

GEMEINDE TEISING

Landkreis Altötting



8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPANS NR. 8 „ZWISCHEN FICHTENTHALWEG UND HOLZHAUSER STRAÙE“

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.07.2025, geändert am 28.10.2025

ENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Teising
Hauptstraße 5
84576 Teising

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Teising
Landkreis Altötting

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Fassung vom 14.07.2025, geändert am 28.10.2025

bearbeitet: DO, SC, SI

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Anlass und Auftrag | 3 |
| 2. Städtebauliches Konzept | 4 |
| 3. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation | 6 |
| 4. Beschreibung des Planungsgebietes | 10 |
| 5. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung | 14 |
| 6. Immissionsschutz | 22 |
| 7. Umweltbelange | 24 |

1. Anlass und Auftrag

Um die Versorgungssituation in der Gemeinde zu verbessern und neue Arbeitsplätze zu schaffen, plant die Gemeinde die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes. Im Anschluss wird ein Wohngebiet vorgesehen, in dem auch betreutes Wohnen geplant ist, um auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung einzugehen. Derzeit fehlt es in der Gemeinde sowohl an einem Lebensmittelmarkt als auch an Angeboten für betreutes Wohnen. Zudem liegen der Gemeinde etwa 20 Anfragen für Bauland vor.

Die Planung betrifft eine Fläche im östlichen Teil der Gemeinde, zwischen dem Hauptort und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet, nördlich der Staatsstraße 2550, auf den Flurstücken Nr. 725, 744, 745, 746, 739/1, 747/1 (Teil), 150/8 (Teil), 747 (Teil) und 657 (Teil) der Gemarkung Teising.

Das Gebiet ist aktuell durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wurde jedoch bislang nicht bebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel, der dem Schutz der Ortsmitte vor Gewerbelärm dient.

Mit der vorliegenden Änderung wird die Fläche neu überplant: Der südliche Teil wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt, der mittlere Teil bleibt als WA erhalten, und der nördliche Teil wird wieder der Landwirtschaft gewidmet. Der bestehende Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel bleibt weitgehend erhalten.

Nach Angaben des Landratsamts¹ wird die Änderung im Regelverfahren durchgeführt. Die Änderung wurde vom Gemeinderat am 14.07.2025 beschlossen, im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichts sowie durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und durch entsprechende Festsetzungen minimiert bzw. vermieden. Der durch die intensivere Nutzung entstehende Eingriff wird über eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde kompensiert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.

¹ Termin zwischen Gemeinde und Landratsamt am 27.02.2025.

2. Städtebauliches Konzept

2.1. Lebensmittelmarkt

Für das SO liegt bereits eine konkrete Planung eines Projektentwicklers zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts vor. Geplant ist ein Discounter mit integrierter Backstation und einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 m². Die Standortwahl erfolgte aufgrund der guten Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Das beauftragte Architekturbüro hat mehrere Varianten für die Gebäudeplatzierung entwickelt. Die bevorzugte Variante (Abbildung 1) sieht eine Ein- und Ausfahrt möglichst weit von der Staatsstraße entfernt vor, was der Verkehrssicherheit dient. Der bestehende Gehölzgürtel soll größtenteils erhalten bleiben. Stellplätze und Werbeanlagen sind auch innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen, um die Flächennutzung zu optimieren. Eine Lärmschutzwand im Norden sichert die Verträglichkeit mit angrenzender Wohnbebauung und schirmt räumlich das SO ab.

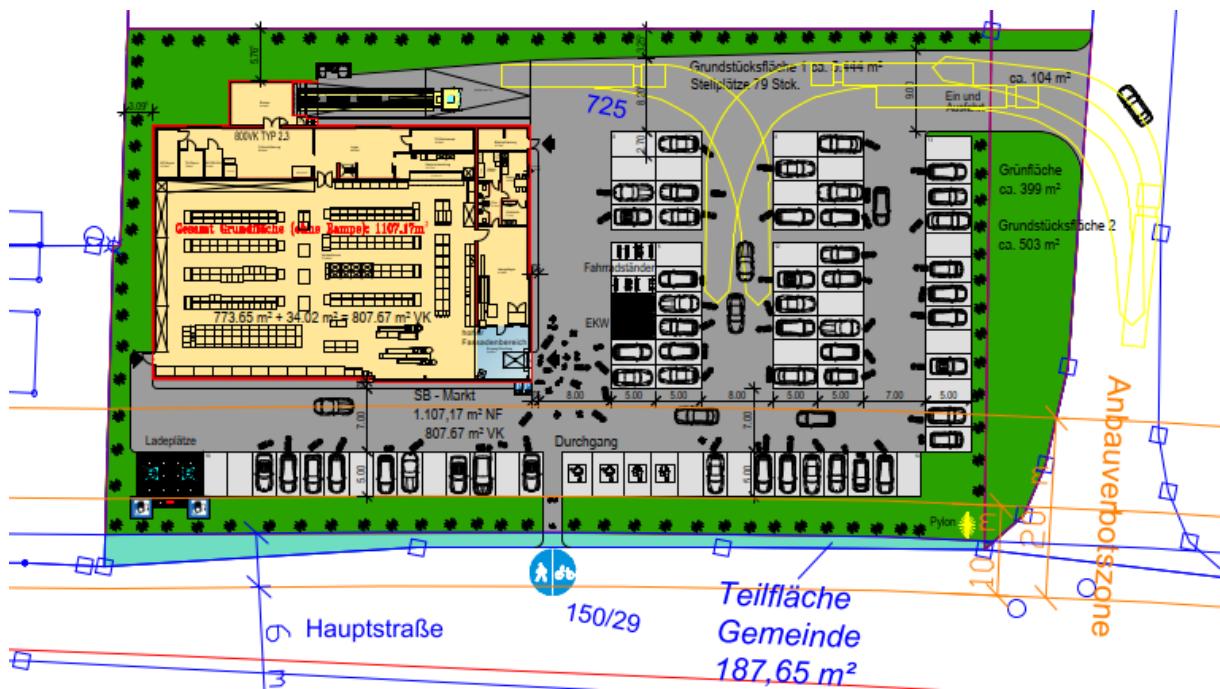


Abbildung 1 Ausgewähltes Konzept für den Lebensmittelmarkt (Quelle KIZ GmbH, Stand Januar 2025)

2.2. Geh- und Radweg

Zur Förderung des Geh- und Radverkehrs sowie der Verkehrssicherheit ist entlang der Staatsstraße ein neuer Geh- und Radweg geplant, mit direkter Anbindung an den

Markt. Entlang des Radwegs wird ein 2 m breiter Sicherheitstrennstreifen freigehalten, der zusätzlich entwässerungstechnisch genutzt werden kann.

2.3. Wohngebiet mit betreutem Wohnen

Im WA wird weiterhin eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, jedoch mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung. Geplant ist die Entwicklung von bis zu sechs neuen Wohnbaugrundstücken mit einer Größe von jeweils ca. 500 m² zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum für betreutes Wohnen, um auf den demografischen Wandel und die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung zu reagieren. Hierfür werden zusätzlich ca. 2.100 m² Wohnbaufläche bereitgestellt.

Das WA wird mittig von Westen über die Holzhauser Straße im Bereich der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen und mit einem Wendehammer abgeschlossen. Mit einer Straßenraumbreite von 6,5 m sind Begegnungsverkehr und Müllabfuhr möglich, ebenso Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen als verkehrsberuhigende Elemente. Öffentliche Parkmöglichkeiten entstehen im Einfahrtsbereich, um die Straßennutzung zu entlasten. Für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Lärmschutzwand werden Flächen freigehalten und gleichzeitig als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, was dem Natur- und Wasserhaushalt zugutekommt.

2.4. Landwirtschaftliche Fläche und Lärmschutzwall

Im nördlichen Bereich des Plangebiets beabsichtigt die Gemeinde, eine bislang als WA festgesetzte Fläche in landwirtschaftliche Nutzung rückzuwidmen. Die Fläche ist bereits seit nahezu 20 Jahren als Baufläche ausgewiesen, wurde jedoch bis heute nicht bebaut. Auch in absehbarer Zeit ist keine bauliche Entwicklung zu erwarten. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche entspricht dem tatsächlichen Charakter des Grundstücks und soll durch die vorliegende Planung dauerhaft gesichert werden. Mit dieser Maßnahme verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die Innenentwicklung vorrangig dort zu konzentrieren, wo bereits Erschließung sowie Infrastruktur bestehen und kurzfristig eine Realisierung möglich ist.

Darüber hinaus trägt die Rücknahme der Bauflächenfestsetzung zur Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung im Innenbereich bei. Die Erhaltung unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Flächen leistet einen wichtigen Beitrag zum lokalen Mikroklima, insbesondere zur Verbesserung der Luftzirkulation, zur Reduktion von Hitzeinseln sowie zum Regenwasserrückhalt. Angesichts zunehmender Extremwetterereignisse wie Trockenperioden und Starkregen ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Aus denselben Gründen sowie zum Erhalt der Biodiversität und zum weiteren Schutz vor Gewerbelärm verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel zu erhalten.

3. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Südostoberbayern (in der Region 18, RP 18) legen Grundsätze und Ziele für die Raumordnung fest. Laut Strukturkarte des LEP (Anhang 2 des LEP) liegt Teising in einem ländlichen Teilraum mit Verdichtungsansätzen. Gemäß Raumstrukturkarte des RP 18 (Karte 1 des RP 18) liegt Teising im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel, da als Standort ein unbeplanter Innenbereich und bereits zerschnittener Raum beplant wird. Auch das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 Z), wird bei der vorliegenden Planung erfüllt.

Nach LEP 1.3.2 (G) und 3.1.3 (G) sind Grün- und Wasserflächen auch innerhalb von Siedlungen zu erhalten und neu anzulegen, um die Biodiversität zu fördern, die Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen und die Lebensqualität zu erhöhen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dies durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen bzw. den Erhalt des bestehenden Gehölzgürtels sichergestellt.

LEP 1.1.1 (Z und G) sieht vor, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen. Hierfür sollen unter

anderem die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen werden. LEP 2.2.6 (G) schreibt vor, dass ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden können. Den Grundsätzen entspricht die Planung des Sondergebiets, da dadurch neue Arbeitsplätze geschaffen und die Nahversorgung der Bürger gewährleistet wird. Nach LEP 5.3.2 (Z) ist die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten an städtebaulich integrierten Standorten vorzunehmen. Der beplante Standort wurde so gewählt, dass vorhandene Innenentwicklungspotenziale genutzt werden und durch den direkten Anschluss an die Staatsstraße 2550 eine bestmögliche Anbindung an die Infrastruktur gegeben ist.

LEP 1.1.1 (G) sieht ebenfalls eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum vor. Im Hinblick auf den demographischen Wandel soll gemäß LEP 1.2.2 (G) ein attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld gefördert werden, um eine Abwanderung insbesondere junger Bevölkerungsgruppen zu vermindern sowie die Situation für Familien und ältere Menschen zu verbessern. Mit der vorliegenden Planung, in der unter anderem Flächen für betreutes Wohnen vorgesehen sind, wird dieser Grundsatz verfolgt.

Im Planungsgebiet sind keine Vorbehalts- oder Vorrangflächen ausgewiesen.

3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 06.06.2006 ist das Plangebiet als WA sowie als Lärmschutzwall bzw. Eingrünung dargestellt. Die vorliegende Planung sieht eine (teilweise) Nutzung als SO vor, weshalb der Flächennutzungsplan parallel geändert wird, um die entsprechende Widmung vorzunehmen.

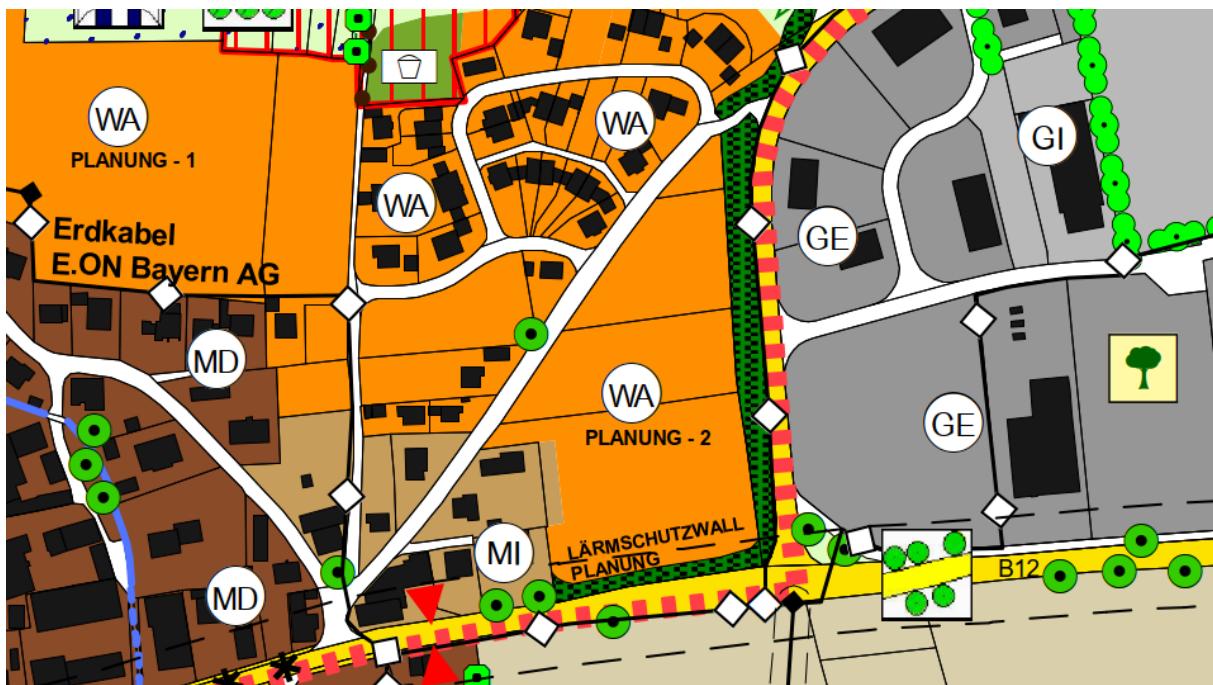


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, Stand 06.06.2006.

3.3. Ortsrecht

Das vorliegende Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“, mit integriertem Grünordnungsplan, bekannt gemacht am 18.07.2006. Der Großteil des Änderungsgebiets ist derzeit als WA festgesetzt. Entlang der südlichen und östlichen Grenzen sind Flächen für Immissionsschutzanlagen bzw. eine Eingrünung (bepflanzter Lärmschutzwall) festgesetzt.

Die im Südwesten direkt angrenzende Fläche ist durch die 7. Änderung des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

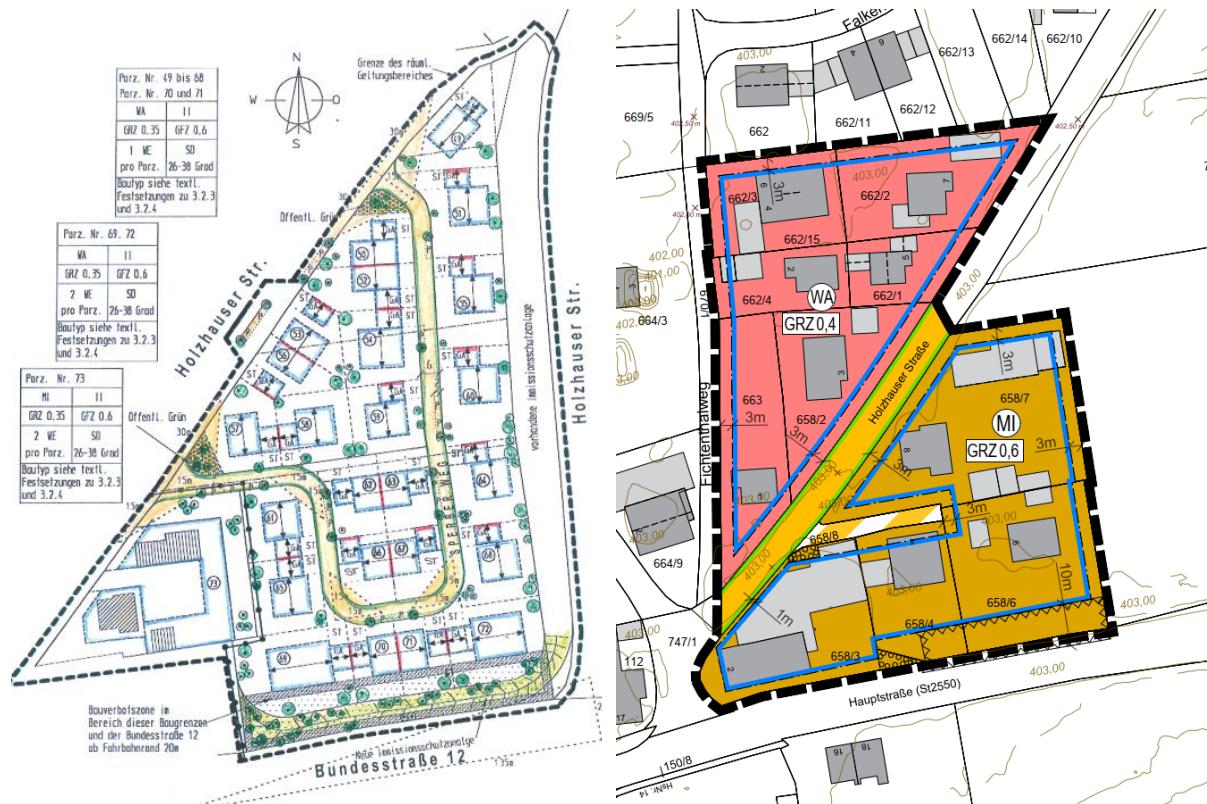


Abbildung 3 Ausschnitte aus der 4. Änderung (links, für den vorliegenden Änderungsbereich rechtsverbindlich) und der 7. Änderung (rechts, für das Nachbargebiet rechtsverbindlich) des Bebauungsplans Nr. 8.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1. Lage und Nachbarschaft

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Teil von Teising, ca. 320 m Luftlinie vom Zentrum entfernt. Westlich des Änderungsgebiets bzw. der Holzhauser Straße erstrecken sich locker bebaute Wohnflächen, die überwiegend von zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach geprägt sind. Östlich des Änderungsgebiets befindet sich das Gewerbegebiet Teising Ost. Im Süden tangiert das Änderungsgebiet die Staatsstraße 2550. Im Südwesten grenzt es an Wohnbebauung sowie an ein Dienstleistungsunternehmen (MI).



Abbildung 4 Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte (Quelle LDBV, 2025), mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.

4.2. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 725, 744, 745, 746, 739/1, 747/1 (Teil), 150/8 (Teil), 747 (Teil) und 657 (Teil), alle in der Gemarkung Teising.

Auf dem östlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 739/1, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, besteht ein 10 bis 15 m breiter, dichter Gehölzgürtel, der gleichzeitig als etwa 2 m hoher Lärmschutzwall dient.

Die teilweise betroffenen Grundstücke sind öffentliche Verkehrsflächen bzw. eine landwirtschaftliche Fläche, die lediglich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, um die einzuhaltenden Sichtdreiecke darzustellen.

Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sind derzeit unbebaut bzw. werden als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich hat eine weitgehend ebene Lage von ca. 403 m ü. Normalhöhennull.



Abbildung 5 Luftbild über den Änderungsbereich (Quelle LDBV, 2025).



Blick nach Westen auf das Planungsgebiet, Teil SO, und auf das dahinter liegende MI.



Blick nach Norden von der Staatsstraße auf das Planungsgebiet und das dahinterliegende WA.



Blick von der Holzhauser Straße nach Süden auf das bestehende GE links und den bestehenden Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel rechts, auf Höhe der geplanten Zufahrt des SO.



Blick nach Südosten auf das Planungsgebiet Teil SO mit dem bestehenden Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel, auf Höhe der geplanten Zufahrt des SO.



Blick nach Süden auf das Planungsgebiet; rechts die Holzhauser Straße (westlicher Arm), links den Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel.



Blick nach Nordosten von der Holzhauser Straße (westlicher Arm) auf das Planungsgebiet, Teil WA mit landwirtschaftlicher Fläche und Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel; im Vordergrund rechts das MI und links das WA.

Abbildung 6 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der angrenzenden Nachbarschaft (Ortsbegehung, Juli 2025).

4.3. Erschließung

Das Baugebiet wird über den östlichen sowie den westlichen Arm der Holzhauser Straße an die angrenzende Hauptstraße (Staatsstraße 2550) erschlossen. Im Osten, im Einfahrtsbereich zum geplanten SO beträgt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h, und im Westen, im Einfahrtsbereich zum geplanten WA, 30 km/h.

Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit der Haltestelle Reiterhof, 250 bis 450 m vom Baugebiet entfernt, gegeben.

Nach derzeitigem Planungsstand des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) liegen die beiden südlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 725 und 739/1 außerhalb der „zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt“ und damit im Anwendungsbereich des Art. 23 BayStrWG bzw. in einer Anbauverbotszone. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein³ wird die Tiefe der Anbauverbotszone von 20 auf 10 m für die Errichtung von Stellplätzen reduziert.

4.4. Risikogebiete

Für den Geltungsbereich bestehen laut amtlichen Gefahrenkarten keine Hinweise auf georisikobezogene Gefahren wie Rutschungen, Senkungsgebiete, Steinschlag oder Hanganbrüche. Die Fläche südlich des Änderungsgebiets bzw. südlich der Staatsstraße ist als Gefahrfläche bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) sowie als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.⁴

³ E-Mail-Kommunikation vom 11.06.2024.

⁴ LfU, Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag ohne/mit Walddämpfung und Felssturz, Ablagerungs- und Anbruchbereiche, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrflächen, Wassersensible Bereiche, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

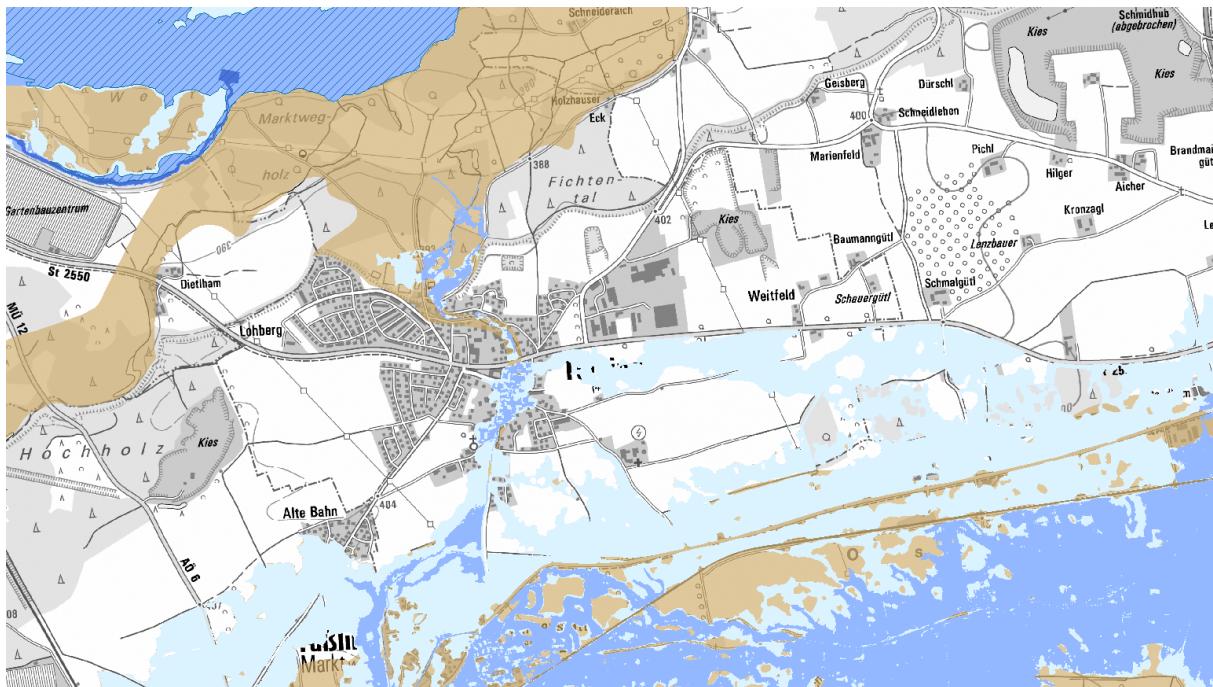


Abbildung 7 Übersicht der festgesetzten (karierte Schraffur, in der Abbildung nicht dargestellt) und vorläufig gesicherten (linierte Schraffur) Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrfächen bei HQ-häufig (dunkelblau), HQ-100 (mittelblau) und HQ-extrem (hellblau) sowie wassersensibler Bereiche (braun) (Quelle LfU, 2025).

5. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Um die oben genannten Ziele der Gemeinde zu verfolgen, wird der mittlere Teil des Geltungsbereichs weiterhin als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, der südliche Teil als SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Lebensmittelmarkt“.

Entsprechend dem LEP wird im SO die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt. Ebenfalls zulässig im SO sind die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lagerflächen, Sozial- und Verwaltungsräume sowie Stellplatzanlagen.

Im WA werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgrund der hierfür ungeeigneten Lage ausnahmslos ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Interesse des Flächensparens und der effizienten Nutzung des Baulands eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das WA festgelegt und eine GRZ von 0,8 für das SO. Unter Beachtung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ bleibt

daher mindestens 40% der WA-Fläche und mindestens 20% der SO-Fläche unversiegelt bzw. begrünt. Als Verringerungsmaßnahme wird festgesetzt, dass Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen sind.

Bezüglich der Höhenentwicklung wird im WA eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) von 6,60 m festgesetzt, um eine bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Im SO wird eine WH bis zu 7,5 m zugelassen, um die geplante Nutzung unterzubringen. Als WH gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden mit einseitig geneigtem Dach (Pultdach) ist die höhere traufseitige Außenwand maßgeblich.

Als Höhenbezugspunkt für Gebäude im WA gilt die Fahrbahnhöhe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse der Fahrbahn. Die OK FFB EG darf maximal 0,40 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen, um die Höhenentwicklung des Wohngebiets zu begrenzen. Im SO beträgt die maximal zulässige Höhe der OK FFB EG 403,70 m über NHN.

Um die Nutzung der einzelnen Grundstücke zu optimieren bzw. Flächensparen zu ermöglichen, wird keine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgelegt; diese ergibt sich aus der Begrenzung der GRZ und der traufseitigen Wandhöhe.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Um die in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Um Bauwerbern ausreichend Spielraum zu lassen, wird die Baufeldbegrenzung im WA großzügig gefasst, mit einem Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m. Im SO dagegen wird die Baufeldbegrenzung enger erfasst, um die Lage der größeren Gebäude zu regeln und um außerhalb der Anbauverbotszone zu bleiben.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind gemäß den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten, um ausreichend große Gebäudeabstände bzw. eine Belüftung, Beleuchtung und Privatsphäre zu sichern. Die

Satzung über Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen der Gemeinde (Inkrafttreten am 08.06.2006) ist zu beachten.

5.4. Bauliche Gestaltung

Im WA gewährleisten die gestalterischen Festsetzungen eine gute Einbindung in die Nachbarschaft und die Bewahrung des ländlichen Charakters, mit rechteckigen Baukörpern mit hell verputztem Mauerwerk bzw. naturgefärbten Holzverschalungen und Satteldächern. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Gebäudeanbauten sind auch Pultdächer zulässig.

Im SO wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, um eine Flexibilität der baulichen Gestaltung zu ermöglichen. Hier sind neben Sattel- und Walmdächern auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Gestaltung der Satteldächer ist aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „An der Blumenstraße“ übernommen, wo die Gemeinde ihr städtebauliches Ziel für die Dachlandschaft umgesetzt hat. Bei Pult- und Flachdächern sind Gründächer zulässig, um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine Verbesserung des Lokalklimas zu fördern.

5.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine Optimierung der Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Um einen Rückstau auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss zu einer Garage ein Abstand von mindestens 5 m vorhanden sein.

Im SO dürfen offene Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone angeordnet werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 10 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße aufweisen (siehe Kapitel 4.3).

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden ebenfalls außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, da sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde (derzeit unter Bearbeitung). Für den Lebensmittelmarkt richtet sich die

Anzahl nach dem tatsächlichen Bedarf und wird im Bebauungsplan mit einem Mindestmaß von 70 Stellplätzen festgelegt.

5.6. Werbeanlagen

Um das Landschaftsbild möglichst harmonisch zu bewahren, werden im SO die Anzahl, Größe und Lage der Werbeanlagen begrenzt. An den Gebäudefassaden sind bis zu drei Werbeanlagen zulässig, freistehend entweder drei Fahnenmasten oder eine freistehende Werbeanlage. Alle Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 7,50 m und eine maximale Fläche von 10 m² aufweisen. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig, aufgrund ihrer störenden Umweltwirkungen.

Freistehende Anlagen dürfen innerhalb der Anbauverbotszone angeordnet werden, sofern sie einen Abstand von mindestens 10 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße aufweisen.

5.7. Grundstücksgestaltung und Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Bodenversiegelung zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen, sind Stellplätze sowie Zufahrten, Fußwege und Abstellplätze wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotter oder Pflaster). Im WA sind asphaltierte Flächen nicht zulässig. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen (siehe Kapitel 5.8).

Als Einfriedung sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,25 m bzw. 0,75 m zu Einfriedungen bzw. Strauchpflanzungen einzuhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und die Nutzung sowie Wartung des Straßenraums zu erleichtern. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

Um den Eingriff in Landschaft und Boden zu minimieren, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen

Bodenzone in den Untergrund zu leiten ist, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und den Schmutzwasserkanal zu entlasten.

5.8. Grünordnung

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets soll ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden. Die Festsetzungen dienen auch als Verringerungsmaßnahmen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren und dessen Folgen zu mindern (siehe Kapitel 6).

Der bestehende Gehölzgürtel bzw. Lärmschutzwall wird weitgehend erhalten. Nördlich und im mittleren Teil wird er weiterhin als Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) dargestellt, aber nun zusätzlich mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Im südlichen Teil liegt der Gehölzgürtel dann im SO, aber hier wird lediglich eine Zufahrt gestattet, um das Grundstück möglichst verkehrssicher zu erschließen; sonst wird die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen.

Entlang der südlichen Grenze des SO werden ebenfalls Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mindestens sechs Großbäume sowie sechs Strauchgruppen dienen der landschaftlichen Einbindung des Lebensmittelmarkts. Das SO ist zusätzlich mit mindestens einem Baum pro angefangene acht Stellplätze durchgrünen. Insgesamt ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum sowie sind drei Sträucher zu pflanzen; bereits anderweitig zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden.

Im WA sind nicht überbaute und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigte Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem Baum und drei Sträuchern zu bepflanzen.

Im Bereich des WA werden Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie für eine Lärmschutzwand freigehalten und als öffentliche Grünfläche genutzt. Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Zulässig sind nur standortgerechte und klimaresistente Laub- bzw. Obstbäume sowie Sträucher aus gebietseigenem Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 6.1. Eine

Mindestqualität wird festgelegt, um die gewünschte Wirkung der Begrünung zeitnah zu erreichen. Nadelgehölze (einschließlich Thujen) sowie streng geschnittene Formhecken sind ausgeschlossen. Zulässige Bäume und Sträucher sind unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgelistet.

Diese Maßnahmen dienen der Förderung der ökologischen Vernetzung und Artenvielfalt, der Stabilisierung des Wasserhaushalts, der Verbesserung des Lokalklimas und der Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegen Starkregenereignisse und Hitzewellen.

5.9. Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz werden zusätzlich unterkriechbare Einfriedungen festgesetzt, um die Barrierewirkung für Tiere zu reduzieren und eine ökologische Vernetzung zu ermöglichen. Es wird auch im Bebauungsplan auf Folgendes hingewiesen:

- Einschränkungen für Gehölzmaßnahmen in der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September) sowie auf die Begutachtung von Gehölzen mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen) durch eine fachlich qualifizierte Person vor der Entfernung, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG zu vermeiden.
- Nutzung umweltfreundlicher und energiesparender Beleuchtungsanlagen, um nachtaktive Insekten zu schützen.
- Bemusterung großer Glasflächen, um Vogelschlag zu verhindern.

5.10. Landwirtschaftliche Fläche

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan nicht mehr als WA, sondern als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Wie oben in Kapitel 2.4 erwähnt, möchte die Gemeinde hiermit die tatsächliche Nutzung des Grundstücks dauerhaft sichern und der durch den übrigen Geltungsbereich erhöhten Versiegelung entgegenwirken. Im Ergebnis kann die Gemeinde ihre Innenentwicklung gezielt dort konzentrieren, wo bereits Erschließung und Infrastruktur vorhanden sind und eine kurzfristige Realisierung möglich ist.

5.11. Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wird der Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalles sowie die Errichtung einer neuen Lärmschutzwand festgesetzt, die in den bestehenden Wall übergeht. Die Lärmschutzwand ist zwischen dem SO und dem allgemeinen WA mit einer Höhe von mindestens 405,00 m ü. NHN (entspricht ca. 2,5 bis 3 m über dem bestehenden Gelände) vor Aufnahme der Wohnnutzung von der Gemeinde vollständig herzustellen.

Der bestehende Lärmschutzwand dient weiterhin dem Schutz vor Emissionen aus der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan bzw. in der 4. Änderung des Bebauungsplans vorgesehen. Die von der Gewerbenutzung ausgehenden Emissionen werden durch die Bebauungspläne Nr. 3, 9 und 10 der Gemeinde geregelt.

Die Notwendigkeit der neuen Lärmschutzwand ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung der Firma accon, welche die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf die bestehende und geplante Wohnbebauung untersucht hat (siehe Kapitel 6). Die Errichtung des Lebensmittelmarkts erfolgt im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens, wobei die Anforderungen an den Lärmschutz im Baugenehmigungsbescheid festgesetzt werden.

Zum zusätzlichen Schutz des WA wird im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In den Bereichen, wo Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden kann (siehe Kapitel 6), sind schutzbedürftige Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder einer wirkungsgleich wirksamen Anlage (z. B. zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern eine natürliche Lüftung über Fenster nicht zu den lärmarmen, abgewandten Gebäudeseiten möglich ist.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan auf die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) hin sowie auf die Dul dung landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen, die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen und die Immissionsbeiträge von Luftwärmepumpen.

5.12. Erschließung

Die einzelnen Grundstücke im WA werden über eine 80 m lange Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen, welche die Trasse bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen überlagert. Um eine möglichst flächensparende Erschließung zu ermöglichen und gleichzeitig Begegnungsverkehr sowie die Müllabfuhr zu gewährleisten, beträgt die Straßenraumbreite 6,5 m. Dies erlaubt eine Fahrbahnbreite von 4,5 bis 4,8 m, seitlich ergänzt durch 0,6 bis 0,9 m breite Bankette und einen 0,8 bis 1,4 m breiten Grünstreifen, der ggf. zur Entwässerung genutzt oder mit Einzelbäumen als verkehrsberuhigendes Element bepflanzt werden kann. Auf einen seitlichen Parkstreifen wird verzichtet, da im Einfahrtsbereich eine öffentliche Parkfläche vorgesehen ist. Der Wendehammer ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Für die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des SO wird ein 4,6 m breiter Streifen zwischen der WA-Erschließungsstraße und dem SO freigehalten. Dieser dient zugleich als Wartungszugang zur Lärmschutzwand.

5.13. Anbauverbotszone und Sichtdreiecke

Im Bebauungsplan sind sowohl die allgemeine Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG (20 m Abstand zur Fahrbahnkante der Staatsstraße) als auch die mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte, reduzierte Anbauverbotszone für Stellplätze und Werbeanlagen (10 m Abstand zur Fahrbahnkante) festgesetzt.

Die aktuell einzuhaltenden Sichtdreiecke an den geplanten Ein- und Ausfahrten sowie an der Einmündung zur Staatsstraße 2550 sind nachrichtlich dargestellt. Ihre Bemessung erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) unter Berücksichtigung der derzeit zulässigen Geschwindigkeit. Durch eine Festsetzung wird geregelt, dass in diesen Bereichen außer Zäunen keine neuen baulichen Anlagen entstehen dürfen und keine Aufschüttungen, Sichtschutze, Bepflanzungen oder gelagerten Gegenstände über 0,80 m Höhe vorhanden sein dürfen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Bauwerke und Stellplätze sowie für die gesamte Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und müssen einen Astansatz von über 2,50 m aufweisen.

5.14. Ausgleich

Bereits mit der Aufstellung bzw. der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde der Eingriff ermittelt und ausgeglichen. Mit dieser Änderung erfolgt lediglich eine Ergänzung der ursprünglichen Ermittlung, bezogen auf die geplanten Änderungen in der Eingriffsschwere – insbesondere im Bereich des SO sowie in dem Teilbereich, der wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Die ergänzte Ermittlung ist im Umweltbericht dargestellt und ergibt einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 2.412 m².

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird eine Fläche von 2.420 m² vom Ökokonto der Gemeinde auf das Flurstück Nr. 1996 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn, Gemeinde Kirchdorf a. Inn, angerechnet.

5.15. Flächenbilanz

| Flächennutzungen | Größe (m ²) | Relativ zum Geltungsbereich (%) | Relativ zur Nutzungs-kategorie (%) |
|--|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Geltungsbereich | 19.551 | 100% | |
| WA | 5.006 | 26% | 100% |
| davon max. zu überbauen/versiegeln | 3.004 | | 60% |
| davon mind. zu begrünen/bepflanzen | 2.003 | | 40% |
| SO | 5.947 | 30% | 100% |
| davon max. zu überbauen/versiegeln | 4.757 | | 80% |
| davon mit Bindungen für Anpflanzung und Erhalt von Bepflanzungen | 787 | | 13% |
| davon mind. zusätzlich zu begrünen/bepflanzen | 402 | | 7% |
| Verkehrsflächen | 964 | 5% | 100% |
| davon Straßenverkehrsfläche | 692 | | 72% |
| davon öffentliche Parkfläche | 84 | | 9% |
| davon Rad- und Gehweg | 188 | | 20% |
| Verkehrsflächen im Bereich der Sichtdreiecke | 1.577 | 8% | 100% |
| Öffentliche Grünflächen | 2.494 | 13% | 100% |
| davon Lärmschutzwall | 1.944 | | 78% |
| davon Lärmschutzwand | 113 | | 5% |
| davon sonstige Grünfläche | 438 | | 18% |
| Flächen für Landwirtschaft | 3.563 | 18% | 100% |

6. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarkts auf die bestehende Wohnbebauung sowie der Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet

wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma ACCON erstellt (Anlage 1 und 2 des Umweltberichts). Die Ergebnisse sind nachfolgend kurz zusammengefasst.

Bei der Ermittlung wurden die relevanten Lärmquellen im Betrieb des geplanten Lebensmittelmarkts erfasst, wie z. B. Lieferverkehr, Müllentsorgung, die Nutzung von Stellplätzen sowie Klimaanlagen. Als Vorbelastung gelten die Gewerbegebäuden östlich des Planungsgebiets bzw. die in den zugehörigen Bebauungsplänen zugelassenen Emissionskontingente.

Die Ermittlung zeigt, dass die Emissionen des Lebensmittelmarkts – auch in Kombination mit der Vorbelastung – die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte in der bestehenden Nachbarschaft unterschreiten. Im geplanten Wohngebiet (WA) kommt es jedoch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, tagsüber um bis zu 4 dB und nachts marginal mit weniger als 1 dB. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit der oben in Kapitel 5.11 erwähnten Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte in Bezug auf die Emissionen des Lebensmittelmarkts nicht überschritten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung kommt es allerdings immer noch zu geringfügigen Überschreitungen entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Wohngebiets (siehe Abbildung 8). Wie ebenfalls in Kapitel 5.11 beschrieben, werden für den Bereich mit Überschreitungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen, z. B. eine angepasste Grundrissorientierung (Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) sowie geeignete Belüftungsmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen).

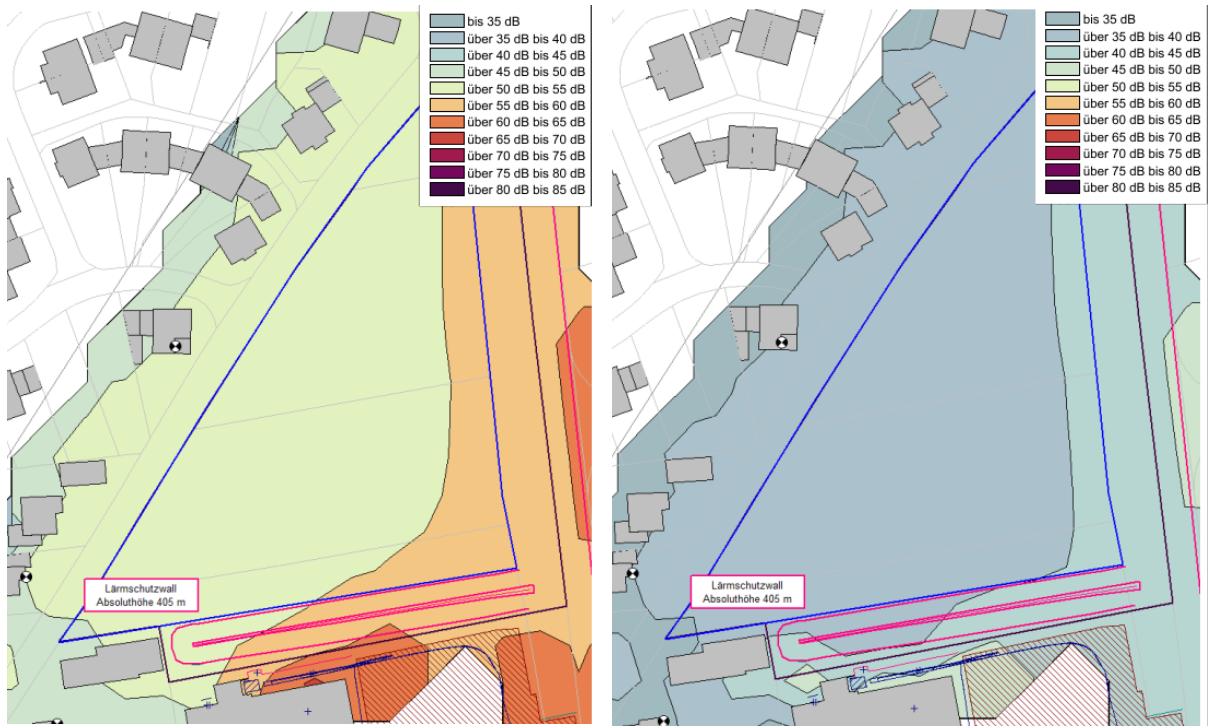


Abbildung 8 Rasterlärmkarten für das geplante WA, verursacht durch das geplante SO sowie die Vorbelastung des benachbarten Gewerbegebiets, mit Lärmschutzwand – tagsüber (links) und nachts (rechts) – aus der schalltechnischen Ergänzungsstellungnahme der Firma ACCON. Tagsüber beträgt der Immissionsrichtwert im WA 55 dB, nachts 40 dB. Farberläuterung: Blautöne unter 40 dB, Grüntöne unter 55 dB, Hellorange 55–60 dB, Dunkelorange 60–65 dB.

7. Umweltbelange

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind im zugehörigen Umweltbericht im Detail erläutert. Eine kurze Zusammenfassung folgt hier.

Das geplante WA setzt die bereits im Umfeld vorhandene Wohnbebauung in ähnlicher Weise fort. Das geplante SO bzw. der geplante Lebensmittelmarkt mit Wandhöhen von bis zu 7,5 m, großen Parkflächen sowie Werbeanlagen wird das unmittelbare Ortsbild beeinflussen, greift jedoch aufgrund des ebenen Geländeverlaufs, des bestehenden östlichen Grüngürtels sowie der vorgesehenen südlichen Randeingrünung nicht erheblich in das übergeordnete Landschaftsbild ein.

Mit dem Vorhaben gehen 1,2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit⁵ verloren. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden. Die Fläche südlich des Änderungsgebiets ist als

⁵ Bayerisches Landesamt für Steuern, Bodenschätzung, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

wassersensibler Bereich eingestuft⁶, was auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände hinweist. Durch die Versiegelung von Flächen für neue Gebäude und Verkehrsflächen geht ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher, und der Wasserhaushalt wird dauerhaft beeinträchtigt, geringfügig auch das Mikroklima.

Das Planungsgebiet liegt nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten. Es sind keine kartierten Biotopflächen betroffen. Etwa 100 Meter südlich befindet sich eine im Ökoflächenkataster eingetragene Fläche.⁷ Im Großteil des Geltungsbereichs ist von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, ohne bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen. Der östliche Gehölzgürtel, der weitgehend erhalten bleibt, besitzt dagegen eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung, in dem das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten möglich ist. Die Rodungen haben daher außerhalb der Brut- und Vegetationszeit stattzufinden, und Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten. Unter diesen Voraussetzungen sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Wie oben im Kapitel 6 dargestellt, entstehen durch den geplanten Lebensmittelmarkt Lärmemissionen, die – zusammen mit der Vorbelastung durch das benachbarte Gewerbegebiet – im geplanten WA zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Die bestehende Nachbarschaft ist davon hingegen nicht betroffen. Für die Naherholung der Bürger spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle.

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.⁸

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen vor allem den Flächenverbrauch. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für diesen nicht vermeidbaren Eingriff wird eine Fläche von 2.420 m² vom Ökokonto der Gemeinde angerechnet.

⁶ LfU, Wassersensible Bereiche, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökoflächenkataster, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

⁸ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmäler sowie Ensembles, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

Die in Kapitel 5 beschriebenen Festsetzungen und Hinweise stellen die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs dar. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut | Auswirkungen | | | |
|---|---------------------|----------------------------|------------------------------|---------------|
| | baubedingt | anlage- bedingt | betriebs- bedingt | gesamt |
| Landschaft | gering | mittel | gering | gering |
| Fläche | hoch | hoch | hoch | hoch |
| Boden | hoch | mittel | gering | mittel |
| Wasser | mittel | gering | gering | gering |
| Klima und Luft | mittel | gering | gering | gering |
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete und Biotope | gering | gering | mittel | gering |
| Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt | mittel | gering | mittel | mittel |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | gering | gering | gering | gering |

Teising, den

.....
Johann Hiebl

(Dienstsiegel)

Erster Bürgermeister