflächen

Biosphärenreservat

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

Schutzgebiete nach § 20 BNatSchG und Natura 2000

Im planungsrelevanten Umgriff befinden sich keine Schutzgebiete nach § 20 BNatSchG.

Südlich der B 304 befindet sich das FFH-Gebiet in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet:
8142-372 Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth.

Das Plangebiet steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit den Schutzgütern des FFH-Gebietes.

Amtliche Biotopkartierung Bayern:

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

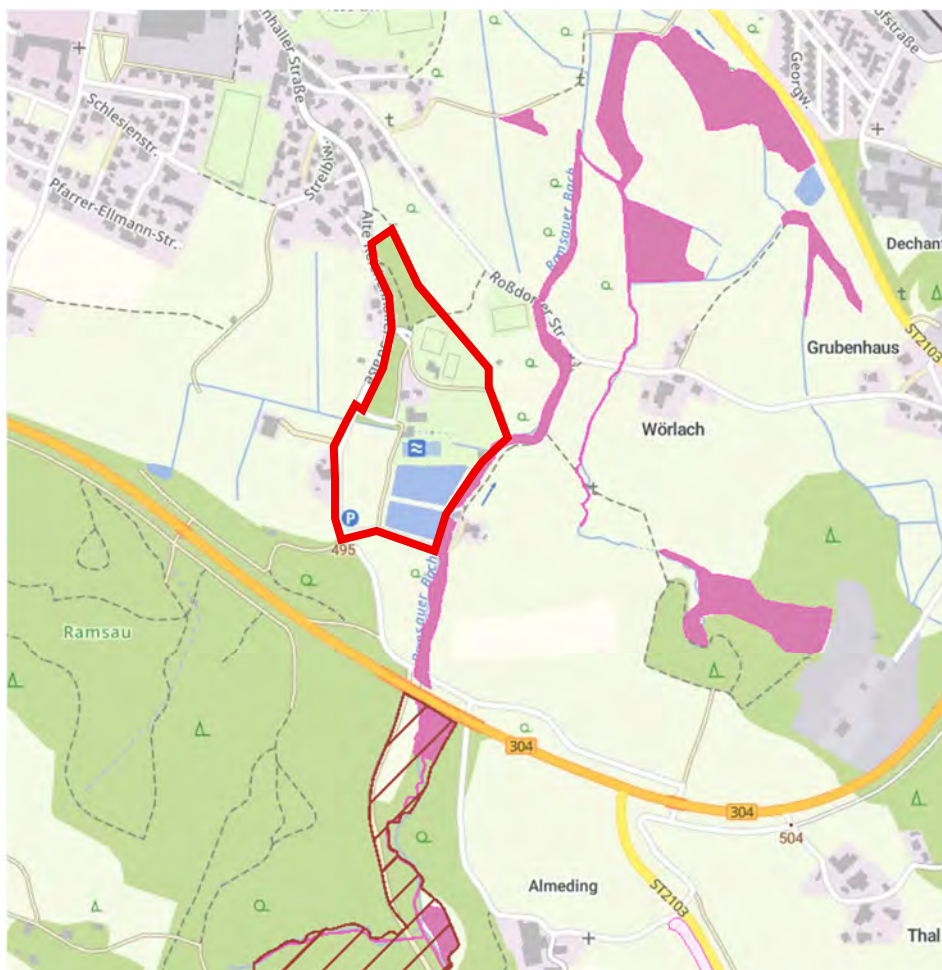


Abb. 2: Lageplan mit Darstellung der Biotopkartierung und des FFH-Gebietes;
das Biosphärenreservat ist flächig und nicht dargestellt

Wasserschutzgebiete und wassersensibler Bereich:

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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.

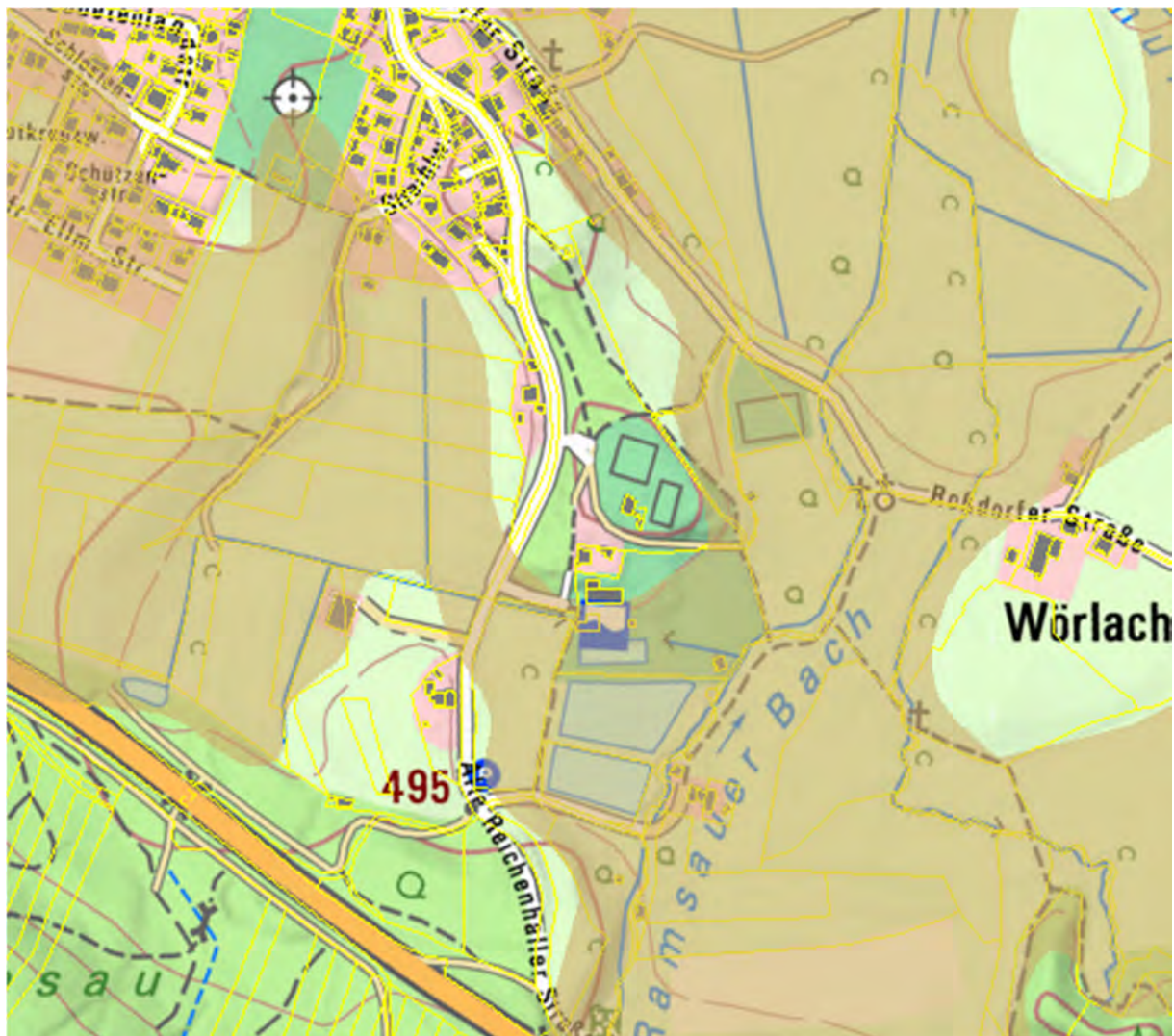


Abb. 3: wassersensible Bereiche (braune Überlagerung), (Quelle BayernAtlas)

2 Planungskonzept

Das Planungsgebiet ist in Punkt 2 der Begründung beschrieben.

In der nachfolgenden Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die einzelnen Teilbereiche dargestellt.

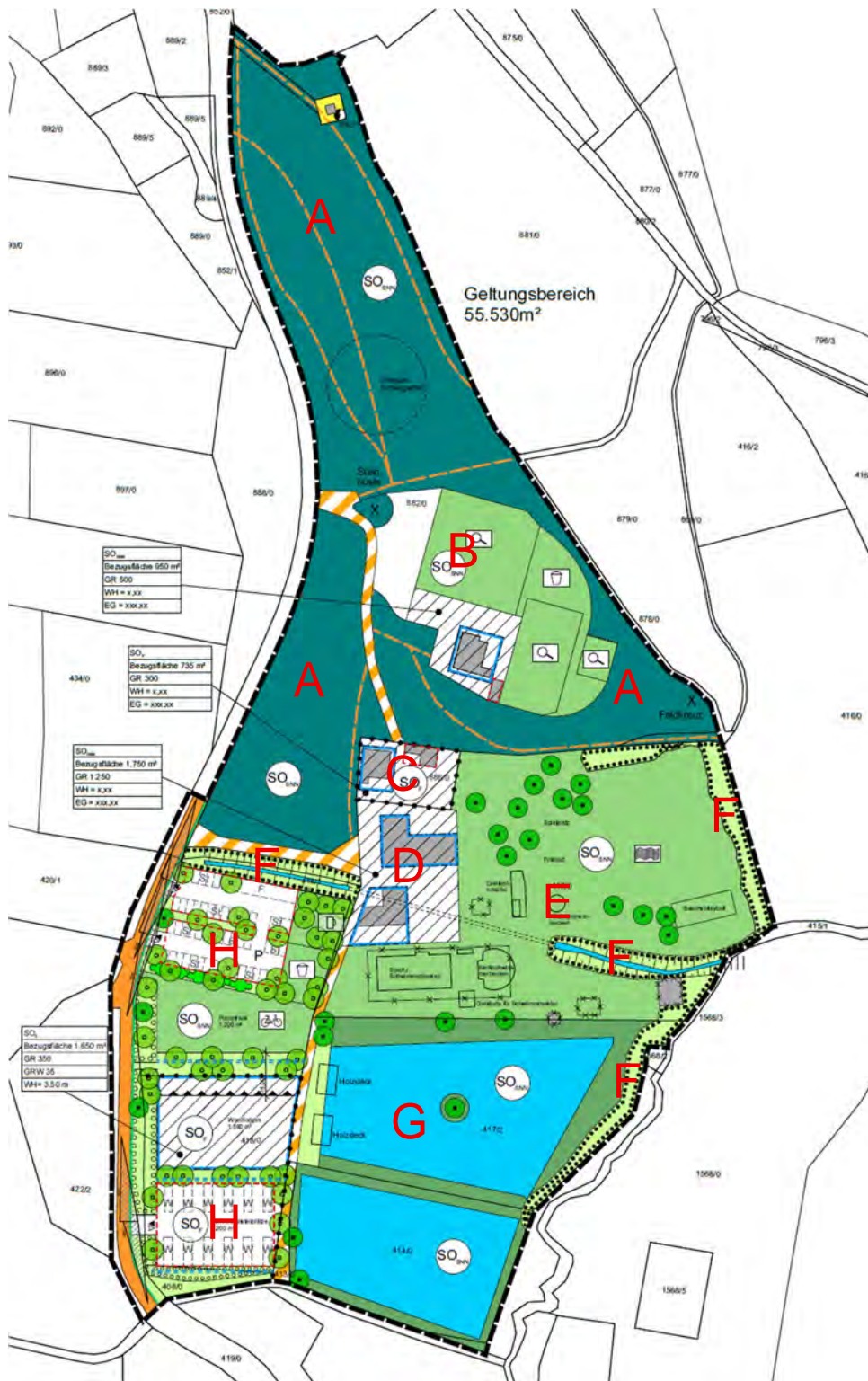


Abb. 4: Gliederung des Geltungsbereiches in die einzelnen Nutzungseinheiten

Im Folgenden werden die einzelnen vorhandenen und geplanten Nutzungseinheiten beschrieben und die Relevanz der Eingriffserheblichkeit beurteilt.

- A In den Waldbestand wird nicht eingegriffen.
- B Die Tennisanlagen bleiben so wie sie sind. Der Kies-Parkplatz westlich der Spielfelder wird weiterhin genutzt.

Mit der geringfügigen Erweiterung der Baugrenze wird die Erneuerung oder der Neubau des Vereinsgebäudes ermöglicht. Eine Erhöhung der derzeitigen versiegelten Fläche ist damit nicht verbunden.

- C Das Privatgrundstück ist Teil des Sondergebietes „Freizeitwohnen“.
Hinweis: 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)

Die geringfügige Erweiterung der Baugrenze ermöglicht lediglich den Erhalt oder die Neuerrichtung in gleicher Größe, ohne die Gesamtgrundfläche auf dem Baugrundstück zu erhöhen.

- D Das Baugrundstück mit den Gebäuden des Freibades weist bereits jetzt mit den Grundflächen der Gebäude und der befestigten Flächen einen hohen Versiegelungsfaktor auf. Auch mit der Erweiterungsmöglichkeit für das Kioskgebäude nach Süden ergibt sich keine Erhöhung der Versiegelung, da diese nur auf bereits versiegelten Flächen erfolgen kann.
- E Die Anlagen des Freibadgeländes werden derzeit erneuert. Die bestehenden Becken und alle weiteren Anlagen und Kleingebäude werden beseitigt. Die neu konzipierten Anlagen (Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken, Planschbecken, Rutschenturm, Gebäude für Schwimmmeister) führen nicht zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen.
- F In den Ramsauer Bach und in seinen Zubringer wird nicht eingegriffen und es ergibt sich auch keine weitere zusätzlich Beeinflussung der Fließgewässer.
- G Die Stillgewässer bleiben ebenfalls ohne Beeinträchtigung, mit der Ausnahme, dass am nördlichen Weiher die Errichtung von Holzdecks vorgesehen ist.

- H Eingriffsrelevante Wirkungen ergeben sich damit ausschließlich für den Bereich H.

Auf der derzeit als Intensivwiese genutzten Fläche sowie auf dem Kiesparkplatz und der Extensivwiese im Süden sollen folgende Nutzungen eingerichtet werden:

- Parkplatz mit knapp 50 Stellplätzen
- Biergarten
- Spielplatz
- Pumptrackanlage
- Woodlodges
- Wohnmobilstellplätze

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Umweltauswirkungen werden falls sie bestehen auf einer dreistufigen Skala bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 10°C. Die Niederschläge liegen bei 1300 mm/Jahr. Der Freizeitpark liegt in einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne des Ramsauer Baches, in der Kaltluft zusammenfließt und weiter nach Norden abzieht.

Auswirkungen: Baubedingte Wirkungen auf die Luft oder das Klima sind zu vernachlässigen. Die Ausweisung des Freizeitparks führt zu keinen merkbaren Veränderungen des Schutzgutes. Die Versiegelung der Flächen mit ca. 3.000 m² wird durch die Pflanzung von Bäumen und Hecken ausgeglichen. Die Kaltluftzufuhr wird nicht verändert. Betriebsbedingt ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut durch an- und abfahrende Fahrzeuge.

Ergebnis: Für das Schutzgut Klima und Luft sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering

3.2 Schutzgut Boden

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

Die Böden sind in diesem Bereich als Gleyböden mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne) (Nr. 68) anzusprechen.

Auswirkungen: Baubedingt ist davon auszugehen, dass der Oberboden gesondert gelagert wird.

Anlagebedingt werden ca.850 m² im Bereich der Pumptrackanlage und der Woodlodges versiegelt. Die übrigen Flächen von Biergarten, Spielplatz, Parkplatz und Stellfläche für die Wohnmobile werden lediglich befestigt, sodass zumindest die Versickerungsmöglichkeiten und die Grundwasserneubildung erhalten bleibt.

Betriebsbedingt können sich Belastungen des Bodens durch abgestellte Fahrzeuge und Wohnmobile ergeben. Vorausgesetzt, dass die Fahrzeuge in einem guten technischen Zustand sind, werden die Wirkungen als gering bewertet.

Ergebnis: Die mit der Sondergebietsausweisung verbundene Versiegelung des Bodens stellt eine Auswirkung von geringer Erheblichkeit dar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	mittel	gering	mittel

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

In das Grundwasser wird nicht eingegriffen und es wird auch anderweitig nicht beeinträchtigt. Ebenso erfolgen keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen im Ramsauer Bach und seinem Zulauf

Das Plangebiet liegt wie in Punkt 1.3 beschrieben, in einem wassersensiblen Bereich. Bei Sturzfluten können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten.

Auswirkungen: Die bereits beim Schutzgut Boden beschriebene anlagebedingte Versiegelung, führt in geringem Maße zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer geringeren Grundwasserneubildung.

Ein Teil des anfallenden Wassers kann 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.

Die Erweiterung des Freizeitparks hat insgesamt nur eine sehr geringe anlagenbedingte Wirkung auf das natürlich gegebene Überschwemmungsrisiko.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	keine	gering	keine	gering

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung Vegetation:

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.

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. 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 Waldbestandes befindet sich das Teisendorfer Freibad mit der Liegewiese, die im Bereich eines leichten Buckels von einzelnen und gruppenartig beisammenstehenden Bäumen überstellt ist.

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. Nur der südliche Weiher weist am Westrand eine Wasservegetation auf. Die Weiher sind von Uferhochstaudenfluren und Feucht- und Nasswiesen umgeben. Am Ostrand reichen die Kronen des Gewässerbegleitgehölzes des Ramsauer Baches bis über den Uferrand der Weiher.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese (G11), an deren Südenseite sich ein extensiver Kiesparkplatz (V12) anschließt. Der Geltungsbereich wird südlich des Kiesparkplatzes mit einem kleinen Extensivwiesenfleck (G212) abgeschlossen.

Beschreibung Tiere:

Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Berchtesgadener Landes wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

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

Brutvögel:

Die naturschutzfachliche Bewertung für die Vögel wird wie folgt zusammengefasst. Die Habitatheterogenität im UG in Bezug auf die Avifauna ist hoch. Es gliedert sich in Offenlandbereiche mit Still- und Fließgewässern sowie auch einzelne Gebäude im Süden und den Waldbestand bzw. größeres Feldgehölz im Norden. Der Waldbereich ist sehr gut strukturiert. Der Baumbestand ist sehr alt und hat ein hohes Höhlenangebot. Vor allem Eichen und Buchen sind vorhanden als auch einzelne Nadelhölzer. Die Strauchschicht ist zudem gut entwickelt. D.h. das Habitatpotential für viele Vogelarten ist vorhanden. Das spiegelt sich aber im Brutbestand der Vögel nicht wider. Es wurden nur 6 planungsrelevante Arten nachgewiesen. Das Fehlen von planungsrelevanten Waldarten kann mit der Größe des Wäldchens zusammenhängen. Spechte brauchen oft sehr große Reviere. Nichtsdestotrotz sind der Grünspecht als Brutvogel und Schwarzspecht als Nahrungsgast vorhanden. Die hohe Störung, die von der Freizeitnutzung, Park- und Tennisplätze, ausgeht, kann auch einen Grund sein, warum Arten wie z.B. Hohltaube im Wald ausbleibt. Für den Gartenrotschwanz wäre ein Lebensraum vorhanden. Eine Brut wurde jedoch nicht nachgewiesen. Der Gartenrotschwanz wird als schwach lärmempfindlich eingestuft (Garniel & Mierwald, 2010). Auch wenn die Art am Rand von Siedlungen vorkommen kann, ist die Störung im Wald wahrscheinlich zu hoch. Auch für Greifvögel, die in Horstnähe nur wenig Störung erlauben, könnte dies ein Grund für den Nichtnachweis sein. Die zwei Teiche im Süden weisen keine brütenden Wasservögel auf. Die Habitatausprägung ist sehr gering durch die intensive Nutzung als Fischteich. Weiter ist dadurch eine sehr hohe Störung vorhanden, die eine Brut von z.B. Teich- oder Blässhuhn ausschließen.

Amphibien:

Die beiden Eisweiherr werden nicht als Reproduktionsstätte bzw. Laichgewässer der vorkommenden Arten eingestuft. Es konnten keine adulten Tiere oder Laich während den Erfassungen beobachtet werden. Die Gründe liegen insbesondere in der bisherigen intensiven Fischteichnutzung.

In der Amphibienuntersuchungen wurden auch die Wanderbeziehungen erfasst, um insbesondere feststellen zu können, inwieweit die Amphibien durch die Zufahrt zum Freizeitgelände auf der Alten Reichenhaller Straße gefährdet sind. Die Erfassung zeigte, dass Tiere entlang des Ramsauer Baches wandern bis unter die B 304 und dann den hohlwegartigen Abschnitt der Alten Reichenhaller Straße nutzen um zu ihrem Laichgewässer, dem RRB am Waldrand weiter westlich, zu gelangen (s. Karte der Nachweise in Anlage 4). Der Weg südlich des Eisweiherr sowie der Parkplatz werden selten von Tieren als Wanderroute benutzt (siehe Karte ‚Nachweise Amphibien‘). Die Alte Reichenhaller Straße weist nachts Autoverkehr auf, wodurch Amphibien v.a. in dem hohlwegartigen Abschnitt immer wieder überfahren werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde deshalb eine Sperrung eines Teilabschnitts der Alten Reichenhaller Straße zu den Amphibienwanderzeiten angeregt. Die Sperrung wurde in einer Umweltausschuss-Sitzung im Dezember 2024 beschlossen und im Frühjahr 2025 bereits vollzogen. Die Maßnahme ist allerdings nicht in den Festsetzungen enthalten.

Fledermäuse:

Die Gruppe der Fledermäuse wurde nicht eigens erfasst. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse insbesondere den Waldbestand mit den Baumhöhlen als Quartiers- und Jagdhabitat nutzt. Des Weiteren stellt der Ramsauer Bach mit seinem Gewässerbegleitgehölz eine Leitlinie für jagende Fledermäuse dar.

Auswirkungen:

Nachdem Veränderungen in dem Plangebiet vor allem auf der Intensivwiese im Südwesten des Geltungsbereiches stattfinden, weder in den Waldbestand, noch in den Ramsauer Bach mit seinem Gewässerbegleitgehölz sowie in die Eisweiher eingegriffen wird, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt.

Der Lebensraum der Brutvögel unterliegt keiner Veränderung. Die auf der Wiese vorgesehenen Nutzungseinheiten werden durch Baum- und Heckenpflanzungen gegliedert. Auf Grund der künftigen Störung durch die Freizeitnutzung ist allerdings eine Verbesserung des Lebensraumangebotes nur für störungsunempfindliche Arten anzunehmen.

Wirkungen durch das Vorhaben selbst sind auf Amphibien nicht gegeben, da nicht in die Lebensräume der Amphibien eingegriffen wird und keine Wanderbeziehungen gestört werden. Eine Zuwanderung aus den westlichen Wiesen in Richtung Eisweiher konnte auch nach intensiver Beobachtung nicht erkannt werden. Eine erhebliche Verbesserung stellt die Sperrung der Alten Reichenhaller Straße zu Zeiten der Amphibienwanderungen dar, da dadurch ein erheblicher Anteil von Tieren vor Verletzung und Tötung bewahrt wird.

Ebenso erfolgen keine Eingriffe in den Lebensraum der Fledermäuse und es werden keine Jagdhabitats nachteilig verändert. Um die Wirkung der Beleuchtung zu minimieren wurden entsprechende Festsetzungen über die Art und Weise der Beleuchtung getroffen.

Ergebnis: Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Sondergebietes sind mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering

3.5 Schutzgut Mensch: Freizeit und Erholung

Beschreibung:

Die örtlichen Wanderwege und die Radwege des Berchtesgadener Landes führen teilweise durch das Plangebiet und am Plangebiet vorbei. Die Tennisplätze und das Freibad waren bisher bereits gern genutzte Freizeiteinrichtungen.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung und Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird der Freizeit- und Erholungswert der Region erhöht. Im Hinblick auf die Woodlodges und die Wohnmobilstellplätze ergeben sich Impulse auf die touristische Attraktivität.

Ergebnis: Für das Schutzgut Mensch werden die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und die touristische Attraktivität verbessert.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch – Freizeit und Erholung	keine	positiv	positiv	positiv

3.6 Schutzgut Mensch: Lärm

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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. Dies ist in den Festsetzungen aufgenommen. Zudem ist ein Mindestabstand von 14 m von der südlichen Grenzlinie der Pumptrackanlage bis zur Baugrenze einzuhalten.

Ergebnis: Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch Gesundheit	gering	keine	gering	gering

3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: 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.

Auswirkungen: Mit der Bauleitplanung ist damit zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden, das sich aus landschaftsästhetischer Sicht allerdings nicht nachteilig auswirkt.

Betriebsbedingt werden PKW's und Wohnmobile in einem bisher weitgehend Verkehrsfreien Raum abgestellt. Dies wird durch die vorgesehene Bepflanzung abgemildert.

Ergebnis: Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplans gering beeinträchtigt.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Orts- und Landschaftsbild	keine	gering	gering	gering

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Denkmalgeschützte Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Objekte sind im Geltungsbereich und in weiterem Umgriff nicht vorhanden.

Die 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 bleiben weiterhin erhalten.

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

Auswirkungen: Die Einzelanlagen und der historische Weg sind von den Maßnahmen des Bebauungsplans nicht betroffen.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der Meldepflicht und der Einholung entsprechender Erlaubnis ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

3.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine weiteren als die oben dargestellten Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

3.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die geplanten Entwicklungen für Tourismus, Freizeit und Erholung ungenutzt. Die Wiese wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als Hinweise und Festsetzungen für die verbindliche Bauleitplanung zu beachten.

Schutzgut Boden und Wasser

- der Parkplatz und der Stellplatz für die Wohnmobile sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen; vorzugsweise sollten die Flächen als Kiesflächen angelegt werden;
- Anlage von Versickerungsmulden zwischen den neu geplanten Nutzungseinheiten zur Versickerung des Niederschlagswassers und ggfls. zur gedrosselten Einleitung in die Fließgewässer oder die Eisweiher
- schonender Umgang mit Oberboden, gesondertes Lagern in Oberbodenmiete;

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Außenbeleuchtung ist nur im unbedingten betriebsnotwendigen Maß und nur mit Insektenschonenden Gelblichtlampen oder warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
Ausschluss von Beleuchtung für bestimmte Nutzungsbereiche;
Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren.
- Errichtung von Zäunen nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm;

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wie in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt;
- Anlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung 12/2021. Die Methodik des neuen Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach dem Regelverfahren entsprechend des Leitfadens in 5 Schritten vorgenommen.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Ausgangszustand).

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014) in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet.

Die Bewertung aller weiterer Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Der Leitfaden sieht eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung von BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung vor. Demnach können BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) pauschal mit 3 WP und BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) pauschal mit 8 WP bewertet werden.

Entsprechend des Leitfadens steht es der Gemeinde offen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste zurückzugreifen.

Im vorliegenden Fall wird der größte Teil der Eingriffsfläche von Intensivgrünland (G11) mit 3 WP und mit geringeren Teilen von einem Kiesparkplatz (V12) mit 1 WP und einer Extensivwiese (G212) mit 8 WP eingenommen.

Aufgrund des Werteunterschiedes wird für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs deshalb der tatsächliche Wert des BNT zu Grunde gelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bezieht sich nur auf die bauleitplanerisch relevanten Eingriffsflächen. Wie in Punkt 2 dargestellt ergeben sich eingriffsrelevante Wirkungen ausschließlich für die Nutzungseinheit H mit den neu vorgesehenen Nutzungen im Südwestteil des Geltungsbereiches.

Folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Darstellung der einzelnen Teilnutzungen. Die Fläche wird überlagert mit der derzeitigen Grünlandnutzung, dem Kiesparkplatz und der Extensivwiese.

Die Flächengrößen der Bestandsflächen innerhalb des Teilereiches H sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

G11	Intensivgrünland	7.025	m ²
G212	Extensivwiese	325	m ²
V12	Verkehrsfläche befestigt	750	m ²
Summe		8.100	m ²

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme in Punkt 3 des Umweltberichtes und der Listen 1a, 1b und 1c der Anlage 1 des Leitfadens wird der Ausgangszustand der Schutzgüter wie folgt bewertet:

Arten- und Lebensräume	Liste 1a: Intensivgrünland geringe Bedeutung Liste 1b: Extensivgrünland mittlere Bedeutung auf kleiner Fläche
Boden und Fläche	Liste 1a: befestigte Verkehrsfläche Liste 1b: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen geringe Bedeutung
Wasser Grundwasser	Liste 1b: Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand; geringe Bedeutung
Oberflächengewässer	Liste 1b: vorhanden, aber nicht betroffen keine Bedeutung
Klima und Luft	Liste 1a: Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen; geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Liste 1b: gegliederter Landschaftsausschnitt mit Weilern, Wald- und Gehölzbeständen und Wiesen; mittlere Bedeutung

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Im Rahmen der Ermittlung der Eingriffsschwere werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Dabei sind die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Entsprechend des Leitfadens kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand derer die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.

Über diesen, aus der GRZ abgeleiteten Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören. D.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.

Für das Baugebiet ist keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Eingriffsschwere wird wie folgt ermittelt.

Als maßgebende Fläche für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die Fläche der Nutzungseinheit H mit 8.100 m² zu Grunde gelegt.

Die einzelnen Nutzungsbereiche mit ihren tatsächlichen Flächengröße und mit ihren eingeschätzten oder festgesetzten Versiegelungsgraden werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Nutzung	Fläche m ²	Faktor	Grundfläche m ²
Parkplatz	1.475	0,8	1.180
Biergarten	350	0,8	280
Spielplatz	310	0,8	248
Pumptrack	1.200	0,4	500
Woodlodges	1.590	0,2	350
WoMo-Stellplätze auf Grünland	300	1,0	300
WoMo-Stellplätze auf Extensivwiese	150	1,0	150
WoMo-Stellplätze auf Kies	750	0,0	0
Summe Gesamtfläche	6.125		3.008

Für den Teilbereich H des Geltungsbereiches ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung bzw. Befestigung von 3.008 m².

Der Wohnmobilstellplatz überlagert den bestehenden Kiesparkplatz. Es erfolgt damit keine Veränderung. Für den Wohnmobilstellplatz wird deshalb nur die Fläche in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, die über die Fläche des bestehenden Kiesparkplatzes hinausgeht. Der Kiesparkplatz wurde während der Aufstellung des Bebauungsplanes als Baueinrichtungsfläche oder Lagefläche genutzt und etwas erweitert. Für die Ermittlung des Eingriffs wird die ursprüngliche Flächengröße (750 m²) zugrunde gelegt.

Von der Extensivwiese im Süden des derzeitigen Kiesparkplatzes wird nur ein ca. 3 m breiter Streifen mit 150 m² für die Herstellung des Wohnmobilstellplatzes in Anspruch genommen. Die übrige Fläche der Extensivwiese bleibt unbeeinträchtigt und wird bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt.

Aus der Grundfläche bezogen auf die maßgebende Fläche ergibt sich der Beeinträchtigungsfaktor.

Berechnung des Eingriffsfaktors	Baugrundstück m ²	Grundfläche m ²	Beeinträchtigungsfaktor
Nutzungsbereich H	8.100	3.008	0,4

Der Beeinträchtigungsfaktor für den Nutzungsbereich H wird mit 0,4 ermittelt.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen können beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Der Leitfaden sieht hierfür einen Planungsfaktor von maximal 20 % vor. Die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung eines Planungsfaktors sind in Anlage 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens als nicht abgeschlossene Liste aufgeführt.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Punkt 4.1 des Umweltberichtes dargestellt.

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Dieser Ausgleichsbedarf berechnet sich entsprechend des Leitfadens wie folgt:



Abb. 6: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
BNT-Code und Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11: Intensivgrünland	7.025	3	0,4	8.430
G212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	150	1	0,4	60
G212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	175	1	0,0	0
V12: Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt	750	1	0,0	0
Summe	8.100			8.490
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, durch planliche Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte für Vögel, Kleintiere, Klima		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserückhaltung bzw., Versickerungsmulden	Vorreinigung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen über eine belebte Oberbodenschicht; Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser		Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Beitrag zum Insektenschutz		Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Summe (max 20%)				20%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				6.792

Insgesamt ergibt sich für die Ausweisung der Sondergebiete unter Berücksichtigung der Planungsfaktoren ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 6.792 WP.

Weitere Schutzgüter

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Im vorliegenden Fall erfolgen die Eingriffe ausschließlich auf einer intensiv genutzten Wiese, die bezogen auf die weiteren Schutzgüter nur sehr geringe Funktionen erfüllt und damit der ermittelte Ausgleich auch für diese Schutzgüter ausreichend ist.

Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild ist entsprechend des Leitfadens aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ zu ermitteln.

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 flächigen Nutzung 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, die sich aus landschaftsästhetischer Sicht allerdings nicht nachteilig auswirkt.

4.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Damit dem ermittelten Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 1 S.1 BauGB in der Abwägung Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden können, werden im Rahmen des Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Maßnahmen auf dafür geeigneten Flächen entwickelt und anschließend der sich daraus ergebende Umfang des Ausgleichs ermittelt. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Dies erfolgt durch eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT. Ausgehend von der Bestandserfassung und

-bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Entsprechend des Leitfadens sollen dabei folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:

- Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)
- Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen
- Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in den Gebietskulissen

Der Ausgleich wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs.

Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Die Bestimmung des Kompensationsumfangs wird im weiteren Verfahren ermittelt

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterung und Attraktivierung des Freizeitparks erfolgt im Anschluss an die bestehende Freizeiteinrichtungen und ist teilweise durch vorhandene Infrastruktur erschlossen. Bei Durchführung der Planung und Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Eine Untersuchung von Planungsalternativen würde aus o.g. Gründen keine geringeren Beeinträchtigungen bewirken und ist deshalb nicht erforderlich.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung der Schutzgüter dienten neben eigener Erhebung und der Besichtigung der Flächen vor Ort folgende Unterlagen:

- Luftbilder,
- Bayernatlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB)
- Biotopkartierung Bayern,
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Traunstein,

- Angaben der Fachbehörden.
- Kartierbericht der Brutvogelkartierung, Büro für Avifaunistik und Botanik 84489 Burghausen, Stand 06.10.2023
- Bericht zur Erfassung der Amphibien für den Bebauungsplan für den Familienpark Teisendorf, Büro für Avifaunistik und Botanik 84489 Burghausen, Stand 08.01.2025
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising Vorabzug Juli 2025

Es haben sich im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes bisher keine Schwierigkeiten bei der Bewertung des Bestandes und der Konfliktanalyse ergeben.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch das Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwacht. Dabei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Das Monitoring soll sich insbesondere auf Umweltauswirkungen konzentrieren, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist, so dass eine intensivere Überwachung notwendig erscheint.

Es wird empfohlen, die Entwicklung folgender Vegetationsbestände zu beobachten:

- Anwuchserfolg der Baum- und Strauchpflanzung

Sollte die Entwicklung nicht den genannten Entwicklungszielen entsprechen, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes werden die Ziele zu Tourismus, Freizeit und Erholung in der Region gefördert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Freizeitpark umfasst eine Fläche von ca. 5,55 ha.

Die Bewertung der Erheblichkeit der mit der Sondergebietsausweisungen verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt anhand einer 3-stufigen Skala mit der Einteilung in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Durchführung der Bewertung wurden Vorbelastungen sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mitberücksichtigt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter, sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	keine	gering	keine	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch - Erholung	keine	positiv	positiv	positiv
Mensch - Lärm	gering	keine	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	keine	gering	gering	gering
Kultur und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt 6.792 WP. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Maßnahmenkonzept auf geeigneten Flächen erstellt.

Verfasser: Planungsbüro Schuardt

Traunstein, den 14.07.2025



.....
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt
Landschaftsarchitekt