

MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN „HÖRAFING - NORD“

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

28.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	3
I. Planungsgegenstand.....	3
1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Darlegung des Flächenbedarfs.....	3
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	4
4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	4
5. Flächennutzungsplan.....	5
II. Planinhalte und Festsetzungen	6
1. Geplante Bauliche Nutzung	6
2. Grünordnung.....	8
3. Verkehrserschließung	10
4. Erschließung	10
5. Denkmalschutz	11
6. Größe des Geltungsbereiches	11
7. Immissionsschutz.....	11
B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes.....	13
C) Umweltbericht (§ 2a BauGB).....	14
1. Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	14
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung	14
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Boden.....	14
2.2 Wasser.....	15
2.3 Tiere und Pflanzen.....	16
2.4 Mensch und Siedlung	16
2.5 Klima und Luft.....	17
2.6 Orts- und Landschaftsbild	17
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
3. Wechselwirkungen.....	18
3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen.....	18
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	18
5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	18
5.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter.....	18
5.3 Eingriffsregelung	20
6. Alternative Planungslösungen	22
7. Methodisches Vorgehen	22
8. Monitoring	22
9. Zusammenfassung	22

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes „Hörfing - Nord“ beschlossen.

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 28.03.2025 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand

1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung

Trotz der Bemühungen des Marktes Teisendorf für den anhaltenden Wohnraumbedarf Innenbereichsflächen verfügbar zu machen und Nachverdichtungspotentiale zu nutzen, sind die Möglichkeiten hierzu leider im Zusammenhang mit den Besitzverhältnissen sehr beschränkt und für den bestehenden Bedarf in keiner Weise ausreichend. Derzeit werden im Gemeindegebiet von Teisendorf am freien Markt keine Baugrundstücke angeboten. Alle noch unbebauten Baulandflächen in den Siedlungsschwerpunkten befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. Ziel des Marktes Teisendorf ist es jedoch seit jeher, insbesondere junge Familien in Teisendorf zu halten und hierfür, wenn möglich, eine entsprechende Baulandvorsorge zu betreiben.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung beabsichtigt die Marktgemeinde Teisendorf daher im Norden von Hörfing im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung ein kleinräumiges neues Baugebiet zu schaffen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur am Ortsrand sollen hier 5 Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie ein Betriebsleiterwohnhaus am bestehenden Sägewerk entstehen und damit dem Engpass am Wohnungsmarkt zumindest teilweise entgegengewirkt werden. Ein Teil der neu ausgewiesenen Flächen wird von den Eigentümern selbst genutzt und ein Teil wird von der Marktgemeinde Teisendorf erworben und an einheimische Bauwerber vergeben.

Die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist unverzichtbar, um einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung vorzubeugen bzw. entgegenzuwirken. Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird. Städtebauliches Ziel ist eine harmonische Erweiterung des bestehenden Siedlungsstandortes unter Berücksichtigung der vorhandenen ländlich geprägten Baustruktur.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Darlegung des Flächenbedarfs

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Lediglich ein Teil der Fläche westlich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der gesamte Bereich wird momentan zwar noch landwirtschaftlich genutzt, ist aber im Wesentlichen schon bisher für eine künftige Siedlungsentwicklung vorgesehen gewesen. Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung hat sich die Marktgemeinde Teisendorf im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sind unter Berücksichtigung der Baulücken auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung abgestimmt. Insofern kann auf die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen nicht verzichtet werden und die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit dem bestehenden Engpass am Wohnungsmarkt dringend erforderlich.

Zudem wurde Teisendorf aufgrund der Lage im Nahbereich zu Salzburg mit guten Voraussetzungen für einen attraktiven S-Bahnanschluss als einer der regionalen Schwerpunkte der Wohnentwicklung für die Kernregion Salzburg ausgewiesen (Masterplan -

kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg). Hinzu kommen günstige wirtschaftliche Lebensverhältnisse und ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot in den Umlandgemeinden. Daher ist Teisendorf auch künftig mit einem entsprechendem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Mit Stand vom 31.12.2019 wies Teisendorf eine Einwohnerzahl von 9385 auf. Damit ist die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2009 bis 2019 um 223 Einwohner gewachsen, was einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von 22,3 Einwohnern entspricht. Entsprechend der geplanten Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegung von derzeit 2,36 Einwohner pro Wohnung kann im Bereich der geplanten 5 Bauparzellen der Bedarf an Wohnraum für 12 bis 24 Einwohner gedeckt werden. Ziel der Gemeinde ist es, dass ein maßvolles Bevölkerungswachstum in allen Ortsteilen im Gemeindegebiet erfolgen kann. Da in Hörafing im Bereich des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Ortsteil nur zwei Baulücken vorhanden sind, die sich in Privatbesitz befinden und daher nicht zur Disposition stehen, ist die Ausweisung des neuen kleinräumigen Baugebietes zur Deckung des örtlichen Bedarfs unverzichtbar.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 3,5 km östlich von Teisendorf im Norden des Ortsteiles Hörafing und umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 2907, 2806, 2514/1 sowie die Fl.-Nrn. 2810/1, 2514 und 2514/3 der Gemarkung Weildorf im Gesamtausmaß von rund 1,09 ha. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. fällt von der bestehenden Gemeindestraße beiderseits geringfügig ab.

Die geplanten Bauparzellen liegen östlich und westlich der nord-süd verlaufenden Staufenstrasse. Im Südosten befinden sich die Betriebsstätte einer Metallbaufirma sowie ein Sägewerk (Parzellen 7 und 8). Westlich daran anschließend befindet sich ein kleiner Holzlagerplatz sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Diese bildet künftig die Grenze zur geplanten Wohnbebauung und soll mit Laub- und Obstbäumen begrünt werden. Die Flächen der Parzellen 1 - 5 sind derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Auf Parzelle 6 befindet sich ein Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäude.

Die nördlich und östlich benachbarten Flächen sind als landwirtschaftliche Wiesen genutzt. Südlich und westlich angrenzend befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung auf Fl.-Nr. 2517. Dieser liegt ca. 40 m südlich der geplanten Wohnbebauung. Dazwischen liegen bereits bestehende Wohngebäude, so dass die geplante Bebauung nicht näher an den Betrieb heranrückt als der Baubestand. Die Stallanlage mit Rinderhaltung (49,7 GV) ist an der Nordseite der Hofanlage untergebracht. Nach überschlägiger Betrachtung ist gemäß der „Abstandsregelung Rinderhaltung“ (erarbeitet vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörde) bei einem Abstand von mehr als 30 m keine relevante Beeinträchtigung durch Geruch zu erwarten. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund der bereits dazwischenliegenden Wohngebäude ist auch nicht davon auszugehen, dass der Betrieb in seiner Entwicklung durch die geplanten Neubauten eingeschränkt wird.

In einer Entfernung von ca. 270 m verläuft südwestlich des Planungsgebietes die Bahnlinie 5703 Rosenheim – Salzburg. Aufgrund der dazwischen vorhandenen Wohnbebauung wird keine wesentliche Beeinträchtigung durch Zuglärm befürchtet.

4. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan Südostoberbayern ist Teisendorf als Grundzentrum festgelegt. Teisendorf liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein.

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

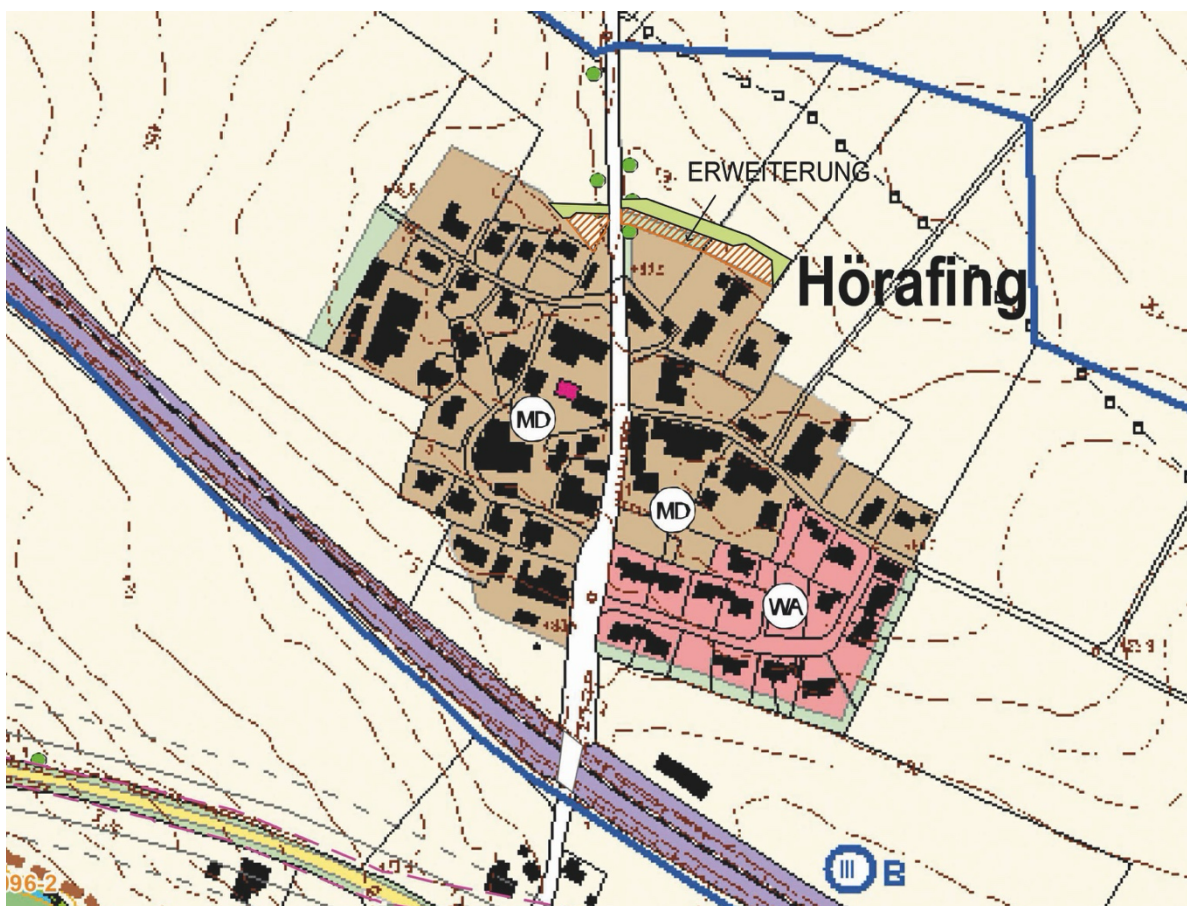
Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. (3.3 Z)

Der Markt Teisendorf gehört zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land, das seit 2010 den ganzen Landkreis umfasst.

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der östlich der Staufenstrasse gelegene Teil des Planungsgebietes als Dorfgebiet ausgewiesen. Am nördlichen Ortsrand ist eine Eingrünung vorgesehen. Die westlich der Verkehrserschließung geplante Bauparzelle ist zu einem kleinen Teil ebenfalls als Dorfgebiet und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Planungsgebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt. Hierdurch wird das einvernehmliche Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung auch künftig ermöglicht.



AUSSCHNITT AUS DEM BESTEHENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG DER ERWEITERUNGSFLÄCHE

Die Erweiterungsfläche im Norden des Planungsgebietes ist auf einen schmalen Streifen (braun schraffierte Fläche) beschränkt. Diese Flächen sind erforderlich, um das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Bauland östlich der Gemeindestraße aufgrund seiner Grundstücksgröße und Konfiguration sinnvoll zu erschließen. Eine kurze Stichstraße ist dabei unerlässlich, um einen sparsamen und effizienten Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Insofern resultiert die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen aus der Änderung von Dorfgebiet in Dörfliches Wohngebiet, wobei die geplante Erweiterung nur geringfügig ist.

II. Planinhalte und Festsetzungen

1. Geplante Bauliche Nutzung

Das Planungskonzept sieht insgesamt acht Bauparzellen vor, von den allerdings bereits drei bebaut sind. Im Norden ist zur Eingrünung des Planungsgebietes eine private Grünfläche festgesetzt, die zum Teil als Ausgleich für den geplanten Eingriff anzusetzen ist. Eine Bauparzelle (Parz. 1) liegt westlich der Staufenstrasse und weitere 4 Bauparzellen (Parzelle 2 – 5) befinden sich östlich davon. Der östliche Teilbereich wird durch eine kurze Stichstrasse erschlossen und die Gebäude um einen Wendepplatz situiert. Die östlich daran anschließende Fläche soll mit Laub- und Obstbäumen bepflanzt werden. Hierdurch wird ausreichend Abstand zur Metallbaufirma als auch dem Sägewerk (Parzelle 7 und 8) eingehalten. Diese beiden Parzellen werden über einen bestehenden gemeinsamen Eigentümerweg erschlossen.

In Abstimmung auf die bestehende Bebauung am Ortsrand ist auf den Parzellen 1 - 6 die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Den Betrieben auf Parzelle 7 und 8 soll die Möglichkeit für Erweiterungen durch An- oder Umbauten gegeben werden.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend des Baubestandes und der geplanten Nutzung wird das Planungsgebiet als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dadurch soll auch künftig das dörflich geprägte Nebeneinander von Wohnnutzung und Betrieben gesichert werden. Die Ausnahme nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 wird ausgeschlossen, da es Ziel des Marktes Teisendorf ist, hier insbesondere dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner kann die ausgeschlossene Nutzung in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll.

Bauweise:

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

Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,30 (Parzellen 1 - 6) bzw. 0,35 (Parzellen 7-8) begrenzt, so dass eine angemessene bauliche Nutzung ermöglicht wird, aber auch noch ausreichende Freiflächen erhalten bleiben und die Bodenversiegelung entsprechend eingeschränkt wird. Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, entsprechende Zufahrten und Nebenanlagen realisieren zu können, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,60 erlaubt, d.h. dass maximal 60 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überdeckt werden dürfen.

In Abstimmung auf die Geländebeziehungen und die Höhenlage der bestehende bzw. geplante Straße darf der fertige Erdgeschossfußboden maximal 0,20 m über dem jeweilig zugeordneten Bezugspunkt der Straßenoberkante der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche liegen.

Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen. Lichtgräben sind unzulässig.

Die seitliche Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden höchstens 6,40 m und bei Garagen und Nebengebäude maximal 3 m betragen. Als seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in Dachhaut an der Traufseite. Unabhängig davon ist hinsichtlich des Abstandflächenrechtes die seitliche Wandhöhe ab Geländeoberfläche zu bemessen.

Baugrenzen:

Um eine bedarfsgerechte Nutzung und Anordnung der Bauten zu ermöglichen, wird die Baugrenze jeweils großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze wird in Abstimmung auf die festgesetzten Ausgleichsflächen auf den Parzellen 1 - 3 mit 7 m bis 11 m festgesetzt, um eine ausreichende Eingrünung sicherzustellen. Im Bereich des Wendeplatzes verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Im Übrigen ist zu den Verkehrsflächen und zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 4 m vorgesehen um die Realisierung einer entsprechenden Vorgartenzone sowie bepflanzter Gartenflächen zu gewährleisten.

Auf Parzelle 8 beträgt der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze 10 m, da hier eine Umfahrung zwischen Bebauung und privater Grünfläche ermöglicht werden soll. Die Baugrenze für die Parzelle 7 und 8 verläuft im Osten mit einem Abstand von 4 m und im Süden von 5 m zur Grundstücksgrenze. Die westliche Baugrenze orientiert sich im südlichen Teil am Baubestand und verläuft im nördlichen Teil in einem Abstand von 11 m zur Grundstücksgrenze. Hierdurch soll ein Heranrücken der gewerblichen Bauten an die geplante Wohnbebauung vermieden werden.

Vortretende Gebäudeteile:

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist bis zu 1,50 m zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze:

Um eine städtebaulich geordnete Situation hinsichtlich der Garagen und überdachter Einstellplätze sowie der Zufahrtssituation zu erreichen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ergänzend zu den Baugrenzen werden daher im Norden von Parzelle 4, im Westen von Parzelle 5 sowie im Norden und Osten auf Parzelle 6 Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt, damit diese auch dort zulässig sind.

Zufahrtsseitig ist vor Garagentoren ein Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche freizuhalten.

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

Pro Grundstück ist ferner ein freistehendes Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es die festgesetzten Abmessungen (Fläche: max. 15 m², Wandhöhe max. 3 m) nicht überschreitet, die zulässige Grundflächenzahl und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Zahl der Wohneinheiten:

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Gebäude begrenzt. Diese Beschränkung ist im Zusammenhang mit den großzügigen Baugrenzen und der zulässigen Nutzungszahl städtebaulich erforderlich, um eine allzu hohe Wohn- und Siedlungsdichte zu vermeiden. Insbesondere im Hinblick auf das dadurch entstehende Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Bedarf an öffentlicher Infrastruktur ist eine höhere Verdichtung an diesem dörflich geprägten Siedlungsstandort städtebaulich nicht erwünscht.

Abstandsflächen:

Die Anwendung der Vorschrift gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Bereits bestehende Bauten haben Bestandsschutz.

Bauform:

Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First muss parallel zur Längsseite verlaufen. Anbauten (Erker, Wintergärten) sowie das Aneinanderfügen mehrerer rechteckiger Baukörper sind zulässig.

Dachform:

In Abstimmung auf das bestehende Baugebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von 18° – 28° auszuführen. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Dachgauben und Quergiebel mit den ortsüblichen Einschränkungen zulässig.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da eine optimale Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll. Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder als Gründach auszuführen.

Bei Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie sonstigen Vordächern im Erdgeschoss sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.

2. Grünordnung

Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl bereits bebautes Gebiet als auch bisher landwirtschaftliche genutzte Wiese, welche keinerlei Gehölzstrukturen aufweist. Es ist kein schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Planungsziele

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die Baugrundstücke mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Um eine entsprechende Durchgrünung zu gewährleisten, ist pro Bauparzelle je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierbei bleiben allerdings die Ausgleichsflächen außer Betracht, da für diese gesonderte Festsetzungen getroffen sind. Auch dürfen die in den Ausgleichsflächen gepflanzten Bäume nicht auf die erforderliche Gesamtanzahl angerechnet werden. Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind die in der Gehölzartenliste angegebenen Gehölzarten und -qualitäten zu beachten. Eine von der Planzeichnung abweichende Standortwahl der Gehölze ist zulässig. Um optimale Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung zu schaffen ist die Wahl der Gehölze und des Standortes so zu treffen, dass eine übermäßige Beschattung der Bauten weitgehend vermieden wird. Insbesondere ist auf eine Verschattungsfreiheit von Fensterflächen und Süddächern zu achten. Insofern sind ggf. kleinkronige Laubbäume zu bevorzugen.

Extensiv begrünte Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL ist einzuhalten. Durch die extensive Begrünung von Dächern können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen teilweise reduziert werden. Bei extremen Temperaturen wirkt sich diese auch regulierend auf die Dachschicht aus. Somit wird dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung keine kühle Luft zum Austausch entzogen.

Um die Bodenfunktion so weit als möglich zu erhalten, soll der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind daher aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Im Wasserschutzgebiet werden erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung gestellt. Zulässig ist ausschließlich die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone sofern kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist eine Wasserrechtliche Gestattung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Da das Planungsgebiet zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Tiefenthal“ (Gebietskennzahl 2210814300035) in der Schutzzone III B liegt, sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Wegen der schlechten Versickerungsleistung wird jedoch bereits derzeit das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken westlich von Hörafin (Fl.-Nr. 3009, Gemarkung Weildorf) abgeleitet. Beides ist ausreichend dimensioniert, um auch das künftig zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es ist daher empfehlenswert, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Lage und Größe der Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- oder Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 WHG verwiesen.

Hinsichtlich der Außenbeleuchtung sind energiesparende, blend- und streulichtarme sowie arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin) entsprechend dem Stand der Technik zu verwenden. Durch die Ausrichtung des Lichtstroms nach unten soll eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und sind sockellos zu errichten um die Tierwanderung nicht zu behindern.

Klimaschutz & Energieoptimierung

Im Sinne eines „Allgemeinen Klimaschutzes“ soll eine energieeffiziente Bebauung und Nutzung ermöglicht werden. Durch folgende Festsetzungen sollen daher Rahmenbedingungen hinsichtlich einer Energieoptimierung geschaffen werden, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu sehr einzuschränken:

- Durch kompakte Gebäude kann der Wärmeverlust gesenkt werden. Der Hauptbaukörper hat daher eine rechteckige Form aufzuweisen.
- Zur Ermöglichung der optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie wird auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Eine weitgehende Südorientierung ist auf nahezu allen Baugrundstücken möglich.
- Durch die mit 18° - 28° festgesetzte Dachneigung soll je nach Schwerpunkt der Hauskonzeption ein kompakter Baukörper mit geringerer Dachneigung oder eine aktive Nutzung der Sonnenenergie bei größerer Dachneigung ermöglicht werden.
- Um optimale aktive und passive Solargewinne zu erzielen ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume dauerhaft zu vermeiden. Bei beschränktem Raumangebot sollten daher eher kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume bevorzugt und der Standort sorgfältig ausgewählt werden. Als Richtlinie kann hierfür gelten, dass als Abstand von Einzelbäumen zu Fassaden mit Fensterflächen das 1,2 – 1,5 –fache der Wuchshöhe eingehalten werden soll. Die arttypische erreichbare Wuchshöhe sollte ferner die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Da das standortheimische Artenspektrum in dieser Hinsicht in gewisser Weise beschränkt ist, können bei beengten Verhältnissen auch als Hochstamm gezogene heimische Großsträucher zum Einsatz kommen.
- Zur Vermeidung von Beschattung sollten Baumpflanzungen ferner, wenn möglich nicht direkt vor dem Haus, sondern eher in der Diagonale des Hauses erfolgen. Bäume sollten im Idealfall so angeordnet werden, dass sie im Sommer die versiegelten Flächen und gegebenenfalls die Westfassade von Gebäuden verschatten, ohne dabei jedoch die Belichtung mit Tageslicht zu beeinträchtigen und im Winter die Sonneneinstrahlung in Bereich der Südfassade möglichst wenig behindern.
- Um sommerlicher Überhitzung vorzubeugen, wird ferner empfohlen, durch bauliche Maßnahmen auf eine ausreichende Beschattungsmöglichkeit zu achten (z.B. ausreichend

großes Vordach, Gebäuderücksprung bei größeren Fensterflächen, außenliegender Sonnenschutz, automatisierte natürliche Lüftung). Ferner kann durch gezielte Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung eine gewisse Hitzeregulation erfolgen. Eine Minimierung der Flächenversiegelung und ein möglichst hoher Vegetationsanteil in den Privatgärten können einer klimabedingten thermischen Belastung entgegenwirken und zur Einhaltung der allgemeinen Klimaschutzziele beitragen.

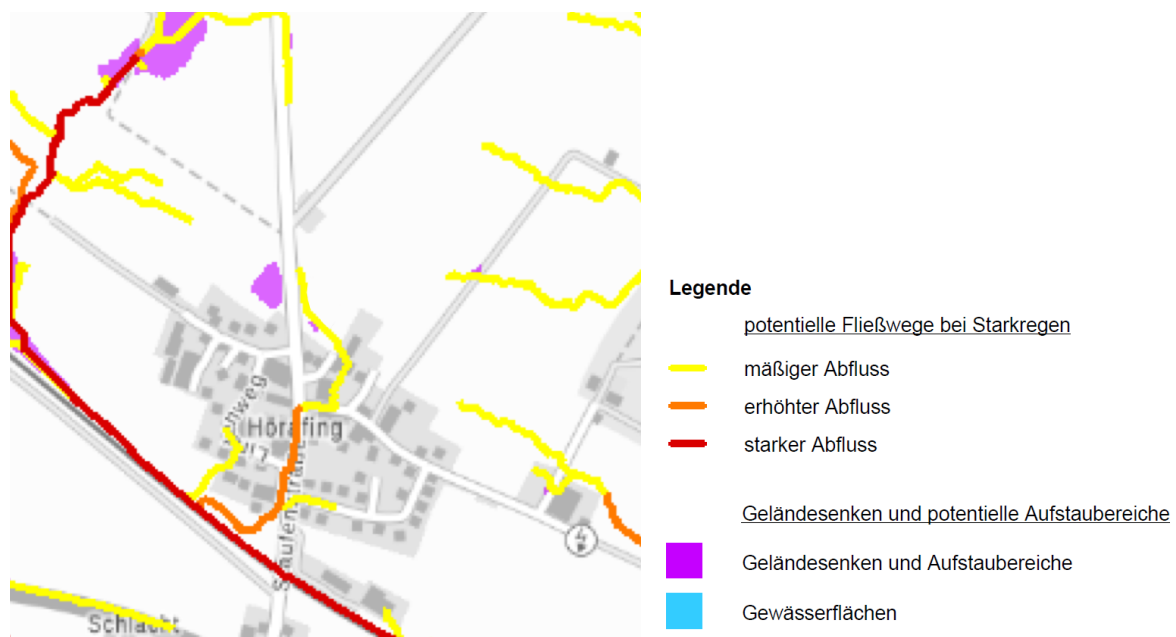
3. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt einerseits über die bestehende Staufenstrasse, einem von dieser abzweigenden bestehenden Eigentümerweg sowie über eine neue kurze Stichstraße, die von der Staufenstrasse nach Osten abzweigt. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendepunkt vorgesehen. Dieser ist gemäß RSt 06 für das Wenden von Fahrzeugen bis 9 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt.

Um ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Stichstraße in die bestehende Gemeindestraße zu gewährleisten, werden entsprechende Sichtfelder, die freizuhalten sind, vorgesehen.

4. Starkniederschläge

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



Quelle : UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

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

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

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

5. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Wasserleitung der
Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Das Abwasser wird im gesamten Baugebiet im Trennsystem erfasst. Das Schmutzwasser
wird in die bestehende Ortskanalisation geleitet. Aufgrund der schlechten
Versickerungsleistung des Untergrundes sowie der Lage im Wasserschutzgebiet wird das auf
den Straßenverkehrs-, Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über den
bestehenden Regenwasserkanal erfasst und abgeleitet.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur WC-Spülung oder Gartenbewässerung wird
hingewiesen.

6. Denkmalschutz

Südlich des Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 m folgendes
Baudenkmal:

D-1-72-134-76: Kornspeicher; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1555, in
jüngeren Stadel eingebaut; Adresse: Staufenstrasse 11 und 13.

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

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

7. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	7.919 m ²	72,31 %
Private Grünfläche	ca.	803 m ²	7,33 %
Ausgleichsfläche	ca.	593 m ²	5,41 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand	ca.	1.211 m ²	11,06 %
Öffentliche Verkehrsfläche - Planung	ca.	273 m ²	2,49 %
Private Verkehrsfläche - Bestand	ca.	153 m ²	1,40 %
Geltungsbereich	ca.	10.952 m ²	100,0 %

8. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörafing - Nord“ sollen die
bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden
Randbebauung in Hörafing nach Norden geschaffen werden. Der Geltungsbereich der
Planung umfasst acht Parzellen, die als dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO
ausgewiesen werden. Während auf fünf Parzellen (1 - 5) Wohngebäude mit maximal zwei
Vollgeschossen geplant sind, soll auf den bereits bebauten Parzellen 6 (Wohnhaus) und 7 -
8 (Wolfgruber GmbH mit Sägewerk und Lagerhalle für CNC-Fertigung) Nachverdichtung
ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke 5703 Rosenheim – Freilassing und der B 304, die südlich von Hörafang in West-Ost-Richtung verlaufen. Außerdem wirkt der Betrieb der Wolfgruber GmbH auf die bestehenden und künftig möglichen Wohnnutzungen auf den Parzellen 1 - 6 im Geltungsbereich der Planung ein.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

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

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich zu beachten.

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		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzungsart	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Dörfliche Wohngebiete	60	50 (45)	64	54	60	45

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 17.03.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2513-2025 / SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen aus

dem Schienen- und Straßenverkehr zum einen und aus dem Betrieb zum anderen zu rechnen ist. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus Schienen- und Straßenverkehr

Der Orientierungswert wird tags wie auch nachts durchgehend eingehalten. Die Immissionsbelastungen liegen bei freier Schallausbreitung bei maximal 47/41 dB(A) tags/nachts und unterschreiten den Orientierungswert deutlich. Somit sind keine aktiven oder passiven Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Wohnbebauung vor Schienen- bzw. Straßenverkehrslärm notwendig.

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem Betrieb

Die Immissionsbelastung aus dem Betrieb der Wolfgruber GmbH wurde aus den im Genehmigungsbescheid für die Lagerhalle fixierten Schallschutzaufgaben mithilfe eines vereinfachten flächenhaften Emissionsansatzes erfasst. Die gewerblich genutzten Betriebsflächen wurden in mehrere Teilflächen (Flächenschallquellen mit einer Emissionshöhe von 2,0 m über Gelände) untergliedert, denen so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen wurden, dass sich an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten (u.a. Wohnhaus „Staufenstraße 12“ auf Parzelle 6) zulässigerweise eine Ausschöpfung des genehmigten Immissionsrichtwertanteils von 54 dB(A) tags einstellt. Nachts ist kein Betrieb zulässig. Unter dieser Voraussetzung errechnen sich Immissionsbelastungen, die den Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert während der Tagzeit durchgängig einhalten bzw. unterschreiten. Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Wohnbebauung vor dem Anlagenlärm des Betriebs notwendig.

- erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Nachdem die Außenlärmpegel tags und nachts zumeist gleich hoch sind bzw. sich um maximal 1 dB(A) unterscheiden, wurde aus Gründen der einfacheren Handhabung empfohlen, nur die aus den höheren Außenlärmpegeln in der Nachtzeit resultierenden Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festzusetzen.

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1. Das Planungsgebiet wird als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Wesentliche Emissionen durch die künftige Nutzung sind daher nicht zu erwarten.
2. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zusätzliche Bebauung unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Grünordnung gewährleistet.
3. Auf eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude sowie auf ein der Umgebung entsprechendes Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzungen geachtet. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
4. Durch die konsequent geschaffene Möglichkeit der Gebäudeausrichtung weitgehend nach Süden sowie die angestrebte Vermeidung von Beschattung durch Bepflanzung kann eine effiziente aktive und passive Nutzung der Solarenergie ermöglicht werden.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung nachgekommen werden.

Ziel ist es eine an den benachbarten Baubestand angepasste nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung zu gewährleisten. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell gut angebunden und kann hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung und Ausdehnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert sowie durch dieses baukulturell weiterentwickelt werden. Den Zielen des Klimaschutzes wird durch eine maßvolle Verdichtung und durch die Erhaltung ausreichend großer Frei- bzw. zu bepflanzender Gartenflächen entsprochen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, den Zielen der Regional- und Landesplanung ist ferner der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Teisendorf zu beachten. Dieser wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Dörfliches Wohngebiet dargestellt.

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Traunstein.

Grundlegendes Ziel (Z 1.1.1 LEP) ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Wesentliche Ziele der Siedlungsentwicklung (G 3. LEP) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft und Anbindung neuer Siedlungsflächen. Durch kompakte Siedlungsformen soll der Energieverbrauch reduziert sowie die Nutzung energieeffizienter Versorgungssysteme begünstigt werden. Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (G 2.2.5 LEP).

Im **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18, Stand 2023) ist Teisendorf als Grundzentrum festgelegt. Teisendorf liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein. Hier sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden (A II.2.1.G RPL). Im Rahmen einer klimaschonenden Raumentwicklung soll die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden (A I.2.3 G RPL).

Der gesamte Ortsteil Hörafing und somit auch das Planungsgebiet liegen innerhalb eines Einzugsgebietes der Wasserversorgung. Hier soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden (B IV 2.2. Z RPL). Eine Beeinträchtigung ist daher durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Boden

Die Gemeinde Teisendorf liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach-Hügelland“, welche durch die Entwicklung im jungpleistozän geprägt ist. Der Ortsteil Hörafing ist auf einem

Grundmoränengebiet des ehemaligen Salzachgletschers gelegen. Dieser transportierte eingefrorenen Erosionsschutt - kantig bis kantengerundetes Material - aus den Alpen heraus, lagerte das Material um seine Gletscherstirn (Endmoräne) und am Untergrund (Grundmoräne) ab und schürfte das Gesteinsmaterial gleichzeitig in den Untergrund ein. Durch diese Vorgänge hat sich das Teisendorfer Zweigbecken mit seiner vielfältigen Landschaft geformt.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich auf einem wärmzeitlichen Moränenzug. Der Untergrund ist überwiegend kiesig bis blockig, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrix-gestützt). Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an.

Auf diesem überwiegend sandig-schluffigem Lehm haben sich Para-Braunerden bzw. Braunerden entwickelt. Der Boden der bisher unbebauten Grundstücke des Planungsgebietes ist durch die bisherige Nutzung anthropogen überprägt und unter Dauerbewuchs. Dieser weist somit keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Anlagenbedingt wird durch die geplanten Baumaßnahmen ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung kann der Boden seine vielfältigen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei Grundwasserneubildung nicht mehr erfüllen. Da die Erschließung überwiegend über bereits bestehende Verkehrsanlagen erfolgt und nur eine kurze Stichstraße mit Wendepunkt errichtet wird, entsteht hierdurch eine geringe zusätzliche Flächenversiegelung. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits bebaut, die künftig maßvoll erweitert werden darf.

Durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und der Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen kann das Ausmaß der Auswirkungen reduziert werden.

Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten.

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der zu erwartenden teilweisen Neuversiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Wasser

Der Ortsteil Hörafing liegt in der hydrologischen Raumeinheit „Voralpiner Moränengürtel“. Dieser weist überwiegend Porengrundwasserleiter mit Hohlraumssystemen, die sich teilweise in mehrere, übereinander liegende Stockwerke gliedern und eine sehr gute Speicherfähigkeit auf.

Der gesamte Ortsteil Hörafing und somit auch das Planungsgebiet liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefenthal“ (Gebietskennzahl 2210814300035) in Zone III B (Nutzungseinschränkung z. B. für Ablagern von Schutt und Abfall, Anwendung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln) sowie im Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Tiefenthal“ (Objektkennzahl 2150814300001).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen-/ Niederschlagswasser soll, soweit wie möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Da dies auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet und den Untergrundverhältnissen voraussichtlich nur sehr begrenzt möglich sein wird, wird das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sowie von der öffentlichen Verkehrsfläche derzeit bereits über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken westlich von Hörafing (Fl.-Nr. 3009, Gemarkung Weildorf) abgeleitet. Die Anlagen sind ausreichend dimensioniert, um auch noch zusätzliches Niederschlagswasser aufzunehmen.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Abwasserkanal zugeführt.

Im Planungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. In direkter Nähe sind keine Heilquellen oder Biotopie vorhanden.

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser ist ebenfalls nicht zu erwarten. Anlagenbedingt wird durch die teilweise Versiegelung des Untergrundes und die Ableitung des Niederschlagswassers die unmittelbare Versickerung vor Ort etwas verlagert. Der Versiegelungsgrad soll jedoch durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten so weit als möglich vermindert werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist durch die Nutzung eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ebenso nicht zu befürchten.

Es wird daher aufgrund der geplanten Nutzung, der zu erwartende Versiegelung und der erforderlichen Ableitung des Niederschlagswassers bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3 Tiere und Pflanzen

Ein Teil der Fläche ist bereits bebaut und weist nur geringe Grünflächen auf. Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes sind derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind hier keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Im Nahbereich liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotopie, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Auswirkungen:

Durch die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich ein gewisser Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit eine weitere Zunahme baulich genutzter und befestigter Flächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung ist daher eine Ortsrandeingrünung in Form einer privaten Grünfläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und die Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen.

Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird, bzw. sich nicht verschlechtert.

Insgesamt sind somit bau-, anlagen- und betriebsbedingt für Tiere und Pflanzen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit durch das geplante Baugebiet zu erwarten.

2.4 Mensch und Siedlung

Durch die Schaffung neuer Baugründe für die einheimische Bevölkerung kann dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes sind als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben somit für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion.

Das Planungsgebiet wird als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die unmittelbar nördlichen und östlich angrenzenden Flächen sind derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Die südlich und westlich angrenzende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich auf Fl.-Nr. 2517 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (ca. 49,7 GV). Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund der bereits dazwischenliegenden Wohngebäude ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung durch unzumutbare Geruchsbelästigungen beeinträchtigt wird oder dass der Betrieb in seiner Entwicklung eingeschränkt wird.

Im Osten des Planungsgebietes befinden sich ein Metallbaubetrieb und ein Sägewerk. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 17.03.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: 2513-2025 / SU V01), wonach keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz festzustellen waren.

Auswirkungen:

Baubedingt wird es zu temporären Lärm- und Staubbelastungen bei der Errichtung der geplanten Gebäude kommen. Anlagen- und betriebsbedingt ist infolge der neuen Wohneinheiten von einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auszugehen.

Es ist daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

2.5 Klima und Luft

Die Gemeinde Teisendorf ist großklimatisch überwiegend dem Klimabezirk „Oberbayerisches Voralpenland“ zuzuordnen. Das Klima wird als mäßig kühl mit kontinentaler Prägung beschrieben. Charakteristisch für das Klima des Alpenvorlandes sind Stauwetterlagen, aus denen erhöhte Niederschlagsmengen resultieren. Es ergibt sich hierdurch eine relativ hohe Jahresniederschlagssumme von 1300 – 1800 mm. Ebenso wird das Klima durch den Föhn geprägt, durch den es oftmals zu einer höheren Anzahl an Sommertagen kommt und die Wahrscheinlichkeit eines vorzeitigen Frühjahrsanfangs gegeben ist. Die Jahresmitteltemperaturen liegt in Teisendorf bei 5 – 8 ° Celsius.

Auswirkungen:

Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörafling werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Ebenso sind kein nennenswerter Temperaturanstieg und eine daraus resultierende Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Die geplante Nutzung wird weiters keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Somit ist insgesamt für das Schutzgut Klima und Luft mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung, die etwas über die bestehende Siedlungsstruktur hinausragt, wird der bestehende Ortsteil im Norden abgerundet. Dadurch wird sich das Orts- und Landschaftsbild geringfügig verändern.

Die hinsichtlich der Gestaltung getroffenen Festsetzungen sollen eine Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleisten und die Lage am Ortsrand berücksichtigen. Die geplante Ein- und Durchgrünung des neuen Ortsrandes soll eine Einbindung der Bauten in das Ort- und Landschaftsbild sicherstellen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Ortsbild für einen kurzen Zeitraum möglicherweise durch Baumaschinen geprägt werden, wodurch sie jedoch nur geringe Auswirkungen ergeben. Anlagen und betriebsbedingt ist durch die Neu- und Anbauten nur mit geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist daher bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Südlich des Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 m folgendes Baudenkmal: D-1-72-134-76: Kornspeicher; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1555, in jüngerem Stadel eingebaut; Adresse: Staufenstraße 11 und 13. Durch die bestehende dazwischenliegende Bebauung ergibt sich kein direkter Blickbezug zwischen dem Baudenkmal und der geplanten Wohnbebauung.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist nichts bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Es ist daher mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

3. Wechselwirkungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	gering	gering	gering
Orts- u. Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebaute Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen würde weiter bestehen und müsste andernorts gedeckt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	teils bereits bebauter Siedlungsbereich, teils Intensivgrünland	geringe Bedeutung
Boden	teils bebauter Siedlungsbereich teils anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
Wasser	schwer durchlässig, Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand ohne Eingrünungsstrukturen	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Satzungsbereich liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Flächen nach den Listen 1b und 1c, Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Art der Maßnahmen:

- Im Planungsgebiet werden tiergruppenschädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern verboten.
- Ein Teil des Planungsgebietes bleibt als private Grünfläche erhalten.
- Für die Erschließung kann die vorhandene Infrastruktur verwendet werden, so dass hierfür nur in Teilbereichen neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.
- Durch die Einbeziehung der bereits bebauten Flächen im Nordosten in das Planungsgebiet kann ein kompakter Siedlungsraum geschaffen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche kann eine naturnahe Gestaltung der Nutz- und Ziergärten bzw. der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke erzielt werden.
- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen kann die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden.

Schutzgut Boden und Flächen

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan begrenzt.

Art der Maßnahme:

- Das Baugebiet wird an die Geländebedingungen angepasst, so dass größere Erdmassenbewegungen vermieden werden.
- Der Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und ggf. wieder einzubauen.
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Schutzgut Wasser:

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Art der Maßnahmen:

- Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
- Es werden private Grünflächen festgesetzt, die somit frei von jeder Versiegelung bleiben.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an, die derzeit keine Eingrünungsstrukturen aufweist.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Art der Maßnahmen:

- Die geplanten Eingriffsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen tragen wesentlich zur landschaftlichen Einbindung bei.

5.3 Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Als Eingriffsfläche wird das Bauland der Parzellen 1 – 5 zuzüglich der geplanten Verkehrserschließung sowie der nördlichste Baulandteil von Parzelle 8 angesetzt. Der Bereich ist derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet.

Der Ausgangszustand der Flächen als intensiv genutztes Grünland (G11) ist daher mit 3 Wertpunkten einzustufen. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt die Berechnung einen Ausgleichsbedarf von 3.486 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wird ein Planungsfaktor von 15 % in Abzug gebracht, so dass letztlich von einem Ausgleichsbedarf von 2.964 Wertpunkten auszugehen ist.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland Parz. 1	598	3	0,30	539
Intensivgrünland Parz. 2-5 (inkl. Verkehrsfläche)	2.457	3	0,30	2.212
Intensivgrünland Parz. 8	700	3	0,35	735
Summe	3.755			3.486

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Die Grünflächen können mit ihren Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen und stellen gleichzeitig Ökosystemleistungen für den Menschen bereit.	Textliche Festsetzung C.I.9.1. Pflanzmaßnahmen
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Textliche Festsetzung C.I.9.2. Flächenbefestigung
Beleuchtung Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Insektenschonende Beleuchtung.	Textliche Festsetzung C.I.9.6. Insektenschonende Beleuchtung
Summe (max. 20%)		15 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		2.964

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen am nördlichen Ortsrand im Norden der Parzelle 1 - 3 und 8 umgesetzt werden.

Als Prognosezustand sind auf den festgesetzten Ausgleichsflächen Streuobstwiesen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B431 – junge Ausprägung) anzulegen. Gemäß Biotopwertliste zur BayKompV ist hierfür ein Grundwert von 8 Wertpunkten anzusetzen. Dies ergibt gegenüber dem Ausgangszustand eine Aufwertung um 5 Wertpunkte.

Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen sind insgesamt mindestens 7 Obstaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu Extensivwiesen zu entwickeln. Diese sind maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die als Ausgleichsfläche festgesetzten Teilflächen ergeben insgesamt eine Fläche von 593 m², welche mit 2.965 Wertpunkten angesetzt werden kann. Nach Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfes und des -umfangs verbleibt gemäß der Bilanzierung ein Überschuss von 1 Wertpunkten. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code		Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Auswertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
A 1	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	92	5	-	460
A 2	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	188	5	-	940
A 3	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	188	5	-	940
A 4	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	125	5	-	625
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										2.965

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang (WP)	2.965
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	2.964
Differenz (WP)	+1

6. Alternative Planungslösungen

Hinsichtlich des Umgriffs des Planungsgebietes, zur Art des Baugebietes und hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen wurden mehrere Varianten geprüft. Insbesondere zur Erhaltung des Gebietscharakters wurde vorliegender Lösung der Vorrang eingeräumt.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU) herangezogen.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine Stellungnahme der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising eingeholt.

8. Monitoring

Die Gemeinde Teisendorf wird erhebliche Umweltauswirkungen überwachen und ggf. Maßnahmen bei unvorhergesehenen Auswirkungen veranlassen. Insbesondere sollten bei Baumaßnahmen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die Einhaltung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades überprüft werden.

9. Zusammenfassung

Der Ortsteil Hörafling liegt östlich von Teisendorf, besteht überwiegend aus Wohnhäusern, einzelnen Handwerks- und landwirtschaftlichen Betrieben. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand und umfasst sowohl bestehende Bebauung als auch derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen. Im Bereich der noch unbebauten Flächen sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Auch weist der bestehende Ortsrand keinerlei Eingrünung auf.

Das Planungskonzept sieht im Anschluss an bestehende Bebauung 5 zusätzliche Bauparzellen für Wohngebäude sowie eine Erweiterung des Baubestandes beim vorhandenen Metallbaubetrieb um ein Betriebsleiterwohnhaus vor. Durch die geplante Bebauung soll eine maßvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers ermöglicht werden. Durch die auf den Baubestand weitgehend abgestimmten Festsetzungen kann die dörflich geprägte Siedlungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Der Bereich soll aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe als dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist derzeit ein Teil als Dorfgebiet und ein Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Die festgesetzten Nutzungszahlen liegen im ortsüblichen Rahmen und Entsprechen dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die mit überwiegend mit 0,30 bzw. beim bestehenden Betrieb mit 0,35 festgesetzte GRZ kann der Versiegelungsgrad begrenzt werden. Die Festsetzungen hinsichtlich Bauhöhe und Baugestaltung tragen dazu bei, dass eine nachhaltige Veränderung des bestehenden Siedlungsbildes vermieden wird.

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitgehend vorhanden, so dass eine wirtschaftliche Erschließung sichergestellt ist.

Die Eingriffsfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Durch den Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, teilweiser Bodenversiegelung ist in Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu befürchten. Durch die geplante Bebauung kann eine maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers erfolgen, wodurch sich das Orts- und Landschaftsbild geringfügig verändern wird. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild jedoch gewährleistet, so dass auch für das Landschaftsbild nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsflächen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes kompensiert werden können.

Teisendorf,
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister