

Markt Teisendorf

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan

„Sportgelände Oberteisendorf“

**für die Grundstücke Fl.-Nrn. 463/8, 465, 466, 466/1 u. 466/2
und Teilflächen von 436, 463 u. 464
Gemarkung Oberteisendorf**

Aufstellung
im Verfahren nach § 30 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 13.01.2025

STALLER
INGENIEURBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Veranlassung und Ziele	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets.....	4
1.2.1	Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
1.2.2	Geltungsbereich	5
1.2.3	Bestandssituation.....	5
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.2.5	Erschließung	5
1.2.5.1	Verkehr.....	5
1.2.5.2	Trinkwasserversorgung	6
1.2.5.3	Löschwasser	6
1.2.5.4	Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)	6
1.2.5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	6
1.2.5.6	Energieversorgung	7
1.2.5.7	Kommunikation	7
1.2.5.8	Abfallentsorgung	7
1.2.6	Planunterlage	7
1.3	Planerische Ausgangssituation.....	7
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
1.3.2	Regionalplan Südostoberbayern	8
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	9
1.4	Untersuchungsrahmen.....	10
1.4.1	Geologie und Topographie.....	10
1.4.2	Hochwasser	10
1.4.3	Schutzgebiete	10
1.4.4	Denkmäler	10
1.5	Bedarfsbegründung.....	10
1.6	Ziele und Entwicklung der Planung	11
2.	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3	Bauliche Gestaltung.....	12
2.4	Stellplätze	12

2.5	Werbeanlagen	12
2.6	Immissionsschutz	13
3.	GRÜNORDNUNG.....	13
3.1	Pflanzung von Bäumen.....	13
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3.3	Umweltbericht.....	13
4.	VERFAHREN	13

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, C. Hetschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH,
vom 24.05.2024

Anlage 2: Umweltbericht, Die Grille, vom 13.12.2024

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Ziele

Der Marktgemeinderat Teisendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgelände Oberteisendorf“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 463, 463/8, 465, 466, 466/1 und 466/2 sowie 436 und 464 (Teilflächen), Gemarkung Oberteisendorf beschlossen. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die Anlage im Bestand zu sichern sowie Entwicklungspotentiale abzudecken.

Das Ingenieurbüro Staller GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Die Grünordnung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Die Grille, Stadtberg 2, 83410 Laufen bearbeitet.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Städtebauliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Oberteisendorf. Das Umfeld ist geprägt von einer gemischten Nutzung aus Wohnbebauung, Gewerbebetrieben, Gebäuden für soziale Zwecke und landwirtschaftlichen Grünflächen. Südlich verläuft die Bundesstraße B304.

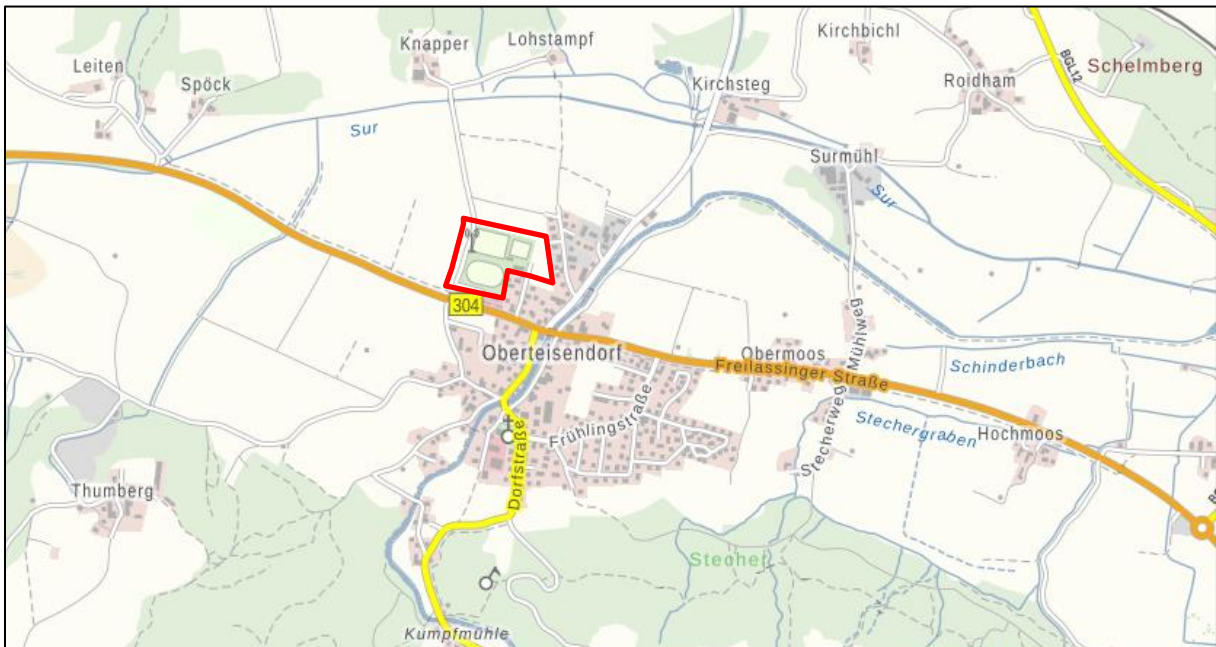


Abb. 1: Übersichtskarte Oberteisendorf mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

Die bisherige Entwicklung wurde bauleitplanerisch durch den Flächennutzungsplan von 2012 vorbereitet.

1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 463, 463/8, 465, 466, 466/1 und 466/2 sowie Teilflächen von 436 und 464, Gemarkung Oberteisendorf. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 32.900 m².

1.2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Grünfläche,
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch Gebäude für gewerbliche und soziale Zwecke und Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftliche Grünfläche.



Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2.5 Erschließung

Für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird nach § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung vorausgesetzt.

1.2.5.1 Verkehr

Verkehrstechnisch ist das Sportgelände über die östlich verlaufende Jahnstraße an die B 304 angebunden. Mit einer Straßenbreite von 5 m bis 7 m ist die Hauptzufahrt zum Sportgelände gemäß RAS 06 für den Begegnungsverkehr „Lkw – Pkw“, „Pkw – Pkw“ und „Pkw – Fahrrad“ ausreichend breit dimensioniert.

Über eine weitere, untergeordnete Straße sind die Parkflächen im Westen an die B 304 angeschlossen. Die Straße führt von der B 304 durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet zum Geltungsbereich. Die Straßenbreite beträgt im Gewerbegebiet mindestens 6 m und im weiteren Verlauf 4 m. Die Straße endet ca. 450 m nördlich des Geltungsbereichs in einem Weiler. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Straßenbreite für den Begegnungsverkehr „Pkw – Fahrrad“ und für einspuriges Befahren durch Lkw oder Pkw ausreichend. Südlich ist die Straße breiter und im nördlichen Straßenverlauf ist eine Ausweichmöglichkeit gegeben.

1.2.5.2 Trinkwasserversorgung

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

1.2.5.3 Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung sind grundsätzlich entsprechende Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) vorzuhalten. Für künftige Baumaßnahmen sind die Löschwassermenge und die Leistungsfähigkeit des örtlichen Versorgungsnetzes zu prüfen. In der Erarbeitung des objekt-spezifischen Brandschutzkonzeptes sind die feuerschutztechnischen Belange mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

1.2.5.4 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)

Die bestehenden Schmutzwasserleitungen bleiben unverändert und schließen im Osten des Geltungsbereichs an das gemeindliche Kanalnetz der Kläranlage Teisendorf an. Das bestehende Kanalnetz ist dafür ausreichend dimensioniert.

1.2.5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Flächen ist durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Das ankommende Regenwasser kann z. B. zur Grünflächenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN-NOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.

1.2.5.6 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz unter der östlichen Zufahrtsstraße sichergestellt.

1.2.5.7 Kommunikation

In der östlich verlaufenden Straße sind Kommunikationsleitungen der Versorgungsträger vorhanden und angebunden.

1.2.5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Berchtesgadener Land.

1.2.6 Planunterlage

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Freilassing bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

Für die Bauflächen wurde als Planungsgrundlage auch eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Teisendorf wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als allgemeiner ländlichen Raum bewertet. Im LEP werden u.a. folgende Ziele formuliert:

1.4.2 Wettbewerbsfähigkeit Telekommunikation

(G) Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden. Die Anbindung an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur soll in Planungsprozessen für andere Nutzungen frühzeitig berücksichtigt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermeiden werden.

In einer Gesamtabwägung zwischen dem schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und der Weiterentwicklung des Sportplatzgeländes andererseits wurde festgestellt, dass

den erforderlichen Baumaßnahmen innerhalb des Sportplatzgeländes Vorrang zu geben ist. Durch die Nachverdichtung der Sport-Infrastruktur am Ort wird erreicht, dass keine weiteren Grünlandflächen versiegelt werden. Die Planung entspricht den Zielen des LEPS.

1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Die Gemeinde Teisendorf ist dem Regionalplan Südostoberbayern zugeordnet. In den fachlichen Festlegungen zur Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit wird u.a. formuliert:

- Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden.
- Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

Teisendorf wird in der Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum definiert (Karte 1). Belange und Themen der Siedlung und Versorgung, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen oder beeinträchtigt (Karte 2). Andere Festlegungen und Ziele des Regionalplans Südostoberbayern wie Landschaft und Erholung werden nicht nachteilig beeinflusst (Karte 3). Der Geltungsbereich steht der übergeordneten Raumordnungsplanung nicht entgegen.

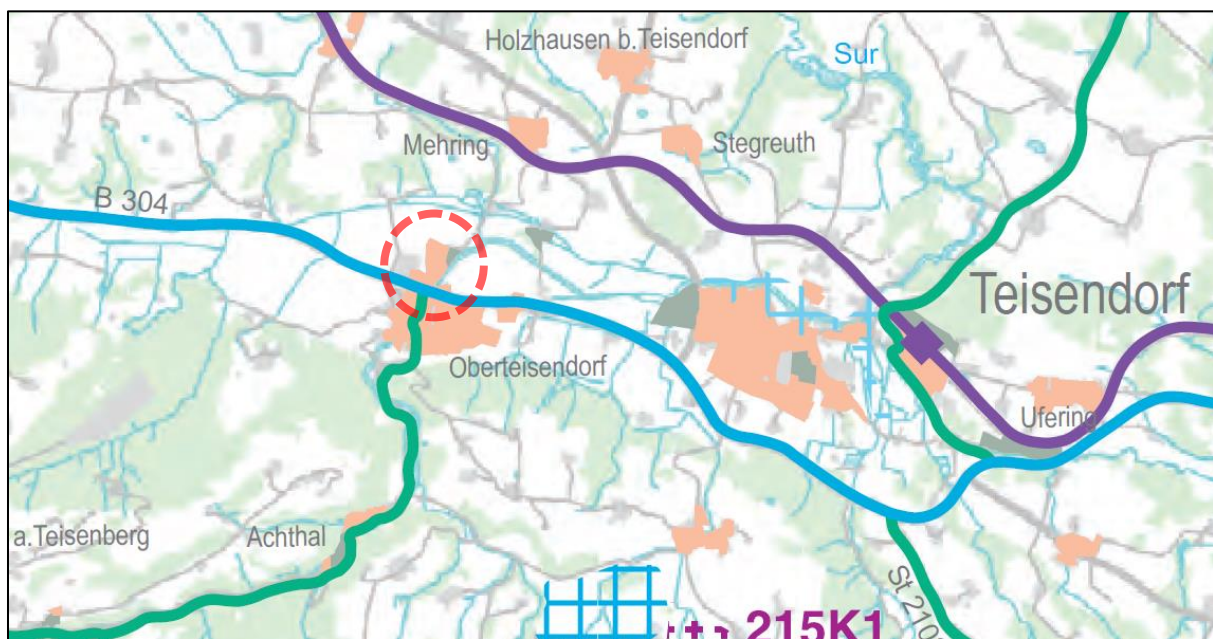


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

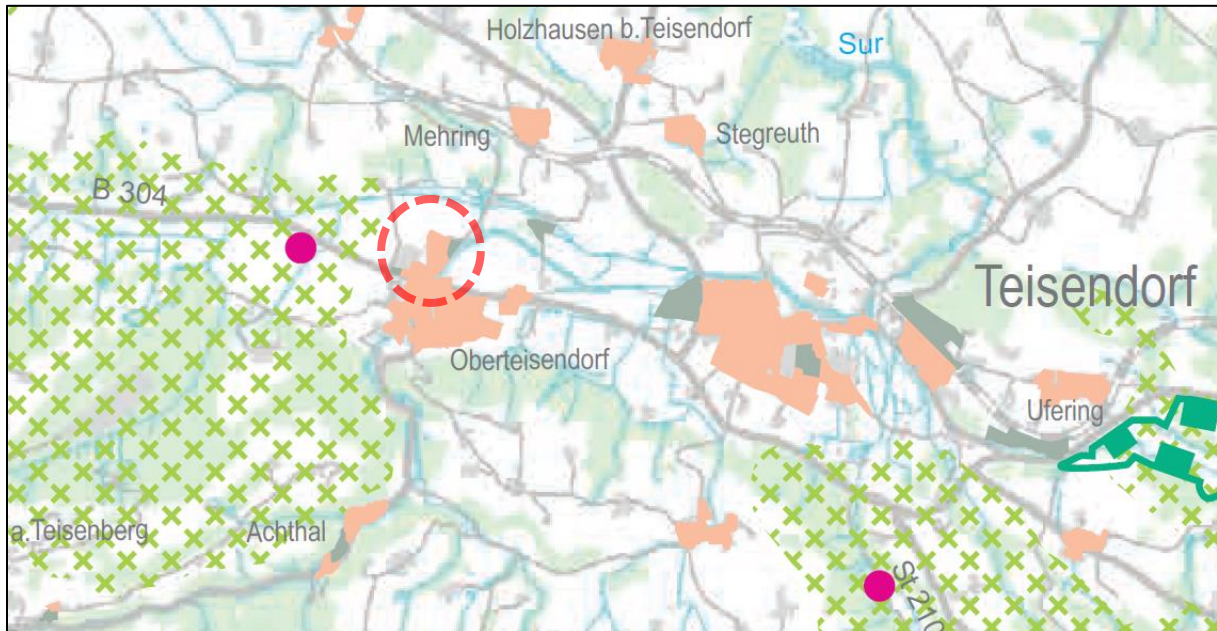


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 3: Landschaft und Erholung mit Plangebiet (Quelle: Regionaler Planungsverband 18 Südostoberbayern)

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Teisendorf vom 04.06.2012, zuletzt geändert am 10.10.2016 stellt das Plangebiet als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“ dar. Der dargestellte Geltungsbereich soll künftig als Sondergebiet „Sportgelände“ festgesetzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich wird im Zuge des nächsten großen Änderungsverfahrens mit mehreren Änderungsbereichen durchgeführt.

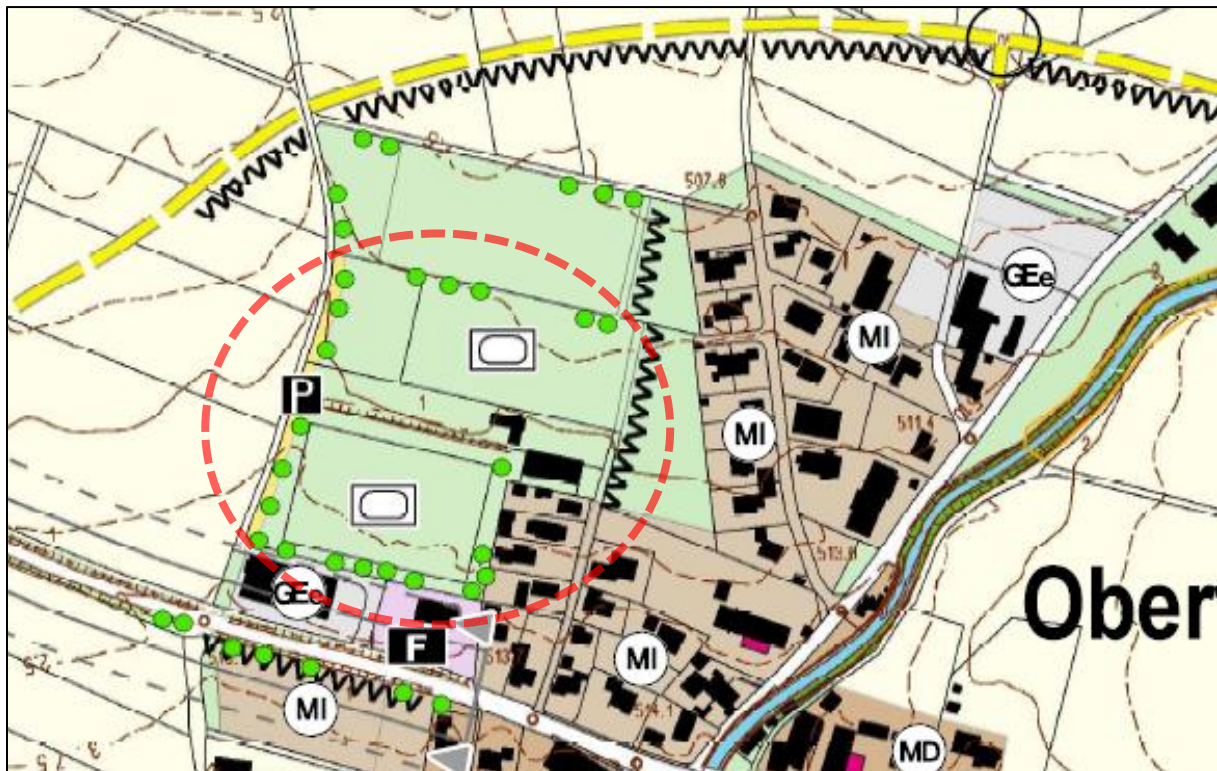


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (Quelle: Gemeinde Teisendorf)

1.4 Untersuchungsrahmen

1.4.1 Geologie und Topographie

Den Angaben der geologischen Karte von Bayern zufolge befindet sich der Planungsbereich innerhalb einer geologischen Einheit von Bach- und Flussablagerungen, pleistozän bis holozän. Das Gestein ist aus Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Gemäß der ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrund als Mischung von bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen aus Ton, Schluff, Sand und Kies mit einer wechselhaft mittel bis hohen Tragfähigkeit beschrieben.

Das Gelände bzw. die Topographie im Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost auf und liegt auf einem Höhenniveau zwischen 508,50 m üNN bis 510,50 m üNN.

1.4.2 Hochwasser

Der Geltungsbereich ist im BayernAtlas nicht als Hochwassergefahrenfläche kartiert.

1.4.3 Schutzgebiete

Gemäß BayernAtlas befindet sich der Geltungsbereich im großflächigen Biosphärenreservat Berchtesgadener Land.

1.4.4 Denkmäler

In ca. 150 m Entfernung befindet sich in der Holzhausener Straße 5 ein denkmalgeschützter Wohnteil eines ehem. Bauernhauses. Das Denkmal ist außer Sichtweite des Geltungsbereichs.

1.5 Bedarfsbegründung

Das Sportgelände Oberteisendorf ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“ dargestellt. Eine weiterführende Bauleitplanung besteht nicht.

Genutzt wird das Gelände durch den Sportverein Oberteisendorf e.V. 1964. Der Verein bietet ein breites Spektrum an Sportarten wie z.B. Fußball, Tischtennis, Skilanglauf, Volleyball, Gymnastik und Stockschießen. Für die verschiedenen Sportarten sind unterschiedliche bauliche Anlage erforderlich. So wurden zuletzt im Jahr 2019 ein Tribünengebäude errichtet und im Jahr 2023 das Sportgelände durch eine Skaterbahn erweitert. Mit dem ständigen Mitgliederzuwachs ist auch zukünftig mit baulichen Erweiterungsmaßnahmen zu rechnen.

Um den Bestand zu sichern und die bauliche Entwicklung des Vereins städtebaulich zu steuern, soll ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

1.6 Ziele und Entwicklung der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanes ist, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die dezente Weiterentwicklung von Sport-Infrastruktur in der Marktgemeinde Teisendorf, unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange, zu ermöglichen. Es werden eine asphaltierte Skaterbahn sowie Tribünenbauwerke in ein bestehendes Sportplatzgelände, das durch Rasenfußballplätze geprägt wird, integriert.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und der Weiterentwicklung des Sportplatzgeländes andererseits wurde festgestellt, dass den erforderlichen Baumaßnahmen innerhalb des Sportplatzgeländes Vorrang zu geben ist. Durch die Nachverdichtung der Sport-Infrastruktur am Ort wird erreicht, dass keine weiteren Grünlandflächen versiegelt werden. (Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus der Fortschreibung vom 14.12.2021, Pkt. 3.2.).

Da die Flächenversiegelung vergleichsweise gering ist, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten, zu vertreten.

Bereits vorhandene Infrastruktur, wie Straßen, Wege und PKW-Stellplätze wird weiter genutzt.

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 463, 463/8, 465, 466, 466/1 und 466/2 sowie Teilflächen von 436 und 464, Gemarkung Oberteisendorf soll der tatsächlichen Nutzung entsprechend eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt werden.

Für die Gebäude werden Grundflächen und Wandhöhen festgesetzt. Gebäudehöhe und Dachform leiten sich aus dem Bestand ab. Verkehrs- und Parkflächen werden von den Flächen für diverse sportliche Anlagen differenziert.

In der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll auch die kürzlich erstellte Mobilfunkanlage aufgenommen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Mobilfunkanlage weithin sichtbar, wird aber von den Flutlichtmasten des Sportplatzes umgeben und damit besser integriert. Bodenrechtlich befindet sich der Funkmast in Ortsrandlage, nahe dem Gewerbegebiet und dem Sportplatz und damit nicht in direkter Nähe zur Wohnbebauung.

Grünordnerische Ziele sollen durch das Pflanzen von Bäumen und durch den Erhalt einer Grünfläche zwischen der Wohnbebauung und Sportplatzgelände umgesetzt werden.

2. GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Freisportanlagen und Sportplätze
- Vereinsgebäude mit Turnhalle, Umkleiden, Aufenthaltsraum, Kiosk für den Spielbetrieb
- Tribünen und Sitzgelegenheiten

- Gerätehütten
- Nebenanlagen wie Ballfangnetze, Zaunanlagen, Anzeigetafeln
- Bandenwerbung
- Beleuchtungsanlagen
- Fahrradstellplätze und Zufahrten
- Nutzungen von sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturelle Zwecken

Im Plangebiet ist eine Mobilfunkanlage als gewerbliche Hauptanlage allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstmaße der zulässigen Grundfläche (GR) sind im Planteil je Baufenster festgesetzt.

2.3 Bauliche Gestaltung

Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe (WH) ist im Planteil festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand (z.B. Attika) zu messen.

Für die Mobilfunkanlage wird eine maximale Höhe von 30 m festgesetzt.

Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer sowie Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird für geneigte Dächer mit maximal 25 ° festgesetzt. Bei Flachdächern ist eine Dachneigung bis 5 ° zulässig.

Die Fassaden inkl. Tür- und Fensteröffnungen sind ortsüblich zu gestalten. Grelle Farben sind nicht zugelassen.

2.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Für die Stellplätze ist nur eine Teilversiegelung in Form von wassergebundener Decke, Kies oder Schotterrasen zulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muss jederzeit gewährleistet sein.

Die Anzahl der Stellplätze ist in der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegt.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Dachhaut nicht überschreiten. An Vereinsgebäuden sind Vereinselemente mit einer maximalen Fläche von 2 m² je Fassade zulässig. Bandenwerbung (umlaufende Bande des Sportplatzes) ist in einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Dabei darf nur die jeweils zum Sportplatz/Trainingsplatz ausgerichtete Seite mit Bandenwerbung versehen werden.

Leuchtende Werbeanlagen, Fahnenmasten und Werbung auf Dächern sind unzulässig. Es dürfen keine Beeinträchtigungen für angrenzende Flurstücke oder für den Straßenverkehr ausgehen.

2.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch Die C. Hetschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 24.05.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 2842-2024 / SU V01; Anlage 1).

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Prognoseberechnungen kann der jeweils zulässige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch der zulässige Spitzenpegel wird eingehalten. Somit sind keine Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan notwendig, um dem Anspruch der bestehenden Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus dem Betrieb der Sportanlagen gerecht zu werden.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Pflanzung von Bäumen

Gemäß der Planzeichnung werden zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und zur Einbindung in die Umgebung die Pflanzung von 9 Bäumen I. und II. Ordnung festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Bäume zu verwenden.

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

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Fläche mit der Flurstück-Nr. 1024, Gemarkung Oberteisendorf, Gemeinde Teisendorf, mit einer Größe von 1.632 m² festgesetzt.

Das Entwicklungsziel ist eine mäßig artenreiche Feuchtwiese. Das Entwicklungsziel wird in 5 Jahren erreicht.

Im Zuge der Bebauungsplanumsetzung werden 1.632 m² Ausgleichsfläche festgesetzt.

3.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan vor. In diesem werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet. Zudem erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

4. VERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Teisendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Teisendorf, den

Thomas Gasser, Erster Bürgermeister