

# Markt Teisendorf

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

**BEGRUENDUNG**

28.07.2020

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642/6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



---

**Markt Teisendorf**  
**2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	4
2.2	Naturräumliche Grundlagen .....	5
<b>3</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
3.2	Regionalplan Südostoberbayern .....	8
3.3	Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen .....	9
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Vorabschätzung zur Eingriffsregelung .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>

---

**Markt Teisendorf**  
**2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

---

## **1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

Zur Umsetzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Marktes Teisendorf ist eine Änderung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.12.2019 eingeleitet.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch die noch ausstehenden **Anpassungen im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB** durchgeführt. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil als Berichtigungsbereich bezeichnet. Sie stellen keine Änderungsbereiche dar und werden in Begründung und Umweltbericht nicht weiter behandelt. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Bereiche:

- 1 - Roßdorf – West:  
Bebauungsplan Roßdorf-West
- 2- Rückstetten, Dachsteinweg, Erweiterung nach Westen:  
Bebauungsplan Rückstetten-Bahnbrücke
- 3 - Ufering, Erweiterung im Süden:  
Bebauungsplan Ufering – Linden II

Nachfolgend sind die **Änderungsbereiche dieser 2. FNP-Änderung mit integriertem Landschaftsplan** kurz beschrieben und deren **Erforderlichkeit** erläutert. Falls durch die Änderungsbereiche **neue Siedlungsflächen für Wohnen** ausgewiesen werden, erfolgt die **Prüfung des Bedarfs in Kap. 3.3**.

### Änderungsbereich 1 – Weildorf, westliche Hauptstraße:

Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 „Weildorf westlich Hauptstraße“ wurde in Richtung Nordosten erweitert. Mit dem Änderungsbereich wird der Flächennutzungsplan an geltendes Baurecht angepasst. Die Änderung stellt keine neue Siedlungsfläche dar, die eine besondere landesplanerische Überprüfung erfordert.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist für Weildorf die Maßvolle Abrundung der Siedlungsentwicklung vorgesehen.

### Änderungsbereich 2 – Sondergebiet Familienpark:

Südlich von Teisendorf ist die Errichtung eines Familienparks geplant. Es handelt sich dabei um ein Leader-Projekt, das über einen Bebauungsplan vorbereitet werden soll. Dabei ist die Erneuerung des Freibads, die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen die Neuordnung der Tennisplätze und die Anlage von Themenwegen und einem geologischen Lehrpfad geplant. Das Gesamtgebiet soll mit den unterschiedlichen Nutzungen zu einem Sondergebiet mit einem hohen Anteil an Grünflächen zusammengefasst werden.

Das Gebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Familienpark“ dargestellt. Die Art der Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird v. a. über Grünflächen dargestellt. Nur für die Wohnmobilstellplätze, die meist eine bauliche Prägung haben wird das Sondergebiet nicht nur als Außenlinie dargestellt.

### Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau und Viaduktweg:

Am Viaduktweg sollen drei weitere Bauparzellen entstehen. Dann handelt es sich nicht mehr um einen Weiler im Außenbereich, sondern um einen Siedlungsansatz. Die Umsetzung soll im Rahmen eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Auch in der Waschau soll das vorhandene allgemeine Wohngebiet erweitert werden um Wohnbauflächen vorzuhalten. Eine Ankaufsmöglichkeit der Flächen oder eines Teils davon durch die Gemeinde steht in Aussicht. Damit kann auch die konkrete Umsetzung und Vergabe gesteuert werden. Der vorhandene Bebauungsplan soll im Anschluss ebenfalls erweitert werden.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Nahbereich von Teisendorf.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist der Bereich Teil eines von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Teisendorf.

#### Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg:

Am Badweg ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch 3 Bauparzellen (Flurstück Nr. 144, 144/3 und ein Teilstück von 10) geplant. Der Siedlungsansatz, der bereits im FNP als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, soll über eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder einen Bebauungsplan konkretisiert werden. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bereich Neukirchen.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist der Bereich Teil eines von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Neukirchen.

#### Änderungsbereich 5 – Teisendorf Nordwest:

Im Nordwesten von Teisendorf an der Leonhardistraße soll die vorhandene, erschlossene Baulücke im Rahmen der Nachverdichtung bebaut werden. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit mehr als zehn Wohnungen auf den beiden noch unbebauten Grundstücken. Das nördliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der gemeinsamen Entwicklung ist die Änderung der Darstellung erforderlich. Die Vorbereitung der Bebauung wird als Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 Z bewertet. Die Änderung stellt daher keine neue Siedlungsfläche dar, die eine besondere landesplanerische Überprüfung erfordert. In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), Teil eines von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Teisendorf.

#### Änderungsbereich 6 – Stegreuth Erweiterung Nord und Süd:

Im Norden von Stegreuth soll eine beidseitige Bebauung an der Zufahrtsstraße ermöglicht werden. Im Süden von Stegreuth erfolgt eine Nachverdichtung durch die bauliche Entwicklung einer Obstwiese. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Nahbereich von Teisendorf. Die Vorbereitung der Bebauung im Süden wird als Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 Z bewertet. Die Änderung stellt daher keine neue Siedlungsfläche dar, die eine besondere landesplanerische Überprüfung erfordert. Die Erweiterung nach Norden hingegen ist auf Ihren Bedarf hin abzu prüfen.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist der Bereich einem von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Teisendorf zugeordnet. Aus diesem Grunde wird auch die landesplanerische Bedarfsüberprüfung der nördlichen Teilfläche nicht für die Gemarkung Holzhausen sondern als Teil der Überprüfung für die Gemarkung Teisendorf durchgeführt.

#### Änderungsbereich 7 – Erweiterung Baugebiet Patting, Tiefenthalstraße:

Das Baugebiet soll in Richtung Westen um ca. 5 Bauparzellen erweitert werden und ein Anbau an die bestehende Gastwirtschaft ermöglicht werden. Der vorhandene Bebauungsplan soll erweitert werden. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Osten des Gemeindegebietes, das ebenfalls von einer baulichen Weiterentwicklung nicht abgehängt werden soll. Die Erweiterung stellt eine maßvolle Abrundung dar.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist der Bereich einem noch weitgehend landwirtschaftlich geprägtem Dorf zugeordnet, in dem der Baubestand erhalten, saniert, umgenutzt und auch ausgebaut werden kann.

Änderungsbereich 8 – Patting Erweiterung MD:

Es ist die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgesehen, um die Errichtung eines Einzelhauses zu ermöglichen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung an das geltende Baurecht angepasst. Die Änderung stellt keine neue Siedlungsfläche dar, die eine landesplanerische Überprüfung erfordert, sondern eine Innenentwicklung.

Änderungsbereich 9 – Weildorf Erweiterung SO Sportgelände:

Der, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ im FNP (1. Änderung) dargestellte, baulich geprägte Bereich der Sportanlage Weildorf soll im Bereich der Tennisplätze erweitert werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Lagerhütte für den Trachtenverein sowie sieben bis acht weitere Vereine, die Errichtung eines Schießstandes und einer Kegelbahn, wie dies bereits im Planteil der 1. FNP-Änderung angekündigt wurde. Mit Umsetzung der Planung ist die Konzentration von Sportflächen vorgesehen, um Synergieeffekte zu nutzen und weitere bauliche Maßnahmen an anderer Stelle zu vermeiden. Das Gebiet besitzt bereits eine sportliche Vorprägung, so dass die Konzentration an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ist.

Änderungsbereich 10 – Neukirchen Skilift:

Im Bereich der vorhandenen Liftstation ist die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Tourismus“ geplant. Mit dieser Darstellung soll die touristische Nutzung, in diesem von baulichen Anlagen geprägten Bereich gestärkt werden. Das vorhandene Liftgebäude soll in seinem Bestand gesichert werden. Zur Erweiterung des Service ist die Errichtung beweglicher Schlaffässer vorgesehen. In das Sondergebiet sollen auch die Parkplatzflächen des Liftbetriebes einbezogen werden.

Änderungsbereich 11 – Oberteisendorf Holzhausener Straße:

Das vorhandene Mischgebiet im Norden von Oberteisendorf in der Holzhausener Straße soll um drei Bauparzellen erweitert werden. Die planungsrechtliche Umsetzung soll in einer Bebauungsplanerweiterung des BP „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“ erfolgen.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Ortsteil Oberteisendorf.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist der Änderungsbereich Teil eines von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Ortsteil Oberteisendorf.

Änderungsbereich 12 – Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West

In diesem Bereich im östlichen Teisendorf, Ortsteil Knogl, soll eine Baulücke geschlossen werden und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Nahbereich von Teisendorf.

In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde (s. Abb. 1), ist der Bereich einem von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Teisendorf zugeordnet.



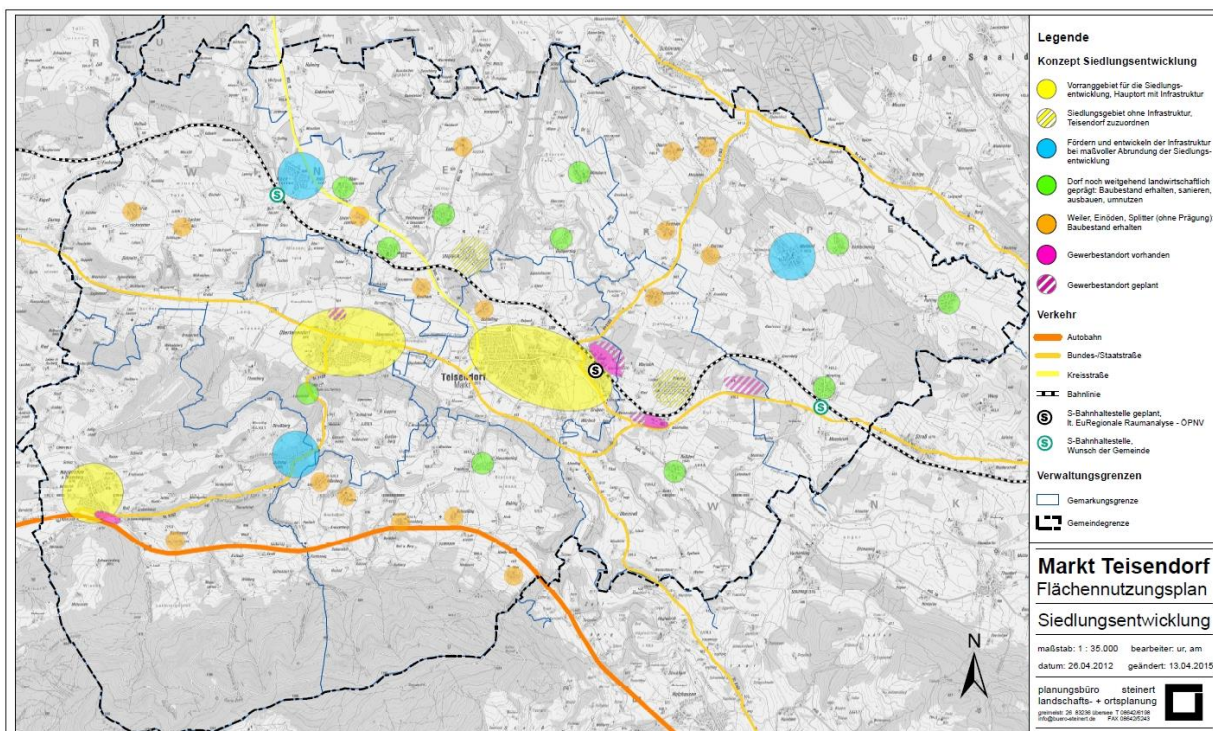


Abb. 1: Themenkarte "Siedlungsentwicklung" zum Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf, Planungsbüro Steinert v. 13.04.2015

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Die insgesamt 12 Änderungsbereiche sind auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Eine Übersicht über die Lage kann der Abb. 2 entnommen werden.

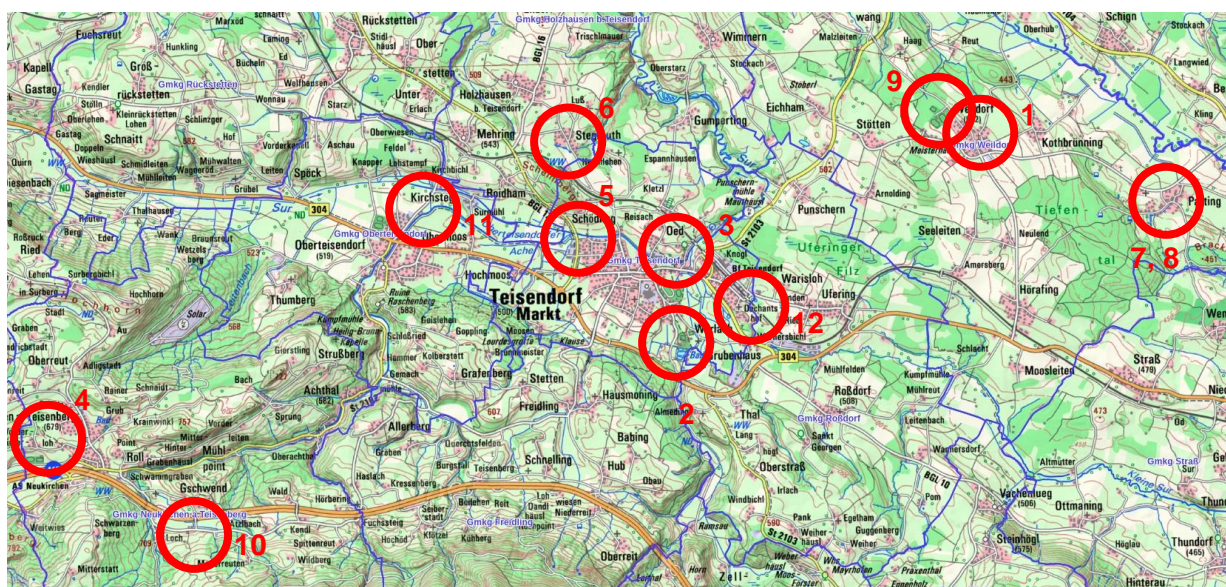


Abb. 2: Lage der Änderungsbereiche, Kartengrundlage: Topographische Karte mit Gemarkungsgrenzen, Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 02.04.2020

<b>Änderungsbereich</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flächengröße (ha)</b>
1	Weildorf	0,03
2	Teisendorf	5,30
3	Teisendorf	0,80+0,67= 1,49
4	Neukirchen a. Teisenberg	0,18
5	Teisendorf	0,05
6	Holzhausen b. Teisendorf ( <i>hinsichtlich Siedlungsentwicklung Teisendorf zugeordnet</i> )	0,46+0,16=0,62
7	Weildorf	0,70
8	Weildorf	0,07
9	Weildorf	0,99
10	Neukirchen a. Teisenberg	0,50
11	Oberteisendorf	0,34
12	Teisendorf	1,03

## 2.2 Naturräumliche Grundlagen

Die naturräumlichen Grundlagen spielen eine wesentliche Rolle bei den Planungsgrundlagen. Ausführlich werden diese im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung behandelt. Nachfolgend erfolgt daher nur eine Zusammenfassung der wichtigsten Belange zu den einzelnen Änderungsbereichen.

### Änderungsbereich 1 – Weildorf, westliche Hauptstraße:

Kleine Abrundung im Nahbereich der vorhandenen Bebauung ohne naturschutzfachliche Wertigkeit; intensiv landwirtschaftlich genutzt; gesamter Siedlungsbereich Lage im Trinkwasserschutzgebiet;

### Änderungsbereich 2 – Sondergebiet Familienpark:

Bereits durch Sportanlagen vorgeprägt; Mischwaldbestände im nördlichen Abschnitt; landwirtschaftliche Nutzflächen; Gewässerbegleitgehölz Ramsaubach biotopkartiert, gesetzlich geschützt; Südliche Teilfläche im wassersensiblen Bereich; südliche Teilfläche im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 09 Högl und Höglwörther See;

### Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau und Viaduktweg:

Intensiv landwirtschaftlich genutzt; Teilweise mit Gehölzen bestanden (bei Entfernung artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich); Gewässerbegleitgehölze der Sur biotopkartiert; teilweise im wassersensiblen Bereich;

### Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg:

Ortsrandabrundung im Nahbereich der Siedlung ohne große naturschutzfachliche Wertigkeit; intensiv landwirtschaftlich genutzt; keine Gehölze, Hangbereiche

### Änderungsbereich 5 – Teisendorf Nordwest:

Kleinräumige Abrundung im Nahbereich der Siedlung ohne naturschutzfachliche Wertigkeit; landwirtschaftlich genutzt, keine Gehölze; Lage im wassersensiblen Bereich;

### Änderungsbereich 6 – Stegreuth Erweiterung Nord und Süd:

Beide Teilflächen mit Gehölzen, teils alten Obstbäumen bestanden (bei Entfernung ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich);

### Änderungsbereich 7 – Erweiterung Baugebiet Patting, Tiefenthalstraße:

Intensive landwirtschaftliche Nutzung; Lage am Rande Wasserschutzgebiet; Lage im wassersensiblen Bereich;

Änderungsbereich 8 – Patting Erweiterung MD:

Kleinräumige Abrundung ohne naturschutzfachliche Wertigkeit, gärtnerisch genutzt;

Änderungsbereich 9 – Weildorf Erweiterung SO Sportgelände:

Intensive Nutzung als Sportanlage, keine naturschutzfachliche Wertigkeit; Teilfläche: Lage im Trinkwasserschutzgebiet;

Änderungsbereich 10 – Neukirchen Skilift:

Landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Baubestand ohne naturschutzfachliche Wertigkeit; Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 08 Hochstaufen und nördliche Ausläufer; Lage im wassersensiblen Bereich; direkt angrenzend Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen sowie Rutschanfälligkeit sowie Ablagerungsbereich einer Rutschablagerung;

Änderungsbereich 11 – Oberteisendorf Holzhausener Straße:

Grünland am nördlichen Ortsrand unmittelbar an Oberteisendorfer Ache angrenzend; Lage im wassersensiblen Bereich; Fließgewässer mit Gewässerbegleitgehölzen bestanden; biotopkartiert; gesetzlich geschützt; Gewässerbegleitgehölz wird frei gehalten;

Änderungsbereich 12 – Teisendorf „Knochl“ Teilfläche West:

Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Heckenstrukturen zwischen bestehender Bebauung; Lage im Bereich eines Bodendenkmals; unmittelbare Nähe zu Staatsstraße St 2103, Bahnlinie und Gewerbegebiet; Überschwemmungsgebiete von Ramsauer Bach und Sur in einiger Entfernung;



### 3 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020) ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Traunstein. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Laufen im Verbund mit Oberndorf. Zu den Grundzentren s. Kap. 3.2.

##### Folgende Ziele und Grundsätze sind einschlägig:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 Z)

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 G).

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (7.1.1 G)

Der Bereich südlich der Bundesautobahn A8 ist der Alpenplanzone A zugeordnet (s. Abb. 3). Hier sind Verkehrsvorhaben [...] landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. [...]. (2.3.4 Z) In diesem Bereich ist der Änderungsbereich 10 verortet.



Abb. 3: Alpenplanzone A (gelbe Fläche) im Gemeindegebiet (Quelle: Rauminformationssystem Bayern, abgerufen am 31.03.2020)

### 3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern (Stand 2001) ist Teisendorf als Unterzentrum festgelegt. Bis zur Überarbeitung der Regionalpläne werden Unterzentren den Grundzentren nach LEP gleichgestellt. Teisendorf liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein. In Teisendorf soll der Dienstleistungsbereich ausgebaut, verkehrliche Mängel beseitigt und die Fremdenverkehrsfunktion gestärkt werden (1.2 Z).

Die Marktgemeinde ist dem Regionaler Ergänzungsbereich zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie dem Alpengebiet zugeordnet.

Durch die Bauleitplanung sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Vorranggebiete der Wasserwirtschaft betroffen.

Im Gemeindegebiet befinden landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete (< 5 ha) bzw. flächenhafte Naturdenkmäler (s. Abb. 4). Wenn diese im Rahmen der Änderungsbereiche betroffen sind, ist das dem Kap. 2.2 zu entnehmen.

Das Gemeindegebiet liegt darüber hinaus im Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 2 „Salzachhügelland mit Waginger - Tachingener See und Rupertwinkel“.

Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (3.2 Z)

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. (3.3 Z)

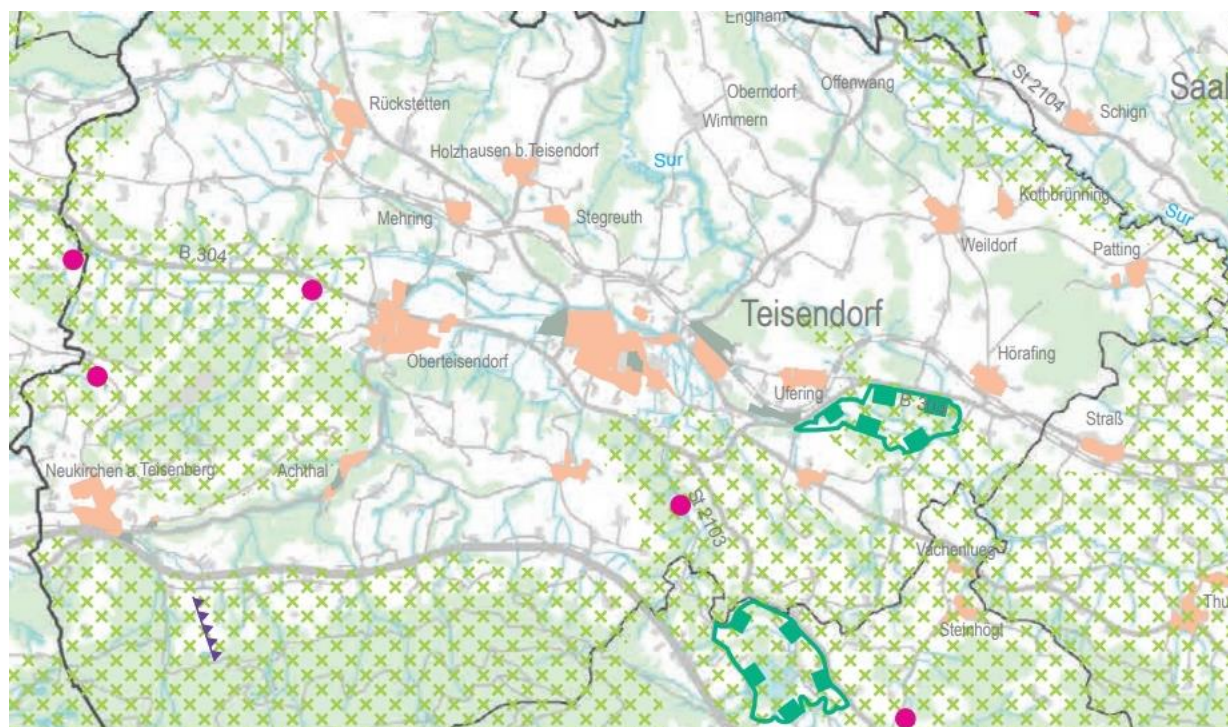


Abb. 4: Gemeindegebiet mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Landschaftsschutzgebieten, kleinen Naturschutzgebieten bzw. flächenhaften Naturdenkmälern; Quelle: RP18, Karte 3 - Landschaft und Erholung - konsolidierte Fassung, Stand 08.09.2018

### **3.3 Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen**

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Insgesamt sechs Änderungsbereiche dieser FNP-Änderung tragen zur Schaffung von Wohnflächen im bisherigen Außenbereich bei und sind daher in besonderem Maße auf ihren Bedarf hin zu prüfen. Dabei handelt es sich um die nachfolgenden Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau und Viaduktweg (Gemarkung Teisendorf)
- Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg, Fl.Nr. 144, 144/3 und Teilstück 10 (Gemarkung Neukirchen)
- Änderungsbereich 6 – Stegreuth Erweiterung Nord (Gemarkung Holzhausen, Teisendorf zuzuordnen)
- Änderungsbereich 7 – Erweiterung Baugebiet Patting, Tiefenthalstraße (Gemarkung Weildorf)
- Änderungsbereich 11 – Erweiterung Mischgebiet Oberteisendorf Holzhausener Straße (Gemarkung Oberteisendorf)
- Änderungsbereich 12 – Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West (Gemarkung Teisendorf)

Der Zuwachs an Wohnungen / Einwohnern, die durch die Ausweisungen ermöglicht werden, können auf Flächennutzungsplanebene nur abgeschätzt werden.

#### Änderungsbereich 3:

Im östlichen Baugebiet sollen drei Bauparzellen entstehen. Für die Siedlungserweiterung Waschau werden ca. 7.400 m<sup>2</sup> an unbebautem Bauland ausgewiesen. Bei einem Anteil an Erschließung von ca. 20 % verbleiben ca. 6.000 m<sup>2</sup> Nettobauland. Die Grundstücksgrößen der Umgebung liegen zwischen 600 und max. 800 m<sup>2</sup>. Aus diesem Wert ergibt sich ein Zuwachs von 7 bis 10 Bauparzellen. Insgesamt entstehen im Änderungsbereich damit voraussichtlich 10 bis 13 Bauparzellen.

Es wird von einer Einzelhausstruktur ausgegangen. Aus 10 bis 13 Bauparzellen entstehen demnach 10 bis 13 Wohnungen. Bei 2,36 Einwohner / Wohnung entspricht dies einem Zuwachs von ca. 23,6 bis 30,7 EW. Näherungsweise wird von 28 EW in 12 Wohnungen ausgegangen.

#### Änderungsbereich 4:

Mit der Erweiterung können drei Bauparzellen verwirklicht werden. Es wird von einer Einzelhausbebauung ausgegangen. Der entstandene Wohnraum führt statistisch zu einem Anstieg von näherungsweise 7 Einwohnern.

#### Änderungsbereich 6:

Die Erweiterung im Norden umfasst eine Flächengröße (WA) von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Somit können dort ca. sechs Bauparzellen entstehen. Im Süden kommen nochmals max. 3 Bauparzellen dazu. Es wird von einer Einzelhausbebauung ausgegangen. Die 9 Wohnungen führen statistisch zu einem Zuwachs von ca. 21 EW. Der Änderungsbereich ist Teisendorf zuzuordnen.

Änderungsbereich 7:

Mit der Erweiterung sollen gemäß Gemeinderatsbeschluss fünf Bauparzellen entstehen. Es wird von einer Einzelhausbebauung ausgegangen. Es könnte ein Zuwachs von ca. 12 EW erfolgen.

Änderungsbereich 11:

Mit der Erweiterung des Mischgebietes sollen 3 Bauparzellen entstehen. Es wird von einer Einzelhausbebauung ausgegangen. Es könnte mit einem Zuwachse von 7 EW gerechnet werden.

Änderungsbereich 12:

Es soll eine Baulücke als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es ist von Einzelbebauung auszugehen. Die entstehende Wohnung führt statistisch zu einem Anstieg von 2,36 EW.

Die FNP-Änderung kann zu einer Bedarfsdeckung im Außenbereich in folgendem Umfang führen:

Gemarkung	Bauparzellen	Einwohner
Teisendorf	22	52
Neukirchen	3	7
Weildorf (sonstige Ortsteile im ländlichen Raum, östliches Gemeindegebiet)	5	12
Oberteisendorf	3	7

Weitere Änderungsbereiche werden der Innenentwicklung zugeordnet (Nr. 1, 5, 8). Damit wird vor allem der kurzfristige Bedarf gedeckt, der nachweislich vorhanden ist (Baulandgesuche, s. u.).

**Gemeindestruktur**

Einwohnerzahl Gemeinde 2018 (Statistik kommunal 2019)	<p>9.325</p> <p>In der Begründung zur ursprünglichen Flächennutzungsplanung wurde hinsichtlich der Einwohnerzahlen 2011 folgende Verteilung festgestellt:</p> <p>Teisendorf: 30 %                      Oberteisendorf: 13%                      Neukirchen: 7%                      Rückstetten: 4%                      Weildorf: 3%                      Sonstige Ortsteile: 43%</p>
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre (Statistik kommunal 2019)	<p>2018: 9.325                      2017: 9.339                      2016: 9.277                      2015: 9.310                      2014: 9.249                      2013: 9.189                      2012: 9.179                      2011: 9.183                      2010: 9.160                      2009: 9.162</p>

	<p>In den letzten 10 Jahren konnte Teisendorf einen Anstieg von 163 Einwohnern verzeichnen. Im jährlichen Mittel sind dies 16,3 Einwohner/Jahr. Bezogen auf 2009 stellt dies einen Anstieg um 0,18 % / Jahr dar.</p> <p>In den Jahren 2014, 2015 und 2017 erfolgte dabei jeweils ein Anstieg um 0,7 %, was einem Anstieg von ca. 60 EW entspricht.</p>
Einwohnerzahl 2037 der Bevölkerungsvorausberechnung (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037)	<p>Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes liegt bei ca. 15 bis 20 Jahren. Die Bevölkerungsprognose des LfStat bis 2037 fällt in diesen Horizont.</p> <p>Mit dieser FNP-Änderung soll dabei nicht der gesamte Bedarf des Prognosehorizontes abgedeckt werden, sondern ein erster Umsetzungsschritt erzielt werden.</p> <p>Ab dem Jahr 2033, also in 13 Jahren geht das LfStat von einer Bevölkerungszahl von ca. 9.700 EW aus.</p> <p>In 13 Jahre ergibt die Modellrechnung einen Anstieg von ca. 375 EW, was einen jährlichen Anstieg von ca. 29 EW/Jahr bedeutet (durchschnittlich 0,3 %).</p>
Bevölkerungsprognose des Landkreises (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037)	<p>Für den Landkreis Berchtesgadener Land geht das BayLfStat von einer Veränderung 2037 gegenüber 2017 von 2,5 bis unter 7,5 % aus. Damit liegt Teisendorf im oberen Bereich des Landkreises. Von 15 Gemeinden im Landkreis ist Teisendorf dabei eine von sieben Wachstumsregionen.</p>
Durchschnittliche Haushaltsgröße: (Statistik kommunal 2019)	<p>2018 gab es in Teisendorf 3.950 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.</p> <p>Je Wohnung wohnen demnach durchschnittlich 2,36 Einwohner.</p> <p>Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 114,2 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 5,4 Räumen / Wohnung.</p> <p>Die sehr große Wohnfläche ist auf die Siedlungsstruktur der Flächengemeinde zurückzuführen in der v. a. eine Einzelhausbebauung zu verzeichnen ist. 67,2 % aller Wohngebäude beinhalten nur eine Wohnung. Nur 6,7 % aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen.</p>
Einstufung im Zentrale Orte System:	Unterzentrum, s. Kap. 3.2
Gebietskategorie nach LEP:	Allgemeiner ländlicher Raum, s. Kap. 3.1
Verkehrsanbindung:	<p>Teisendorf stellt eine Flächengemeinde dar, mit 8.676 ha.</p> <p>Die Gemeinde ist verkehrlich gut erschlossen. Die Bundesautobahn A8 quert die Gemeinde im Süden in Ost-West-Richtung mit einer Anschlussstelle in Neukirchen. Ebenfalls in Ost-West-Richtung wird das Gemeindegebiet zentral durch die Bundesstraße B 304 gequert. An diese schließen Staats- und Kreisstraßen an, die in Nord-Süd-Richtung die Erschließung in die Fläche gewährleisten (St2105, St2103, BGL12).</p> <p>Ein Elektroautoverleih und die Mitfahrzentrale des Landkreises ergänzen das Angebot des motorisierten Individualverkehrs.</p> <p>Die Bahnlinie München-Salzburg quert das Gemeindegebiet ebenfalls in Ost-West-Richtung mit einem Haltepunkt in Teisendorf.</p>



	Die ÖPNV-Erschließung in die Fläche erfolgt über Buslinien (RVO als Linienbus und Gemeindebus als Rufbus).
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	<p>Der Landkreis Berchtesgadener Land ist ein moderner, leistungsstarker und lebenswerter Wirtschaftsraum. Die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Landkreises soll weiter vorangetrieben werden (Leitbild Wirtschaftsraum Berchtesgadener Land).</p> <p>In der renommierten Focus Money Studie 2019 hält das Berchtesgadener Land Platz 78 von insgesamt 375 Landkreisen und kreisfreien Städten und ist damit im Spitzenfeld Deutschlands. Die Vergleichszahlen zeigen die hervorragende Entwicklung der vergangenen Jahre, ein Erfolg konsequenter Wirtschaftsförderung. 2014 lag das Berchtesgadener Land noch auf Platz 271. Im Jahr 2016 hatte es 179 Plätze gut gemacht und nahm bereits Platz 92 ein.</p> <p>Ergänzend dazu zeigt die dafür herangezogene Zahl des Bayerischen Landesamts für Statistik: von 2012 bis 2015 stieg das Bruttoinlandsprodukt überdurchschnittlich um 15,3 Prozent. Oberbayernweit waren es während dieses Zeitraums 12,4 Prozent, in ganz Bayern 11 Prozent Steigerung. Das Berchtesgadener Land übertraf in Oberbayern in der prozentualen Steigerung sogar München, das eine Steigerung von 14 Prozent aufwies.</p> <p>84 Plätze kletterte das Berchtesgadener Land in den vergangenen drei Jahren im Zukunftsatlas des Forschungsinstituts Prognos nach oben. Der Landkreis ist damit unter den Top 10 der Gewinner deutschlandweit. Der Wirtschaftsraum lag 2019 auf Platz 172 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten.</p> <p>Ein Photovoltaikkraftwerk versorgt wesentliche Teile Teisendorfs mit regenerativ erzeugtem Strom. Viele moderne mittelständische und zukunftsorientierte Handwerksbetriebe sind in Teisendorf zuhause.</p> <p>(Quelle: Homepage Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice GmbH, abgerufen am 06.04.2020)</p>

Zur Steuerung des Wohnungsmarktes soll nicht nur der durchschnittliche Anstieg an Einwohnern vorgehalten werden sondern auch die Maxima abgedeckt werden, die z. B. in den Jahren 2014, 2015 und 2017 verzeichnet wurden, da diese sonst zu einer ungewünschten Preisentwicklung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist es, dass ein Bevölkerungswachstum in allen Gemeindeteilen ermöglicht wird um der gewachsenen Bevölkerungsstruktur, die v. a. familienbasierten Wohnraum vorsieht, Rechnung zu tragen.

Dabei sollen nicht nur die Hauptorte Teisendorf (mit Stegreuth und Ufering), Oberteisendorf und Neukirchen Berücksichtigung finden. Basierend auf der Analyse zur Siedlungsentwicklung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes (s. dazu auch Abb. 1) kann eine abrundende Siedlungsentwicklung auch in den Bereichen Rückstetten, Achthal und Weildorf erfolgen.

Bei den weiteren Dörfern in der Fläche soll die Siedlungsentwicklung nur untergeordnet erfolgen – aber auch nicht ausgeschlossen bzw. verhindert werden um jungen Familien Wohnraum in ihren Heimatdörfern zu ermöglichen. Diese Ortstreue trägt gerade in einer Flächengemeinde entscheidend zu einer gelebten Dorfkultur mit den entsprechenden sozialen Vorteilen bei.



Die 2011 festgestellte Einwohnerverteilung nach Ortsteilen soll für die weitere Siedlungsentwicklung in Zusammenhang mit den Entwicklungszielen Anhaltspunkt finden. Auf die Hauptorte entfielen ca. 50 % der Einwohner, die Nebenorte ca. 10% und die sonstigen Ortsteile in der Fläche ca. 40 %. Vorrangig sollen die Hauptorte entwickelt werden, bei den Nebenorten soll noch eine Abrundung erfolgen in den sonstigen Ortsteilen die Entwicklung untergeordnet erfolgen. Davon ausgehend könnten sich folgende Anteile an Entwicklungsflächen ergeben: Hauptorte ca. 70 %, Nebenorte ca. 10%, sonstige Ortsteile ca. 20%. Damit würden 20% des Wachstums von den dörflichen auf die Hauptorte verlagert. Diese Darstellung kann nur als sehr grober Anhaltspunkt verstanden werden, der aufgrund der familienbezogenen Siedlungsstruktur v. a. in den ländlichen Dörfern auch deutlich abweichen kann.

Teisendorf:	40%
Oberteisendorf:	20%
<u>Neukirchen:</u>	<u>10%</u>
Rückstetten:	4%
Weildorf:	3%
<u>Achthal:</u>	<u>3%</u>
Sonstige Ortsteile:	20%

### **Flächenpotenziale nach Gemeindeteilen (Gemarkungen)**

Die Flächenpotenziale werden nachfolgend für diejenigen Gemeindeteile ermittelt, für die im Rahmen dieser FNP-Änderung eine Siedlungsentwicklung erfolgen soll.

#### Teisendorf

Das im Flächennutzungsplan dargestellte WA in Schödling (nördlich Teisendorf) befindet sich nicht im Eigentum des Marktes Teisendorf. Die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer gestalten sich schwierig, es ist mittelfristig nicht mit einer Bebaubarkeit zu rechnen. Erste Vorplanungen und die artenschutzrechtliche Prüfung werden derzeit durchgeführt.

Die in Stegreuth als WA dargestellten Bauparzellen befinden sich nicht in gemeindlicher Hand, sondern in Privateigentum. Eine Umsetzung ist derzeit nicht vorgesehen. Die Flächen bieten damit kein Entwicklungspotential.

#### Oberteisendorf

Das östlich von Oberteisendorf dargestellte WA befindet sich im Eigentum von zwei Landwirten. Eine Rückfrage ergab, dass die Flächen, bis auf weiteres, noch landwirtschaftlich genutzt werden müssen. Eine Ausweisung als Baugebiet ist mittelfristig nicht vorgesehen.

#### Übrige Ortsteile

Eine größere Siedlungsentwicklung in den übrigen Ortsteilen Neukirchen, Weildorf, Roßdorf, Holzhausen ist mittel- und langfristig, aufgrund fehlender Grundstücke, nicht realisierbar. Die Baulücken im Innenbereich und zu einem geringen Teil auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und sind dem Zugriff des Marktes Teisendorf entzogen.

Derzeit gibt es insgesamt 228 Baulücken im Innenbereich (§34) bzw. Bebauungsplangebiet (§30) im gesamten Gemeindegebiet:

<b>Gemarkung/Ortsteil</b>	<b>Baulücken in §30-Gebieten</b>	<b>Baulücken in §34-Gebieten</b>
Oberteisendorf	8	17
Teisendorf	9	11
Freidling/Hausmoning	1	6
Gumperting	1	6
Holzhausen	7	2
Stegreuth	4	4
Hörafing	10	1
Weildorf	5	14
Kothbrünning	-	1
Patting	1	13
Offenwang	-	3
Oberndorf/Weildorf	-	4
Ufering	5	4
Tragmoos	3	-
Rückstetten (/Solling)	10	5
Unterstetten	1	-
Oberstetten	2	-
Mehring	2	2
Roßdorf	2	1
Neukirchen	13	7

Die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde erfolgte in den letzten Jahren v. a. aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Das führt dazu, dass von den, im Flächennutzungsplan dargestellten und noch unbebauten Siedlungsflächen ein großer Anteil in privater Hand ist (Fläche für die Landwirtschaft) und für eine aktuelle Entwicklung nicht verfügbar ist. Dies gilt in gleichem Maße für die Entwicklungspotentiale im Innenbereich (Baulücken).

Die Gemeinde verfolgt jedoch eine Strategie, mit der versucht werden soll, die vorhandenen Potentiale zu aktivieren. Zu allen Ortsteilen werden Lagepläne mit den Baulücken in den Bauungsplangebieten und Innenbereichsgebieten geführt. Alle Eigentümer werden in einem Turnus von 3 bis 5 Jahren durch die Gemeinde postalisch angeschrieben. Dabei wird abgefragt, ob ein Erwerb durch die Gemeinde möglich ist, ein Verkauf generell geplant ist oder eine eigene Aktivierung vorgesehen ist. Die Auflistung der Baulücken ergibt im gesamten Gemeindebereich 228 Bauparzellen die kurzfristig bebaut werden könnten. Die letzte Abfrage an die Eigentümer erfolgte 2016 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Es wurden ca. 40 % der Anfragen beantwortet, größtenteils werden die Bauparzellen für Kinder, Erben usw. zurückgehalten. Eine neuerliche Abfrage an die Grundstückseigentümer ist in 2021 vorgesehen. Die Erfolge der Strategie sind v. a. aufgrund der aktuellen Finanzlage überschaubar – eine tatsächliche Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen konnte dabei in keinem Fall erreicht werden. Grundbesitz wird oftmals zurückgehalten um zu einem späteren Zeitpunkt höhere Gewinne zu erzielen oder noch Rücklagen für schlechtere Zeiten zu haben. Auch wird Grundeigentum zurückgehalten, um für Nachkommen Baugründe zur Verfügung stellen zu können.

Es liegen daher keine kurzfristig aktivierbaren Potentiale vor, die einer vorrangigen Nutzung zugeführt werden könnten. Dies trifft insbesondere auf Grundstücke zu, auf denen ein Neubau von Wohngebäuden möglich ist.

### **Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen**

Der Bedarf wird nachfolgend für diejenigen Gemeindeteile ermittelt, für die im Rahmen dieser FNP-Änderung eine Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Der Bedarf ergibt sich aus der Einwohnerprognose (s. o.). Bis 2033 könnte ein Einwohnerzuwachs von 375 EW erfolgen.

Ebenfalls ausgewertet werden die der Gemeinde konkret vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken. Stand Februar 2020 lagen der Verwaltung insgesamt 75 Baulandgesuche vor. Davon handelt es sich bei 50 um Gemeindebürger. Dies stützt die These, dass ein Großteil des Bedarfs an Bauland aufgrund von örtlicher Familienverhältnisse entsteht. Der Bedarf an Baugrundstücken ist nicht deckungsgleich mit dem Bedarf von Wohnbauland, da auch ein Bedarf auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt entsteht.

Die Baulandgesuche sind als kurzfristiger Bedarf zu verstehen, die zeitnah befriedigt werden müssen, um eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

#### Teisendorf

Auf den Hauptort Teisendorf könnten ca. 40 % des Zuwachses entfallen, was einem rechnerischen Anteil von ca. 150 EW entspricht. Bei näherungsweise gleichbleibender Bevölkerungsdichte von 2,36 EW/Wohnungen entsteht ein Bedarf von ca. 64 Wohnungen bis 2033.

In Teisendorf besteht ein aktueller Bedarf an 18 Baugrundstücken durch konkrete Anfragen. **Durch die Neuausweisung im Rahmen der FNP-Änderung kann der aktuelle Bedarf an 18 Baugrundstücken gedeckt werden** mit einem leichten rechnerischen Überhang (je nach Umsetzung im Bebauungsplan). Die Erweiterung kann insgesamt einen Bedarf von 22 Bauparzellen decken, was nur ca. einem Drittel am errechneten Bedarf bis 2033 entspricht.

#### Neukirchen

Auf den Hauptort Neukirchen könnten ca. 10 % des Zuwachses entfallen, was einem rechnerischen Anteil von ca. 38 EW entspricht. Bei näherungsweise gleichbleibender Bevölkerungsdichte von 2,36 EW/Wohnungen entsteht ein Bedarf von ca. 64 Wohnungen bis 2033. In Neukirchen besteht ein aktueller Bedarf an 9 Baugrundstücken. Dies zeigt, dass sich die genäherten Bedarfsanteile v. a. innerhalb der Haupt- und Nebenorte auch anders entwickeln können. **Die Ausweisung der 3 Bauparzellen kann nur einen Bruchteil des errechneten Bedarfs decken.**

#### Weildorf (sonstige Ortsteile im ländlichen Raum, östliches Gemeindegebiet)

Für das östliche Gemeindegebiet, das u. a. der Gemarkung Weildorf zuzurechnen ist, ist der Bedarf schwer zu bestimmen. In etwa die Hälfte der Dörfer befindet sich im Nordosten. Hier könnte daher ca. 10 % des Zuwachses entstehen (ca. 38 EW). Bei näherungsweise gleichbleibender Bevölkerungsdichte von 2,36 EW/Wohnungen entsteht ein Bedarf von ca. 64 Wohnungen bis 2033.

In der Gemarkung Weildorf besteht ein aktueller Bedarf an 4 Baugrundstücken. **Mit der Schaffung von aktuell ca. 5 Bauparzellen durch die Neuausweisung kann der momentane Bedarf gedeckt werden.**

### **Abschätzung der Folgekosten der Planung**

Folgekosten der Ausweisung entstehen aus der ggf. erforderlichen technischen Infrastruktur, die zur Erschließung des Baugebietes erforderlich ist. Die Folgekosten von Grünflächen oder auch sozialer Infrastruktur können aufgrund der Lage und Flächengröße vernachlässigt werden.

#### Änderungsbereich 3:

Im westlichen Bereich ist eine zentrale Verkehrserschließung zu erstellen einschließlich aller Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Hiermit sind höhere Kosten als bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen verbunden.

Auf der östlichen Teilfläche ist nur die Errichtung der jeweiligen Hausanschlüsse oder Erschließungsstiche erforderlich. Hier sind die Kosten mit einer Innenentwicklung vergleichbar.

Änderungsbereich 4:

Es ist nur die Errichtung von Hausanschlüssen und Erschließungsstich erforderlich. Hier sind die Kosten mit einer Innenentwicklung vergleichbar.

Änderungsbereich 6:

Es ist nur die Errichtung von Hausanschlüssen und Erschließungsstich erforderlich. Hier sind die Kosten mit einer Innenentwicklung vergleichbar.

Änderungsbereich 7:

Es ist eine zentrale Verkehrserschließung zu erstellen einschließlich aller Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Hiermit sind höhere Kosten als bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen verbunden.

Änderungsbereich 11:

Es ist nur die Errichtung von Hausanschlüssen und Erschließungsstich erforderlich. Hier sind die Kosten mit einer Innenentwicklung vergleichbar.

Änderungsbereich 12:

Es ist nur die Errichtung von Hausanschlüssen und Erschließungsstich erforderlich. Hier sind die Kosten mit einer Innenentwicklung vergleichbar.

Zusammenfassend kann durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ggf. ein Teil der Kosten der technischen Infrastruktur gespart werden. Aufgrund des Baubestandes sind nur in geringem Maße komplette Erschließungskosten erforderlich. Durch die Verfügbarkeit und die Erforderlichkeit einer kurzfristigen Aktivierung kann auf die mögliche Kostenersparnis aber nicht allein abgestellt werden.

## **4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind u. a. die Ziele und Zwecke des Bauleitplans darzustellen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG sind „Landschaftspläne ... aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.“

Änderungsbereich 1 – Weildorf, westliche Hauptstraße:

Die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 „Weildorf westlich Hauptstraße“ wurde in Richtung Nordosten erweitert. Mit dem Änderungsbereich wird der Flächennutzungsplan an geltendes Baurecht angepasst.

Es erfolgt eine Darstellung als Dorfgebiet aufgrund der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im Dorfkern im Südosten. Aufgrund der kleinräumigen Arrondierung sind landschaftsplanerische Zielaussagen nicht erforderlich.

Änderungsbereich 2 – Sondergebiet Familienpark:

Das Gesamtgebiet soll mit den unterschiedlichen Nutzungen zu einem Sondergebiet mit einem hohen Anteil an Grünflächen zusammengefasst werden.

Das Gebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Familienpark“ dargestellt. Die Art der Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird

v. a. über Grünflächen dargestellt. Nur für die Wohnmobilstellplätze, die meist eine bauliche Prägung haben wird das Sondergebiet nicht nur als Außenlinie dargestellt.

Eine genauere Darstellung der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist nicht erforderlich, auch weil die Art der Nutzung innerhalb des Sondergebietes hinreichend definiert wird.

Die besondere Form der Darstellung mit einer Außenlinie wurde gewählt, um den hohen Grünanteil des Sondergebietes darzulegen. Vor allem auch die Waldflächen innerhalb des Sondergebietes sollen als solche erhalten werden. Die Anlage eines Themenweges oder Lehrpfades soll jedoch ermöglicht werden. Einzelne Anlagen z. B. Themenschilder, Mobiliar soll jedoch möglich sein.

Mit der Darstellung der Außenlinie werden auch die landschaftsplanerischen Zielaussagen im Änderungsbereich verdeutlicht. Es soll kein, von baulichen Anlagen geprägtes Sondergebiet entwickelt werden, sondern der landschaftliche Bezug soll erhalten bleiben. Bewusst wurden auch die angrenzenden Biotopflächen des Gewässerbegleitgehölzes ausgespart – hier sollen keine Eingriffe erfolgen.

Mit der Änderungsplanung soll ein nachfolgender Bebauungsplan zur Umsetzung des Leaderprojektes vorbereitet werden. In diesem Bebauungsplan soll dann die Aussage des Flächennutzungsplans weiter konkretisiert werden, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau und Viaduktweg:

Mit den beiden Änderungsbereichen soll eine weitere Siedlungsentwicklung im Nahbereich von Teisendorf ermöglicht werden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Osten wurden bewusst ausgespart. Damit scheidet eine Darstellung als Dorfgebiet aus.

In beiden Teilbaugebieten sind voraussichtlich bauliche Maßnahmen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einwirkungen (Lärm, Geruch) erforderlich. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist dies genauer zu untersuchen.

Landschaftsplanerische Zielaussagen wurden ebenfalls integriert: Die Flächen des Überschwemmungsgebietes werden freigehalten und ein zusätzlicher Pufferstreifen in Form einer Grünfläche dargestellt. Eine weitere Grünfläche zum neuen Ortsrand schafft einen Übergang in die freie Landschaft durch eine entsprechende Eingrünung, die in der Nachfolgeplanung festzusetzen ist.

#### Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg:

Am Badweg ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch 3 Bauparzellen geplant. Das dargestellte allgemeine Wohngebiet wird daher erweitert.

Bei der Bebauung ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass eine landschaftsgerechte Ausführung erfolgt, da das Grundstück eine Hanglage aufweist. Der im integrierten Landschaftsplan noch dargestellte Gehölzbestand ist nicht mehr erhalten. Zur Einbindung der Siedlung wären Gehölze jedoch wünschenswert, weshalb die weitere Hangfläche unverändert belassen wird. Eine weitere Bebauung im Hangbereich soll nicht vollzogen werden.

#### Änderungsbereich 5 – Teisendorf Nordwest:

Im Nordwesten von Teisendorf an der Leonhardstraße soll die vorhandene, erschlossene Baulücke im Rahmen der Nachverdichtung bebaut werden. Die im Norden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche soll in die Bebauung einbezogen werden. Diese unterscheidet sich nicht von den im Osten bzw. Süden befindlichen Flächen des allgemeinen Wohngebietes, weshalb eine Einbeziehung gerechtfertigt ist. Das Überschwemmungsgebiet im Norden sowie die biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze werden nach wie vor frei gehalten. Die immissionsschutzrechtlichen durch die Lage an der Kreisstraße sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu lösen. Mit der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes entsteht keine geänderte Situation.

#### Änderungsbereich 6 – Stegreuth Erweiterung Nord und Süd:

Im Norden von Stegreuth soll eine beidseitige Bebauung an der Zufahrtsstraße ermöglicht werden. Im Süden von Stegreuth erfolgt eine Nachverdichtung durch die bauliche Entwicklung einer Obstwiese.

Die Erweiterungen des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen ebenfalls mit der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes, da hauptsächlich Wohnnutzung verwirklicht werden soll.

Die Baumreihe im Norden der Zufahrtsstraße ist nicht existent. Eine Ortseinfahrtssituation mit Gehölzen wäre wünschenswert, daher wurde die restliche Baumreihe beibehalten. Zur Einbindung in die freie Landschaft ist eine Eingrünung erforderlich, die mit der dargestellten Grünfläche verdeutlicht wird.

Mit der Erweiterung nach Süden wird eine innerörtliche Grünfläche nachverdichtet. Die Ortsrandeingrünung durch das vorhandene Gewässerbegleitgehölz bleibt erhalten, so dass die Nachverdichtung vertretbar scheint. Im Norden des Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein Baudenkmal dargestellt, das erhalten werden soll.

#### Änderungsbereich 7 – Erweiterung Baugebiet Patting, Tiefenthalstraße:

Das Baugebiet soll in Richtung Westen um ca. 5 Bauparzellen erweitert werden und ein Anbau an die bestehende Gastwirtschaft ermöglicht werden. Die Erweiterung wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt, da überwiegen Wohnnutzung geplant ist. Auch bei einer Erweiterung der Gastwirtschaft ist keine ausreichende gewerbliche Nutzung für ein Mischgebiet vorhanden. Die Gastwirtschaft ist auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Nach Norden zur freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

#### Änderungsbereich 8 – Patting Erweiterung MD:

Mit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung soll die Errichtung eines Einzelhauses ermöglicht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der geplanten Satzung. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bleibt es bei der Dorfgebietsdarstellung. Landschaftsplanerische Zielaussagen sind aufgrund der Kleinräumigkeit der Ausweisung nicht erforderlich.

#### Änderungsbereich 9 – Weildorf Erweiterung SO Sportgelände:

Anlagen für sportliche Zwecke sind auch in anderen Baugebietstypen zulässig. Da jedoch keine andere Nutzung geplant ist, gibt es keine Baugebietskategorie die die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt (der Gebietscharakter mit spezifischem Nutzungszweck muss gewahrt bleiben). Das sonstige Sondergebiet ist definitionsgemäß anzuwenden, für Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, sodass sich die Gemeinde, im Bereich der von baulichen Anlagen geprägten Flächen, bewusst für die Darstellung eines Sondergebietes entschieden hat. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung ist hier durch die Gemeinde festzusetzen. Mit der Zweckbestimmung „Sport“ können die geplanten Nutzungen verwirklicht werden. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen dann einzeln festzusetzen.

Denkbar wäre die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung. Bei diesen handelt es sich jedoch nicht um Baugebiete i. S. v. § 1 BauNVO, sodass hier die für die Anwendung auf Baugebiete normierten Vorschriften der BauNVO nicht angewendet werden können. Dies trifft für das sonstige Sondergebiet, das als Baugebiet eingestuft ist, nicht zu.

Ob eine Fläche als Sondergebiet oder als Gemeinbedarfsfläche bzw. Fläche für Sportanlagen festzusetzen ist, kann oftmals nicht eindeutig beantwortet werden. Damit trifft die Gemeinde ihre Entscheidung nach Zweckmäßigkeitserwägungen. Für die Marktgemeinde gibt hier die Tatsache, dass Sondergebiete Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, den Ausschlag.



Der Markt kommt damit zu dem Schluss, dass das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport“ zur Umsetzung der planerischen Ziele den geeignetsten Gebietstyp darstellt.

Dieser baulich geprägte Bereich des Sondergebietes der Sportanlage Weildorf soll im Bereich der Tennisplätze erweitert werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Lagerhütte für den Trachtenverein sowie sieben bis acht weitere Vereine, die Errichtung eines Schießstandes und einer Kegelbahn, wie dies bereits im Planteil der 1. FNP-Änderung angekündigt wurde.

#### Änderungsbereich 10 – Neukirchen Skilift:

Im Bereich der vorhandenen Liftstation ist die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Tourismus“ geplant. Mit dieser Darstellung soll die touristische Nutzung, in diesem von baulichen Anlagen geprägten Bereich gestärkt werden. Das vorhandene Liftgebäude soll in seinem Bestand gesichert werden. Zur Erweiterung des Service für den Skilift ist die Errichtung beweglicher Schlaffässer vorgesehen. Damit soll der Fortbestand des Liftbetriebes und der damit verbundenen Erholungsfunktion gesichert werden. In das Sondergebiet sollen auch die Parkplatzflächen für den Lift einbezogen werden, sofern die Flächen, die für das überregional bekannte Köhlerfest verwendet werden, insbesondere die erforderlichen Lagerhallen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der Abgrenzung an bestehenden Gebäuden und der Topographie ist eine besondere Ortsrandeingrünung nicht erforderlich.

#### Änderungsbereich 11 – Oberteisendorf Holzhausener Straße:

Es soll der Bebauungsplan Oberteisendorf-Holzhausener Straße um 3 Bauparzellen in einem Mischgebiet erweitert werden. Eine Grünfläche im Ortsrandbereich wird verdichtet. Das Gewerbegebiet im Westen unterliegt Emissionsbeschränkungen, sodass eine Vereinbarkeit gegeben ist. Eine Einbeziehung der nördlich gelegenen Bebauung erscheint sinnvoll. Auch die Umsetzung von Mischgebietsverträglichem Gewerbe ist denkbar, sodass die Erweiterung des vorhandenen Mischgebiets auch die Gebietsart darstellt, die der Planung der Gemeinde am Besten entspricht.

Die Gewässerbegleitgehölze der Oberteisendorfer Ache, die in diesem Bereich als geschütztes Biotop unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, werden vollumfänglich erhalten. Der gesamte Änderungsbereich liegt daher auch im wassersensiblen Bereich, was eine besondere Vorsicht bei den Bauarbeiten voraussetzt, um Stoffeinträge in Grundwasser und das unmittelbar angrenzende Fließgewässer zu vermeiden. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die Schaffung einer Pufferzone zum Fließgewässer mit entsprechender Bepflanzung verwirklicht.

#### Änderungsbereich 12:

Mit diesem Änderungsbereich soll eine weitere Siedlungsentwicklung im Nahbereich von Teisendorf ermöglicht werden. Die Baulücke soll mit einem allgemeinen Wohngebiet aufgefüllt werden. Die Erschließung soll über die ST 2103 erfolgen.

Es sind voraussichtlich bauliche Maßnahmen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einwirkungen (Lärm von Straße, Bahn und Gewerbegebiet) erforderlich. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist dies genauer zu untersuchen.

Die Flächen des Überschwemmungsgebietes für Ramsauer Bach und Sur werden freigehalten und beginnen in ca. 50 m Entfernung. Es ist mit Verlust der vorhandenen Heckenstrukturen an der Punschernstraße zu rechnen. Hier sind ein Ausgleich mit Strauchpflanzungen und eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Die Denkmalschutzbehörde ist während der Bauarbeiten einzubeziehen, da sich im Änderungsbereich ein Bodendenkmal befindet.

Es sollte überprüft werden, ob der gesamte Raum zwischen Punschernstraße und Laufener Straße einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden kann um eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies hängt maßgeblich an der Vereinbarkeit mit den umliegenden Emittenten ab.

## 5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen auf die **Schutzgüter von Natur- und Landschaft** i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB i.V. m § 1a Abs. 3 BauGB einschließlich der **Wechselwirkungen** sind dem Kap. 6 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auswirkungen auf **Natura2000** Gebiete können für alle Änderungsbereiche aufgrund der Nutzung und Entfernung zu Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) können insbesondere Entstehen durch:

- die Gefährdung durch Hochwasser;
- die Gefährdung durch Georisiken;
- Lärmimmissionen.

Keiner der Änderungsbereiche liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (festgesetzt oder vorläufig gesichert) oder einer Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser. Die Änderungsbereiche 2, 3, 5, 7 und 11 liegen im wassersensiblen Bereich. Hier ist eine Wasserbeeinflussung des Standortes gegeben. In der nachfolgenden verbindlichen Planung sind ggf. genauere Untersuchungen anzustellen.

Auf allen Änderungsbereichen muss mit Überschwemmungen durch Unwettern und Starkregenereignissen gerechnet werden. In der nachfolgenden Planung sind diese ggf. zu berücksichtigen.

Die Änderungsbereiche 1, 7 und 9 liegen in oder am direkten Rand von Trinkwasserschutzgebieten. Da es sich nicht um Siedlungsneugründungen handelt sondern um Ausweisungen im Umfeld von Bestandsbebauung sind negative Auswirkungen auch aufgrund der geplanten Nutzungen auszuschließen.

Nur einer der Standorte liegt im näheren Einwirkungsbereich von Georisiken, der Änderungsbereich 10. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich liegen Gefahrenhinweisbereiche für tiefreichende Rutschungen, für Rutschanfälligkeit sowie der Ablagerungsbereich einer Rutschablagung. Es handelt sich hier um einen alpin geprägten Standort an dem ein Skilift betrieben wird und weiter betrieben werden soll. Im Liftbetrieb sind aufgrund der Expositionszeiten Gefährdungen eher unwahrscheinlich. Dies gilt auch für Feste o.ä. Im Rahmen der verbindlichen Planung sollte für die geplante Errichtung der Schläffässer jedoch geprüft werden, ob Schutzmaßnahmen gegen eine mögliche Gefährdungslage erforderlich sind.

Lärm- und Geruchsemissionen und –immissionen können ebenfalls negative Auswirkungen auf den Menschen haben. Zu beachten sind die DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Beurteilung von Verkehrslärmemissionen. Hinsichtlich Gewebelärm ist die TA Lärm einschlägig. Für Sportlärm ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beachten.

Beim *Änderungsbereich 1* handelt es sich nur um die Darstellung von bereits bestehendem Baurecht (vorhandene Innenbereichssatzung), die im FNP nachgeführt werden. Eine besondere immissionsschutzrechtliche Betrachtung ist daher nicht erforderlich, auch wenn der Standort grundsätzlich aufgrund seiner Lage (Dorfgebiet, angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche, nahegelegene Sportanlage) zu prüfen wäre.

Für den *Änderungsbereich 2* kann eine Auswirkung auf FNP-Ebene nicht abgeschätzt werden. Grundsätzlich handelt es sich um die Stärkung eines bestehenden Erholungsraumes. Wenn in der verbindlichen Bauleitplanung die bestehenden Sportanlagen (Schwimmbad, Tennisplätze) erweitert werden oder die Nutzung intensiviert werden soll, so ist dies immissionsschutzrechtlich zu untersuchen. Dies gilt auch für eine etwaige Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes. Auch

die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen in Benachbarung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnsiedlungen ist auf Bbauungsplanebene genauer zu untersuchen.

Beim *Änderungsbereich 3* ist eine immissionsschutzrechtliche Relevanz wahrscheinlich. Die als Wohngebiet geplanten Standorte sind beeinflusst durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden, durch die Bahnlinie im Norden, sowie vorhandene gewerbliche Betriebe im Außenbereich bzw. in den Mischgebietsflächen im Süden. Eine gutachterliche Untersuchung ist in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen sind wahrscheinlich von Nöten.

Der *Änderungsbereich 4* steht im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn A8. Da es um eine Erweiterung bestehenden Siedlungsflächen handelt, wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Maßnahmen an der Autobahn ausreichend sind. Ein Heranrücken an die Sportanlagen im Südwesten sowie den landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten findet mit der Erweiterung nicht statt.

Beim *Änderungsbereich 5* handelt es sich ebenfalls nur um eine kleinere Erweiterung im Bereich einer bestehenden Wohnsiedlung. In der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Erweiterung aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und der Kreisstraße BGL12 in jedem Falle immissionsschutzfachlich zu untersuchen. Wahrscheinlich sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der *Änderungsbereich 6* ist zweigeteilt. Die nördliche Teilfläche ist hinsichtlich Lärmimmissionen voraussichtlich weniger relevant. Zur Bahnlinie im Süden verbleibt noch ein Mindestabstand von 270 m. Das nächste Wohnhaus in Stegreuth hat eine Entfernung von nur 180 m, sodass davon ausgegangen wird, dass hier eine Wohnnutzung möglich ist. Die Erweiterung rückt an die landwirtschaftlichen Betriebe im Norden näher heran. Die Mindestabstände betragen über 350 m, sodass auch hier von keiner Beeinflussung ausgegangen wird. Die südliche Teilfläche hat keine Beeinflussung durch landwirtschaftliche Betriebe. Sie rückt allerdings auf bis zu 200 m an die Bahnlinie im Süden heran. Ob hier Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind, ist in der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich zu überprüfen.

Beim *Änderungsbereich 7* wird nicht von negativen Auswirkungen ausgegangen. Die Gastwirtschaft befindet sich bereits jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung und muss die entsprechenden Werte der TA Lärm einhalten.

Beim *Änderungsbereich 8* muss im Rahmen der geplanten Satzung geprüft werden, ob eine Beeinflussung durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Norden vorliegt. Dies ist von der Lage des Baukörpers abhängig und kann daher auf FNP-Ebene nicht untersucht werden.

Die Erweiterung des Sondergebietes im *Änderungsbereich 9* rückt nicht näher an die Wohnbebauung heran. Bereits im Bestand besteht ein Nutzungskonflikt zwischen der vorhandenen Sportanlage und dem Allgemeinen Wohngebiet im Norden von Weildorf. Durch die Bauleitplanung, v. a. die verbindliche Bauleitplanung besteht die Möglichkeit den Konflikt zu lösen, z. B. durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

Der *Änderungsbereich 10* ist in erster Linie eine Festschreibung vorhandener Nutzungen. Ein Heranrücken, z. B. des Liftbetriebes an eine umliegende Wohnnutzung findet nicht statt. Der Geltungsbereich liegt in einer Entfernung von nur 120 m zur Bundesautobahn A8. Ob hier die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten schallschutztechnisch möglich ist, muss in der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich überprüft werden. Ggf. muss im Rahmen des Sondergebietes auf diese Nutzung verzichtet werden.

*Änderungsbereich 11* liegt unmittelbar gegenüber eines eingeschränkten Gewerbegebietes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Erweiterung des Mischgebietes aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet immissionsschutzfachlich zu untersuchen. Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, sofern eine Wohnnutzung verwirklicht wird. Bei Umsetzung einer gewerblichen Nutzung sind die Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung zu untersuchen.

Beim *Änderungsbereich 12* ist eine immissionsschutzrechtliche Relevanz wahrscheinlich. Der als Wohngebiet geplante Standort ist beeinflusst durch die bestehende Straße im Norden und

Osten (80 m Entfernung), durch die Bahnlinie im Norden (100 m Entfernung), sowie sich anschließende vorhandene gewerbliche Betriebe im Nordosten (190 m Entfernung). Eine gutachterliche Untersuchung ist in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen sind wahrscheinlich von Nöten.

**Kultur- und Sachgüter** in Form von Vorranggebieten für Bodenschätze sind bei keinem der Änderungsbereiche betroffen.

Die *Änderungsbereiche 3 (Waschau)* und 12 liegen im Bereich des Bodendenkmals Nr. D-1-8142-0010 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)“. Für die Umsetzung ist daher eine Erlaubnis nach Art 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

Beim *Änderungsbereich 9* ist aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal D-1-8143-0088 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ nicht auszuschließen, dass weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler im Zuge der Bauarbeiten aufgedeckt werden. Für die Maßnahme ist daher eine Erlaubnis nach Art 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

Weitere Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht berührt.

Die Planung ist abgestimmt auf die Darstellung des **Landschaftsplanes**. **Sonstige Pläne**, insbesondere des **Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** liegen nicht vor.

Die Belange **Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser**, die **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie der **sparsame Umgang mit Energie** können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewertet werden. Durch die dargestellten Nutzungen wird nicht von negativen Auswirkungen ausgegangen.

Auswirkungen auf die **Belange der Wirtschaft** oder **Arbeitsstätten** resultieren voraussichtlich nicht. Bei den Änderungsbereichen 3, 7, 11 und 12 findet ein Heranrücken von Wohnbebauung an gewerbliche Betriebe statt (s.o.). Hier muss eine genauere immissionsschutzrechtliche Untersuchung erfolgen. Durch entsprechende Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes müssen negative Auswirkungen auf die Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

Durch die Neuausweisungen werden landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Damit sind **Auswirkungen auf die Landwirtschaft** verbunden, da hiermit ein Flächenentzug resultiert. Die Erforderlichkeit dieser Ausweisungen sowie der entsprechende Bedarf wurden nachgewiesen. Im Zuge der Abwägung wurde dann die Schaffung von Wohnraum höher gewichtet, als die landwirtschaftlichen Belange. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen flächensparende Umsetzungsmöglichkeiten vorrangig ermöglicht werden.

Bei den Änderungsbereichen 3, 6 und 8 ist grundsätzlich ein Heranrücken an landwirtschaftliche Betriebe gegeben. In der nachfolgenden Bauleitplanung ist gutachterlich Nachzuweisen, dass damit keine Beeinträchtigung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe einhergeht.

Zur Beurteilung der konkreten Auswirkungen auf den **Verkehr** muss eine geplante Maßnahme bereits weiter planerisch fortgeschritten sein und eine Form der verbindlichen Planung vorliegen. Insgesamt handelt es sich jedoch nur um kleinflächigere Neuausweisungen. Negative Auswirkungen auf den bestehenden Straßen- oder Schienenverkehr sind nicht zu erwarten.

Mit den Neuausweisungen ist insgesamt kein Bedarf zur Schaffung von wohnungsbezogenen, nachbarschaftsbezogenen oder stadtteilbezogenen **Freiräumen** verbunden. Alle Erweiterungsflächen befinden sich in ländlich geprägten Gebieten oder am Ortsrand. Freiräume sind im Umfeld in ausreichender Form vorhanden.

Der Bedarf an **sozialer Infrastruktur**, der mit der Planung erforderlich wird, ist erst auf Ebene von Nachfolgeplanungen genauer bestimmbar. Eine Grobabschätzung lässt allerdings annehmen, dass der geringe Zuwachs an Einwohnern, der mit der FNP-Änderung insgesamt vorbereitet wird, keinen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslöst.

## 6 VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß der Bestandssituation der naturräumlichen Grundlagen werden die Änderungsbereiche in die nachfolgenden Gebietskategorien / Eingriffsschweren gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eingestuft. Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur abgeschätzt werden. Dies gilt auch für die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange. Einen Anhaltspunkt dazu gibt das Kap. 2.2.

- Änderungsbereich 1: kein Eingriff, da nur Darstellung geltenden Baurechts
- Änderungsbereich 2: auf FNP-Ebene nicht ermittelbar, je nach Lage und Maßnahme im Gesamtgebiet;
- Änderungsbereich 3: Kategorie I bis II, Typ A
- Änderungsbereich 4: Kategorie I, Typ A
- Änderungsbereich 5: Kategorie I, Typ A
- Änderungsbereich 6: Kategorie II bis III, Typ A
- Änderungsbereich 7: Kategorie I, Typ A
- Änderungsbereich 8: Kategorie I, Typ A
- Änderungsbereich 9: Eingriff auf FNP-Ebene nicht ermittelbar, da zumeist bereits versiegelte Standorte
- Änderungsbereich 10: Kategorie I bis II, Typ A
- Änderungsbereich 11: Kategorie II, Typ A
- Änderungsbereich 12: Kategorie I, Typ A

Damit entsteht für die einzelnen Änderungsbereiche folgender Kompensationsbedarf:

Änderungsbereich	Fläche (ha)	Faktoren	Kompensationsbedarf (ha)
1	0,03	kein Eingriff, da nur Darstellung geltenden Baurechts	
2	5,30	zu bilanzierender Eingriff auf FNP-Ebene nicht ermittelbar	
3	1,49	0,3 – 1,0	0,45 – 1,49
4	0,18	0,3 – 0,6	0,054 – 0,108
5	0,05	0,3 – 0,6	0,015 – 0,03
6	0,62	0,8 – 3,0	0,50 – 1,86
7	0,70	0,3 – 0,6	0,21 – 0,42
8	0,07	0,3 – 0,6	0,021 – 0,042
9	0,99	Eingriff auf FNP-Ebene nicht ermittelbar, da zumeist bereits versiegelte Standorte	
10	0,50	0,3 – 1,0	0,15 – 0,50
11	0,34	0,8 – 1,0	0,27 – 0,34

12	1,03	0,3 – 0,6	0,31 – 0,62
----	------	-----------	-------------

**Insgesamt** entsteht damit grob abgeschätzt ein **Kompensationsbedarf von ca. 1,98 – 5,41 ha**, je nach Festsetzung von Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die Festlegung von geeigneten Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan (bzw. Satzung).

## 7 UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage 1 BauGB erstellt. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt als getrenntes Dokument vor.

**Planfertiger:**

**Markt Teisendorf:**

Übersee, den 28.07.2020

Teisendorf, den .....

Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister