

# Markt Teisendorf

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

**BEGRUENDUNG**

28.07.2020

04.10.2021

02.05.2022

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>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Naturräumliche Grundlagen .....	6
<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>25</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>26</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.

Für drei Bereiche stehen noch die **Anpassungen im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB** aus. **Sie stellen keine Änderungsbereiche dar und werden im Rahmen dieser 2. FNP-Änderung in Planteil, 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. Die Satzung hat mittlerweile Rechtskraft erlangt. 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 „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“:

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 „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“ dargestellt. Die Art der Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird v. a. über Grünflächen dargestellt. Nur für die Wohnmobilstellplätze, erfolgt die Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplätze innerhalb der dargestellten SO-Abgrenzung (Außenlinie). Bei den Wohnmobilstellplätzen handelt es sich nicht um einen Campingplatz sondern um eine temporäre Abstellmöglichkeit.

### Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau:

In der Waschau soll das vorhandene allgemeine Wohngebiet **unter Berücksichtigung des im Süden liegenden gewerblichen Betriebes** 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 geprägten Dorf zugeordnet, in dem der Baubestand erhalten, saniert, umgenutzt und auch ausgebaut werden kann.

Änderungsbereich 8 – Patting Erweiterung MD:

Es wurde eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt, um die Errichtung eines Einzelhauses zu ermöglichen (Einbeziehungssatzung „Patting-Südost“). Diese Satzung hat am 26.05.2020 Rechtskraft erlangt. 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 Sport- und Vereinsgelände:

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. Die Zweckbestimmung wird geändert in „Sport- und Vereinsgelände“.

Änderungsbereich 10 – Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West

In diesem Bereich im östlichen Teisendorf, Ortsteil Knogl, soll eine Baulücke geschlossen werden und zusammen mit der Bestandsbebauung als Mischgebiet ausgewiesen werden, jedoch ohne die Fläche für die Landwirtschaft im Osten der geplanten Ausweisung. Dieser Bereich ist landwirtschaftlich genutzt und stellt die hofnahen Flächen des ansässigen Betriebes dar. Zum Schutz der Landwirtschaft erfolgt keine Darstellung als Wohngebiet.

Vorrangig sollen hier wohnverträgliche Gewerbenutzungen (z. B. Büro) angesiedelt werden, für die nicht wertvolle Gewerbegebiete verwendet werden müssen.

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.

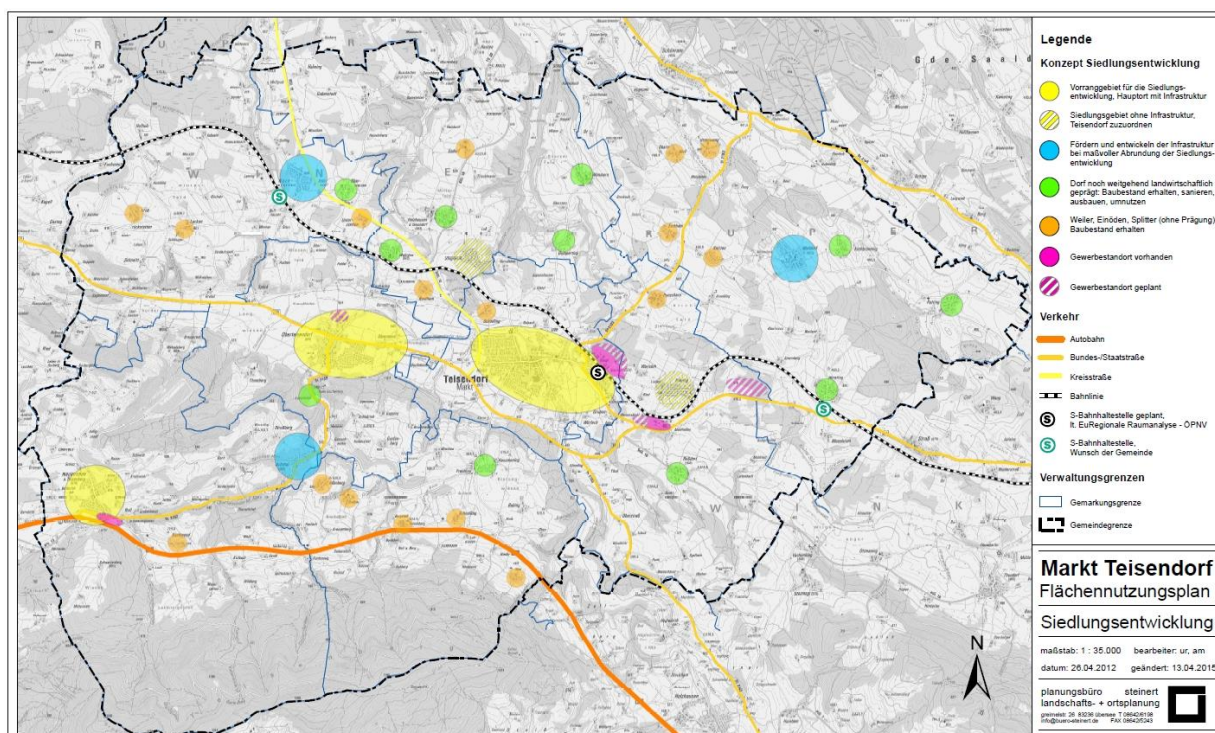


Abb. 1: Themenkarte "Siedlungsentwicklung" zum Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf, Planungsbüro Steinert v. 13.04.2015

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden zu großen Teilen kleinere Abrundungen bestehender Siedlungsgebiete vorgenommen. Alle Änderungsbereiche werden in dieser Begründung hinsichtlich der Ziele zur Siedlungsentwicklung des ursprünglichen Flächennutzungsplans bewertet (Themenkarte „Siedlungsentwicklung“).

An Entwicklungsflächen, die über eine Abrundung bzw. Anpassung hinausgehen verbleiben:

- Sondergebiet Freizeit, Naherholung und Naturgenuss: Insgesamt soll mit der Planung das vorhandene Naherholungsangebot eine Aufwertung – unter Beibehaltung des Grünanteils erfahren. Eine grundlegende Abweichung von den ursprünglichen Zielen zur Siedlungsentwicklung liegt nicht vor.
- Waschau-West: Hier handelt es sich um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht.
- Stegreuth (Nord und Süd): Hier handelt es sich im Norden um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht. Im Süden kann die Ausweisung als Innenentwicklungsplanung bezeichnet werden.
- Patting – Tiefenthalstraße: Hier handelt es sich um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht.
- Teisendorf – Knogl (West): Hier handelt es sich ebenfalls um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht, wobei die **Mischgebiets**darstellung größtenteils bereits bebaute Bereiche darstellt.

Insgesamt liegen damit mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nur 4 Bereiche vor, die über die ursprünglichen Planungsziele hinausgehen.

Teisendorf stellt eine Flächengemeinde mit einer Vielzahl an Ortsteilen dar. Nicht alle, im ursprünglichen Flächennutzungsplan enthaltenen Siedlungsentwicklungen konnten (bzw. können in absehbarer Zeit) aus eigentumsrechtlichen Gründen zur Umsetzung gebracht werden. Gleichzeitig hat sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt seit 2016 deutlich erhöht und auch die

prognostizierte Bevölkerungszunahme hat sich verändert. Die Bewertung von erforderlichen Neuausweisungen anhand der ursprünglichen Ziele der Siedlungsentwicklung zeigt dabei, dass die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von 2016 noch eine hohe Wertschätzung unterliegen und Grundlage der weiteren Siedlungsentwicklung sind.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Die insgesamt 10 Änderungsbereiche sind auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Eine Übersicht über die Lage kann der Abb. 2 entnommen werden.

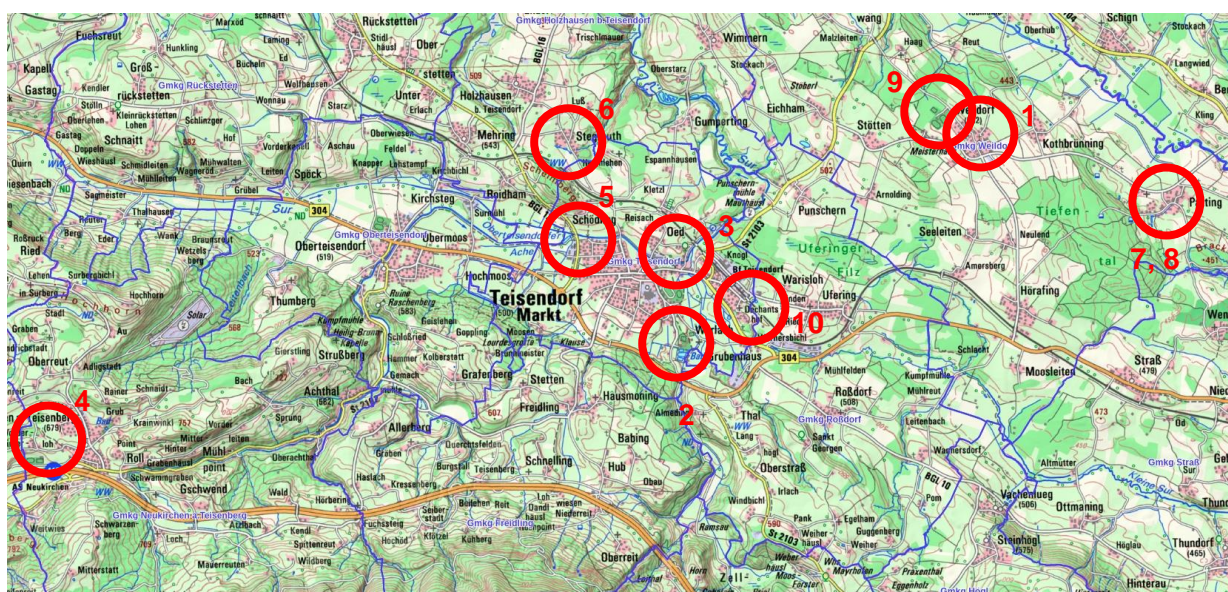


Abb. 2: Lage der Änderungsbereiche, Kartengrundlage: Topographische Karte mit Gemarkungsgrenzen, Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 02.04.2020

Änderungsbereich	Gemarkung	Flächengröße (ha)
1	Weildorf	0,03
2	Teisendorf	5,30
3	Teisendorf	0,55
4	Neukirchen a. Teisenberg	0,18
5	Teisendorf	0,05
6	Holzhausen b. Teisendorf (hinsichtlich Siedlungsentwicklung Teisendorf zugeordnet)	0,46+0,16=0,62
7	Weildorf	0,70
8	Weildorf	0,07
9	Weildorf	0,99
10	Teisendorf	1,50

## 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 „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“:

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:

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; Der Änderungsbereich befindet sich auf dem fiskalischen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kressenberg“. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Eisenerzbergbau darauf stattgefunden hat.

### 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 Sport- und Vereinsgelände:

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

### Änderungsbereich 10 – Teisendorf „Knogl“ 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 2020) ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Traunstein. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Laufen im Verbund mit Oberndorf.

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.

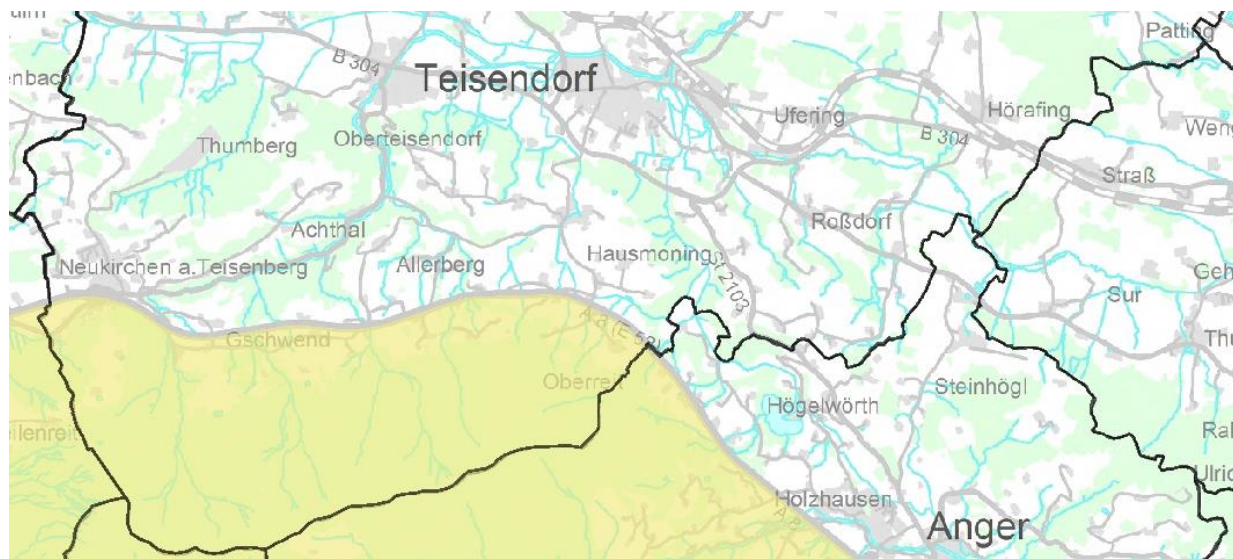


Abb. 3: Alpenplanzone A (gelbe Fläche) im Gemeindegebiet (Quelle: Rauminformationssystem Bayern, abgerufen am 31.03.2020)

### 3.2 Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern (Stand 2020) ist Teisendorf als Grundzentrum festgelegt.

Die Marktgemeinde ist dem allgemeinen ländlichen Raum sowie teilweise dem Alpenraum zugeordnet.

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

Im Gemeindegebiet befinden sich 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 - Tachinger See und Rupertiwinkel“.

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)

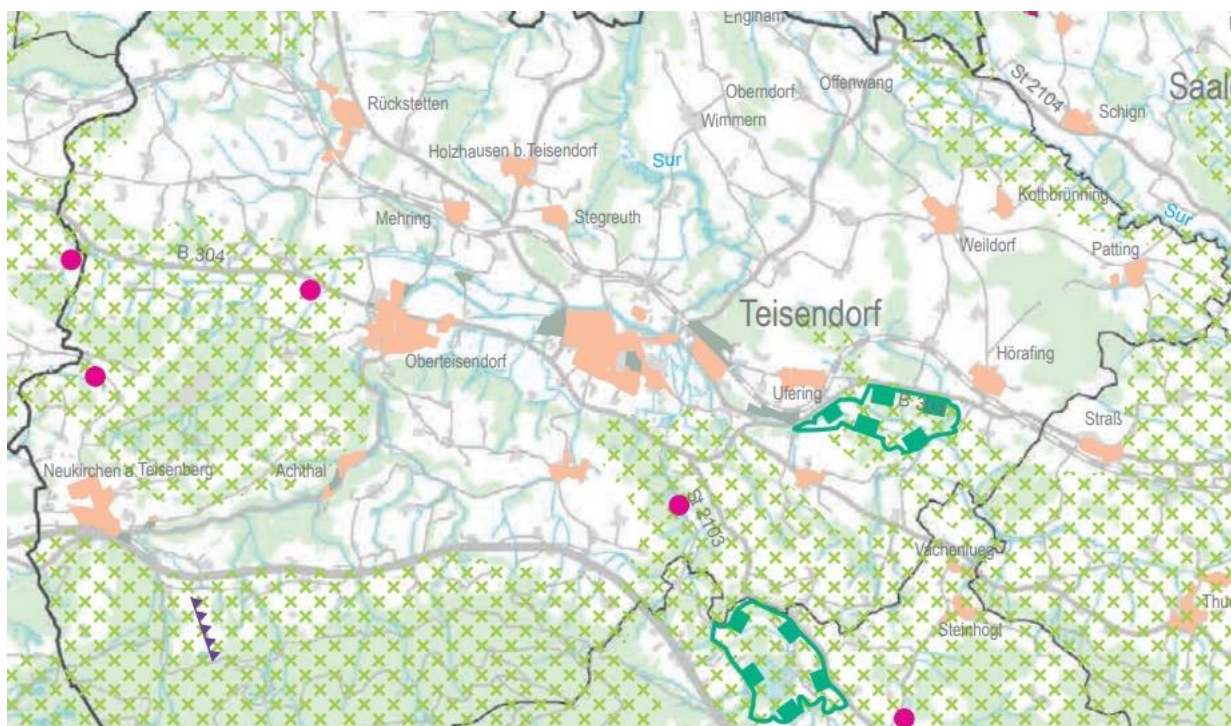


Abb. 4: Gemeindegebiet mit landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Landschaftsschutzgebieten, kleinen Naturschutzgebieten bzw. flächenhaften Naturdenkmälern; Quelle: RP18, Karte 3 - Landschaft und Erholung - konsolidierte Fassung, Stand 08.09.2018

### 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 fünf 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 (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 10 – Teisendorf „Knogel“ Teilfläche West (Gemarkung Teisendorf)

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

#### Änderungsbereich 3:

Für die Siedlungserweiterung Waschau werden ca. **4.500 m<sup>2</sup>** an unbebautem Bauland ausgewiesen. Bei einem Anteil an Erschließung von ca. 20 % verbleiben ca. **3.600 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 **4 bis 6** Bauparzellen.

Es wird von einer Einzelhausstruktur ausgegangen. Aus **4 - 6** Bauparzellen entstehen demnach **4 - 6** Wohnungen. Bei 2,36 Einwohner / Wohnung entspricht dies einem Zuwachs von ca. **9,4 bis 14,2** EW. Näherungsweise wird von **12** EW in **5** 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 10:**

Es soll ein **Mischgebiet** ausgewiesen werden. **Eine Wohnnutzung ist im Mischgebiet bereits vorhanden, sodass die Restfläche überwiegend einer gewerblichen Nutzung zuzuführen ist. Damit führt die Ausweisung zu keinem Einwohnerzuwachs.**

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

Gemarkung	Bauparzellen	Einwohner
Teisendorf	14	33
Neukirchen	3	7
Weildorf (sonstige Ortsteile im ländlichen Raum, östliches Gemeindegebiet)	5	12

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. 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)	Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes liegt bei ca. 15 bis 20 Jahren. Die Bevölkerungsprognose des LfStat bis 2037 fällt in diesen Horizont. Mit dieser FNP-Änderung soll dabei nicht der gesamte Bedarf des Prognosehorizontes abgedeckt werden, sondern ein erster Umsetzungsschritt erzielt werden. Ab dem Jahr 2033, also in 13 Jahren geht das LfStat von einer Bevölkerungszahl von ca. 9.700 EW aus. 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 %).
Bevölkerungsprognose des Landkreises (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037)	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.
Durchschnittliche Haushaltsgröße: (Statistik kommunal 2019)	2018 gab es in Teisendorf 3.950 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Je Wohnung wohnen demnach durchschnittlich 2,36 Einwohner. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 114,2 m <sup>2</sup> bei durchschnittlich 5,4 Räumen / Wohnung. 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.
Einstufung im Zentrale Orte System:	Unterzentrum, s. Kap. 3.2
Gebietskategorie nach LEP:	Allgemeiner ländlicher Raum, s. Kap. 3.1
Verkehrsanbindung:	Teisendorf stellt eine Flächengemeinde dar, mit 8.676 ha. 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). Ein Elektroautoverleih und die Mitfahrzentrale des Landkreises ergänzen das Angebot des motorisierten Individualverkehrs. Die Bahnlinie München-Salzburg quert das Gemeindegebiet ebenfalls in Ost-West-Richtung mit einem Haltepunkt in Teisendorf. Die ÖPNV-Erschließung in die Fläche erfolgt über Buslinien (RVO als Linienbus und Gemeindebus als Rufbus).
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	Der Landkreis Berchtesgadener Land ist ein moderner, leistungsstarker und lebenswerter Wirtschaftsraum. Die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Landkreises soll

	<p>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. (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: Haupt-

orte 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. Bebauungsplangebieten (§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 Bauungsplangebiet 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 erfolge 2017 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 2022 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 nicht vollständig gedeckt.** Die Erweiterung kann insgesamt einen Bedarf von **14** Bauparzellen decken, was nur ca. einem **knappen Viertel** 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:

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

#### Änderungsbereich 4:

Es ist nur die Errichtung von Hausanschlüssen und Erschließungstich 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 10:**

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. Die Satzung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. 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 Freizeit, Naherholung und Naturgenuss:**

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, erfolgt die Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplätze innerhalb der dargestellten SO-Abgrenzung (Außenlinie). Bei den Wohnmobilstellplätzen handelt es sich nicht um einen Campingplatz sondern um eine temporäre Abstellmöglichkeit.

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:

Mit dem Änderungsbereich soll eine weitere Siedlungsentwicklung im Nahbereich von Teisendorf ermöglicht werden – **unter Berücksichtigung der Belange des bestehenden gewerblichen Betriebes im Süden.**

Es sind voraussichtlich Maßnahmen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einwirkungen (Lärm, Geruch) erforderlich. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist dies genauer zu untersuchen. **Eine Voruntersuchung fand bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt: durch den angrenzenden Gewerbebetrieb wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt dabei sehr ausführlich die bestehenden gewerblichen Lärmquellen südlich der geplanten Neuausweisungsfläche. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sehen für das geplante allgemeine Wohngebiet Werte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Lärm aus gewerblichen Quellen kann nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster vermindert werden, da der Immissionsort im Sinne der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster angenommen werden muss. Das Gutachten weist über eine Ausbreitungsprognose nach, dass für das Grundstück Fl.Nr. 566 weder tags noch nachts im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Daher wurde die ursprüngliche Fläche für die Neuausweisung reduziert. Tags reicht die „55-dB(A) Isophone noch teilweise bis in das nördlich angrenzende Flurstück 567, das Teil der Neuausweisung ist, hinein. Dieser Überschreitung kann im Bebauungsplanverfahren begegnet werden, z. B. durch eine Grundrissorientierung bzw. durch ein Abrücken der Baugrenzen in die Bauflucht der im Westen angrenzenden Bebauung.**

Landschaftsplanerische Zielaussagen wurden ebenfalls integriert: Die Flächen des Überschwemmungsgebietes werden freigehalten zusätzlich eines Pufferstreifens der **wie bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten und Grünfläche im Westen dargestellt ist.** 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.

Mit dem Änderungsbereich wird eine Grünfläche teilweise überplant. Es verbleibt noch eine Restfläche im Süden sowie ein schmaler Streifen in Richtung landwirtschaftlicher Flächen. Um diesen Umstand auszugleichen ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. dessen Umsetzung besonders auf eine ortsplanerisch integrierte Gestaltung zu achten. Auch ist sicherzustellen, dass auf der Grünfläche in Richtung Westen eine entsprechende Bepflanzung festgesetzt wird.

#### Änderungsbereich 5 – Teisendorf Nordwest:

Im Nordwesten von Teisendorf an der Leonhardistraße 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 immissionschutzrechtlichen 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. Die nördliche Teilfläche soll einer Bebauung durch weichende Erben zugeführt werden. Damit kann das wichtige, soziale Gefüge im Ortsteil erhalten bleiben. In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde, ist der Bereich einem von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Teisendorf zugeordnet. In Richtung Süden ist der Ortsteil dabei durch den vorhandenen Bachlauf begrenzt. Nach Westen sind Entwicklungsflächen im FNP dargestellt, die aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit keine Umsetzung erfahren können. Im Osten des Siedlungsgebietes soll keine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Lußgraben mit Gewässerbegleitgehölz erfolgen. Im Norden, im Bereich der Neuausweisung ist bereits eine straßenmäßige Erschließung vorhanden, sodass eine Erweiterung des Siedlungsgebiets erfolgen kann, ohne dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen benötigt 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. Die Überplanung der Grünfläche im Süden ist als Maßnahme zur Innenentwicklung zu verstehen. 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.

Mit der Darstellung des Flächennutzungsplans soll auch eine Erweiterung der vorhandenen Gastwirtschaft vorbereitet werden. Damit soll auch dem Wirtshaussterben, das sich auch im Gemeindegebiet niederschlägt entgegengesteuert werden, um das soziale, dörfliche Leben zu stärken. Dies deckt sich auch mit den Zielen des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Gleichzeitig stellt die Wohngebietsausweisung einen endgültigen Abschluss des Siedlungsgebietes dar. Eine weitere Entwicklung ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Wald, Bach, Wasserschutzgebiet) nicht möglich. Die Entwicklung wird daher großzügig als Ausbau des Baubestandes definiert, die den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Eine größere Siedlungstätigkeit ist auch mit vorliegender FNP-Änderung nicht vorgesehen. Die Entwicklungsziele werden in ihren Grundzügen aufrechterhalten.

Mit der Planung ist die Bebauung vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden. Aus den o.g. Zielen kann abgeleitet werden, dass die Planungsziele nur verwirklicht werden können, wenn die Ausweisung im Nahbereich der bestehenden Gastwirtschaft erfolgt.

#### Änderungsbereich 8 – Patting Erweiterung MD:

Mit der Satzung wird eine bisherige Außenbereichsfläche in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung). Die Satzung ist rechtskräftig. Damit liegt die Fläche nicht weiter im Außenbereich, sodass eine Einbeziehung in die Dorfgebietsfläche auch auf FNP-Ebene geboten ist. Die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche erfolgt daher durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht.

Nicht überplant bleibt der Bereich zwischen dem WA und dem MD. Die grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplans, dass es sich in Patting um den Erhalt eines landwirtschaftlich geprägten Dorfs handelt, in dem keine größere Siedlungsentwicklung vorgenommen werden soll, bleiben bestehen. Zum Schutz der noch aktiven Landwirtschaft verbleibt die Fläche ohne Baugebietsdarstellung und stellt eine Zäsur zwischen dem gewachsenen, dörflichen Bereich und dem siedlungsartig geprägten Wohngebiet dar. Im Übrigen wird die Fläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet auch nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht demnach den tatsächlichen Gegebenheiten, wie auch den Entwicklungszielen der Gemeinde.

#### Änderungsbereich 9 – Weildorf Erweiterung SO Sport- und Vereinsgelände:

Mit der vorliegenden Änderung wird kein Sondergebiet neu begründet sondern das bestehende Sondergebiet geringfügig erweitert.

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- und Vereinsgelände“ 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- und Vereinsgelände“ zur Umsetzung der planerischen Ziele den geeignetsten Gebietstyp darstellt.

Dieser baulich geprägte Bereich des Sondergebietes der Sportanlage Weildorf soll im Bereich der Tennisplätze auf den unbedingt erforderlichen Bereich (bestehende bauliche Anlagen einschließlich der geplanten Neubauten) 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 - "Knogl" Teilfläche West:

Mit diesem Änderungsbereich soll eine weitere Siedlungsentwicklung im Nahbereich von Teisendorf ermöglicht werden. Die Baulücke soll mit einem **Mischgebiet** aufgefüllt werden, das auch die Bestandsbebauung umfasst. Nicht dargestellt werden soll die Fläche für die Landwirtschaft im Osten der geplanten Ausweisung. Dieser Bereich ist landwirtschaftlich genutzt und stellt die hofnahen Flächen des ansässigen Betriebes dar. Zum Schutz der Landwirtschaft erfolgt keine Darstellung als Wohngebiet. **Die Darstellung als Mischgebiet führt bei einer späteren verbindlichen Bauleitplanung dazu, dass insbesondere nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Büronutzung) zur Umsetzung kommen werden, da die vorhandene Bebauung insbesondere Wohnnutzung darstellt. Damit kann die Gemeinde solche Betriebe etablieren, die nicht auf die Lage in einem Gewerbegebiet angewiesen sind. Die Entwicklung kann so auch zur Entlastung der Nachfrage nach Gewerbeflächen erbringen.**

Die Erschließung soll über die ST 2103 erfolgen.

Es sind voraussichtlich Maßnahmen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einwirkungen (Lärm von Straße, Bahn und Gewerbegebiet) erforderlich. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist dies genauer zu untersuchen. **Eine erste Voruntersuchung fand im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung mit den Gutachterbüros, die die schalltechnischen Gutachten zu den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet am Bahnhof“ mit Erweiterung sowie des Raiffeisenlagerhauses statt. Die Darstellung eines Mischgebietes ist demnach durch eine genauere Begutachtung im Bebauungsplan einschließlich entsprechender Festsetzungen lösbar.**

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. **Auch hier muss von einer Mischgebietsentwicklung ausgegangen werden.**

## **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 das **Orts- und Landschaftsbild** sind v. a. bei den Änderungsbereichen zu verzeichnen, bei denen im Rahmen einer Abrundung vorhandene, dargestellte Grünflächen durch Baugebiete überplant werden. Dabei ist ein Verzicht auf die Überplanung nicht darstellbar, da dies eine Abkehr der gemeindlichen Planung zur Folge hätte.

Mit dem Änderungsbereich 4 wird eine Grünfläche weitgehend überplant. Es verbleibt noch eine Restfläche im Süden sowie ein schmaler Streifen in Richtung landwirtschaftlicher Flächen. Um diesen Umstand auszugleichen ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. dessen Umsetzung besonders auf eine ortsplanerisch integrierte Gestaltung zu achten. Auch ist sicherzustellen, dass auf der Grünfläche in Richtung Westen eine entsprechende Bepflanzung festgesetzt wird. Die Auswirkungen scheinen insgesamt vertretbar, auch weil die Einsehbarkeit des Standortes durch die Autobahn und die vorhandene Siedlungsstruktur nur eingeschränkt gegeben ist.

Beim Änderungsbereich 6 (Süd) wird eine vorhandene Obstwiese überplant, die das jetzige Siedlungsgebiet gliedert. Nach Süden hin ist eine Eingrünung weiterhin gewährleistet aufgrund der Strukturen entlang des Entwässerungsgrabens. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu achten. Belange des Artenschutzes sind zu erheben und zu berücksichtigen. Beim nördlichen Änderungsbereich wird eine

Baumreihe überplant, die in der Natur nicht vorhanden ist. Gleichzeitig muss nach Norden hin eine Eingrünung erfolgen, weshalb hier auch eine umlaufende Grünfläche dargestellt ist. Auch beim Änderungsbereich 8 wird eine Grünfläche als Baugebiet (hier: Dorfgebiet) dargestellt. Diese Fläche wurde im Rahmen der zwischenzeitlich rechtskräftigen Einbeziehungssatzung in den Innenbereich einbezogen. Damit wird die Eingrünung nach Süden verringert mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Auswirkungen haben ihren Ursprung jedoch nicht in vorliegender FNP-Änderung sondern in der bereits rechtskräftig aufgestellten Satzung.

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 und 7 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. Insbesondere gilt dies für die Änderungsbereiche 2 und 4. In dem vom Markt Teisendorf geplanten Sturzflutenmanagement-Konzept sollen diese Bereiche untersucht werden und Lösungsmöglichkeiten zur Abhilfe aufgezeigt werden. In der nachfolgenden Planung sind diese 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.

Keiner der Standorte liegt im näheren Einwirkungsbereich von Georisiken.

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht im Gebiet der einzelnen Änderungsbereiche.

Eine Altlastenverdachtsfläche mit Altablagerungen (vorwiegend Hausmüll) in Teisendorf-Kothbrünning (Gemarkung Weildorf, Flur Nr. 1882, 1884, 1923) befindet sich etwa 820 m östlich von Änderungsbereich 1, etwa 1 km östlich von Änderungsbereich 9 und 1,1 km nordwestlich von Änderungsbereich 7. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche mit Altablagerungen von Hausmüll der Gemeinde (Gemarkung Roßdorf in Teisendorf-Thal, Flur Nr. 1556 – 1558) liegt etwa 550 m östlich von Änderungsbereich 2.

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 Bebauungsplanebene 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. **Dies muss durch eine gutachterliche Überprüfung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes verifiziert werden. Gegebenenfalls werden als Ergebnis dieser gutachterlichen Überprüfung Maßnahmen der Grundrissorientierung oder passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern erforderlich.** Ein Heranrücken an die Sportanlagen im Südwesten sowie den landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten findet mit der Erweiterung nicht statt. Im Norden angrenzend auf Fl.Nr. 142/4 befindet sich eine Schreinerei / Zimmerei. Diese ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen des vorhandenen Betriebes resultieren.

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, der Kreisstraße BGL12 **sowie des vorhandenen Skaterparks (Sportanlage)** in jedem Falle immissionsschutzfachlich zu untersuchen. **Das Gutachten ist bereits in Auftrag gegeben, das Ergebnis wird in den verbindlichen Bauleitplan eingearbeitet.** Wahrscheinlich sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Westlich der Straße befindet sich darüber hinaus ein Gewerbegebiet. Konflikte zwischen den beiden Nutzungen Wohnen vs. Gewerbegebiet können aufgrund des geringen Abstandes nicht ausgeschlossen werden. Der Konflikt ist ebenfalls schalltechnisch zu untersuchen mit der Festsetzung etwaiger Schallschutzmaßnahmen.

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.

Beim *Änderungsbereich 10* ist eine immissionsschutzrechtliche Relevanz **gegeben**. Der als **Mischgebiet** geplante Standort ist beeinflusst durch die bestehenden Straßen im Norden und Osten (direkt angrenzend) sowie im Süden (direkt angrenzend), durch die Bahnlinie im Norden (100 m Entfernung), sowie sich anschließende vorhandene gewerbliche **Betriebe (Bebauungsplan Gewerbegebiet am Bahnhof, Raiffeisenlagerhaus)** im Nordosten (190 m Entfernung). **Hinsichtlich Lärmemissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet am Bahnhof sowie der Bahnstrecke wurde Rücksprache mit dem Gutachterbüro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising gehalten, das zur letzten Erweiterung des Gewerbegebietes mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt war. In dieser wurde der Änderungsbereich aufgrund der Außenbereichslage mit der Schutzwürdigkeit eines MD/MI eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung erfolgte die Festsetzung der Lärmkontingente im Bebauungsplan. Die jetzt als Mischgebiet dargestellten Flächen entsprechen so der angenommen Schutzwürdigkeit der durchgeführten, schalltechnischen Betrachtung. Um in der späteren verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Mischgebietes zu gewährleisten, müssen die Entwicklungsflächen vor allem gewerblicher Nutzung unterliegen (das Wohnen nicht wesentlich störend), da die Bestandsbebauung vorwiegend Wohnnutzung darstellt. Eine gutachterliche Untersuchung ist in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Eine Voruntersuchung durch das Gutachterbüro hat ergeben, dass voraussichtlich eine Grundrissorientierung erfolgen muss, eine Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene jedoch gegeben ist.**

**Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet am Bahnhof wurde durch das Gutachterbüro Accon GmbH die schalltechnische Belastung aus vorhandenen gewerblichen Anlagen (z. B. auch das Raiffeisenlagerhaus) im Zusammenspiel mit der geplanten Erweiterung bewertet. Dabei wurde als Immissionsort auch das Gebäude Laufener Straße 7 betrachtet, das am Rande der Neuausweisungsflächen gegenständlicher FNP-Änderung, Änderungsbereich 10 liegt. Die Untersuchung zeigt auf, dass an diesem Immissionsort die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (da Außenbereich) angenommen wurden. In der Gesamteinwirkung aus Vorbelastung und Erweiterungsflächen würden an diesem Immissionsort jedoch auch die Werte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. Die noch weiter entfernt liegenden Ausweisungsflächen, die zudem ebenfalls als Mischgebiet dargestellt werden, unterliegen damit noch geringeren Lärmkonflikten. Einschränkungen für das Raiffeisenlagerhaus resultieren nicht.**

**Beim Baugebiet St. Anna im Südosten des Änderungsbereiches (Entfernung ca. 180 m) handelt es sich um ein Wohngebiet. Etwaige Auswirkungen der Mischgebietsausweisung auf das bestehende Wohngebiet werden nicht gesehen, da die späteren gewerblichen Nutzungen in der Entwicklungsfläche das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.**

**Auf Fl.Nr. 732 wird zudem eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit ca. 10 GV betrieben. Gemäß Abstandsdiagrammen zum Wohngebiet (Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ Bayern) sind zum Mischgebiet Abstände von ca. 15 – 25 m erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen. Diese Abstände werden eingehalten.**

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

Die *Änderungsbereiche 3 (Waschau)* und 10 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 und 10 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.

**Neben dem Grundsatz landwirtschaftliche Flächen nur in unbedingt benötigtem Umfang in Anspruch zu nehmen, gilt auch der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies trifft für die südliche Erweiterungsfläche des Änderungsbereiches 6 im Wesentlichen zu. Die Fläche ist im Westen, Norden und Süden vom allgemeinen Wohngebiet gerahmt und voll erschlossen. Die Fläche selbst stellt als Obstwiese keine hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im späteren Bebauungsplan kann der vorhandene Obstbaumbestand bei der Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt werden, um das Ausgleichserfordernis zu reduzieren und so weitere landwirtschaftliche Nutzflächen vor einer Umnutzung zu schützen.**

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.

**Insbesondere zum geplanten Bebauungsplanverfahren des Sondergebietes „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“ (Änderungsbereich 2) wird, bei der verbindlichen Bauleitplanung, ein Verkehrsgutachten erarbeitet, dass den Mehrverkehr und Zufahrtsmöglichkeiten untersucht.**

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, Typ A

Damit entsteht für die einzelnen Änderungsbereiche folgender Kompensationsbedarf:

Änderungs- bereich	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	0,55	0,3 – 1,0	0,165 – 0,55
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	1,50	0,3 – 0,6	0,45 – 0,9

**Insgesamt** entsteht damit grob abgeschätzt ein **Kompensationsbedarf von ca. 1,42 – 3,91 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).

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsflächen dabei nicht zwangsläufig mit einem landwirtschaftlichen Flächenverlust verbunden sind. Auch produktionsintegrierte Maßnahmen (Extensivierung, Düngeverzicht) oder waldbauliche Maßnahmen stehen zur Verfügung. **Inbesondere Gewässerrenaturierungen oder Waldumbaumaßnahmen kommen vollständig ohne landwirtschaftliche Nutzflächen aus, da auch Extensivierungsmaßnahmen Einschränkungen für die Landwirtschaft darstellen.**

**Auf Bebauungsplanebene kann der naturräumliche Bestand (z. B. vorhandene Obstgehölze im Änderungsbereich 6) bei der Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt werden, um das Ausgleichserfordernis zusätzlich zu reduzieren. Wie auch für die Ausweisung von Siedlungsflächen gilt auch für die Festsetzung von Ausgleichsflächen, dass möglichst wenig landwirtschaftlich genutzte Fläche für andere Zwecke als die Futter- oder Lebensmittelproduktion herangezogen werden muss.**

## 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:**

---

Übersee, den 02.05.2022



---

Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

**Markt Teisendorf:**

---

Teisendorf, den .....

---

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister