

# Marktgemeinde Teisendorf

## Landkreis Berchtesgadener Land



### Bebauungsplan „Sportgelände Oberteisendorf“

## Umweltbericht

Fassung vom 13.12.2024

#### Auftraggeber:

Marktgemeinde Teisendorf  
Poststraße 14  
83317 Teisendorf

#### Verfasser:

Dipl. Ing. Hannes Krauss  
Landschaftsarchitekt, BayAK



die-grille.net

selbständige  
Landschaftsarchitekten  
Stadtberg 2  
D - 83410 Laufen  
08662 955450 / 0160 4470704  
krauss@die-grille.net

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
2.1	Schutzgut Boden .....	7
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	9
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	9
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	10
2.5	Schutzgut Landschaft .....	15
2.6	Schutzgut Mensch .....	16
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	17
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	17
4.2	Eingriffsermittlung .....	17
4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	19
4.4	Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen .....	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	24
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
9.	Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen .....	26

## 1. Einleitung

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen (§2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In vorliegendem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Für die konkrete Bilanzierung des Eingriffs wurde – in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land - die naturschutzfachliche Eingriffsregelung angewendet und die Eingriffsflächen mit dem Faktor 1 zu 1 bilanziert.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, für das bestehende Sportgelände in Oberteisendorf die planungsrechtliche Sicherheit für die bestehenden Gebäude und den Sportbetrieb zu schaffen.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Oberteisendorf unmittelbar nördlich der Bundesstraße B304.

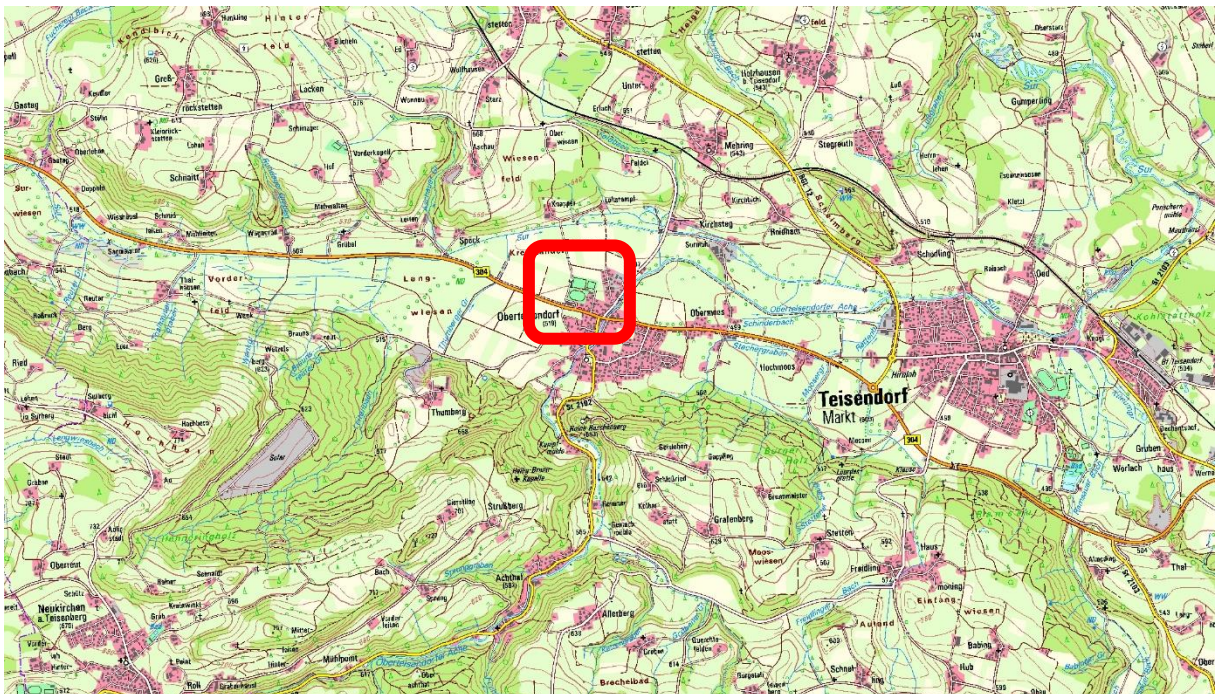


Abb. 1: Karte mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 25.000

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Baugesetzbuch (BauGB), aber auch in der Bodenschutzgesetzgebung, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Strukturkarte des LEP liegt das Planungsgebiet im allgemeinen ländlichen Raum, innerhalb es Dreiecks, dessen Ecken aus den Oberzentren Traunstein, Freilassing und Bad Reichenhall gebildet werden

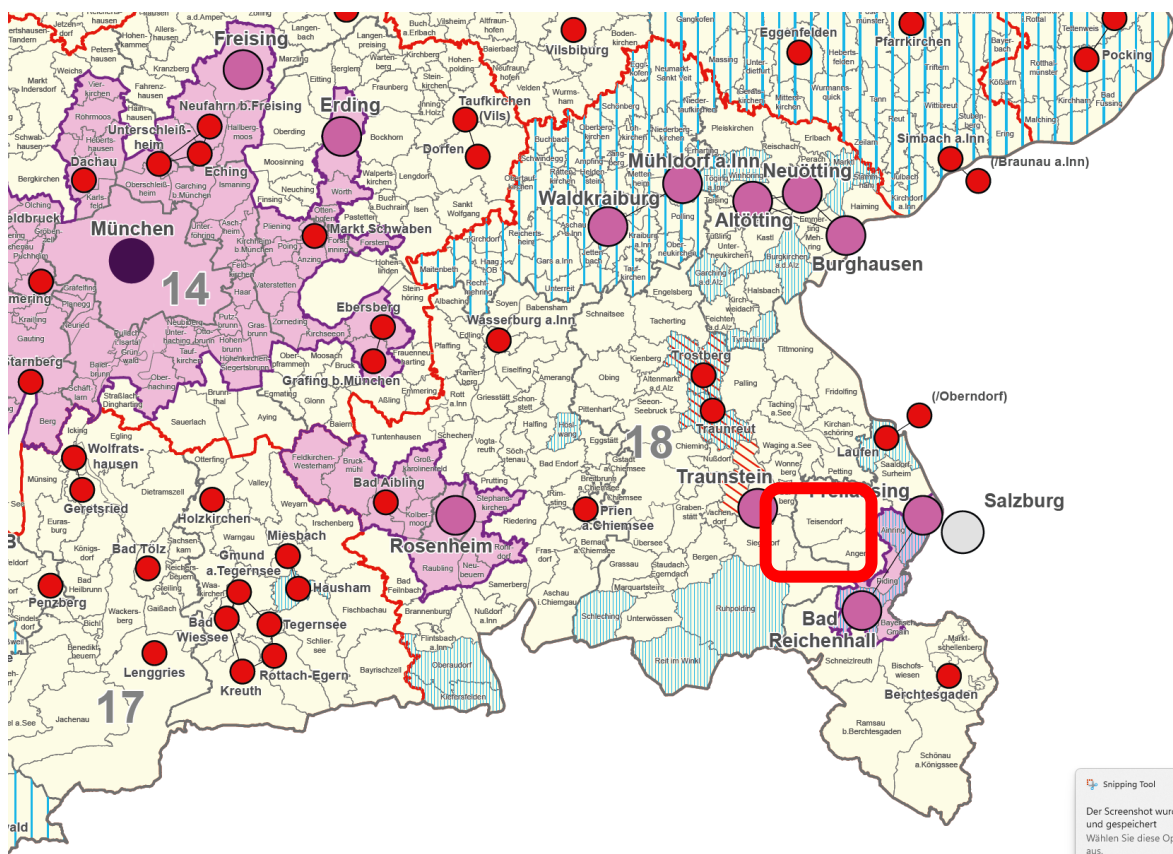


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 01.02.2015

### Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

Gemäß dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern liegt das Planungsgebiet analog zum LEP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt Teisendorf bildet das zugehörige Grundzentrum.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet in Oberteisendorf formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern sind jedoch zu berücksichtigen.

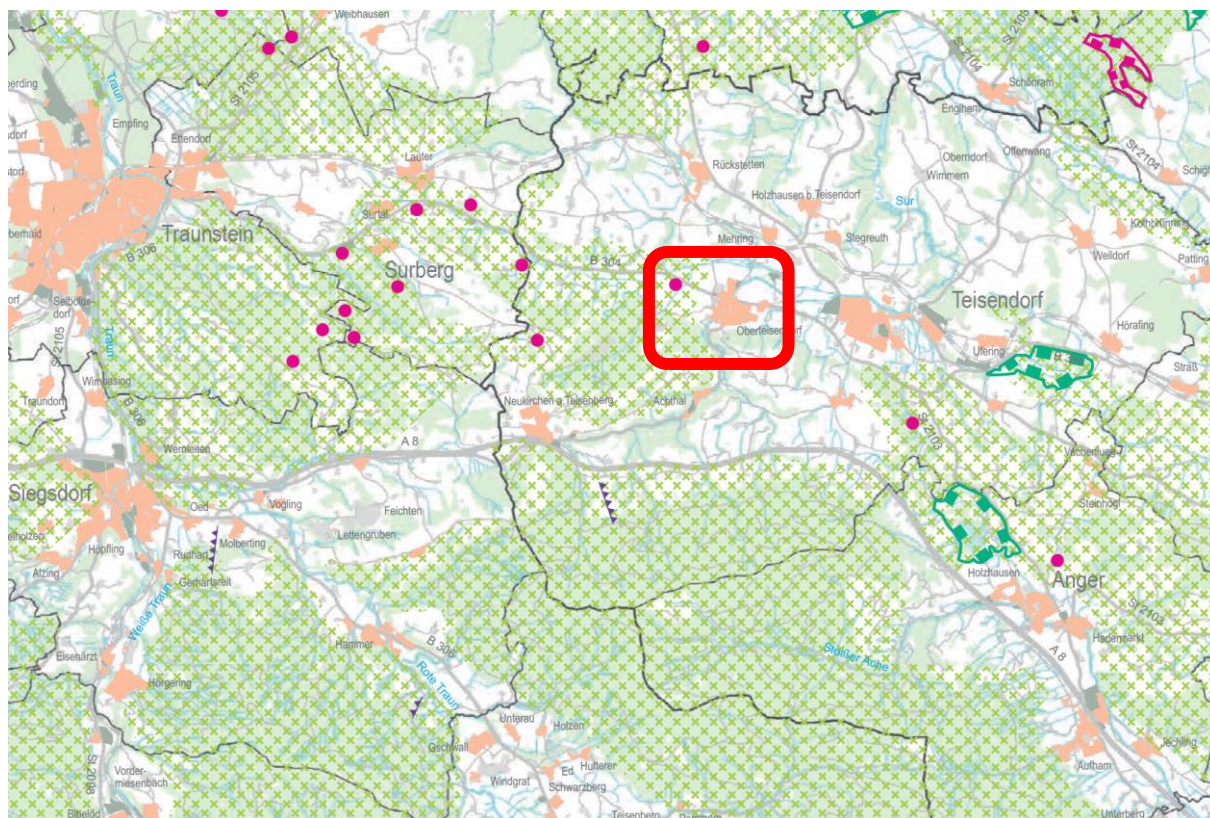


Abb. 3: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 3, Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2018

### Teil B: Fachliche Festlegungen, I Natur und Landschaft

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 2.1 Z Ziel: „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“

### Teil B: Fachliche Grundlagen, II Siedlungswesen

Es werden folgende Grundsätze definiert:

Punkt 1 G Leitbild: „Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.“

Es werden folgende Ziele festgelegt:

Punkt 3.1 Z Ziel: „Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches wird nahezu vollumfänglich durch die Nutzung als Sportgelände geprägt. Es besteht aus zwei großen Rasenfußballplätzen, einer Tartanbahn und zwei niedrigen Bestandsgebäuden. Im westlichen Bereich bestehen zwei langgestreckte, einreihige Parkplätze mit Kiesbelag. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland, das von bestehender Wohnbebauung eingefasst wird. Das Grünland wirkt als grüne Zäsur zwischen Wohnbebauung und Sportgelände.



Abb. 4: bestehende Fußballplätze die durch Skater- und Tartanbahn getrennt werden, im Zentrum des Geltungsbereiches, Blick in Richtung Ost

### 2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern bestehen in dem Untersuchungsgebiet Bach- oder Flussablagerung, aus dem Pleistozän bis Holozän. Das Ausgangsmaterial ist Sand und Kies, der z. T. unter Flussschlamm oder Flussschlamm liegt.

Als Bodenart befindet sich laut Übersichtsbodenkarte im Planungsgebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment).

Der gesamte Boden im Planungsgebiet ist bereits überformt, da durch erdbauliche Maßnahmen, wie Geländemodellierung, Einbau von Tragschichten etc., Sportplätze hergestellt wurden. Ein Teil der Sportflächen ist mit Asphalt oder Tartanbelag komplett versiegelt. Diese Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als gestörter Bodenbereich einzustufen.

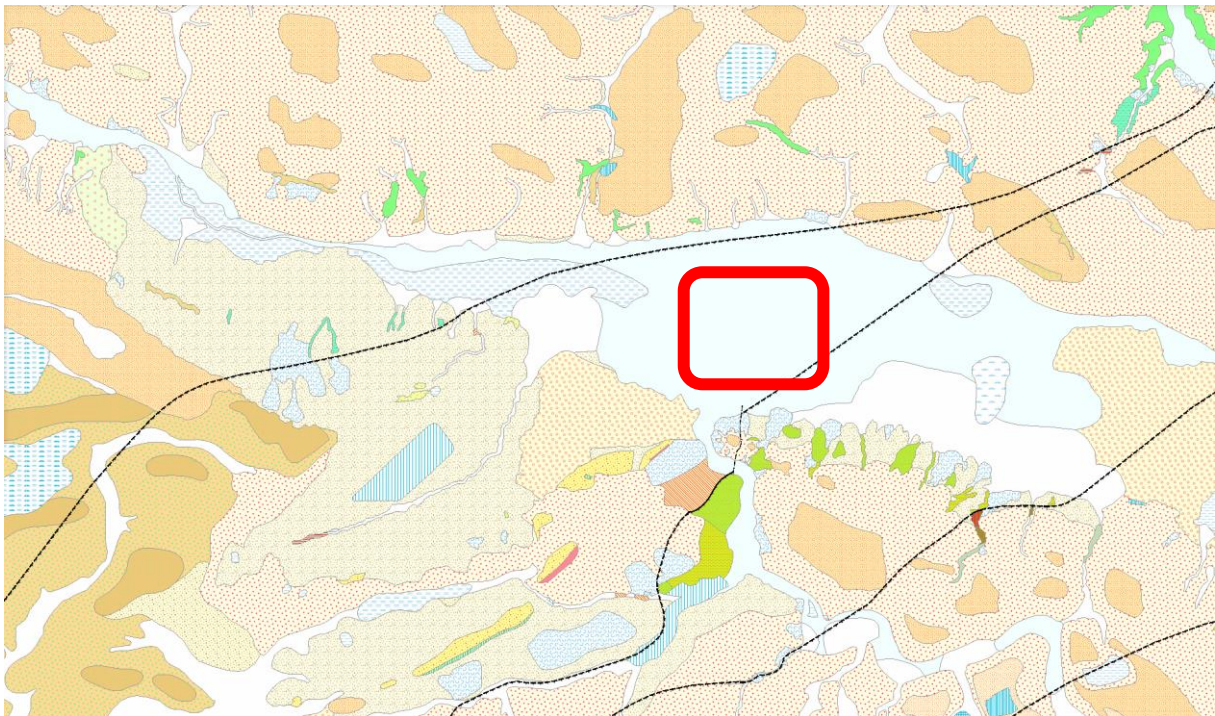


Abb. 5: Quelle: BayernAtlas, digitale geologische Karte von Bayern, M 1 : 25.000

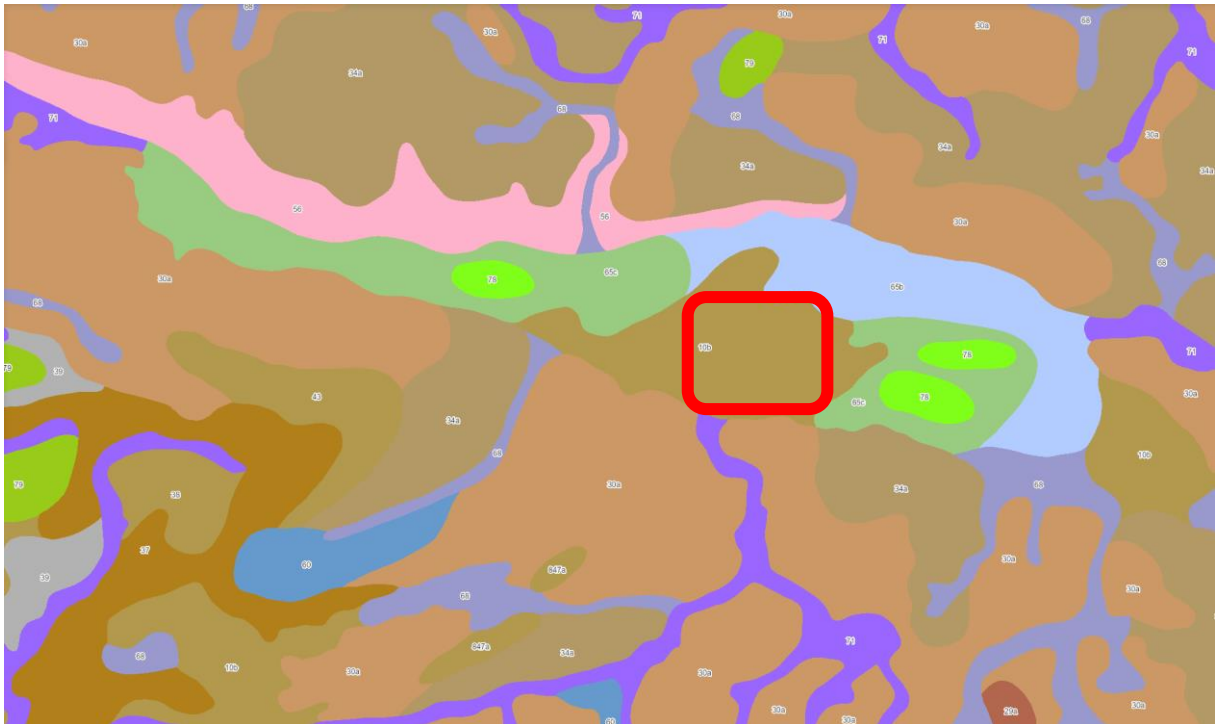


Abb. 6: Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1 : 25.000

### Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen finden größtenteils auf intensiv genutzten Sportplatzflächen statt. Teilen auf bereits jetzt versiegelten Flächen statt. Der neu überbaute Boden muss als bereits gestörter Bodenbereiche angesprochen werden.

Da die Baumaßnahmen keine tiefgründigen Tragschichten erforderlich machen und die die Versiegelung zudem nicht sehr groß ist, kommt es zu eher geringen Eingriffen in die Geomorphologie. Die baubedingte Auswirkung in das Schutzgut Boden sind somit als gering einzustufen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Skaterbahn und die Tribünenbauwerke entwässern in die umgrenzenden Grünflächen. Große Bereiche bleiben als Sportrasenfußballplatz erhalten.

Es entstehen kaum negative Auswirkungen auf den natürlichen Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung. Die durch die neue Bebauung verursachten Auswirkungen sind somit als gering einzustufen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der festgesetzten zulässigen baulichen Nutzung sind bei fachgerechtem Betrieb keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

### 2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Beschreibung

Die Jahresmitteltemperatur im Bearbeitungsgebiet liegt bei rund 10°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 1.300 mm/a und 1.500 mm/a und ist somit relativ hoch. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Sportplatz hat der weitgehend ebene Geltungsbereich eine unterordnete Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung.

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau von Skaterbahn und die Tribünenbauwerke entstehen in geringem Masse temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme ist kein bedeutsames Gebiet der Kalt- und Frischluftentstehung betroffen. In geringem Umfang wird Sportrasen entfernt. Zudem heizt sich die asphaltierte Skaterbahn stärker auf als die Rasenfläche. Da die versiegelte Fläche vergleichsweise gering ist, sind anlagebedingt nur gering erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge des Betriebs der neuen Sportinfrastruktur sind betriebsbedingt keine weiteren Belastungen zu erwarten so dass auch die betriebsbedingten Auswirkungen gering sind.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

### 2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine definierten Oberflächengewässer. Daten zum Grundwasser liegen für den direkten Planungsraum bei Erstellung des Umweltberichtes nicht vor.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die Skaterbahn und die Tribünenbauwerke versiegelt im Verhältnis zum gesamten Planungsgebiet relativ wenig zusätzliche Oberfläche. Das Potential der Fläche zur Grundwasserneubildung wird durch die Baumaßnahmen nicht entscheidend negativ beeinflusst.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Korrespondierend mit dem Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend. Wie o.a. beschrieben ergibt sich durch die vergleichsweise geringe neue Versiegelung keine weiteren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einer ordnungsgemäßen und fachgerechten Nutzung des Sportgeländes ist nicht von einer betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers auszugehen.

### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung

Der Geltungsbereich wird zu großen Teilen aus zwei bestehen Rasenfußballplätzen geprägt. Weiterhin besteht eine Tartanbahn, sowie im Bereich von zwei Bestandgebäuden asphaltierte Flächen. Im Westen befinden sich zwei geschotterten große Parkplatzfläche.



Abb. 7: Zufahrtsstraße mit Parkplätzen und Funkmast, Blick in Richtung Nord

## Umweltbericht

Bebauungsplan „Sportgelände Oberteisendorf“

---



Abb. 8: Skaterbahn zwischen Fußballplatz und Parkplätzen, Blick in Richtung Nord



Abb. 9: Skaterbahn am nördlichen Rand des Fußballplatzes mit angrenzendem Maisacker, Blick in Richtung Ost



Abb. 10: Skaterbahn im Übergang zur Tartanbahn, Blick in Richtung West



Abb. 11: Skaterbahn östlich Spielfeld 3, Blick in Richtung Nordost zu landwirtschaftlichem Grünland und Wohnbebauung



Abb. 12: Skaterbahn östlich Spielfeld 3, Blick in Richtung Südost zu landwirtschaftlichem Grünland und Wohnbebauung

Im Westen und im Norden an den Geltungsbereich grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten und im Südosten besteht Wohnbebauung, die gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Bebauung fungiert als Kulisse für das Sportgelände. Im Süden befindet sich ein kleines Gewerbegebiet.

Die im Geltungsbereich vorhandene Biotop- und Nutzungstypen beinhalten, bis auf die Einzelbäume, keine nennenswerten Strukturen, die eine Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere übernehmen können.

Es ist hier von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind.

Allerdings befindet östlich mit rund 200m Abstand das Biotop mit der Nr. 8142-1349. Es handelt sich um das Biotop „Oberteisendorfer Ache zwischen Oberteisendorf und der Einmündung in die Sur“. 380 m nördlich liegt das Biotop „Auwaldsäume der Sur zwischen Spöck und Kirchsteg“ mit der Nr. 8142-1313. Rund 480 m westlich besteht das Biotop „Röhricht- und Großseggenbestände an künstlichen Bachböschungen westlich von Oberteisendorf“ mit der Nr. 8142-1308. 500 m westlich liegen mit der Nr. 8142-1388 das Naturdenkmal „Feuchtbioptope auf den Langwiesen“ das mit den großflächigen Pfeifengraswiesen ebenfalls biotopkartiert ist.

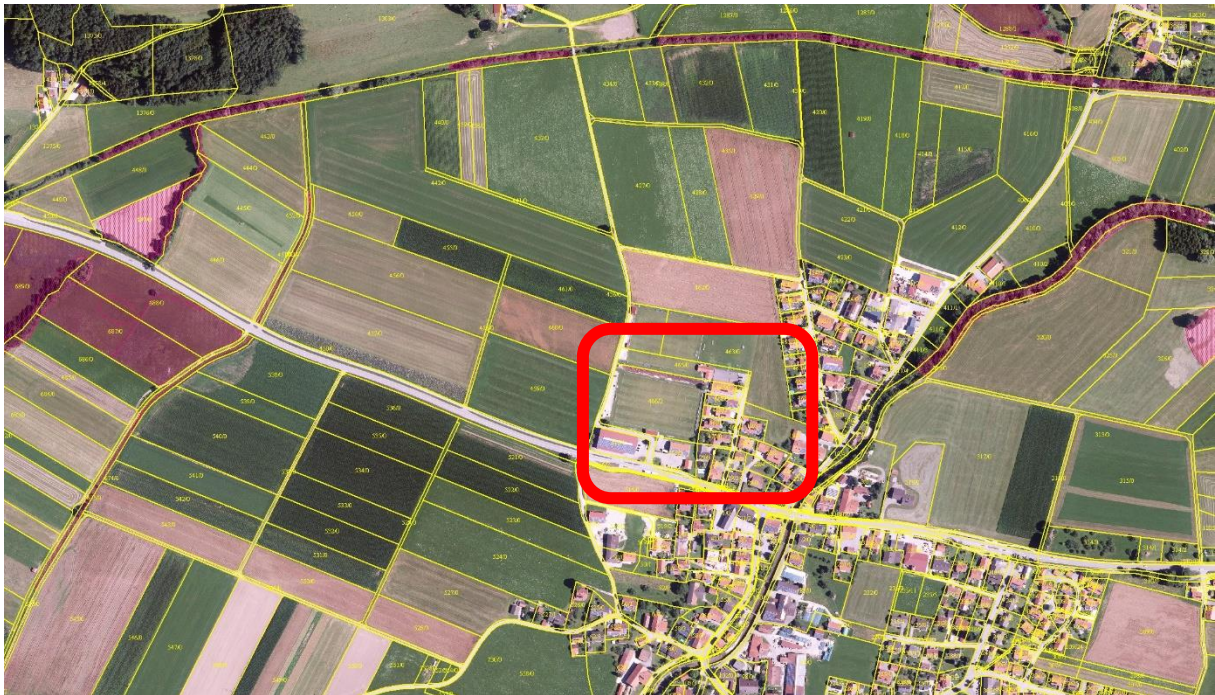


Abb. 13: Darstellung der Biotope gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung

Die Artenschutzkartierung Bayern weist für den Geltungsbereich selbst keine Arten auf. Allerdings bestehen im näheren Umfeld Punktnachweise von Fledermäusen, u.a. der Zweifarbfledermaus, Kiebitz und Feldgrille. Zudem sind in der Rubrik „sonstige Lebensräume“ zwei flächige Lebensräume ausgewiesen. Es handelt sich im Südwesten um eine Streuweise, Pfeifengraswiese mit bemerkenswerten Arteninventar und im Norden um eine binsen- und seggenreiche Nasswiese, direkt angrenzend befindet sich ein ablaßbarer Teich, der über die ASK-Gewässer erfasst ist und ein Amphibienvorkommen aufweist.

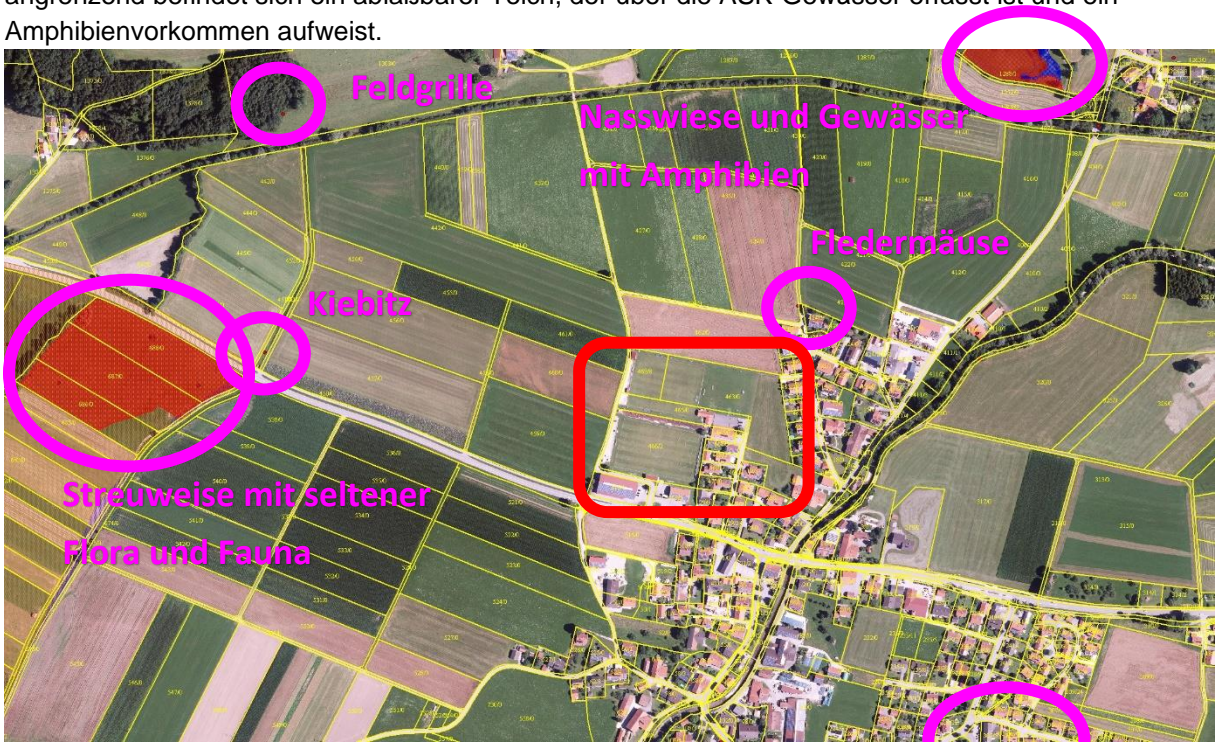


Abb. 14: Punktnachweise der ASK

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Skaterbahn und die Tribünenbauwerke werden die bestehenden Rasenfußballplätze geringfügig überbaut und vollflächig versiegelt. Schützenswerte Habitatstrukturen werden dabei nicht beseitigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf naturschutzfachliche wertvolle Biotopstrukturen feststellbar. Auswirkungen auf kartierten Biotopstrukturen, die sich in der Nähe befinden, können ausgeschlossen werden, da hier keine baulichen Eingriffe stattfinden und zum anderen die dort lebende Fauna an die Nutzung als Sportplatz gewöhnt ist. Es werden keine Biotopstrukturen beseitigt, die für die in der ASK gelisteten Arten relevant sind.

Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt entstehen, bezogen auf die baubedingten Auswirkungen, keinen weiterführenden Auswirkungen. Die anlagebedingten Auswirkung sind somit gering.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen, die Auswirkung werden somit ebenfalls als gering eingestuft.

### Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## 2.5 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Nutzung als Sportplatz-Gelände im Zusammenhang mit Wohnbebauung geprägt. Das Gelände ist komplett eben. Dezent landschaftsbildwirksam sind bestehende Zäune, die Bandenwerbung, Flutlichtmasten und ein neu errichteter Mobilfunkmast. Die bestehenden landwirtschaftlichen Kulturen und die Wohnbebauung bilden eine schwach ausgeprägte Kulisse. Die 4 zu erhaltenden Einzelbäume stellen eine wohltuende Bereicherung für das Landschaftsbild dar. Die Bedeutung der Gesamtfläche für das Landschaftsbild ist im Bestand gering.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen und Materialtransporte kommen. Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt ist, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Tribünen sollten sich an den auf dem Sportgelände bestehenden Architekturen orientieren. Anlagebedingt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Folge der neuen Nutzung der Skaterbahn ist eine geringfügige Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu erwarten. Diese „betriebsbedingten“ Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit der Infrastruktur in der Summe als gering zu bewerten.

## Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Beschreibung

Im Plangebiet liegen bereits aktuell Geräuschemissionen durch die bestehende Nutzung als Sportgelände vor. Dazu kommen je nach Jahreszeit und Empfindlichkeiten Belastungen aus dem Gebrauch des Flutlichtes. Auch aus dem Verkehr der Bundesstraße B304, resultieren Geräuschemissionen, die als Vorbelastung zu sehen sind.

Für die Erholungsnutzung spielt das Untersuchungsgebiet eine große Rolle, da die sportliche Nutzung eine Grundlage der Erholung darstellt. Diese Erholungsfunktion wird durch die baulichen Änderungen vergrößert. Eine überregionale Bedeutung im Sinne der Integration in ein Wander- oder Radwegnetz besteht nicht.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bau der Skaterbahn und der Tribünen ist während der Bauzeit mit geringen temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme und der zeitlichen Begrenzung sind die potentiell auftretenden Störungen als gering erheblich zu beurteilen. Die bestehende Erholungseignung des Gesamtareals bleibt erhalten bzw. wird aufgewertet. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, kommt zu dem Ergebnis, dass der jeweils zulässige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden kann bzw. unterschritten wird. Auch der zulässige Spitzenpegel wird eingehalten. Demnach sind auch im Bebauungsplan keine Festsetzungen bzw. Maßnahmen notwendig, um den Anspruch der bestehenden Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche aus dem Betrieb der Sportanlagen gerecht zu werden. Die anlagebedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Angesicht der o.a. schalltechnische Untersuchung und im Hinblick auf die Vorbelastungen, ist betriebsbedingt mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

## Ergebnis

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
gering	gering	gering	gering

### 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine bedeutenden Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderweitige kulturhistorisch bedeutsame Stätten vorhanden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine baubedingte Auswirkung nicht gegeben.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine anlagebedingte Auswirkung nicht gegeben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden Kultur- und Sachgüter ist eine betriebsbedingte Auswirkung nicht gegeben.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Realisierung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Aufrechterhaltung des derzeitigen Status Quo des Sportgeländes Oberteisendorf
- Umsetzung einer Skaterbahn an einer anderen Stelle, mit für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild höchstwahrscheinlich höheren Belastungen

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Maßnahmen umgesetzt, die in sehr geringem Umfang dazu geeignet sind, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu verringern.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bzw. in den Hinweisen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, zur Verminderung des Versiegelungsgrades
- Pflanzgebot für 9 Bäume, zur Eingrünung der Parkplätze und des Sportplatzgeländes

#### 4.2 Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Teisendorf wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an. Die Anwendung erfolgt angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“.

Für die konkrete Bilanzierung des Eingriffs wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung angewendet und die Eingriffsflächen mit dem Faktor 1 zu 1 bilanziert. Demnach wird der Ausgleichsbedarf flächenbezogen mit dem Faktor 1 : 1 ermittelt.

Eine vereinfachte Bilanzierung bzw. ein Entfall des naturschutzrechtlichen Ausgleiches nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich (vgl. Seite 12 und 13 Leitfaden).

Als Eingriffe sind ausschließlich diejenigen Flächen ausgleichsrelevant, in denen Festsetzungen getroffen werden, welche bauliche Veränderungen zulassen und damit negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entwickeln können. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan betrifft das die Flächen im Geltungsbereich, auf den die Skaterbahn und die Tribünenbauwerke vorgesehen sind. Nachfolgend abgebildeter Plan zeigt die flächenhafte Darstellung:



Abb. 15: Darstellung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gebiete und Eingriffsschwere

### Bewertung des Ausgangszustandes

Auch wenn der Ausgleichsbedarf flächenbezogen ermittelt wurde, werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume 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).

Alle Flächen, die von Eingriff betroffen sind entsprechen dem BNT Code P32 „Sportanlage nicht versiegelt, Sportrasenplatz“.

Dieser BNT-Code fällt in die Kategorie „geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen“.

### Darstellung des Planungsvorhabens und Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisingerechte Ermittlung wird bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt.

Im vorliegenden Fall werden die in der vorangegangenen Abbildung dargelegten Flächen als Eingriffsfläche herangezogen. Da im Bebauungsplan keine GRZ festgelegt wurde, wird die konkret Angriffsfläche in vollem Umfang angesetzt. Die entspricht einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 festgelegt.

Die Bestandsaufnahme mit Bewertung hat gezeigt, dass das betroffene Gebiet mehrheitlich eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen aufweist.

### 4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Marktgemeinde Teisendorf Stadt wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Der Verlust von flächenbezogenen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf berechnet sich gemäß der nachfolgend abgebildeten Gleichung:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/ m2 Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	-	Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahme)
------------------	---	-----------------	---	------------------------------------	---	-------------------------------	---	--------------------------------------

Da am Eingriffsort keine relevanten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann kein Planungsfaktor angerechnet werden.

Gemäß der o.a. Gleichung und unter Berücksichtigung des Planungsfaktors berechnet sich für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren der Ausgleichsbedarf wie folgt

4.894 WP	=	2.447 m2	x	2 WP (BNT P32)	x	1,0	-	0%
4.894 WP	=	Summe Wertpunkte Ausgleich gesamt						

**Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.894 Wertpunkten.**

#### 4.4 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Der o.a. ermittelte Ausgleichsbedarf von 4.894 Wertpunkten wird auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht.

Es handelt sich um die Flurnummer 1240, Gemarkung Oberteisendorf, Gemeinde Teisendorf.

Die Fläche ist derzeit verpachtet.

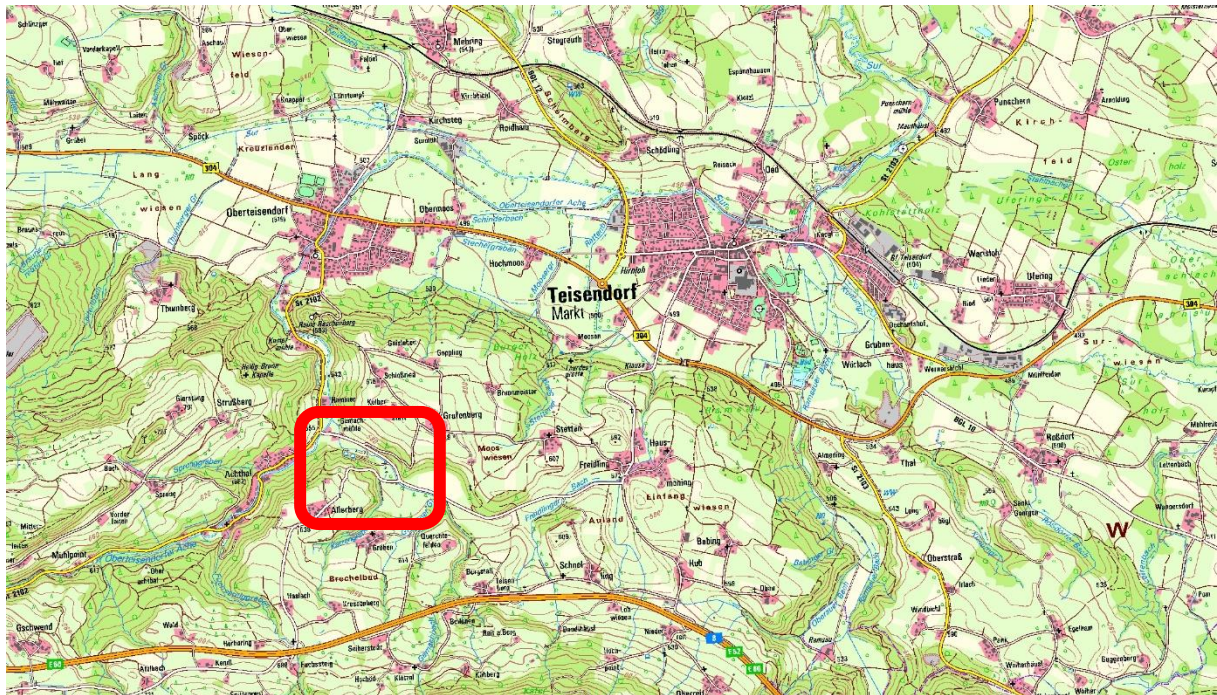


Abb.16: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000

#### Bestandssituation:

Die Ausgleichsfläche wird aktuell als mäßig extensiv artenarmes Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Der Bestand der gesamten Ökokontoffläche besteht aktuell aus dem folgenden Biotop-/Nutzungstyp:

- mäßig extensiv artenarmes Grünland , BNT-Code G211

Bei der Fläche, die im Rahmen des hier behandelten Vorhabens als Ausgleichsfläche festgesetzt werden soll, handelt es sich um eine Teilfläche der o.a. Flurnummer.

Nachfolgende Fotos zeigen den aktuellen Zustand der Fläche:



Abb.17: Blick über die angedachte Ausgleichsfläche, (BNT-Code G211), Blick nach Norden



Abb.18: Blick über die angedachte Ausgleichsfläche, (BNT-Code G211), Blick nach Süden

Naturschutzfachlich relevant ist die räumliche Nähe der Ausgleichsfläche zu Biotopen die gemäß der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst sind. Eine ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche schafft einen wichtigen Puffer für die biotopkartierten Flächen.

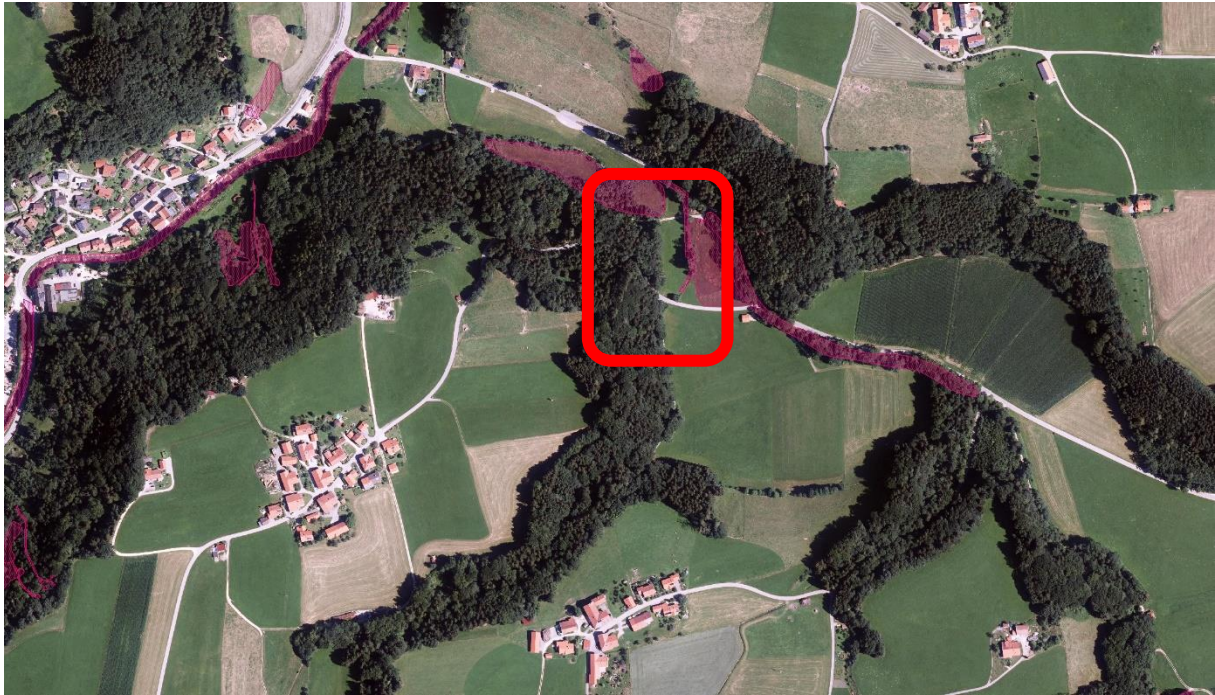


Abb.19: Auszug aus der amtlichen bayerischen Biotopkartierung, M 1 : 5000

Das Biotop mit der Nummer 8142-0241 ist eine Feuchtwiese mit einem Hauptbestand aus Nasswiesen, Kalkflachmoor und Großseggenried. In der Nähe zu den Bachläufen bestehen Innseggenrieder und Pestwurzfluren. Der überwiegende Teil des Biotops besteht aus seggen- und binsenreiche Nasswiesen mit u.a. Sumpf-Schachtelhalm, Gemeinem Gilbweiderich, Hirsensegge, Großem Wiesenknopf, Gelbsegge und Bachkratzdistel einnehmen. In einer stärker vernässten, zentral gelegenen Mulde zeigt sich ein mit Sumpf-Schachtelhalm, einem Störzeiger, angereichertes Kalkflachmoor mit Schuppenfrüchtiger Segge, Fleischrotem Knabenkraut, Schmalblättrigem Wollgras, Teufelsabbiß, Saumsegge und Niedriger Schwarzwurzel.

Bei dem Biotop mit der Nummer 8142-1295 handelt es sich um einen bachbegleitenden Auwald. Das Biotop umfasst einen mehr oder weniger lückigen und vielschichtigen Auwaldstreifen, der einen begradigten, verbauten und eingetieften Bachlauf säumt. In der Baumschicht dominiert die Esche, begleitet von Silberweide, Traubenkirsche und Bergahorn. In der Strauchschicht finden sich ebenfalls die Traubenkirsche sowie Lianen aus Gewöhnlicher Waldrebe, verschiedene Weidenarten und Europäisches Pfaffenhütchen.

Der begradigte Bachlauf ist als "Vegetationsfreie Wasserfläche" codiert.

### Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, im Sinne einer ökologischen Aufwertung auf der Fläche das aktuell mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland (BNT-Code G211) in eine mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (BNT-Code G221) umzuwandeln.

Zu Erreichung des Zieles des Ausgleichskonzeptes werden folgende Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt:

- Herstellung des mäßig artenreichen seggen- und binsenreichen Grünlandes mittels Ansaat
- Fräsen von circa der Hälfte der Fläche in Form von Streifen vor Ausbringen des Saatgutes

- Fräsen der Streifen bei trockener Witterung mit einer Bodenfräse, einer Kreiselegge o.ä.
- Herstellung der Streifen mit einer Breite von 3 bis 5 m quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung
- Herstellung eines feinkrümeligen Saatbettes
- Folgendes Saatgut kann eingesetzt werden, oder gleichwertig:
  - Ufersaum Hochstaudenflur (Bezugsquelle: Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufelden-Raboldshausen)
  - M 1060 Schattsaum (Bezugsquelle WeiSa Saatenhandel, 84155 Bodenkirchen)
  - M 1070 Feuchtwiese (Bezugsquelle WeiSa Saatenhandel, 84155 Bodenkirchen)
  
  - Saatzeit: gem. Herstellerangaben, Spätsommer bis Herbst
  - Saatmenge: 2 g/m<sup>2</sup>, 20 kg/ha. Falls empfohlen, ist das Strecken des Saatgutes mit Saathelfer auf eine Aussaatmenge von 10 g/m<sup>2</sup> möglich.

Im Sinne einer Unterhaltungspflege werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- Mahd der Fläche zwei Mal pro Jahr
- 1. Mahd ab dem 01.08., 2. Mahd ab dem 15.09.
- Das Mahdgut ist nach der Mahd mindestens 3 Tage auf der Fläche zur Aussamung zu belassen, falls erforderlich zu kreiseln und danach vollständig von der Fläche abzufahren.
- Verwendung von Fahrzeugen, die an den frischen Untergrund angepasst sind (leichte Fahrzeuge mit geringem Bodendruck, um Flurschäden zu vermeiden).
- Während der ersten 3 bis 5 Jahre ist das o.a. Mahdregime durchzuführen und dabei die Entwicklung der Feuchtwiese zu beobachten. Ggf. muss dann nochmals eine Nachsaat mit artenreichem Saatgut erfolgen.
- Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Berechnung:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichs- umfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangs- zustand
-----------------------	---	--------	---	--	---	----------------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 5 Jahre nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand).

Der Wertzuwachs pro Quadratmeter beträgt in diesem Falle 3 Wertpunkte.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bebauungsplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

<b>4.894 WP</b>	=	<b>1.632 m<sup>2</sup></b>	x	<b>9 WP</b>	-	<b>6 WP</b>
-----------------	---	----------------------------	---	-------------	---	-------------

### **Demnach wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.632 m<sup>2</sup> für das Bebauungsplanvorhaben festgesetzt.**

Die nach Art. 9 Sätze 2 und 4 BayNatSchG zuständige Behörde veranlasst nach bestandskräftiger Zuordnung der Ökokontofläche zu einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, dass die Fläche aus dem Ökokonto in das Ökoflächenkataster – Teil Kompensationsmaßnahmen – überführt wird.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da innerhalb eines bestehenden Sportgeländes in Oberteisendorf die planungsrechtliche Sicherheit für bereits vorhandene Gebäude und den Sportbetrieb geschaffen werden soll, sind keine anderen Standorte sinnvoll umsetzbar.

Demzufolge wurden keine weiteren Standorte untersucht.

Aus raumplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht ist es zu befürworten, dass das bestehende Sportgelände planungsrechtlich gesichert wird und keine neuen Gebiete „auf der grünen Wiese“ erschlossen werden.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- UmweltAtlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising

Weiterhin wurden im Januar und Juli 2024 Geländebegehungen durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige

Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, die die Auswirkungen des Bebauungsplanes ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, für das bestehende Sportgelände in Oberteisendorf die planungsrechtliche Sicherheit für die bestehenden Gebäude und den Sportbetrieb zu schaffen.

Die Planung erfolgt unter Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Boden</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Klima und Lufthygiene</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind bzgl. aller Schutzgüter Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert aus den folgenden Sachverhalten:

- Bestehende Vorbelastungen auf dem überplanten Gelände
- Bauliche Maßnahmen verursachen nur geringe zusätzliche Versiegelung
- Keine Beseitigung von relevanten Biotopstrukturen mit Habitataignung
- Keine Verschlechterung von Erholungsfunktion und Landschaftsbild
- Die Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Die Ausgleichsermittlung erfolgt angelehnt an den bayerischen Leitfaden " Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ". Unvermeidbaren Eingriffe werden auf

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs durch die Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen erbracht. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Marktgemeinde Teisendorf zu veranlassen und sollte spätestens ein Jahr nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes erfolgen.

### 9. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Berchtesgadener Land
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Teisendorf
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Südostoberbayern nicht-amtliche Lesefassung (Stand 30.05.2020)
- Übersichtsbodenkarte M 1:25.000