

# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## AUSSENBEREICHSSATZUNG PTEISENDORF - VIADUKTWEGÍ 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

14.07.2021

Der Begründung liegt der Plan in der Fassung vom 14.07.2021, ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Städtebau und Umweltplanung Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhallerstraße, 83317 Teisendorf, zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Teisendorf hat am 05.05.2022 die Aufstellung der Erweiterung der Außenbereichssatzung beschlossen.

#### 1. Aufstellungsgründe

Die Marktgemeinde Teisendorf ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung soll im Bereich des Siedlungsansatzes am Viaduktweg, der sich nördlich der Bahnhofstraße am Ortseingang der Marktgemeinde Teisendorf befindet, die Schaffung weiteren Wohnraumes ermöglicht werden. Hierfür soll eine Außenbereichssatzung für den nordwestlich entlang der Sur verlaufenden bebauten Bereich am Viaduktweg aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung kann eine maßvolle bauliche Ergänzung innerhalb des Satzungsbereiches erfolgen. Der Siedlungsansatz weist eine zentrumsnahe Lage auf und ist verkehrstechnisch gut an den Ortskern angebunden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung kann somit gewährleistet werden.

#### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Viaduktweg verläuft nördlich der Bahnhofstraße am Ortseingang von Teisendorf dem Flusslauf der Sur folgend in Richtung Norden. Der nun vorgesehene Satzungsbereich umfasst ca. 0,46 ha und ist mit mehreren Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut. Der bebaute Bereich weist siedlungsstrukturell bereits eine Entwicklung mit wohnsiedlungsartigem Charakter auf und hat keine landwirtschaftliche Prägung mehr. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung kann unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsansatzes erfolgen.

Der Satzungsbereich ist im Süden nur durch die Sur vom bestehenden Hauptort getrennt und wird durch eine Brücke mit diesem verbunden. Der Standort weist somit eine attraktive zentrumsnahe Lage auf, so dass eine gute, teils fußläufige Erreichbarkeit der bestehenden kommunalen Einrichtungen sowie der Nahversorger gegeben ist.

Im Nordwesten außerhalb des Satzungsbereichs befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb (ca. 30 GV). Auf Grund der Entfernung der Stallung von nächstgelegenen Wohngebäude (ca. 65 m) ist hier von keiner wesentlichen Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen auszugehen.

Beiderseits der Sur sind nachrichtlich Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren) dargestellt. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

#### 3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Viaduktweges als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht der Aufstellung einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht entgegen.

#### 4. Verkehrerschließung

Durch den von der Bahnhofstraße abzweigenden Viaduktweg ist der gesamte Satzungsbereich gut an das örtliche Straßennetz angebunden.

#### 5. Erschließung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation von Teisendorf. Die Wasserversorgung, Stromversorgung und Müllbeseitigung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert.

#### 6. Denkmalschutz

Im Nahbereich der Satzung befinden sich folgenden Bau- und Bodendenkmäler:

D-1-72-134-230: Bildstock 15 Rosenkranzstationen, gußeisern mit Bildtafel, neugotisch, mit Nagelfluhbasis, 19. Jh., teilweise erneuert; entlang des Wallfahrtsweges nach Weildorf.

D-1-8142-0010: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).

Aufgrund der durch den Satzungsbereich verlaufenden Straße der römischen Kaiserzeit ist nicht auszuschließen, dass weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler im Zuge von Baumaßnahmen aufgefunden werden.

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

7. Umweltschützende Belange

In unmittelbarer Nähe des Satzungsbereiches befinden sich zwei Biotop.

Biotop Nr. 8142-1350-002: sDie Sur bei Teisendorf%sonstige Flächenanteile;

Biotop Nr. 8142-0201-005: sWeidensaum, nördlich Teisendorf%Gewässer-Begleitgehölze.

Auf der Fl.Nr. 593/10 Gemarkung Teisendorf befindet sich nahe dem Viadukt ein Naturdenkmal - sEiche in Teisendorf%Die Stieleiche (Quercus robur) ist ca. 300 Jahre alt und einer der größten und ältesten Bäume im Umkreis.

Von einer Beeinträchtigung der Biotop und des Naturdenkmales durch künftige Baumaßnahmen ist aufgrund der Lage und Entfernung nicht auszugehen.

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso wird kein Schutzgut im Sinne der FFH- Richtlinie beeinträchtigt.

Bei Baugenehmigungsverfahren ist gegebenenfalls die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Diese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Teisendorf, ö ö ö ö ö .  
MARKT TEISENDORF

ö ö ö ö ö ö ö ö ..  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister