

Marktgemeinde Teisendorf Landkreis Berchtesgadener Land



Zur Neufassung des Bebauungsplans
„Nördlich der Autobahnzufahrt“

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Fassung vom 26.04.2023

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. Anlass und Ziel der Neufassung.....	3
2. Art des Verfahrens mit Begründung	3
3. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Bestehende Rechtsverhältnisse und übergeordnete Planung	5
4.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
4.2 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben.....	5
5. Planänderung	8
5.1 Übersicht der Änderungen.....	8
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	11
6.1 Betrachtung der Umweltbelange und Auswirkungen auf die Schutzgüter	11
6.1.1 Schutzgut Klima/ Luft.....	11
6.1.2 Schutzgut Boden	11
6.1.3 Schutzgut Grundwasser	11
6.1.4 Schutzgut Fließ- und Stillgewässer	12
6.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
6.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter	12
6.1.7 Schutzgut Mensch	13
6.1.8 Schutzgut Landschaftsbild.....	13
6.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	13
6.2.2 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen	16
7. Zusammenfassung	19

1. Anlass und Ziel der Neufassung

Die Neufassung des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“ dient der Schaffung von notwendigem Wohnraum in Neukirchen. Zugrunde liegt u.a. der Masterplan für ein kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg aus dem Jahre 2013. Gemäß diesem ist der Landkreis Berchtesgadener Land, explizit auch das Gemeindegebiet Teisendorf, als erforderlicher Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte in Bezug auf die Bevölkerungsprognosen definiert.

Der Markt Teisendorf setzt sich seit langem mit der angespannten Wohnungssituation auseinander und ist darum bemüht auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen Wohnungsbau zu ermöglichen.

2. Art des Verfahrens mit Begründung

Da durch die Erhöhung der GRZ die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes verändert werden, wird die Neufassung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt. Umweltbelange werden hierdurch geringfügig tangiert, da die Erhöhung der GRZ zu einer Änderung des Ausgleichsbedarfes bei gleichbleibendem Baufeld führt. Die Umweltbelange werden inklusive der Eingriffs- / Ausgleichsregelung in dem vorliegenden Bericht unter dem Titel „Abhandlung der Eingriffsregelung gem. BauGB“ abgehandelt.

3. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet bildet das Zentrum des Ortsteiles Neukirchen und liegt nördlich der Autobahnzufahrt auf die A8, Strecke München Salzburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke Nr.:

35/Tfl., 243/2, 240/1, 240/4, 240/5, 240/6, 44, 44/6, 75/6, 44/7, 43, 41/2, 39, 38/5, 38/6, 38/7, 75/8, 75/15, 75/16, 35/1, 36/4, 36/3, 36, 37, 38, 38/4, 1, 75/4, 75/2, 75/20, 75/19, 77/11, 77/10, 77/9, 77/8, 77/12, 77/13, 150, 150/2, 8/2, 8/6, 8, 8/3, 8/4, 6, 6/2, 6/9, 10/Tfl., 146/Tfl., 146/2 Tfl., 148/Tfl., 147, 9, 9/1, 151/4, 151/6, 151/7, sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Teile der öffentlichen Verkehrsflächen die Flurstücke Nr.: 240/Tfl., 42/2, 75/23, 75/25, 75/17, 6/6, 149/1, 149/Tfl., 14/Tfl., 14/1, 14/2, 42/1, 76.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 71.035 m².

Nachfolgend dargestellte Kartenausschnitte zeigen die räumliche Lage:

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Neufassung Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“

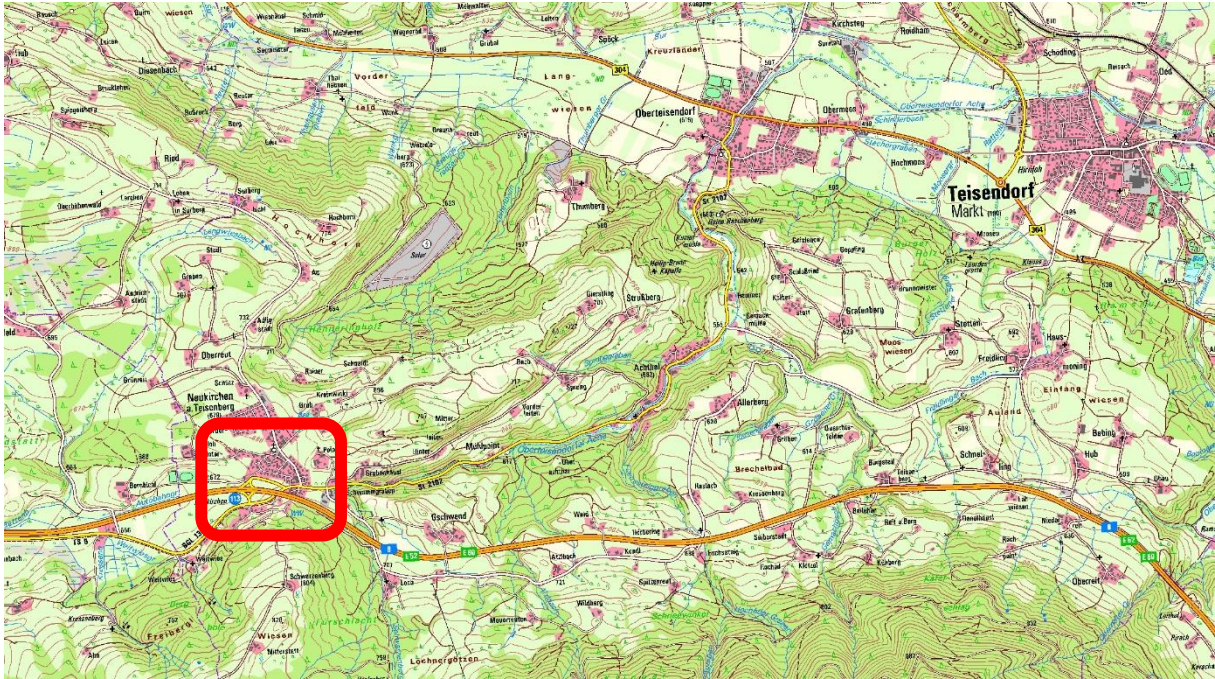


Abb.: Topografische Karte mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 25.000

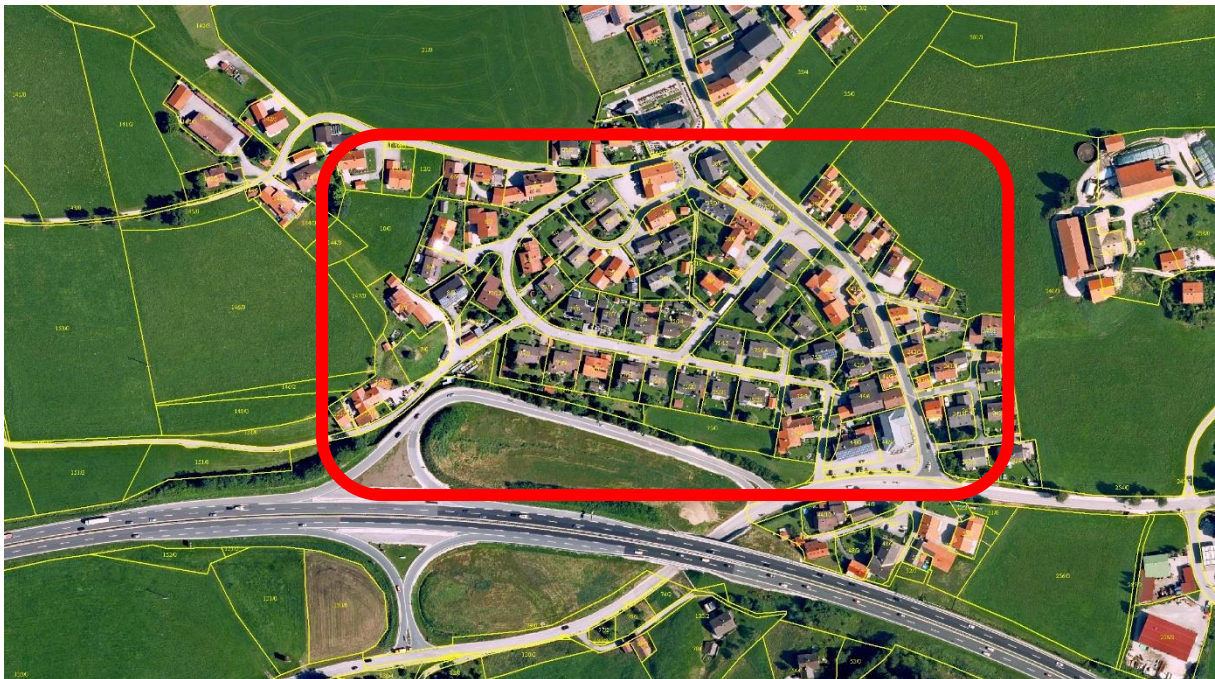


Abb.: Luftbild mit Lage Planungsgebiet, M 1 : 5.000

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und übergeordnete Planung

4.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Neufassung des Bebauungsplanes entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

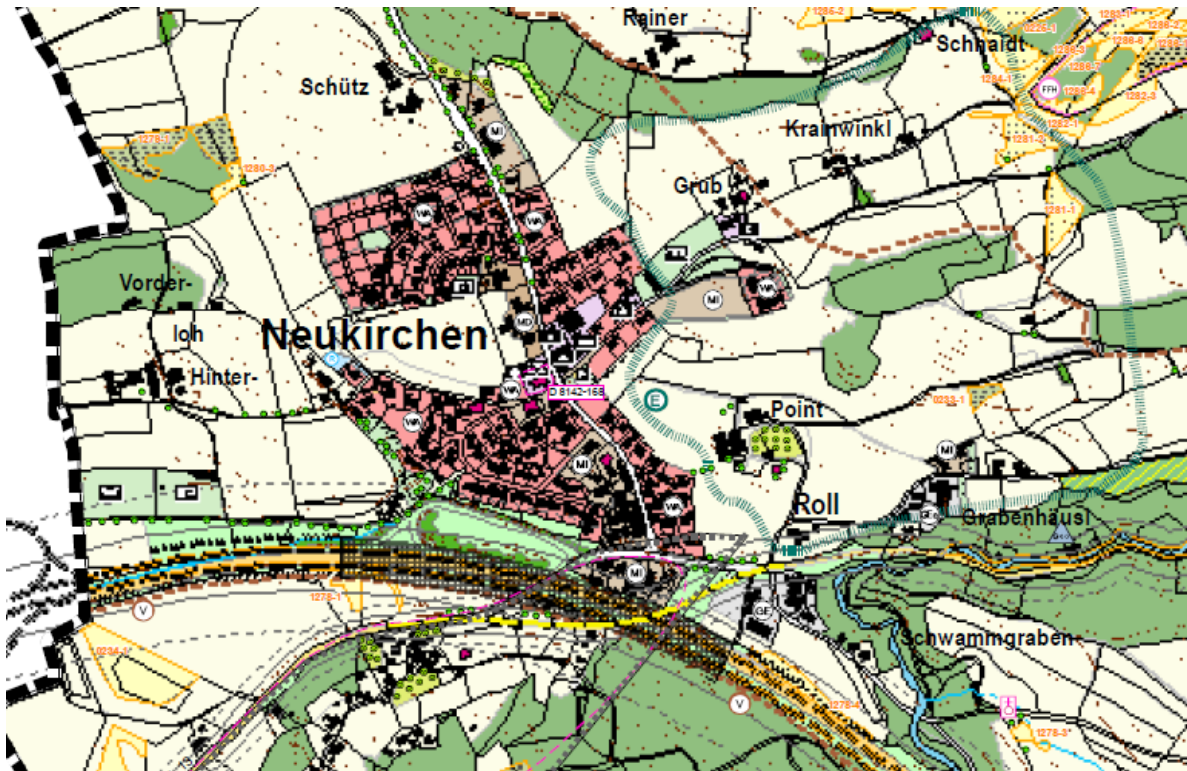


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf, o.M.

4.2 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Boden- und Baudenkmäler

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Bodendenkmäler allerdings direkt angrenzend.

Nördlich angrenzend besteht das Bodendenkmal mit der Aktennummer: D-1-8142-0168. Es handelt sich dabei um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Neukirchen am Teisenberg und ihrer Vorgängerbauten. Das Benehmen wurde hergestellt.

Im Süden grenzt das Bodendenkmal mit der Aktennummer: D-1-8142-0163 an. Hierbei handelt es sich um das sogenannte "Kressenberger Revier", ein Bergbaurevier des Mittelalters und der frühen Neuzeit. Das Benehmen wurde hergestellt.



Abb.: Ausschnitt Bodendenkmäler aus BayernAtlas, o.M; © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics

Im Planungsgebiet befinden sich drei Baudenkmäler. Es handelt sich um folgende Objekte:

- Aktennummer: D-1-72-134-113; Ehem. Gasthof, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit vorkragendem Krüppelwalmdach, bez. 1805. Benehmen hergestellt.
- Aktennummer: D-1-72-134-117; Gasthaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit vorkragendem Flachsatteldach, um 1800, historischer Dachstuhl durchgehend über modern ausgebautem Wirtschaftsteil. Benehmen hergestellt.
- Aktennummer: D-1-72-134-115; Wohnteil des ehem. Doppelbauernhofs und Handwerkerhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, Laube und Hochlaube, wohl 18. Jh. Benehmen hergestellt.

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Neufassung Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“

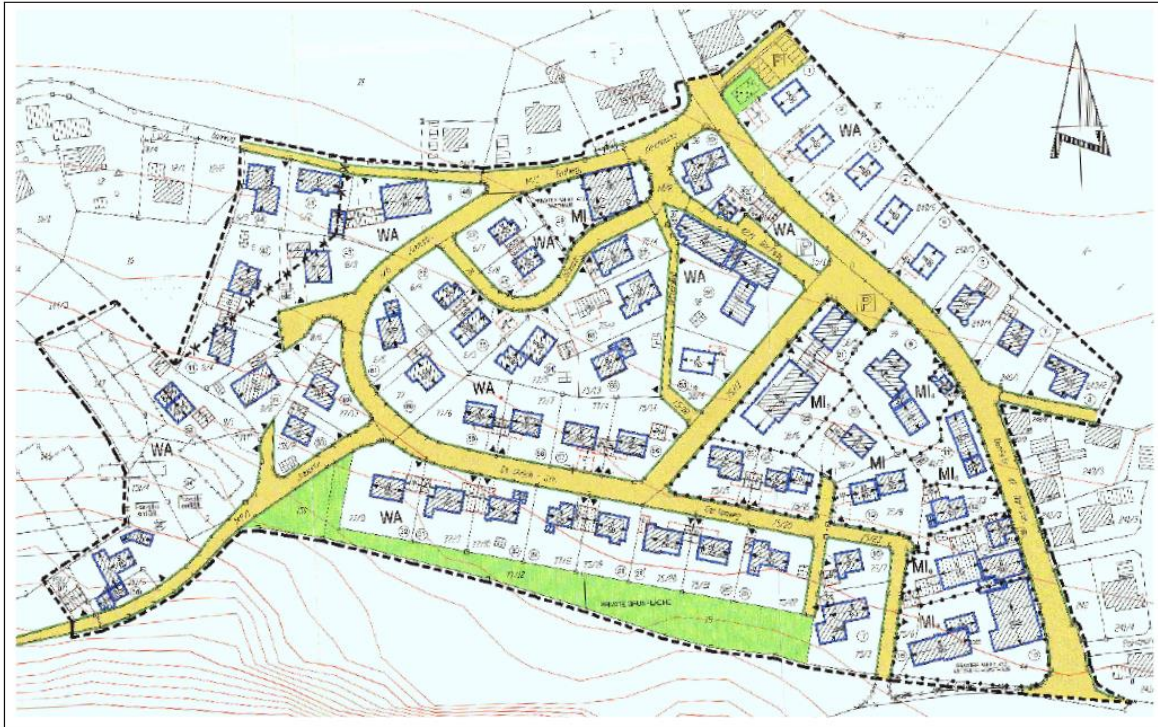


Abb.: Ausschnitt Baudendenkmäler aus BayernAtlas, o.M; © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics

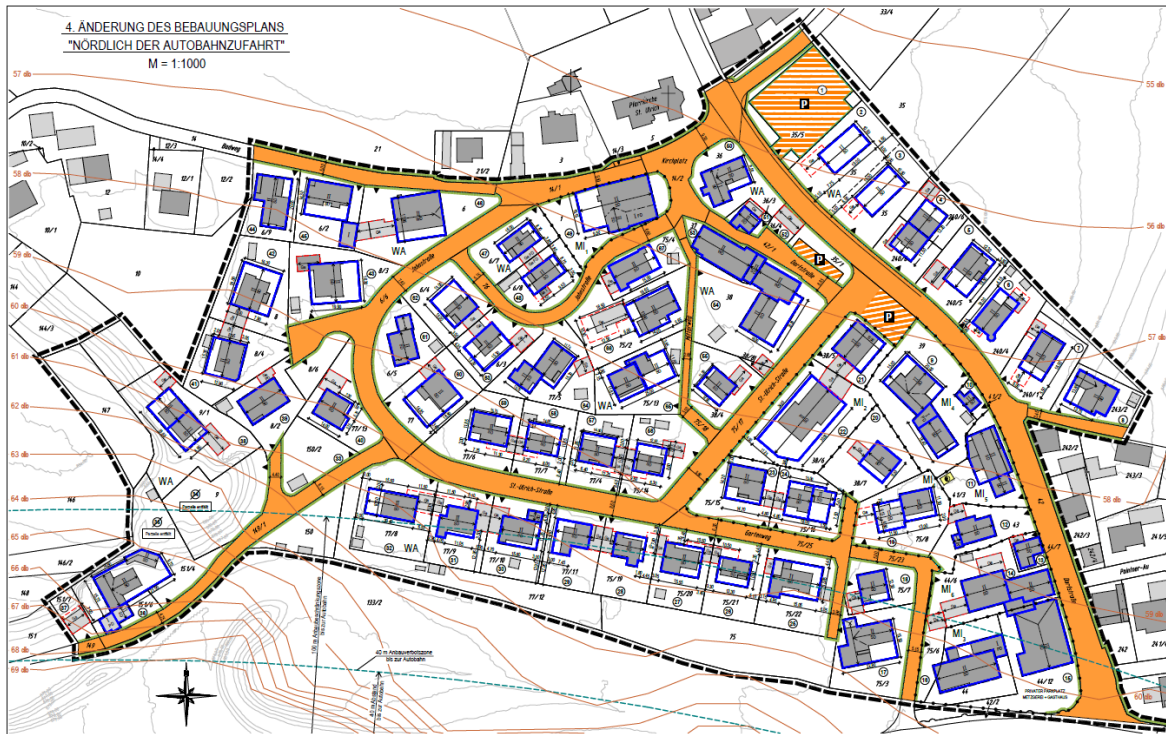
5. Planänderung

5.1 Übersicht der Änderungen

Änderungen von (rechtskräftiger Bebauungsplan, ohne Maßstab):



in (Neufassung Bebauungsplan, ohne Maßstab):



Textliche Erläuterung zur Neufassung des Bebauungsplanes:

In der Neufassung des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“ wird das Gebiet gemäß Bestand weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Neufassung des Bebauungsplans dient ausschließlich der Nachverdichtung. Demnach wird das Maß der baulichen Nutzung aus den bisherigen Baubauungsplänen der neuen Notwendigkeit angepasst.

Nachfolgende Tabelle zeigt die historische Entwicklung der GRZ bezogen auf die einzelnen Bauflächen. Die roten Zeilen enthält die Bauflächen, bei denen mit der Neufassung des Bebauungsplanes die GRZ erhöht wird.

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Neufassung Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“

Baufläche	GRZ, Stand 2006	GRZ, Stand 2013	GRZ, Stand 2022	GRZ, Differenz	Fläche in m2	Anzahl Baufläche erhöht
1	0,40	0,40	0,40			
2	0,40	0,40	0,28			
3	0,40	0,40	0,28			
4	0,40	0,40	0,33			
5	0,40	0,40	0,38			
6	0,40	0,40	0,30			
7	0,40	0,40	0,35			
8	0,40	0,40	0,42	0,02	567	1
9	0,40	0,40	0,32			
10	0,40	0,40	0,40			
11	0,40	0,40	0,45	0,05	790	2
12	0,40	0,40	0,32			
13	0,84	0,40	0,68			
14	0,40	1,00	1,00			
15	0,40	0,80	0,80			
16	0,40	0,80	0,80			
17	0,40	0,40	0,35			
18	0,40	0,40	0,35			
19	0,40	0,40	0,35			
20	0,40	0,40	0,24			
21	0,40	0,40	0,53	0,13	544	3
22	0,40	0,40	0,45	0,05	1.418	4
23	0,40	0,40	0,33			
24	0,40	0,40	0,42	0,02	680	5
25	0,40	0,40	0,33			
26	0,40	0,40	0,28			
27	0,40	0,40	0,36			
28	0,40	0,40	0,32			
29	0,40	0,40	0,32			
30	0,40	0,40	0,35			
31	0,40	0,40	0,38			
32	0,40	0,40	0,28			
33	0,40	0,40	ohne Beb.			
34	0,40	0,40	entfällt			
35	0,40	0,40	entfällt			
36	0,40	0,40	0,32			
37	0,40	0,40	0,35			
38	0,40	0,40	0,15			
39	0,40	0,40	0,33			
40	0,40	0,40	0,32			
41	0,40	0,40	0,32			
42	0,40	0,40	0,36			
43	0,40	0,40	0,36			
44	0,40	0,40	0,45	0,05	577	6
45	0,40	0,40	0,45	0,05	707	7
46	0,40	0,40	0,38			
47	0,40	0,40	0,28			
48	0,40	0,40	0,30			
49	0,40	0,40	0,53	0,13	1.054	8
50	0,40	0,40	0,33			
51	0,40	0,40	0,62	0,22	164	9
52	0,40	0,40	0,53	0,13	132	10
53	0,40	0,40	0,78	0,38	425	11
54	0,40	0,40	0,32			
55	0,40	0,40	0,28			
56	0,40	0,40	0,28			
57	0,40	0,40	0,35			
58	0,40	0,40	0,30			
59	0,40	0,40	0,28			
60	0,40	0,40	0,42	0,02	761	12
61	0,40	0,40	0,24			
62	0,40	0,40	0,33			
63	0,40	0,40	0,45	0,05	623	13
64	0,40	0,40	0,32			
65	0,40	0,40	0,35			
66	0,40	0,40	0,40			
67	0,40	0,40	0,40			

Gemäß dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan wurde mit dem Jahr 2006 auf allen Bauflächen eine GRZ von 0,40 festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2013 die GRZ auf den Bauflächen 14,15 und 16 erhöht.

Somit ergibt sich im Zuge der Neufassung eine weitere Erhöhung der GRZ auf 13 von insgesamt 67 Bauflächen.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

6.1 Betrachtung der Umweltbelange und Auswirkungen auf die Schutzgüter

6.1.1 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet ist bereits jetzt größtenteils überbaut. Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkung:

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen.

⇒ keine Erheblichkeit

6.1.2 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet ist durch die bereits vorhandene Bebauung großteils bebaut und versiegelt. Es muss davon ausgegangen werden, dass der gesamte Bodenbereich anthropogen überformt wurde und die natürliche Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt bis nicht mehr funktionieren.

Baubedingte Auswirkung:

Durch die Erhöhung der GRZ ist eine geringfügig größere Fläche überbaubar als vorher. In diesen Bereichen wird die Bodenstruktur zusätzlich gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

In der Summe besteht eine geringfügig größere Fläche mit einer gestörten Bodenzone.

⇒ geringe Erheblichkeit

6.1.3 Schutzgut Grundwasser

Beschreibung und Bewertung:

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Aufgrund der Topographie wird das Grundwasser vermutlich nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkung:

Aufgrund des Abstandes zum Grundwasser wird dies vermutlich nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Durch die Erhöhung der GRZ kann eine geringfügig größere Fläche versiegelt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers und somit die dadurch begünstigte Grundwasserneubildungsrate wird geringfügig beeinträchtigt.

⇒ geringe Erheblichkeit

6.1.4 Schutzgut Fließ- und Stillgewässer

Beschreibung und Bewertung:

Es sind keine Fließ- und Stillgewässer im Planungsgebiet vorhanden.

⇒ keine Erheblichkeit

6.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung:

Schützenswerte Arten innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit nicht bekannt und nicht zu erwarten. Innerhalb der bestehenden Bebauung sowie der dazugehörigen Außenanlagen bestehen keine naturschutzfachlich relevanten Strukturen.

Gemäß der ASK befindet sich in der nördlich angrenzenden Kirche, außerhalb des Geltungsbereiches, ein Fledermausvorkommen. Die Arten sind unbestimmt. Aus der Erhöhung der GRZ auf 13 Bauflächen resultieren keine negativen Auswirkungen.

Weiterhin weist die ASK innerhalb des Planungsgebietes die beiden Schmetterlingsarten Thymian-Ameisenbläuling (*Phengaris arion*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*) nach. Die Angaben zur Sichtung beziehen sich auf die Jahre 1930 und 1949. Damals waren die Flächen vermutlich nicht überbaut. Ein Vorkommen dieser Arten ist mit Hinblick auf die spezifischen Ansprüche an den Lebensraum im Jahr 2023 unrealistisch.

Baubedingte Auswirkung:

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der bereits bestehenden Bautätigkeiten ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen erwarten.

⇒ geringe Erheblichkeit

6.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung:

Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, grenzen an das Planungsgebiet die Bodendenkmäler D-1-8142-0168 und D-1-8142-0163 an.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich die Baudenkmäler D-1-72-134-113, D-1-72-134-117 und D-1-72-134-115

Baubedingte Auswirkung:

Baubedingte Auswirkungen können für die Bodendenkmäler ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Baudenkmäler, müssen bei potentialen Umbau- oder Abbruchmaßnahmen alle relevanten Denkmalschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Auswirkungen können für die Bodendenkmäler ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Baudenkmäler, müssen bei potentialen Umbau- oder Abbruchmaßnahmen alle relevanten Denkmalschutzmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden.

- ⇒ geringe Erheblichkeit (unter entsprechender Berücksichtigung der denkmalschützerischen Belange)

6.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet ist durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Aus der bereits jetzt bestehenden Verkehrsinfrastruktur sowie die nahegelegene Autobahn resultieren Geräusch- und Schadstoffemissionen.

Baubedingte Auswirkung:

Die zusätzlich möglichen Bautätigkeiten sind im Vergleich zum Bestand als so gering einzustufen, dass mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Es sind keine weiteren Beeinträchtigungen erwarten.

- ⇒ geringe Erheblichkeit

6.1.8 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende Bebauung und die derzeit bestehende Verkehrsinfrastruktur geprägt.

Baubedingte Auswirkung:

Durch die zusätzlich möglichen Baumaßnahmen wird keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten sein.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Durch die Erhöhung der GRZ wird das Landschaftsbild nicht weiter verändert.

- ⇒ geringe Erheblichkeit

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Wie o.a. beschrieben, wird durch den Bebauungsplan ein Gebiet überplant, in dem bereits in großem Umfang Bebauung sowie die dazugehörige Erschließungsinfrastruktur besteht. Durch die Anhebung der GRZ wird eine bauliche Nachverdichtung planerisch ermöglicht.

In der hier behandelten Neufassung des Bebauungsplanes werden für 67 Bauflächen die GRZ festgelegt. Eine Betrachtung der Planungshistorie zeigt, dass mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan auf einem Großteil der Bauflächen, die gültige GRZ nicht überschritten wird.

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Neufassung Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“

Für diesen Flächenanteil muss angenommen werden, dass der Ausgleichsbedarf abgegolten ist.

Um einen realistischen und angemessenen Kompensationsbedarf zu ermitteln, werden diejenigen Bauflächen ermittelt, auf denen durch die Neufassung des Bebauungsplanes die GRZ erhöht wird.

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird das Planungsgebiet in die Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingeordnet. Dies ergibt gemäß Leitfaden eine Einstufung der gesamten Fläche in die Kategorie I.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Auflistung derjenigen Bauflächen, auf denen die GRZ erhöht wird:

Baufläche	GRZ, Stand 2006	GRZ, Stand 2013	GRZ, Stand 2022	GRZ, Differenz	Fläche in m2	Anzahl Baufläche erhöht
8	0,40	0,40	0,42	0,02	567	1
11	0,40	0,40	0,45	0,05	790	2
21	0,40	0,40	0,53	0,13	544	3
22	0,40	0,40	0,45	0,05	1.418	4
24	0,40	0,40	0,42	0,02	680	5
44	0,40	0,40	0,45	0,05	577	6
45	0,40	0,40	0,45	0,05	707	7
49	0,40	0,40	0,53	0,13	1.054	8
51	0,40	0,40	0,62	0,22	164	9
52	0,40	0,40	0,53	0,13	132	10
53	0,40	0,40	0,78	0,38	425	11
60	0,40	0,40	0,42	0,02	761	12
63	0,40	0,40	0,45	0,05	623	13
			Summe	1,30	8.442	
			GRZ erhöht, Berechnung Durchschnitt (1,3 : 13)	0,08		

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Neufassung Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“

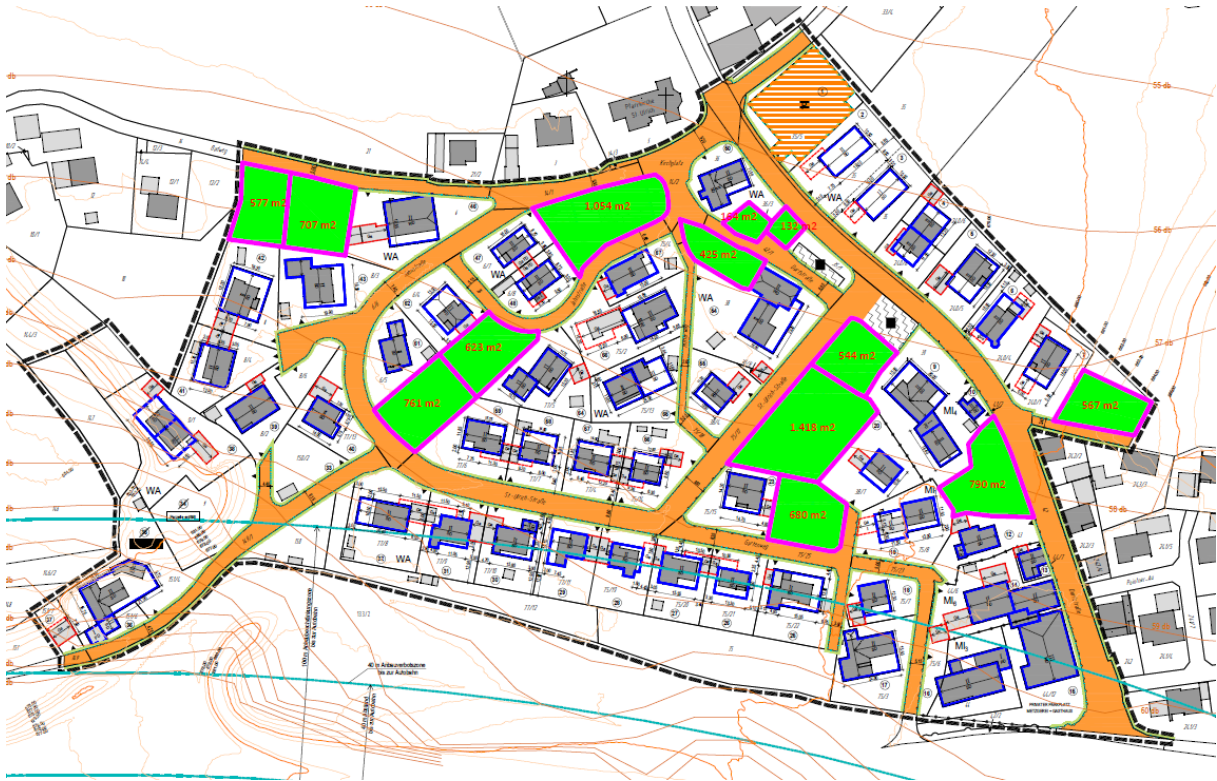


Abb.: Darstellung der Flächen, auf denen die GRZ erhöht wird, Darstellung mit grün, Umrandung magenta, o.M.

Die Betrachtung zeigt, dass auf 13 Bauflächen die GRZ erhöht wird. Die Erhöhung schwankt zwischen 0,02 im Minimum und 0,38 im Maximum.

Die durchschnittliche Erhöhung der GRZ, bezogen auf alle betroffenen Bauflächen beträgt 0,08.

Da bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,40 festgesetzt wurde, entspricht das Planungsgebiet schon jetzt dem Typ A, hoher Versiegelungsgrad. Hier muss ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 herangezogen werden.

Da der Leitfaden nur eine Differenzierung der GRZ von größer oder kleiner 0,35 vorsieht, wird in der u.a. Berechnung, die zusätzliche Erhöhung der GRZ um 0,08 in Anschlag gebracht.

Als für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes relevante Fläche, wird die Summe der Gesamtgröße derjenigen Bauflächen herangezogen, auf denen die GRZ erhöht wird. Es handelt sich um 8.442 m².

Berechnung des Ausgleichsbedarfes:

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	A	8.442 m ²	0,08	675 m ²

6.2.2 Ausgewählte Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird auf der Fläche mit den Flurnummern 282/2 Gemarkung Teisendorf, Marktgemeinde Teisendorf, festgesetzt.

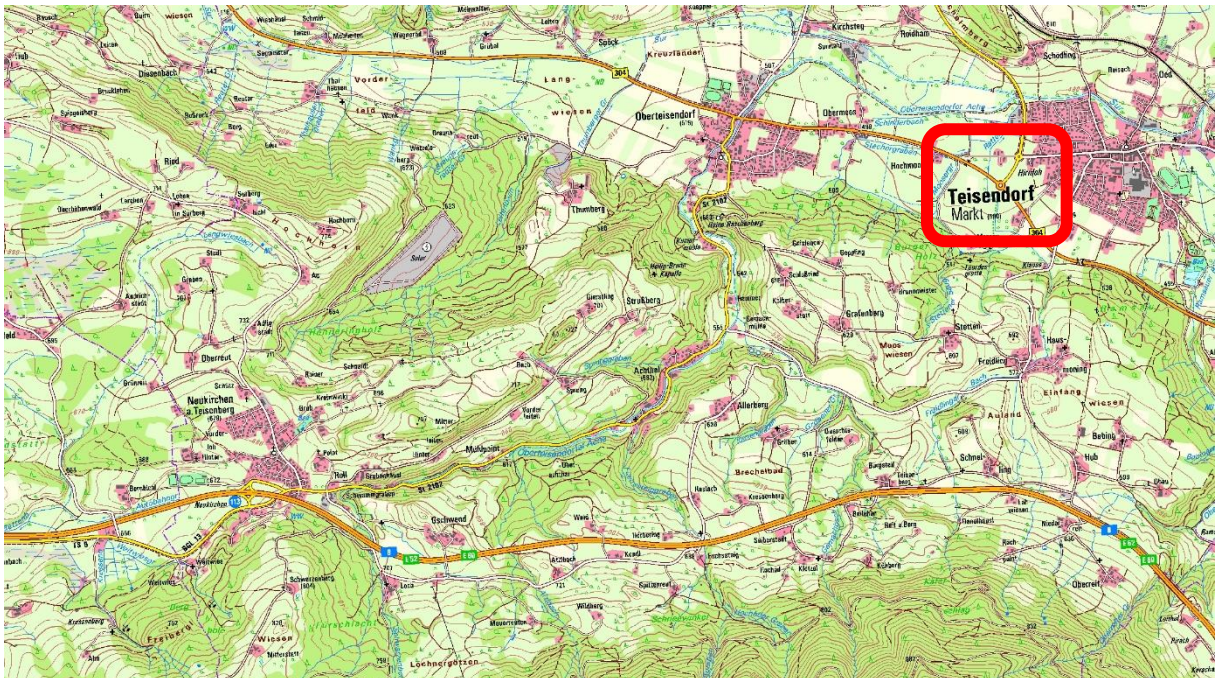


Abb.: Topografische Karte mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 25.000



Abb.: Luftbild mit Lage Ausgleichsfläche, M 1 : 5.000

Bestandssituation:

Die Flächen liegt südwestlich der Marktgemeinde Teisendorf, direkt an der B 304, westlich des Kreisverkehrs.

Die Maßnahmenfläche wurde im Zuge der Baumaßnahmen am Kreisverkehr als Baustelleinrichtungs- und Lagerfläche genutzt. Aus der Nutzung resultieren Bodenverdichtungen, die im Sinne der angedachten Ausgleichsmaßnahme genutzt werden können.

Ausgleichskonzept:

Die Größe der gesamten Flurnummer beträgt gut 2.025 m². Das übergeordnete Ausgleichskonzept sieht vor, auf der Fläche einen Biotopkomplex aus Gehölzbeständen, Feuchtlebensräumen und extensiven Wiesen herzustellen. Durch die aus der Bautätigkeit resultierende Bodenverdichtung bleibt Wasser zeitweise in seichten Geländemulden stehen. Die Fläche ist über im Osten und im Süden vorbeiführende Gräben mit anderen Feuchtlebensräumen vernetzt.

Auf der im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes festzusetzenden Teilfläche könne Maßnahmen umgesetzt werden, die im Sinne eines größeren Lebensraumkomplexes auf der gesamten Fläche weiterentwickelt werden können.

Konkret werden folgende Maßnahmen auf den Flächen umgesetzt:

- Aufweitung eines südlich vorbeifließenden Grabens (Fließrichtung von Ost nach West)
- Ansaat von Hochstaudenfluren auf fechten Standort
- Vertiefung einer bestehenden Geländemulde inklusiver weiterer Verdichtung zur Schaffung von wechselfeuchten Bereichen

Die Qualität der angestrebten Maßnahmen erlaubt die Anwendung eines Kompensationsfaktors von 1,0.

Das Entwicklungsziel wird in 5 Jahren erreicht.

Nachfolgend Abbildung zeigt eine Skizze des Maßnahmenkonzeptes mit dem rot umrandeten Bereich, der im Zuge dieses Verfahrens festgesetzt werden soll.

Abhandlung der Eingriffsregelung nach BauGB

Neufassung Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“



Abb.: Maßnahmenplan gem. Handbuch_Teisendorf_221208_Auszugf, Skizze zu Fläche an der B 304 westlich des Kreisverkehrs

Flur-Nr.	Erforderliche Ausgleichsfläche	Kompensationsfaktor gem. Ökokonto	Gewichtete Ausgleichsfläche
282/2	675	1,0	675 m ²

Die Ausgleichsfläche wird in der Neufassung des Bebauungsplanes durch Planzeichen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach Satzungsbeschluss zu veranlassen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

7. Zusammenfassung

Die Neufassung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum in der Marktgemeinde Teisendorf zu schaffen.

Das Ziel wird durch die Erhöhung der GRZ auf insgesamt 13 Baufeldern erreicht.

Die Änderungen haben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Bereiche Natur- und Artenschutz.

Aus der Erhöhung der GRZ resultieren zusätzliche Eingriffe und somit ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung. Die Bearbeitung der Umweltbelange erfolgt angelehnt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

Der zusätzlich nötige Ausgleich wird auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 282/2, Gemarkung Teisendorf, Marktgemeinde Teisendorf nachgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahme ist Teil eines größeren Maßnahmenkomplexes, der im Zuge andere Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden kann. Für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima/Luft	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit
Fauna und Flora	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- /Sachgüter	gering	gering	gering

Laufen, 26.04.2023

Teisendorf,

.....
Hannes Krauss,
Landschaftsarchitekt

.....
Thomas Gasser,
1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)