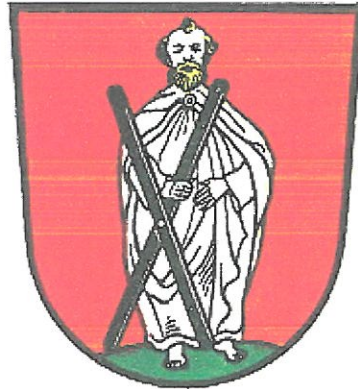


MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

„ VOGELAU III “ BEGRÜNDUNG

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

f. Schmid



16.10.2013

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 07.05.2012 für die Fl.-Nrn. 536/11, 444/3, sowie für Teilflächen der Fl.Nrn.456, 457, 445 und 444 der Gemarkung Teisendorf den Bebauungsplan/Grünordnungsplan „Vogelau III“ aufzustellen.

Der Begründung liegt der Bebauungsplan/Grünordnungsplan des Ingenieurbüros für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 ½, 83317 Teisendorf in der Fassung vom 16.10.2013 zugrunde.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Aufgrund der starken Nachfrage einheimischer Bauwerber hat sich die Marktgemeinde Teisendorf entschlossen, am südlichen Ortsrand von Teisendorf eine unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzende Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine geregelte Erschließung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Zur Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird. Ein Teil der Fläche wird von der Marktgemeinde erworben und im Rahmen des Einheimischenmodells zu günstigen Konditionen an heimische Bauwerber vergeben. Der andere Teil bleibt im Eigentum der bisherigen Besitzer und kann selbst genutzt oder am freien Markt verkauft werden. Eine Parzelle im Norden des Baugebietes ist bereits bebaut.

Städtebaulich rundet die zur Bebauung vorgesehene Fläche das vorhandene Siedlungsgebiet ab und stellt eine attraktive, vom Ortszentrum gut erreichbare Erweiterung des bestehenden Wohngebietes dar.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern soll sich die Einwohnerentwicklung im Alpenraum in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen, wobei dem Bauen für Einheimische Vorrang zukommt. Ferner zählt Teisendorf zum regionalen Ergänzungsbereich des Stadt- und Umlandbereiches Salzburg, der künftig gewisse Ergänzungsfunktion übernehmen soll. Die geplante Ausweisung des Baugebietes entspricht somit weitgehend den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

2. Darlegung des Flächenbedarfes

Zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung gibt es konkrete Aussagen im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes. Demnach lag das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren bei 0,33 %. Aufgrund der Lage im Nahbereich zu Salzburg mit guten Voraussetzungen für einen attraktiven S-Bahnanschluss wurde Teisendorf 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. Es wird daher in der Berechnung des Entwurfes zum neuen Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2025 von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,5 % ausgegangen, was einen Einwohnerzuwachs von 761 Einwohnern bedeutet. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit und einer angestrebten Mischung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie verdichteter Bebauung und Geschosswohnungsbau errechnet sich für Teisendorf bis zum Jahr 2025 ein Wohnflächenbedarf von 19,3 ha. Derzeit sind im Gemeindegebiet insgesamt ca. 10 ha Baulandreserven vorhanden. Da für einen Teil der Flächen im Innenbereich die Verfügbarkeit eingeschränkt ist, wird für den Zeitraum der Flächennutzungsplanperiode ein Anteil von 30 %, d.h. rund 3 ha, Baulandreserve bei der Baulandbedarfsberechnung berücksichtigt. Daraus leitet sich ein künftiger Wohnbaulandbedarf von 16,3 ha ab. Dieser soll vor allem in den derzeitigen Siedlungsschwerpunkten mit guter Infrastrukturausstattung Teisendorf, Oberteisendorf und Neukirchen realisiert werden. Im Gegenzug finden einige großflächig ausgewiesene Wohngebiete, deren Umsetzung bisher nicht möglich war, im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan keine Berücksichtigung mehr.

Da die Gemeinde bei anhaltender Nachfrage einheimischer Bauwerber außer im neuen Baugebiet „Oberwurz II“ in Neukirchen derzeit keine Bauflächen anbieten kann, ist eine Neuausweisung im Ort Teisendorf dringend erforderlich. Das geplante Baugebiet ist im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes enthalten und wurde aufgrund der Dringlichkeit vorgezogen und im Rahmen einer Änderung realisiert. Gleichzeitig wird im Parallelverfahren der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Da speziell direkt im Markt Teisendorf in den letzten Jahren keine Einheimischen-Baugrundstücke zur Verfügung standen, ist die Nachfrage hier besonders groß. Die Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde durch entsprechende Festsetzungen geachtet.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 0,4 km südlich des Ortszentrums von Teisendorf und umfasst ca. 1,56 ha. Der nordöstlichste Teil befindet sich in leichter Südwest-Hanglage, das weitere Gelände fällt geringfügig nach Süden ab.

Derzeit ist die Fläche teilweise als landwirtschaftliche Wiese und teilweise als Acker genutzt. Die nordwestlichste Parzelle ist bereits seit Jahren mit einem Wohngebäude bebaut.

Westlich und nördlich des Baugebietes befinden sich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Der östlich angrenzende Bereich ist als landwirtschaftliche Wiese und der südlich angrenzende als Acker genutzt. Nordöstlich des Baugebietes befindet sich ein Schießstand.

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist sowohl im Nordwesten als auch im Südwesten gegeben.

4. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf war der Bereich mit Ausnahme des bebauten Grundstückes derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend geändert und der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. Geplante bauliche Nutzung

Im neuen Baugebiet ist eine mit maximal zwei-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen sollen auf Baufläche 15 zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Ganz im Nordosten des Baugebietes kann entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus errichtet werden. Im übrigen Baugebiet sind in Abstimmung mit der bisher vorhandenen Bebauung 14 Einzelhäuser vorgesehen, von denen 8 im Rahmen des Einheimischenmodells angeboten werden. Die maximale Gebäudegröße für Einzelhäuser ist mit 125 m² vorgesehen, das Doppelhaus hat eine überbaubare Fläche von 90 m² je Hälfte und die Mehrfamilienwohnhäuser dürfen maximal 180 m² je Haus aufweisen. Zusätzlich sind erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten oder Erker) bis maximal 15 m² zulässig. Bei den beiden Mehrfamilienhäusern darf ein maximal 50 m² großer Zwischenbau errichtet werden. Für das bestehende Gebäude im Norden werden entsprechend der bereits überbauten Fläche eine maximal zulässige Grundfläche von 210 m² und ein erdgeschossiger Anbau von maximal 60 m² festgesetzt. In Bezug auf die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen wurden von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB abweichende Bestimmungen getroffen. Um wirksamen Einfluss auf den baulichen Nutzungsgrad der Grundstücke zu nehmen, wurde der Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, in Prozent festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe darf gemessen ab der fertigen Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses bis Einschnitt Außenkante Umfassungswand in die Oberkante des Dachsparrens maximal 6,20 m betragen. Diese Festsetzung soll im Hinblick auf eine energieeffiziente Bauweise eine ausreichende Aufsparrendämmung ohne Anrechnung auf die Wandhöhe ermöglichen.

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird in Bezug auf die Höhe der geplanten Erschließungsstraßen festgesetzt. Aufgrund der etwas exponierten Hanglage wird abweichend hiervon für die Parzellen 8-10 die maximale Höhe des Hauptfirstes über der Erschließungsstraße festgelegt. Dadurch soll einerseits ermöglicht werden, dass das Gebäude auf den Parzellen 9-10 entweder als Hanghaus, mit versetzten Ebenen oder in ähnlicher Bauweise wie das bestehende Gebäude auf Parz. 8 errichtet werden kann und dennoch sichergestellt ist, dass der neue First etwas tiefer liegt als der des bestehenden Gebäudes auf Parz. 8.

Für die Wandhöhe der Garagen gilt als unterer Bezugspunkt das gemittelte Maß des natürlichen Geländes. Daher dürfen die Garagen auf den Parzellen 8-10 wegen der Hanglage eine größere Wandhöhe aufweisen (4,30 m) als im übrigen Baugebiet (3 m).

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichende Abstandsflächen sind aufgrund der Hanglage lediglich bei den Grenzgaragen auf den Baufl. 9-10 zulässig.

Als Dachform sind in Anpassung an den in benachbarten Baugebieten vorhandenen Baubestand Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 22° - 30° zulässig. Dachgauben und Quergiebel sollen eine bessere Ausnutzung und Belichtung des Dachgeschosses ermöglichen und sind daher erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig, wobei sie selbst eine um maximal 5° steilere Neigung als das Hauptdach aufweisen dürfen. Insgesamt dürfen diese Dachaufbauten maximal ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen.

Die Baugrenzen werden überwiegend großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzt, um den Bauherrn einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der Situierung zu ermöglichen. Zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie wird eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden bzw. Südwesten vorgeschlagen, allerdings wird auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung verzichtet. Um möglichst hohe solaren Gewinne zu erzielen, sollte die Orientierung der Gebäude jedoch nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen.

Entsprechend der bestehenden Baustruktur in den angrenzenden Baugebieten am südlichen Ortsrand von Teisendorf wird die Zahl der Wohnungen auf zwei pro Einzelhaus und je eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Parzelle 8, auf der bereits mehrere Wohnungen vorhanden sind und die Parzelle 15, auf der auch Mehrfamilienwohnhäuser zugelassen werden sollen. Die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser sind am tiefsten Geländepunkt des Baugebietes vorgesehen, so dass sich die Baukörper gut in die Umgebungsbebauung einfügen werden. Ferner ist über die geplanten Erschließungsstraßen eine gute Erreichbarkeit gegeben. Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser dürfen die Tiefgaragenfläche sowie die Tiefgaragenzufahrt und die Einhausung auch außerhalb der Baugrenze liegen um diesbezüglich einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Garagengebäude oder Carport oder eine Kombination aus beiden bis zu insgesamt 50 m² Grundfläche innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb der Fläche für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Um eine Verschattung der Nachbargrundstücke geringer zu halten, müssen im Bereich der Parzellen 2 und 3 Garagen einen Grenzabstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück einhalten.

Eine untergeordnete Nebenanlage ist bis zu 15 m² je Bauparzelle auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhält.

Im Westen des Baugebietes wird ein schmaler Grundstücksstreifen den bestehenden Gebäuden am Rotkreuzweg zum Kauf angeboten, da dieser bereits von diesen als Garten genutzt wird und daher auch weiter zur Verfügung gestellt werden soll. Ebenso kann vom Eigentümer der Parzelle 8 ein Streifen westlich des Grundstückes erworben werden, der derzeit mit einer Hecke bepflanzt ist und in dessen Gartenfläche integriert ist.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt einerseits durch Fortführung der „Schlesienstraße“ und Verlängerung der Straße „In der Vogelau“ (neu Pfarrer-Ellmann-Straße) jeweils nach Osten sowie

andererseits durch Schaffung einer neuen Nord-Süd-Verbindung (Schützenstraße) zwischen diesen beiden Straßen. Durch die geplanten zwei Straßenanschlüsse soll ermöglicht werden, dass sich der neu entstehende Verkehr etwas aufteilt und die Zufahrt aus zwei Richtungen erfolgen kann. Aufgrund des starken Gefälles des nördlichen Teiles der neuen Schützenstraße und der erforderlichen Kuppenausrundung für anfahrende Fahrzeuge im Kreuzungsbereich mit der Schlesienstraße, wären hier bei der Straßenerrichtung größere Geländeänderungen erforderlich. Um dies zu vermeiden, soll der kurze Teil westlich der Parz. 8 als Einbahnstraße talwärts geführt werden. Am Ende der Zweirichtungsfahrbahn der Schützenstraße ist ein Wendepplatz vorgesehen.

Da von der weiteren Verlängerung der Schlesienstraße nur das Doppelhaus erschlossen wird, wird hier auf einen öffentlichen Wendepplatz verzichtet. Am Ende dieser Straße ist ein öffentlicher Fußweg in Richtung Schießplatz festgesetzt, da hier ein eingetragenes Wegerecht besteht.

Im Südosten endet die neue Pfarrer Ellmann Straße mit einer nach Norden abzweigenden Stichstraße mit Wendepplatz, der hinsichtlich seiner Größe so ausgelegt ist, dass das Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist. Nach Osten ist für eine später eventuell erforderliche Erweiterung des Baugebietes eine Fortführung der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbreite ist mit 6 m vorgesehen, wobei ein Ausbau verkehrsberuhigt mit einer Breite von 4,50 m und wechselndem einseitigen Mehrzweckstreifen vorgeschlagen wird. Der kurze Abschnitt, der als Einbahn geführt wird, weist eine Gesamtbreite von 5,50 m auf.

7. Erschließung

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

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der E.ON Bayern.

Die Müllentsorgung ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Das Oberflächenwasser wird einer Versickerung zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Ortskanal.

Aus Gründen des Ortsbildes und der Straßenraumgestaltung sind sämtliche Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

8. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	13335 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2261 m ²
Öffentlicher Fußweg	54 m ²
Geltungsbereich	<u>15650 m²</u>

9. Grünordnung

9.1. Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an ein bebautes Wohngebiet an. Der an die Fl.Nrn. 447/4, 447/5 und 447/6 angrenzende Streifen ist von den jeweiligen Grundeigentümern dieser bereits bebauten Parzellen gepachtet und als Garten genutzt und soll diesen auch künftig zur Verfügung stehen bzw. von diesen erworben werden. Die Fl.-Nr. 444/3 ist bereits bebaut und mit dichten Heckenstrukturen begrünt. Der im Westen über die Grundstücksgrenze hinaus bestehende Gehölzstreifen entlang der geplanten Straße kann erhalten und vom Eigentümer erworben werden. Das übrige Planungsgebiet ist derzeit teils als Wiese und teils als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen auf.

9.2. Planungsziele

Die Neubauten sollen harmonisch in die Kulturlandschaft und in die gewachsene Siedlungsstruktur eingebunden werden. Dies soll insbesondere durch folgende Maßnahmen erzielt werden:

- Durch eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern am neuen Ortsrand im Süden und Osten des Baugebietes soll ein weicher, harmonischer Übergang zur freien Landschaft erfolgen. Auf eine lineare Schnitthecke (vor allem aus immergrünen Gehölzen) sollte verzichtet werden. Eine einreihige freiwachsende Hecke, gegebenenfalls mit einigen eingestreuten Bäumen und moderater Wuchshöhe schafft ein natürliches Erscheinungsbild, hält die Verschattung im Rahmen und erlaubt den Eigentümern auch Durchblicke in die umgebende Landschaft.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die Privatgärten pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche mit zumindest einem kleinkronigen Laubbaum oder Obstbäumen zu bepflanzen.
- Um eine solarenergetische Optimierung zu ermöglichen, ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume zu vermeiden. Bei beschränktem Raumangebot sind daher kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume zu bevorzugen und der Standort sorgfältig auszuwählen. 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.
- Entlang der Erschließungsstraße ist zur Straßenraumbegrünung die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Diese entlang der Straße so anzuordnen, 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. Daher sollten Bäume im Straßenraum möglichst nicht mittig, sondern diagonal versetzt vor Gebäuden angeordnet werden um die natürliche Belichtung möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Der Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen.
- Niederschlagswasser ist sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, in den Untergrund zu versickern. Um das Grundwasser vor einer möglichen Verunreinigung bestmöglich zu schützen, ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden grundsätzlich zu bevorzugen.
- Geländeänderungen sind im Großteil des Baugebietes nur bis 0,60 m zulässig. Lediglich im Bereich der Parzellen 16-18 dürfen diese aufgrund des Geländeabfalls und der geplanten Straßenhöhenlage bis 0,80 m aufweisen und im Bereich Parzellen 8-10 wegen der Hanglage bis zu 1,50 m. Darüber hinaus gehende Geländeänderungen sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Das Baugebiet wird ebenso wie das angrenzende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Auf eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude sowie auf ein der Umgebung entsprechendes Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzungen geachtet.
3. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.
4. Durch die Anordnung der Gebäude und deren vorgeschlagene Ausrichtung sowie die angestrebte Vermeidung von Beschattung durch Bepflanzung kann eine effiziente Nutzung der Solarenergie ermöglicht werden.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Teisendorf und umfasst rund 1,5 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere dem Wohnraumbedarf der heimischen Bevölkerung nachgekommen werden und eine ordnungsgemäße Bebauung, Nutzung und Erschließung gesichert werden.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern, einem Doppelhaus und 14 Einzelwohnhäusern vor. Die Erschließung erfolgt über Verlängerung der bestehenden Straßen, die durch einen neuen Straßenabschnitt verbunden werden sowie einer kurzen Stichstraße mit Wendeanlage. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zulässige Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen sowie die Bauhöhe in weitgehender Anpassung an die Umgebungsbebauung festgesetzt. Der Zugschnitt der Grundstücke erlaubt eine durchgängige Ausrichtung der Gebäude nach Süden bzw. Südwesten, so dass eine energieeffiziente Nutzung ermöglicht wird.

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen. Um solare Energiegewinne nicht zu beeinträchtigen, sind Art und Standort von Gehölzen entsprechend sorgfältig zu wählen, so dass eine Verschattung von Gebäuden durch Gehölze dauerhaft vermieden wird.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, sind ferner das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Südostoberbayern sowie der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf zu beachten. Letzterer wird im Parallelverfahren geändert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet von Teisendorf gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Das Relief wurde vom mächtigen Salzachgletscher geprägt. Im Bereich der würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen sind vorwiegend kiesig-sandig bis tonig-schluffige Gesteinstypen vorzufinden. Entsprechend dem Ausgangsmaterial haben sich hier Parabraunerden und Braunerden entwickelt. Der Boden ist anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände fällt im nordöstlichsten Teil nach Süden ab und läuft dann in Richtung Süden flach aus.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert werden und Oberboden zwischengelagert.

Durch die geplante Bebauung sowie die Verkehrserschließung wird ca. ein Drittel der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und der Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen kann das Ausmaß der Auswirkungen reduziert werden kann.

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

Es sind aufgrund der teilweisen Versiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegen auch keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Von dem Vorhaben sind auch keine Wasserschutzzonen betroffen.

Aufgrund der Höhenlage ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen. An einem ca. 5 m tiefer gelegenen Standort ca. 180 m östlich des Planungsgebietes liegt der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 9 m. Auch auf Grund der Erfahrungen im unmittelbar benachbarten Baugebiet ist ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser daher nicht zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser ist wieder dem Untergrund zuzuführen.

Häusliche Abwässer werden dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Da das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig versickert wird, können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate gering gehalten werden.

Eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ist aufgrund der Nutzung und der geregelten Ableitung des Schmutzwassers nicht zu befürchten.

Es wird daher mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist derzeit teils als Wiese und teils als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen auf. Eine Bauparzelle ist bereits bebaut und die Freifläche ist als Ziergarten angelegt. Im Westen ist ein Streifen von ca. 300 m² bereits von den westlich angrenzenden Grundstückseigentümern als erweiterte Gartenfläche zu ihren Grundstücken genutzt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind im Planungsgebiet keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Im Nahbereich liegen keine SPA- und FFH-Gebiete oder Biotop, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Auswirkungen:

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die vorgesehene Eingrünung des Ortsrandes im Süden und Osten soll der Strukturreichtum erhöht und so zur Verminderung der Eingriffsschwere beigetragen werden.

Es sind somit nur geringe Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt zu erwarten.

2.4. Schutzgut Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Das geplante Wohngebiet liegt unmittelbar im Anschluss an bestehende Bebauung. Der benachbarte Bereich ist im derzeitigen Flächennutzungsplan ebenso als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wie das künftige Baugebiet, für das der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wurde.

Die geplanten Bauparzellen sind derzeit teils als landwirtschaftliche Wiese und teils als Acker genutzt und haben für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion. Der im Norden bestehende Weg in Richtung Kugelfang bleibt erhalten und wird als Fußweg festgesetzt.

Nordöstlich des neuen Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 140 m der Schießstand der Schützengesellschaft Teisendorf. Das Gelände zum Schießstand fällt leicht nach Norden ab. Der Kugelfang liegt ca. 30 m östlich des nordöstlichsten Baugrundstückes. Der Schießplatz wird von den Schützen nur in den Monaten April bis Ende Oktober im 2- 3 wöchigen Rhythmus am Samstagnachmittag benutzt.

Hinsichtlich der Lärmemissionen wurde die Fa. Accon GmbH mit der Ausarbeitung einer Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Da eine erste Messung und Berechnung ergab, dass die

zulässigen Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nicht eingehalten sind, wurde in einen der acht Stände eine schallabsorbierende Dämmung eingebaut und erneut eine Messung und Berechnung hinsichtlich der Immissionen durchgeführt. Durch die entsprechende Schallschutzmaßnahme bei allen Schießbahnen reduziert sich der Beurteilungspegel auf 53,3 dB(A) und der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags wäre somit eingehalten. Von Seiten der Feuerschützengesellschaft ist eine Neuerrichtung des Kugelfanges vorgesehen. Dieder soll etwas tiefer gelegt und nach Norden in Richtung Schießstand verschoben werden. Daraus wird möglicherweise eine weitere Verminderung der Lärmemissionen im neuen Baugebiet resultieren. Es ist daher geplant, dass zwischen Gemeinde und Schützengesellschaft ein Vertrag geschlossen wird, der sicherstellt, dass eine Neuerrichtung des Kugelfanges und eine Dämmung der Schießstände in der Weise erfolgen muss, dass künftig hinsichtlich der Lärmemissionen im Planungsgebiet keine unzulässige Beeinträchtigungen mehr gegeben sind.

Durch die getroffenen Sicherheitsvorkehrungen wie verengte Schießscharten und montierte Hochblenden wird der Winkel der möglichen Schusslinien derart eingeschränkt, dass das neue Baugebiet durch den Schießstand nicht tangiert wird. Ein entsprechender Plan, in dem die möglichen Schusslinien dargestellt sind, ist als Anhang der Begründung beigelegt.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb (ca. 55 GV) befindet sich südwestlich des geplanten Baugebietes in einer Entfernung von mehr als 130 m. Die Vorgaben der IMS vom 10.06.1996 und 25.03.1997 (GZ.IIB5-4641.0-001/94), die einen Mindestabstand von 120 m zu landwirtschaftlichen Betrieben vorsehen, sind somit eingehalten.

Auswirkungen:

Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch angrenzende Gebiete ist aufgrund der dort bestehenden Nutzung und Ausweisung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten. Durch den Verlust an Ackerfläche ist eine gewisse Verringerung der Flächen für die Nahrungsmittelproduktion gegeben.

Während der Bauzeit kann es zu Störungen durch Lärm- und Staubemissionen kommen. Aufgrund der geplanten Anzahl der neuen Wohneinheiten ist mit einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, wodurch die Belastung durch Verkehrslärm im bestehenden Gebiet etwas zunehmen kann. Durch die mögliche Zufahrt von Norden und Westen kann allerdings davon ausgegangen werden, dass sich die Belastung verteilt und somit keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Die bestehenden Wegverbindungen werden in der Planung berücksichtigt. Der bestehende Schießplatz ist in seinem Fortbestand nicht eingeschränkt und stellt nach dem geplanten Umbau für das neue Baugebiet auch keine wesentliche Belastung oder Gefährdung dar.

Eine Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen im geplanten Baugebiet durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Südwesten ist aufgrund der Entfernung nicht zu befürchten. Mögliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebsführung durch das Wohngebiet sind ebenso nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist daher mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.5. Klima und Luft

Beschreibung:

Teisendorf wird dem Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ mit mäßig kühler Ausprägung zugeordnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7°-8°C, die Jahresniederschlagssumme beträgt ca. 1300 - 1500 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Auswirkungen:

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung ist mit keinen gravierenden Klimaauswirkungen zu rechnen. Es werden keine kleinklimatisch

wirksamen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Ebenso sind kein nennenswerter Temperaturanstieg und eine daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Die geplante Nutzung wird ferner keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft verursachen. Zur Schonung der Umwelt soll eine energieoptimierte Nutzung ermöglicht werden.

Daher ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet befindet sich zum Teil in leichter Südhanglage, wobei der Kuppenbereich im Wesentlichen bereits bebaut ist. Es grenzt unmittelbar an den bestehenden Ortsrand an und stellt eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar.

Auswirkungen:

Die geplante Ergänzung des Siedlungskörpers ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung und setzt die bestehende Bebauung nach Osten fort. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bauform und Baugestaltung kann eine Einbindung der künftigen Bauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild erzielt werden. Die geplante Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Eingrünung des neuen Ortsrandes und schafft einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Es ist daher nur mit geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt.

2.8. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bedarf an Wohnraum würde weiter bestehen oder andernorts gedeckt werden.

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

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

Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland, Ackerfläche	Kategorie I - unterer Wert
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Kategorie II - unterer Wert
Wasser	Fläche mit geringer Versickerungsleistung	Kategorie I - oberer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne wesentliche Auswirkung auf kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I - oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsrandbereich, Hanglage	Kategorie II.- unterer Wert
Gesamtbewertung		Kategorie I – oberer Wert

4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dadurch kann eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden. Das Baugebiet wird an den Geländeverlauf angepasst, so dass keine größeren Erdmassenbewegungen erforderlich sind. Ferner ist im Zuge der Baumaßnahmen der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

Schutzgut Tiere Pflanzen:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung ist die Pflanzung von standortheimischen Laub- und Obstbäumen und Sträuchern vorgesehen.

Tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Einfriedungen sind unzulässig.

Schutzgut Landschaft:

Die geplante Bebauung passt sich an das bestehende Relief an. Die vorgesehene Bepflanzung trägt zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Schutzgut Klima und Luft:

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Möglichkeiten einer energieeffizienten Nutzung tragen zum allgemeinen Klimaschutz bei.

4.3. Eingriffsregelung

Durch das auf die örtliche Situation abgestimmte Grünordnungskonzept kann der Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend gering gehalten werden. Das Vorhaben wurde anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben von Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, überprüft.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden die für die Hauptanlagen festgesetzte Grundfläche zur Grundstücksfläche in Bezug gesetzt und somit eine errechnete GRZ, die durchwegs unter 0,30 liegt, ermittelt.

Da alle Fragen der Checkliste durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können, erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Vorgehens“. Dies beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres, schrittweises Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausreichend erfüllt und es besteht daher **kein weiterer Ausgleichsbedarf**.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop^o bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen:</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

5. Alternative Planungslösungen

Im Rahmen der Planaufstellung wurden auch Planungsalternativen mit einer flächensparenderen Bebauung (z.B. vier Mehrfamilienhäuser, zwei Doppelhäuser) erarbeitet. Nach eingehender Abwägung wurde jedoch die vorliegende Variante als die am gebietsverträglichsten eingestuft und insbesondere auch aufgrund der Ortsrandlage und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens favorisiert.

6. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind insbesondere die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Diesbezüglich wird vielfach auf die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung Bezug genommen.

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Lage am Ortsrand kommt der festgesetzten Bepflanzung im Bereich der privaten Flächen insbesondere am südlichen und östlichen Ortsrand eine wesentliche Bedeutung zu. Von Seiten der Gemeinde ist daher im Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Pflanzmaßnahme sinnvoll.

8. Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Teisendorf und schließt unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Parallelverfahren geändert und sieht nun wie in dem angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Fläche ist derzeit teils als landwirtschaftliche Wiese und teils als Acker genutzt. Es ist die Errichtung von mehreren Wohnhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, einem Doppelhaus und zwei Mehrfamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Die Verkehrserschließung erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraßen und einer neu zu errichtenden Nord-Süd-Verbindung, sodass die Zufahrt von zwei Richtungen erfolgen kann. Aufgrund des Geländes wird ein kurzer Straßenabschnitt in Richtung Süden als Einbahnstraße geführt werden. Um für die in Richtung Norden in die Schützenstraße einfahrenden Fahrzeuge ein Wenden zu ermöglichen, wird am Ende der Zweirichtungsfahrbahn ein Wendeplatz festgesetzt. Im Südosten ist ferner eine kurze Stichstraße, die ebenfalls mit einem Wendeplatz endet, vorgesehen. Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen können entsprechend erweitert werden, so dass eine wirtschaftliche Erschließung sichergestellt ist.

Aufgrund der möglichen baulichen Nutzung ist mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Durch den Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und die nicht vermeidbare teilweise Versiegelung wird in Bezug auf das Schutzgut Boden mit anlagebedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit gerechnet. Wesentliche Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu befürchten. Eine unzulässige Beeinträchtigung durch den nahegelegenen Schießstand kann gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung durch eine Dämmung des Schießstandes ausgeschlossen werden. Ferner ist eine Neuerrichtung des Kugelfanges geplant. Zwischen Gemeinde und Feuerschützengesellschaft wird ein entsprechender Vertrag abgeschlossen, der die Erforderliche Lärminderung durch die Um-

und Neubaumaßnahmen sicherstellt. Aufgrund der Schießbahnen und der bereits erfolgten Maßnahmen sind sicherheitstechnische Belange nicht berührt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung sowie durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden. Da dieser Ortsrandbepflanzung eine wesentliche Bedeutung zukommt, wird die ordnungsgemäße Durchführung im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde überprüft.

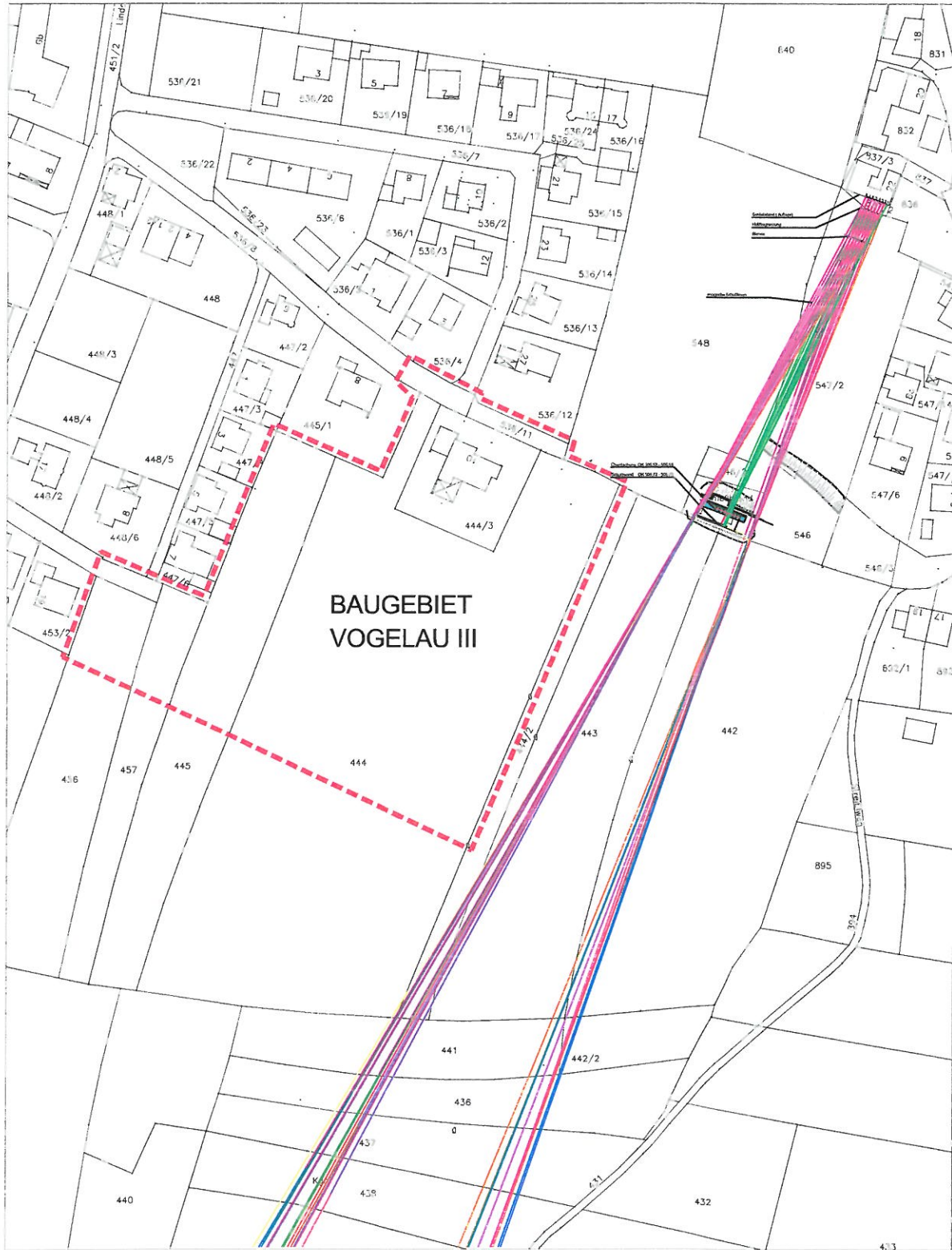
Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann das vereinfachte Vorgehen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt werden und es sind somit keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind somit von geringer Erheblichkeit.

Teisendorf, 16. Okt. 2013
MARKT TEISENDORF


.....
Schießl
Erster Bürgermeister

Schießstand mit Kugelfang und Schußlinien



M 1:2000