

# Markt Teisendorf

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

**Umweltbericht**

23.05.2017  
09.10.2017

Auftraggeber: Markt Teisendorf

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 <b>Inhalte und Ziele der FNP-Änderung.....</b>	<b>1</b>
1.2 <b>Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER     UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI     DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1 <b>Schutzgut Boden (Geologie) .....</b>	<b>7</b>
2.2 <b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>9</b>
2.3 <b>Schutzgut Luft und Klima .....</b>	<b>9</b>
2.4 <b>Schutzgut Arten und Lebensräume .....</b>	<b>9</b>
2.5 <b>Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen) .....</b>	<b>10</b>
2.6 <b>Schutzgut Landschaft .....</b>	<b>10</b>
2.7 <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>11</b>
2.8 <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....</b>	<b>11</b>
<b>3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI     NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>4. PLANUNGSALTERNATIVEN .....</b>	<b>13</b>
<b>5. VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1 <b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von             Beeinträchtigungen .....</b>	<b>13</b>
5.2 <b>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....</b>	<b>13</b>
<b>6. MONITORING .....</b>	<b>14</b>
<b>7. METHODIK UND HINWEISE AUF KENNTNISLÜCKEN .....</b>	<b>14</b>
<b>8. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>15</b>

---

# MARKT TEISENDORF, 1. ÄNDERUNG FNP – LP - UMWELTBERICHT

---

## 1. EINLEITUNG

Zur Umsetzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erforderlich.

Die Änderung umfasst insgesamt 6 Änderungsbereiche, der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.04.2017 gefasst.

Im Umweltbericht werden die **Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter** abgeschätzt, die sich durch die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ergeben. Der Umweltbericht ist das Ergebnis der Umweltprüfung.

Der Änderungsbereich 5 stellt nur eine Berichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Kapellenweg“ dar und unterliegt keiner Umweltprüfung.

### 1.1 Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

*Die Inhalte und Ziele der Bauleitplanung sind verkürzt aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Kap. 6 entnommen.*

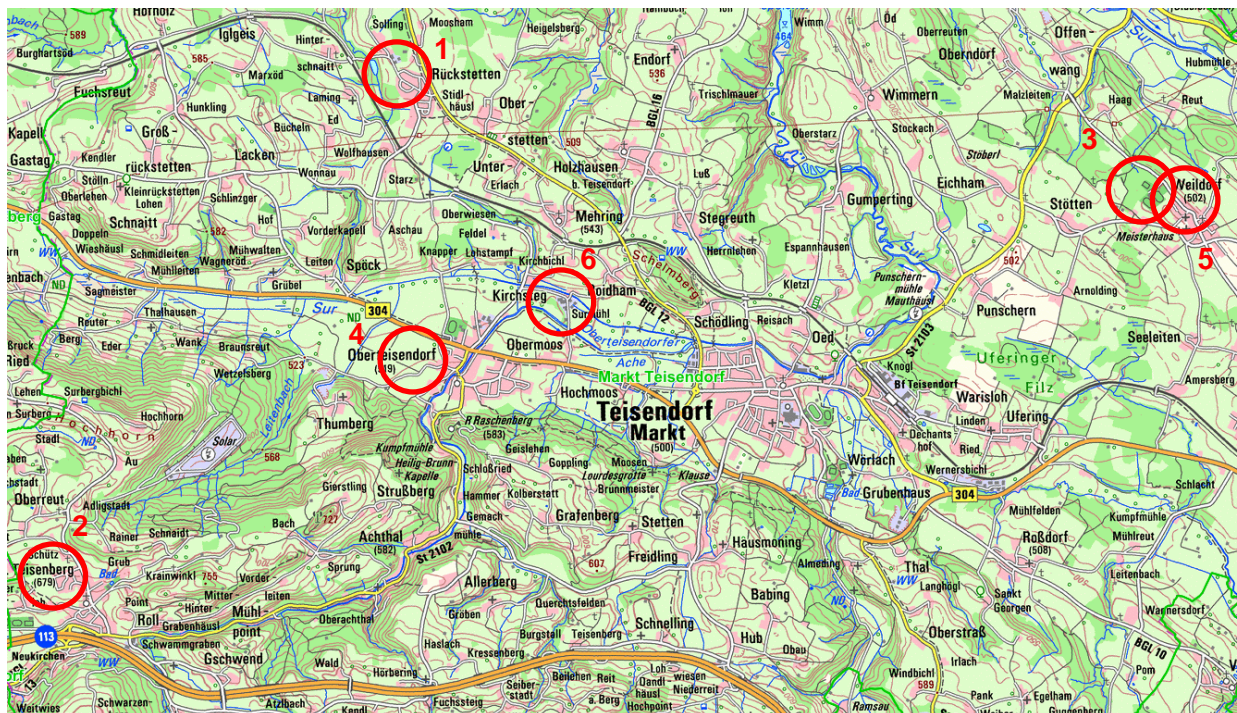


Abbildung 1: Lage der FNP-Änderungsbereiche (Rote Kreise) [Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung]

#### Änderungsbereich 1 – Rückstetten:

Das vorhandene Baugebiet soll nach Norden um drei weitere Baugrundstücke erweitert werden. Die Grundstücke sind bereits straßenmäßig erschlossen. Die dargestellte Eingrünung soll am neuen Ortsrand weitergeführt werden. Das dargestellte Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

Die Baugebietsausweisung dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

#### Änderungsbereich 2 – Neukirchen:

Das Allgemeine Wohngebiet im Nordwesten von Neukirchen soll in Richtung Westen erweitert werden. Dabei können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ca. 15 Bauparzellen ermöglicht werden. Die Ausweisungsfläche ist weitgehend im Eigentum des Marktes Teisendorf und soll der Bedarfsdeckung von Wohnraum für junge Familien dienen.

#### Änderungsbereich 3 – Weildorf, SO Sport:

Auf dem Sportgelände Weildorf soll ein historischer Schießstand mit historischer Kegelbahn entstehen. Das Projekt ist mit LEADER-Mitteln gefördert.

Die vorhandenen Gebäude wurden als Einzelbauvorhaben im Außenbereich genehmigt. Für eine Erweiterung (Schießstand) ist eine Bauleitplanung erforderlich. Im Rahmen dieser FNP-Änderung erfolgt die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport“.

Anlagen für sportliche Zwecke sind auch in anderen Baugebietstypen zulässig. Da jedoch keine andere Nutzung geplant ist, gibt es keine Gebietskategorie die die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt (Nutzungszweck), sodass sich die Gemeinde bewusst für die Darstellung eines Sondergebietes entschieden hat.

#### Änderungsbereich 4 – Straße zur B 304:

Zur Entlastung der Höflergasse vom Lkw-Verkehr soll eine neue Verbindung der Straße nach Thumberg auf die B 304 geschaffen werden.

Als örtlicher Hauptverkehrszug nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB – dazu zählen auch Verbindungsstraßen, Zubringer- oder Sammelstraßen – ist die geplante Verbindungsstraße im FNP darzustellen.

#### Änderungsbereich 5 – Weildorf, BP „Kapellenweg“:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kapellenweg“ wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes versehentlich nicht berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst und berichtigt. Hierbei handelt es sich um die Darstellung zweier Wohnbauparzellen (WA).

#### Änderungsbereich 6 – Surmühl, BP „Surmühl“:

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Surmühl“ wird die Lage des Baufensters für eine Gewerbehalle verändert. Der geplante Standort ragt in der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Grünfläche ohne Zweckbestimmung hinein.

Die für die Ortrandeingrünung wichtige Grünfläche wird dabei beibehalten, jedoch in verringerter Fläche. Damit die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist erfolgt in dieser Änderung die entsprechende Anpassung der Darstellung von Grünfläche und Gewerbegebiet.

## 1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen

### 1.2.1 Ziele der Raumordnung

*Die Ziele der Raumordnung sind aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Kap. 2 entnommen.*

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Der Markt Teisendorf ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft und liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Traunstein.

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)

Weitere Ziele des LEP sind:

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)
- Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt werden. (4.1.3G)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 G)

#### **Regionalplan 18**

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Teisendorf als Unterzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Traunstein und Salzburg eingetragen. Die Gemeinde wird dem Alpengebiet zugeordnet.

Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen (A II 6.4 G).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden (B II 3.1 Z).

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. (V 3 G)

## 1.2.2 Inhalte und Ziele der Fachplanungen

### Naturschutz

#### Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	8142-0200-001 (randlich)

Nur beim Änderungsbereich 6 befindet sich im näheren Umfeld ein amtlich kartiertes Biotop (Wald südlich Gewerbegebiet, außerhalb Geltungsbereich).

#### FFH- und SPA-Gebiete

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

FFH- und SPA-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Landschaftsschutz- und Naturschutz-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm

Quelle: Arten- und Biotopschutzprogramm – Landkreis Berchtesgadener Land, 2014 (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz)

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	lokal bedeutsam (randlich)
---	---	---	Schwerpunktgebiet D: Oberes Surtal	---	Schwerpunktgebiet D: Oberes Surtal
---	---	---	---	---	---

Zeile 1: ABSP-Objekte, Zeile 2: Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, Zeile 3: Zielgebiete

Von der FNP-Änderung ist beim Bereich Nr. 6 randlich (außerhalb Geltungsbereich) ein lokal bedeutsames Objekt betroffen (Wald südlich Gewerbegebiet).

Die Änderungsbereiche 4 und 6 liegen im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes D: Oberes Surtal.

### Wasserwirtschaft

#### Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche

Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	X	---	X	---	X

Zeile 1: festgesetzte Überschwemmungsgebiet, Zeile 2: Hochwassergefahrenflächen, Zeile 3: Wassersensibler Bereich

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind für die Änderungsbereiche nicht verzeichnet.

Die Bereiche 2, 4 und 6 liegen im wassersensiblen Bereich.

#### Wasserschutzgebiete

Quelle: Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	---	X	---	X	---

Die Änderungsbereiche 5 und teilweise Nr. 3 liegen im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210814300035. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

### Forstwirtschaft

Quelle: Waldfunktionsplan Berchtesgadener Land, Bayer. Staatsministerium f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1999

Waldflächen werden in keinem der 6 Änderungsbereiche überplant.

### Denkmalschutz

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---
---	---	D-1-8143-0088	D-1-8142-0019	---	---

Zeile 1: Baudenkmäler/Ensembles, Zeile 2: Bodendenkmäler

Der Änderungsbereich 3 befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Bodendenkmal D-1-8143-0088 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.

Die Verbindungsstraße zwischen B 304 und Thumberg führt auf das Bodendenkmal D-1-8142-0019 „Höhensiedlung der römischen Kaiserzeit und Burgstall des hohen und späten Mittelalters“ zu.

### Alpine Naturgefahren

Quelle: Informationsdienst Alpine Naturgefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Für keinen der Änderungsbereiche sind in der Gefahrenhinweiskarte Gefährdungsrisiken verzeichnet.

### Lärm

Quelle: Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

1	2	3	4	5	6
---	x	---	nicht relevant	---	---

Der Änderungsbereich 2 ist randlich von Einflüssen durch die Autobahn A 8 betroffen. Es werden Werte von nachts 50 dB (A) erreicht. Die Darstellungen im Lärmbelastungskataster liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches.

### Geologie

Quelle: Kartendienst Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Geotope:

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Bei keinem der Änderungsbereiche sind Geotope betroffen.



## 2. BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 2.1 Schutzgut Boden (Geologie)

Neuausweisungen von Bauflächen ziehen grundsätzlich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nach sich. Infolge der Eingriffe kommt es zu Bodenveränderungen (Geländemodellierung) und Bodenverlust. Dadurch werden die Bodenfunktionen eingeschränkt oder der Boden geht als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen vollständig verloren. Auch die Produktionsflächen für die Landwirtschaft reduzieren sich.

Die Nutzung der geprüften Standorte ist Dauergrünland. Die Eingriffe durch die Bodenbearbeitung sind dadurch relativ gering und der Bodenaufbau weitgehend ungestört. Die Böden sind deshalb hier nur gering bis mäßig anthropogen verändert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Archivbodenkataster des LfU) liegen für die Planungsgebiete keine Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzung. Zur Auswertung wurde der Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU) herangezogen.

Änderungsbereich	geplante Nutzung	Indikatoren*				Gesamtbeurteilung
		Standortpotential	Retention	Nat. Ertragsfähigkeit	Rückhaltevermögen	
1	WA	3	4	3	4	4
2	WA	3	5	3	4	5
3	SO	3	5	3	4	5
4	Verkehrsfläche	3	5	3	4	5
5	WA	---	---	---	---	---
6	GE	4	4	2	3	4

Bewertungsstufen gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung"

5 = sehr hoch    4: hoch    3: mittel    2: gering    - : nicht bewertet

- \*Indikatoren:**
- Standortpotential = Standortpotential für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)
  - Retention = Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
  - Nat. Ertragsfähigkeit = Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden
  - Rückhaltevermögen = Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle

## Ergänzende Erläuterung von Indikator und Standort

### Standortpotential für die natürliche Vegetation

Die Neuausweisungen liegen größtenteils auf durch die Bodenschätzung erfassten landwirtschaftlichen Flächen mit **mittlerem bzw. hohem Standortpotential** für die Arten- und Biotopschutzfunktion. Die Standorte sind damit potentiell dafür geeignet, aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes Lebensräume für eine immer seltener werdende Tier- und Pflanzenwelt zu entwickeln.

### Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen

Unversiegelte Böden besitzen die wichtige Funktion, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, die Vegetation, die Vorfluter oder an das Grundwasser abzugeben (Retention). Sie wirken damit ausgleichend auf den Wasserhaushalt und der Entstehung von Hochwässern entgegen. Bei der Ermittlung des Retentionsvermögens der Böden anhand der Bodenschätzung sind Hanglage sowie Skelettanteil des Bodens und Art des Grundwasserleiters zu beachten.

Die Standorte der Neuausweisungen haben ein **hohes oder sehr hohes Retentionsvermögen** (Stufe 4 / 5).

### Natürliche Ertragsfähigkeit:

Die **natürliche Ertragsfähigkeit**, abzulesen an der Grünlandzahl der Bodenschätzung, zeigt für alle Standorte eine **mittlere bis geringe** Bewertung.

### Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetalle

Das **Rückhaltevermögen für Schwermetalle** der Böden ist insofern von Bedeutung, da diese in der Lage sind, Schwermetalle, die durch industrielle Prozesse, Hausbrand, Verkehr oder die Verwendung von Mineräldüngern und Klärschlamm in die Umwelt gelangen und nicht abgebaut werden, zu binden und damit eine Verlagerung ins Grundwasser oder eine Anreicherung in Pflanzen und damit in der Nahrungskette zu verhindern.

Auf Grundlage der Bodenschätzung lässt sich folgende Abschätzung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle ablesen:

Die Standorte besitzen ein überwiegend **hohes** (Stufe 4), teilweise **mittleres** (Stufe 3) **Rückhaltevermögen für Schwermetalle**.

## Gesamtbetrachtung

Insgesamt ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung der Bodenindikatoren

*Standortpotential, Retentionsvermögen, natürliche Ertragsfähigkeit* und *Rückhaltevermögen* folgende Bewertung für die einzelnen Neuausweisungsflächen gemäß der nachfolgenden Tabelle:

Bewertungsergebnis für einzelne Bodenfunktionen	Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes	Wertklasse der Gesamtbewertung
mind. 1 x Bewertungsklasse 5 oder mind. 3 x Bewertungsklasse 4	sehr hoch	5
2 x Bewertungsklasse 4	hoch	4
1 x Bewertungsklasse 4 oder arithmetisches Mittel > 2,5	mittel	3
arithmetisches Mittel bis 2,5	gering	2

\* Quelle: Das Schutzgut in der Planung, LfU, Leitfaden

Änderungsbereiche Nr. 1-6:

Es ist von einer **hohen** Erheblichkeit auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind bei keinem der Änderungsbereiche betroffen.

Zum Grundwasserstand liegen keine Angaben vor, genauere Untersuchungen sind bei Bedarf für das Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren anzustellen.

Der Standorte 3 liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet. Besonders der geplante Schießstand ist so zu planen, dass Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Änderungsbereiche 1-6:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Luft und Klima

Wald als Frischluftentstehungsgebiet ist an keinem der Standorte betroffen.

Keiner der Standorte besitzt eine Funktion als Luftaustausch- bzw. Luftleitbahn.

Durch die Änderungsbereiche wird Grünland als Kaltluftentstehungsgebiet überplant. Es handelt sich dabei um Ausweisungen am Ortsrand. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann an allen Standorten der Verlust an Kaltluftentstehungsgebieten vernachlässigt werden.

Kleinräumig kommt es durch die Versiegelung zu kleinere Aufheizungen, die aber durch die Ortsrandeingrünung minimiert werden kann.

Änderungsbereiche 1-6:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bei keinem der Änderungsbereiche sind amtlich kartierte Biotop, Schutzgebietes oder Zielgebietes des ABSP direkt betroffen.

Am Standort 6 grenzt im Süden ein amtlich kartiertes Biotop mit lokaler Bedeutung an das bestehende Gewerbegebiet an. Durch die Erweiterung nach Norden können Beeinträchtigungen dieser Bereich ausgeschlossen werden.

Die Änderungsbereiche 4 und 6 liegen darüber hinaus in Schwerpunktgebieten für den Naturschutz. Es werden aber keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen überplant, sodass ein Konflikt mit den Zielen des ABSP nicht erkennbar ist.

Bei allen Bereichen können durch Festsetzungen im Bebauungsplan Beeinträchtigungen vermieden bzw. reduziert werden. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

Änderungsbereiche 1-6:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

### Erholungsfunktion

Eine Beeinträchtigung besonderer Naherholungsgebiete erfolgt durch die Ausweisungen nicht, da es sich zumeist um Wohngebietserweiterungen am Ortsrand bzw. um bereits bebaute Bereiche handelt.

#### Änderungsbereiche 1-6:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### Immissionsschutz

Der Änderungsbereich 2 in Neukirchen liegt am Rande des Einflussbereiches der Autobahn A8. Im Lärmbelastungskataster werden am Rande des Erweiterungsbereiches (außerhalb Geltungsbereich) nachts Werte von ca. 50 dB(A) angegeben. Im späteren Bauleitplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen und entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Aufgrund der Entfernung zur Autobahn kann davon ausgegangen werden, dass der Konflikt im Bebauungsplan lösbar ist.

Das Sondergebiet Sport im Änderungsbereich 3 soll in nächster Nähe zum Wohngebiet von Weildorf ausgewiesen werden. V. a. im Zusammenhang mit dem geplanten Schießstand sind im Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen und geeignete Festsetzungen zum Schutz der Wohngebäude zu treffen.

Der Änderungsbereich 1, Rückstetten rückt an die Mischgebietsbebauung im Norden (Solling heran). In Solling ist derzeit eine Schreinerei mit Lackieranlage angesiedelt. V. a. die vorhandene Lackieranlage ist geeignet, neben Lärm auch Geruchsemissionen zu verursachen. In der nachfolgenden Bebauungsplanung sind gutachterliche Untersuchungen sowohl zum Lärm als auch zu Gerüchen zu erstellen (z. B. Geruchsausbreitungsberechnung). Mit der gutachterlichen Beratung müssen auch Festsetzungen zum Immissionsschutz abgestimmt werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung der vorhandenen Betriebe sowie keine Beeinträchtigung der Wohnqualität resultiert.

Bei den anderen Änderungsbereichen sind keine Konflikte erkennbar.

#### Änderungsbereiche 4, 5, 6:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

#### Änderungsbereiche 1, 2, 3:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Bei den Änderungsbereichen 1 und 2 handelt es sich um Ortsranderweiterungen. Durch einen neuen eingegrüntem Ortsrand werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Der Änderungsbereich 3 ist bereits Bestand, es soll eine Intensivierung der Nutzung erfolgen. Durch den Baubestand und die zu erstellenden Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen vermieden.

Auch der Änderungsbereich 6 stellt eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dar. Die Ortsrandeingrünung wird (mit verringerter Fläche) erhalten.

Die neue Straßenverbindung (Änderungsbereich 5) verläuft über strukturarme Agrarlandschaft. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erwartet.

Änderungsbereiche 1-6:

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Änderungsbereich 3 (Sportgelände Weildorf) liegt nur ca. 200 m vom Bodendenkmal D-1-8143-0088 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ entfernt. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bauarbeiten weitere Bodendenkmäler aufgedeckt werden. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist auf diesen Umstand hinzuweisen und ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer Erlaubnis nach Art 7.1 BayDSchG.

Die geplante Straßenverbindung (Änderungsbereich 4) führt auf das Bodendenkmal D-1-8142-0019 „Höhensiedlung der römischen Kaiserzeit und Burgstall des hohen und späten Mittelalters“ zu. Im direkten Umfeld der Straße könnte damit weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler aufgefunden werden. Im nachfolgenden LBP zum Straßenbauvorhaben ist auf diesen Umstand hinzuweisen. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer Erlaubnis nach Art 7.1 BayDSchG.

Änderungsbereiche 1, 2, 5, 6

Nicht betroffen.

Änderungsbereiche 3, 4:

Es ist von einer **geringen - mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

## 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter können nicht ausschließlich losgelöst von einander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich gegenseitig, sodass Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen, die es zu bewerten gilt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der häufigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
<b>Mensch</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungsgrundlage</li> <li>• Schönheit des Lebensumfeldes</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trinkwassersicherung</li> <li>• Oberflächengewässer als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schönheit des Lebensumfeldes</li> </ul>
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung in der Landschaft als Störfaktor</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächengewässer als Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturgüter als Lebensraum</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetation als Erosionsschutz</li> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung</li> <li>• bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung</li> <li>• bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bewirkt Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenabbau</li> <li>• Veränderung durch Intensivnutzungen/ Ausbeutung</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegetation als Wasserspeicher u. -filter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserfilter</li> <li>• Wasserspeicher</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Grundwasserneubildung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor</li> </ul>
<b>Klima/ Luft</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss über Verdunstungsrate</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss auf Mikroklima</li> </ul>	
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzanlagen als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenrelief als charakterisierendes Element</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung als Störfaktor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Substanzschädigung</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz</li> </ul>		

Quelle: Schrödter/ Habermann-Nieße/ Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

Besondere Wechselwirkungen, die einer speziellen Betrachtung bedürfen, sind für die Änderungsbereiche nicht erkennbar.

### 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im Falle eines Verzichts auf die Neuausweisungen würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich bzw. als Sportfläche genutzt. Im Hinblick auf die naturräumlichen Rahmenbedingungen würde sich die Nutzungsintensität kaum verändern.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte eine zusätzliche Versiegelung von Boden und damit Einschränkung der Grundwasserneubildung vermieden werden. Allerdings würde der Bevölkerung kein weiterer Wohn- und Arbeitsraum zur Verfügung gestellt und das Erholungsangebot nicht weiter entwickelt werden (SO Sport).

## 4. PLANUNGSAalternativen

Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind Erweiterungen bestehender Wohngebiete um der ortsansässigen Bevölkerung Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Planungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Standorte nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen.

Der Änderungsbereich 3 ist auf die bestehenden Sportanlagen angewiesen. Planungsalternativen wurden daher nicht geprüft.

Beim Änderungsbereich 3 handelt es sich um eine geringfügige Änderung innerhalb des Gewerbegebietes. Hochwertige Bereiche wurden im Zuge der Alternativenprüfung ausgeschlossen. Der dargestellte Standort ist das Ergebnis geprüfter Alternativen.

Für die neue Straße wurden unterschiedliche Alternativen geprüft und Grundstücksverhandlungen unterzogen. Die dargestellte Straßenführung ist Ergebnis der Alternativenprüfung.

## 5. VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Insgesamt werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ortsrandeingrünung
- Verringerung der Versiegelung (z.B. über GRZ)
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege
- Ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Ggf. Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Im Flächennutzungsplan wurde darauf geachtet, keine hochwertigen Flächen im Sinne von Natur und Landschaft zu überplanen (Vermeidungsmaßnahme).

### 5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß der Bestandssituation der naturräumlichen Grundlagen (s. Kap. 4 bzw. Umweltbericht) werden die Änderungsbereiche wie folgt in die Gebietskategorien / Eingriffsschweren gemäß Leitfaden eingestuft:

- |                      |                            |         |
|----------------------|----------------------------|---------|
| • Änderungsbereich 1 | Kategorie I, oberer Wert   | / Typ B |
| • Änderungsbereich 2 | Kategorie I, oberer Wert   | / Typ B |
| • Änderungsbereich 3 | Kategorie II, unterer Wert | / Typ B |
| • Änderungsbereich 4 | Kategorie I, oberer Wert   | / Typ A |
| • Änderungsbereich 5 | --- (rechtskräftiger BP)   |         |
| • Änderungsbereich 6 | Kategorie I, oberer Wert   | / Typ A |

Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur abgeschätzt werden.

Damit entsteht für die einzelnen Änderungsbereiche folgender Kompensationsbedarf:

Änderungsbereich	Fläche	Faktoren	Kompensationsbedarf
1	0,24 ha	0,2 – 0,5	0,05 ha – 0,12 ha
2	1,28 ha	0,2 – 0,5	0,26 ha – 0,64 ha
3	2,94 ha	0,5 – 0,8	1,47 ha – 2,35 ha
4	0,47 ha	0,3 – 0,6	0,14 ha – 0,28 ha
5	---	---	---
6	0,10 ha	0,3 – 0,6	0,03 ha - 0,06 ha

Insgesamt entsteht damit voraussichtlich ein **Kompensationsbedarf von ca. 1,95 – 3,45 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan.

## 6. MONITORING

Maßnahmen, die ein regelmäßiges, wiederkehrendes Monitoring erforderlich machen, werden durch diese vorbereitende Bauleitplanung nicht ausgelöst.

Bei Bedarf, z. B. für spätere Ausgleichsflächen ist ein Monitoring im Bebauungsplan festzusetzen.

## 7. METHODIK UND HINWEISE AUF KENNTNISLÜCKEN

Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erstellen, um geeignete Festsetzung treffen zu können.

In der Bauleitplanungs- bzw. Bauantragsphase sollten Erhebungen bzgl. Bodenaufbaus / Grundwasser aufgenommen werden.



Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, für welche Schutzgüter an den betreffenden Standorten gesonderte Untersuchungen auf Bebauungsplan-Ebene vorzunehmen sind:

Nr.	Ort/Lage	Georisk (Boden, Geologie)	Wasser	Luft/Klima	Tiere und Pflanzen	Mensch (Erholung)	Mensch (Lärm)	Landschaftliche Einbindung	Kultur -und Sachgüter
1	Rückstetten	-	-	-	-	-	x	-	-
2	Neukirchen	-	-	-	-	-	x	-	-
3	Weildorf – SO Sport	-	x	-	-	-	x	-	x
4	Straße nach Thumburg	-	-	-	-	-	-	-	x
5	Weildorf, BP Kapellenweg	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Surmühl	-	-	-	-	-	-	-	-

- weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich; Datenbasis vorhanden
- x weiterführende Untersuchungen erforderlich

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Markt Teisendorf ändert den rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in insgesamt 6 Änderungsbereichen. Der Änderungsbereich 5 stellt dabei nur eine Berichtigung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan dar und unterliegt keiner Umweltprüfung.

Die Umweltprüfung für die einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch die Ausweisungen keine Beeinträchtigungen erwartet werden. Bei den Bereichen 2 und 3 (und ggf. 1) sind in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung gutachterliche Untersuchungen anzustellen.

Der Änderungsbereich 3 (SO Sport) liegt im Wasserschutzgebiet. Hier sind im Bebauungsplan Regelungen zum Grundwasserschutz festzusetzen.

Bei den Änderungsbereichen 3 und 4 sind im Rahmen der Bauarbeiten noch Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmälern anzustellen. Bei beiden Änderungsbereichen ist für die Ausführung eine Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG erforderlich.

**Ergebnis der Umweltprüfung:**

Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Nr.	Ort/Lage	Boden	Wasser	Luft/Klima	Tiere und Pflanzen	Mensch (Erholung)	Mensch (Lärm)	Landschaft	Kultur- und Sachgüter	Gesamtbeurteilung
1	Rückstetten	●	○	○	○	○	x	○	-	gering
2	Neukirchen	●	○	○	○	○	x	○	-	gering - mittel
3	Weildorf – SO Sport	●	○	○	○	○	x	○	○ - x	gering - mittel
4	Straße nach Thumberg	●	○	○	○	○	○	○	○ - x	gering
5	Weildorf – BP Kapellenweg	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht geprüft
6	Surmühl	●	○	○	○	○	○	○	-	gering - mittel

○ geringe Erheblichkeit x mittlere Erheblichkeit ● hohe Erheblichkeit - nicht betroffen + Aufwertung

---

Bernhard Hohmann  
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt