

Markt Teisendorf

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG

Stand 04.06.12
01.12.14
08.06.15
04.07.16
10.10.16



Auftraggeber: Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land (BGL)

planungsbüro steinert
landschafts + ortsplanung
D-83236 übersee greimelstr. 26 T.+49-08642/6198



MARKT TEISENDORF FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN - BEGRÜNDUNG

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Bearbeiter:	Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung Übersee
	Dipl. Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt/Stadtplaner Dipl. Ing. (FH) Andrea Vetter, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt
Bestandsaufnahme:	Dipl. Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin
Techn. Bearbeitung:	Uschi Hinterholzer-Mayer
GIS-Bearbeitung	Dipl. Ing. (FH) Andrea Vetter, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt

Markt Teisendorf Mitarbeit und Unterstützung

Bürgermeister:	Franz Schießl	(bis 2014)
	Thomas Gasser	(ab 2014)
Bauamtsleiter:	Peter Steinmaßl	(bis 31.12.2014)
	Theo Steinbacher	(ab 01.01.2015)
Geschäftsleitung:	Johann Thanbichler	

GLIEDERUNG

	Seite
1. ANLASS UND AUFTRAG	1
2. VORBEMERKUNGEN	2
2.1 Aufgabe und gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes	2
2.2 Verfahrensübersicht	3
2.3 Planungsablauf	6
3. PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.1 Lage, Größe und Bedeutung des Planungsgebietes in der Region	9
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung:	9
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	9
3.2.2 Regionalplanerische Ziele	12
3.3 Sonstige Fachplanungen	18
3.4 Aktuelle Flächennutzung	19
4. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	20
4.1 Landschaftsgeschichte und Landschaftsstruktur	20
4.2 Geologie, Bergbau	23
4.3 Böden	25
4.4 Klima	29
4.5 Wasserhaushalt, Gewässer	35
4.5.1 Grundwasser	35
4.5.2 Fließgewässer	37
4.5.3 Stillgewässer	41
4.5.4 Quellen	42
4.6 Pflanzen- und Tierwelt	43
4.6.1 Pflanzenwelt	43
4.6.2 Tierwelt	45
4.6.3 Flächen der amtlichen Biotopkartierung	49
4.6.4 Ökologisch wertvolle Flächen ohne Schutzstatus	57
4.7 Landschaftsbild, Erholungsfunktion	60
4.8 Alpine Naturgefahren (Georisk)	61
4.9 Konflikte und Belastungen im Naturraum	64
5. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN	67

	Seite	
5.1	Siedlungsstruktur	67
	5.1.1 Geschichtliche Entwicklung	67
	5.1.2 Siedlungsstruktur, Ortsentwicklung	68
	5.1.3 Bestehende Nutzungen	70
5.2	Bevölkerungsstruktur	71
	5.2.1 Bevölkerungsstatistik	71
	5.2.2 Bevölkerungsentwicklung	71
	5.2.3 Bevölkerungsbewegung	73
	5.2.4 Bevölkerungsdichte	74
	5.2.5 Altersstruktur, Geschlechter	74
	5.2.6 Ziele zur Bevölkerungsentwicklung	76
5.3	Wirtschaftsstruktur	77
	5.3.1 Wirtschaftsbereiche	77
	5.3.2 Beschäftigte	77
	5.3.3 Ziele zur Wirtschaftsentwicklung	78
5.4	Gemeinbedarf und Grünflächen	79
	5.4.1 Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen	79
	5.4.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Grünflächen	81
5.5	Ver- und Entsorgung	86
	5.5.1 Energieversorgung	86
	5.5.2 Wasserversorgung	87
	5.5.3 Abwasserbeseitigung	87
	5.5.4 Abfallbeseitigung	87
	5.5.5 Altlastenverdachtsflächen	88
5.6	Bau- und Bodendenkmäler	88
6.	VERKEHRSENTWICKLUNG	89
6.1	Überregionales und regionales Verkehrsnetz	89
6.2	Verkehrsentwicklung	90
	6.2.1 Ausbau Bundesautobahn A8, Anschlüsse	90
	6.2.2 Ortsumfahrung Oberteisendorf, B 304 / St 2102	91
	6.2.3 Weiterentwicklung Verkehrskonzept Marktstraße	94
6.3	Fuß- und Radwegenetz	95
6.4	Bahn, öffentlicher Personennahverkehr	95
	6.4.1 Geplantes Terminal für den kombinierten Verkehr	95
	6.4.2 S-Bahnanschluss Salzburg	96

	Seite
6.4.3 Personennahverkehr	96
6.5 Segelflugplatz	97
7. LEITBILD ZUR ORTSENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG	98
7.1 Studie zur Ortsentwicklung	98
7.2 Planungsziele für die Hauptorte	100
7.2.1 Teisendorf	101
7.2.2 Oberteisendorf	101
7.2.3 Neukirchen	101
7.2.4 Weildorf	101
7.3 Planungsziele für den Landschaftsraum	101
8. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM	103
8.1 Restriktionsflächen	103
8.2 Wohnbaufläche (WA, WR)	104
8.2.1 Bestand an Gebäuden und Wohnungen	104
8.2.2 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht	105
8.2.3 Baulandreserven Wohnbau	108
8.2.4 Bedarfsermittlung für FNP-Periode	109
8.2.5 Bauflächendarstellung	111
8.3 Gemischte Bauflächen (MI, MD)	111
8.3.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht	111
8.3.2 Bauflächendarstellung	114
8.4 Gewerbliche Bauflächen/Industriegebiet (GE, GEe, GI)	114
8.4.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht	114
8.4.2 Baulandreserven Gewerbe, rechtskräftig (Stand 2012)	115
8.4.3 Bauflächendarstellung	115
8.5 Sondergebiete (SO)	116
8.5.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht	116
8.5.2 Bauflächendarstellung	116
8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	116
8.7 Schallschutz im Städtebau (DIN 18005)	126

	Seite	
9.	PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT	128
9.1	Landwirtschaft / Kulturlandschaft	128
	9.1.1 Situation	128
	9.1.2 Probleme und Tendenzen	133
	9.1.3 Ziele für die Landwirtschaft / Kulturlandschaft	134
9.2	Waldfläche / Forstwirtschaft	135
	9.2.1 Situation	135
	9.2.2 Probleme und Tendenzen	138
	9.2.3 Ziele für die Waldfläche / Forstwirtschaft	140
9.3	Gewässer / Wasserwirtschaft	141
	9.3.1 Situation	141
	9.3.2 Probleme und Tendenzen	146
	9.3.3 Ziele für die Wasserwirtschaft und die Gewässer	148
9.4	Bodenschätze (Kiesabbau)	149
9.5	Energiewirtschaft	152
9.6	Naherholung und Tourismus	155
	9.6.1 Situation	155
	9.6.2 Probleme und Tendenzen	155
	9.6.3 Ziele für die Erholung und das Landschaftsbild	157
9.7	Naturschutz und Landschaftsentwicklung	158
	9.7.1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan)	158
	9.7.2 Biosphärenregion Berchtesgadener Land	159
	9.7.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (EU-Recht)	160
	9.7.4 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	161
	9.7.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)	165
	9.7.6 Pflege und Entwicklung von Natur und Kulturlandschaft	167
	9.7.7 Gemeindliches Ökokonto / Ökokatasterflächen	175
10.	UMSETZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	179
10.1	Bürgerbeteiligung	179
10.2	Umsetzung durch Fachplanungen	179
10.3	Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsplanung	179

ANHANG

- 1 Literaturverzeichnis
- 2 Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3 Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stellungnahmen
- 4 Liste der Baudenkmäler und Bodendenkmäler
- 5 Stellungnahme der E.ON Bayern AG
- 6 Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH
- 7 Liste der Altlastenverdachtsflächen
- 8 B 304 Oberteisendorf, Maßnahmenvorschläge aus dem Bürgerworkshop
- 9 Stellungnahme des Landratsamtes BGL, AB 321 Immissionsschutz, v. 25.02.15 und v. 09.12.2015
- 10 „Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze“, LfU
- 11 Auszug Geotopkataster v. 23.11.2015

nach Seite

Themenkarten im Text**Naturraum**

- Landschaftsstruktur 19
- Naturraum 20
- Gewässer 36
- Gewässergüte 38
- Biotopkartierung 48
- Alpine Naturgefahren 60

Siedlung

- Siedlungstypen 97
- Siedlungsentwicklung 98
- Neuausweisungen FNP-Periode 109

Nutzungen

- Landwirtschaft 125
- Waldfunktionsplan 136
- Wasserwirtschaft 143

Natur - Schutzgebiete

- Natur - Schutzgebiete 166
- Landschaftsentwicklung 171

1. ANLASS UND AUFTRAG

Der Markt Teisendorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2009 beschlossen einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet zu erstellen.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Durch die Erstellung eines Landschaftsplanes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die landschaftlichen und ökologischen Grundlagen bei der Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren berücksichtigen. Sobald es Änderungen der Rahmenbedingungen sowie der künftigen Entwicklung der Gemeinde erfordern, spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes, ist die vorbereitende Bauleitplanung zu ändern, oder durch Neuaufstellung fortzuschreiben.

Der vorliegende Flächennutzungsplan (FNP) wurde 1985 rechtswirksam. Aufgrund der abweichenden Entwicklung der Marktgemeinde erfuhr der rechtskräftige Flächennutzungsplan bisher über 50 Änderungen. Die Landschaftsplanung liegt als getrenntes Planwerk vor, aus dem Jahr 1982.

Derzeit sind eine Reihe von wichtigen Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, die eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfordern:

- **Beleben des „Marktes Teisendorf,,**
in seiner Funktion als soziales und kulturelles Zentrum für die Nahversorgung
- **Veränderung der Siedlungsentwicklung**
unter Berücksichtigung der demographischen Bevölkerungsentwicklung und einer verstärkt an der bestehenden Infrastruktur und Versorgung ausgerichteten Bauflächenentwicklung, Reduzierung der Zersiedlung
- Verbessern der **Naherholungsfunktion** im Markt Teisendorf , beheben bestehender Defizite
- Prüfung von Standorten für die **Neuansiedlung von Gewerbe**
 - im Zusammenhang mit der Suche nach einem interkommunalen Gewerbegebiet (Lkr. Berchtesgadener Land)
 - einem Standort für ein mögliches Güterterminal (Gleisanschluss)
- Aufnehmen von **S-Bahn-Anschlüssen** auf der Bahnstrecke München –Salzburg
- Diskussion der Auswirkungen des **Ausbaus der Autobahn A 8**
 - Bewerten und Mitgestalten der Lärmschutzmaßnahmen und Nutzung im Randbereich
 - Prüfung eines zusätzlichen Autobahnanschlusses
- Weiterentwicklung eines **Biotopverbundes**.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt die Gemeinde Teisendorf das **Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee**. Grundlage hierfür ist der Gemeinderatbeschluss vom 14.01.008 zur Auftragserteilung.

2. VORBEMERKUNGEN

2.1 Aufgabe und gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hat die Aufgabe eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abzustimmen und vorzugehen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung gegenüber örtlichen Belangen wie Klimaschutz und Baukultur.

Im Flächennutzungsplan werden Bauflächen sind nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche oder Sonderbauflächen dargestellt. § 1 Abs. (2) BauNVO kann eine Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) im Bedarfsfall dargestellt werden (s. Anhang).

Im Landschaftsplan werden nach § 11 Abs. 1 BNatSchG die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden ... dargestellt“. In der kommunalen Landschaftsplanung erfolgt eine flächendeckende Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Gemeindegebiet. Zugleich ermittelt die Landschaftsplanung die reale Flächennutzung sowie die wesentlichen Nutzungsanforderungen. Sie zeigt Maßnahmen für den Naturschutz und die Erholungsvorsorge auf und stellt diese als Bestandteil des Flächennutzungsplanes dar. Mit einem aktuellen Landschaftsplan kann die Gemeinde die verschiedenen Flächenansprüche umweltverträglich aufeinander abstimmen, bereits im Vorfeld Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden und nachhaltige Lösungen finden. Gleichzeitig werden Kompensationsmaßnahmen dargestellt für unvermeidbare Eingriffe. Der Leitfaden „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“ ist Grundlage der hier vorliegenden Planung.

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern (1985) sagt aus, dass im Voralpengebiet Landschaftspläne aufgrund der besonderen Lage und räumlichen Vielfalt zu erstellen sind.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (2004, Europarechtsanpassungsgesetz) wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber die Überarbeitung zum Anlass genommen, das gemeindliche Bauleitplanverfahren, insbesondere auf die Berücksichtigung der Umweltbelange, neu zu strukturieren. Eingeführt wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne. Dies gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Instrument der Umweltprüfung ist der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet. Der Umweltbericht ist getrennter Bestandteil des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zu bearbeiten.

Rechtsverbindlichkeit

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist als vorbereitender Bauleitplan und Entwicklungskonzept für die Gemeinde und Träger öffentlicher Belange bindend. Eine direkte Rechtsverbindlichkeit für den einzelnen Bürger, weder steuerrechtlich noch baurechtlich, besteht nicht. Erst wenn aus dem FNP/LP Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung mit Grünordnungsplanung) entwickelt und als Satzung von der Gemeinde beschlossen werden, entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit für den Bürger. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und Bausatzungen besteht jedoch kein Anspruch.

Die Inhalte des Landschaftsplanes müssen in den Flächennutzungsplan integriert werden, um Verbindlichkeit gegenüber den Behörden zu erlangen.

2.2 Verfahrensübersicht

Entsprechend den Bestimmungen des BauGB läuft die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) in folgenden Verfahrensschritten ab:

- **Aufstellungsbeschluss**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschließt der Gemeinderat einen Flächennutzungsplan aufzustellen; der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

- **Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Ziele/Alternativen**

Hierbei werden alle für die Planung erforderlichen Daten und Sachverhalte sowie die übergeordneten fachlichen Planungen ausgewertet. Aufgrund der sich daraus ergebenden Analyse werden Planungsziele abgeleitet und wenn erforderlich Planungsalternativen erarbeitet.

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit ist am Planungsverfahren frühzeitig zu beteiligen. Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Alternativ kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auch erst zum Vorentwurf mit Umweltbericht (§ 2 a BauGB) erfolgen.

- Frühzeitige Behördenbeteiligung „Scoping“ (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden durch einen Scopingtermin frühzeitig am Verfahren beteiligt. Dies kann während der Bestandsaufnahme und Zielentwicklung erfolgen aber auch zum Zeitpunkt des Vorentwurfs mit Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Scoping: Gemäß den europäischen Vorgaben wird das sogenannte „Scoping“ in das System der Bauleitplanung eingeführt. Es dient dazu den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die zu beteiligenden Behörden werden unterrichtet und gebeten fundierte Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung einzubringen. Zweckmäßig ist es in der Regel die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) für die Durchführung des Scoping zu nutzen. Das Scoping gehört zum Pflichtprogramm des Bauleitplanverfahrens.

- **Vorentwurf und Umweltbericht (§ 2 a BauGB)**

- Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Im Rahmen der Abwägung werden diese durch entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates behandelt.

Der Umweltbericht, in dem die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden und der einen selbstständigen Bestandteil der Begründung bildet, wird ebenfalls entsprechend fortgeschrieben. Er ist mit der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes vorzulegen.

- **Entwurf mit Fortschreibung des Umweltberichts**

Die Abwägung der Stellungnahmen sowohl seitens der Behörden wie auch der Öffentlichkeit führt zur Überarbeitung des Vorentwurfs.

Im Behördenbeteiligungsverfahren zur Umweltprüfung sind die unterschiedlichen materiell-rechtlichen und verfassungsrechtlichen Anforderungen (z.B. FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, UVP/SUP) daher entsprechend differenziert zu beachten und für die Abwägung aufzubereiten, um die Rechtssicherheit der kommunalen Planung nicht zu gefährden.

- **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, die einen Monat dauert (§ 3 Abs. 2 BauGB) → Liste TöB s. Anhang 2.

- **Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch der Bürger werden in einer Gemeinderatssitzung abgewogen und führen zur Planänderung bzw. Planbestätigung. Die Beschlüsse werden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wie auch der Öffentlichkeit mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- **Feststellungsbeschluss**

Der endgültige Planentwurf wird vom Gemeinderat beschlossen und der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

- **Genehmigung FNP (§ 6 Abs. 5 BauGB)**

Nach der erfolgten Genehmigung durch das Landratsamt und deren öffentlicher Bekanntmachung erlangt der Flächennutzungsplan seine Wirksamkeit. Er liegt in der Gemeinde auf und kann von jedermann eingesehen werden.

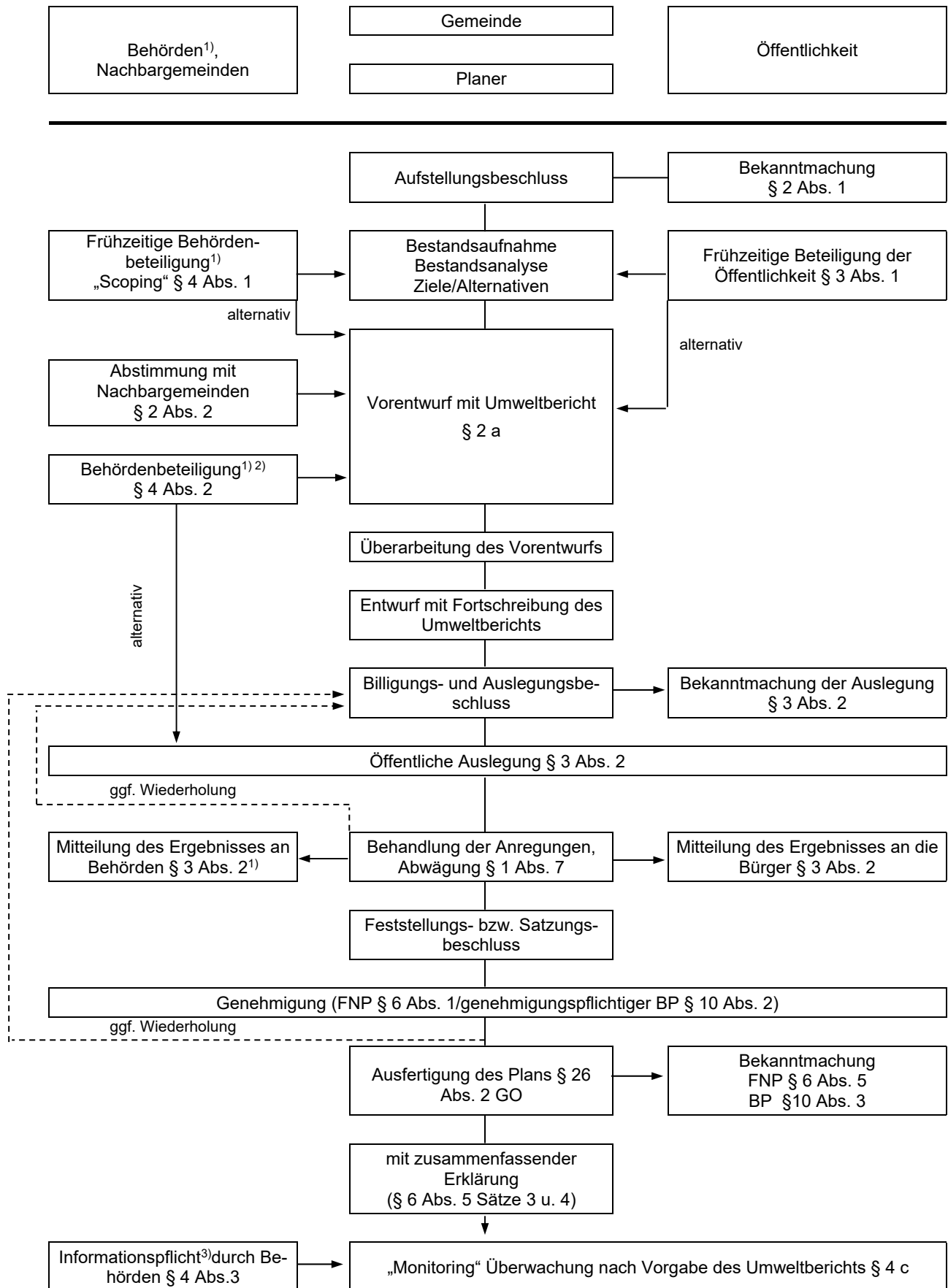
- **Zusammenfassende Erklärung Umweltbericht (§ 6 Abs. 5 Sätze 3 u. 4 BauGB)**

In einer zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden. Dort ist auch darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung ist erst nach Abschluss des Planungsverfahrens dem Plan beizufügen. In der Regel wird es empfehlenswert sein bereits im Aufstellungsverfahren die Erklärung als Teil der Begründung vorzubereiten und fortzuschreiben.

- **Monitoring: Überwachung nach Vorgaben des Umweltberichts (§ 4c BauGB)**

In Zukunft müssen die Kommunen überwachen, ob und in wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe schaffen zu können.

Abb. 1: Ablaufschema zur Bauleitplanung nach Baugesetzbuch



¹ Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

² kann auch parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2)

³ gilt nur für Behörden

2.3 Planungsablauf

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan hat bisher folgende Bearbeitungs- und Verfahrensschritte durchlaufen:

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
2007	
03.12.	Gemeinderatsbeschluss: Überlegungen über mögliche bauliche Entwicklungen ohne Verfahrensbeginn (Konzept zur Gemeindeentwicklung in Teilbereichen)
2008	
14.01.	Auftragserteilung FNP und LP an Büro Steinert, Übersee
Februar	Voranfrage der Träger öffentlicher Belange
21.07.	Gemeinderatssitzung: Vorstellung der Planungsablaufs, Grundlagen und Zielen
03.11.	Gemeinderatssitzung: Vorstellung der Planungsvorgaben, Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung
01.12.	Gemeinderat: Diskussion zu den Schwerpunkten der Gemeindeentwicklung
04.12.	Gespräch mit Straßenbauamt TS: Überlegungen zum Autobahnanschluss
18.12.	Informationsveranstaltung zur Bürgerbeteiligung im Poststall: Vorstellung der Planungsüberlegungen
2009	
14./15.03.	1. Klausurtagung mit Gemeinderat
14.09.	Gemeinderatsbeschluss zur Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
2010	
21.01.	Vorstellung des Entwurfs zum Masterplan – kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg – in Teisendorf
01.02.	Gemeinderatsbeschluss: Beauftragung eines Entwicklungskonzeptes für den Ort Teisendorf
04.02.	Standortüberlegungen zum Güterterminal
29.03.	Gemeinderatsbeschluss: Stellungnahme zum Masterplan
12.04.	Gemeinderatssitzung: Zusätzliche Autobahnausfahrt, Bekanntgabe der Ergebnisse des Gutachtens über die Fernverkehrswirksamkeit
24.06.	1. Koordinationsgespräch zwischen Planer und Verwaltung: FNP, Verkehrsgutachten, KV-Terminal, Ortskernentwicklung

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
14.09.	2. Koordinationsgespräch zwischen Planer und Verwaltung: Terminal, Autobahnausfahrt
04.11.	3. Koordinationsgespräch zwischen Planer und Verwaltung: Masterplan, KV-Terminal, GE-Flächenausweisung, FNP
09.11.	Gemeinderatssitzung: EuRegio-Terminal & Gewerbegebiet
2011	
29./30.01.	2. Klausurtagung mit Gemeinderat
26.05.	1. Bauernobmannntreffen: Unterlagen zur Befragung
06.06.	Gemeinderatsbeschluss gegen die Beteiligung der Gemeinde Teisendorf an einem gemeinsamen RO-Verfahrens EuRegio-Terminal mit Gewerbegebiet in Zusammenarbeit mit den Investoren
19.07.	Sondersitzung: Vorstellung Zwischenstand FNP zu den Gebietsdarstellungen (Entwicklungsflächen)
05.09.	Gemeinderatssitzung: Festlegung der endgültigen Gebietsdarstellungen
07.11.	Gemeinderatssitzung: Vorstellung der Flächenbilanz Wohn- und Gewerbeflächen, Zustimmung zur Endfassung des Masterplans „Kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg“
2012	
22.02.	2. Bauernobmannntreffen: Rücklauf Befragung
05.03.	Gemeinderatssitzung: Entscheidung über Darstellung von Wohn- und Gewerbeflächen
07.05.	Gemeinderatssitzung: Entscheidung über die Ergebnisse der Einzelgespräche mit betroffenen Grundstückseigentümern; Genehmigung des Planungsentwurfes für das weitere Verfahren
04.06.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf FNP/LP und Umweltbericht
05.07.	Bürgerinformationsveranstaltung im Poststall Teisendorf
08.08. - 28.09.	Vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB
2013	
04.03.	Gemeinderatssitzung: Beschlussfassung zur TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
20.10 - 19.11	Bürgerbefragung zur vorgeschlagenen Westumfahrung (St2102) Oberteisendorf

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
12.12	Abstimmungstermin bei der Regierung von Oberbayern zum nicht angebotenen Gewerbegebiet Oberschlacht (bzw. Amersberg)
02.12.	Gemeinderatssitzung: Vorstellung der Bürgerbefragung durch das Büro INGEVOST
2014	
27.02	Bürgerworkshop mit dem Büro INGEVOST und dem Straßenbauamt Traunstein - Mögliche Maßnahmen an der B 304, Ortsbereich Oberteisendorf
20.06.	Ausnahmeprüfung für das Gewerbegebiet Oberschlacht (bzw. Amersberg) an die Regierung von Oberbayern zur Stellungnahme
14.07.	Sondersitzung: Behandlung der zurückgestellten Beschlüsse aus der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beschlussfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
06.10.	Gemeinderatssitzung: Behandlung verbleibender Beschlüsse zur TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der zurückgestellten Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
01.12.	Gemeinderatsbeschluss: Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Lage, Größe und Bedeutung des Planungsgebietes in der Region

Der Markt Teisendorf liegt im Norden des Landkreises Berchtesgadener Land und gehört zur Region 18 „Südostoberbayern“.

Die Gemeinde weist eine Größe von 8.677 ha auf und ist damit flächenmäßig die weitaus größte Gemeinde im Landkreis. Sie besitzt 9.216 Einwohner (Stand 30.06.2011).

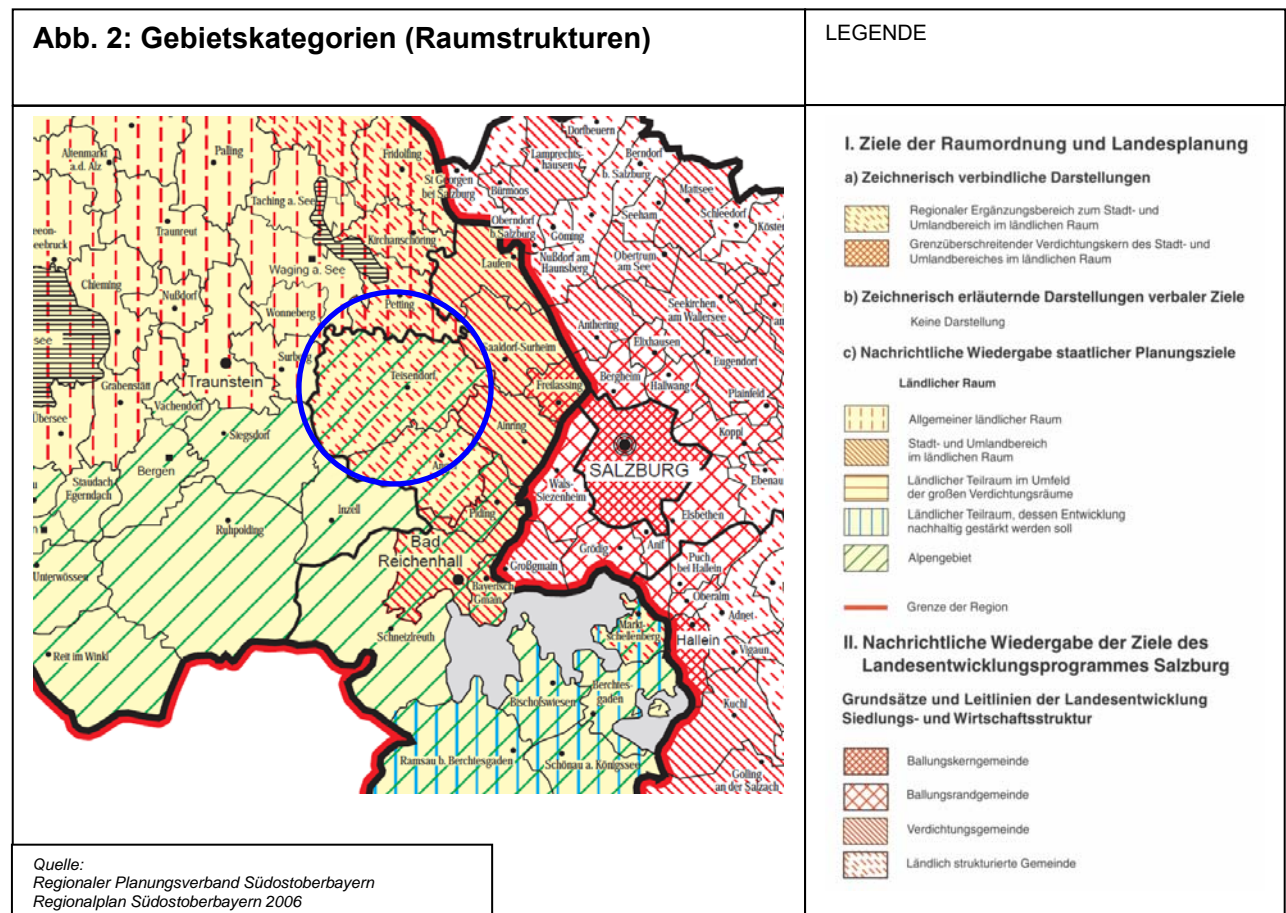
Die Gemeinde ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2006** und im **Regionalplan Südostoberbayern 2006** dargestellt sind. Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

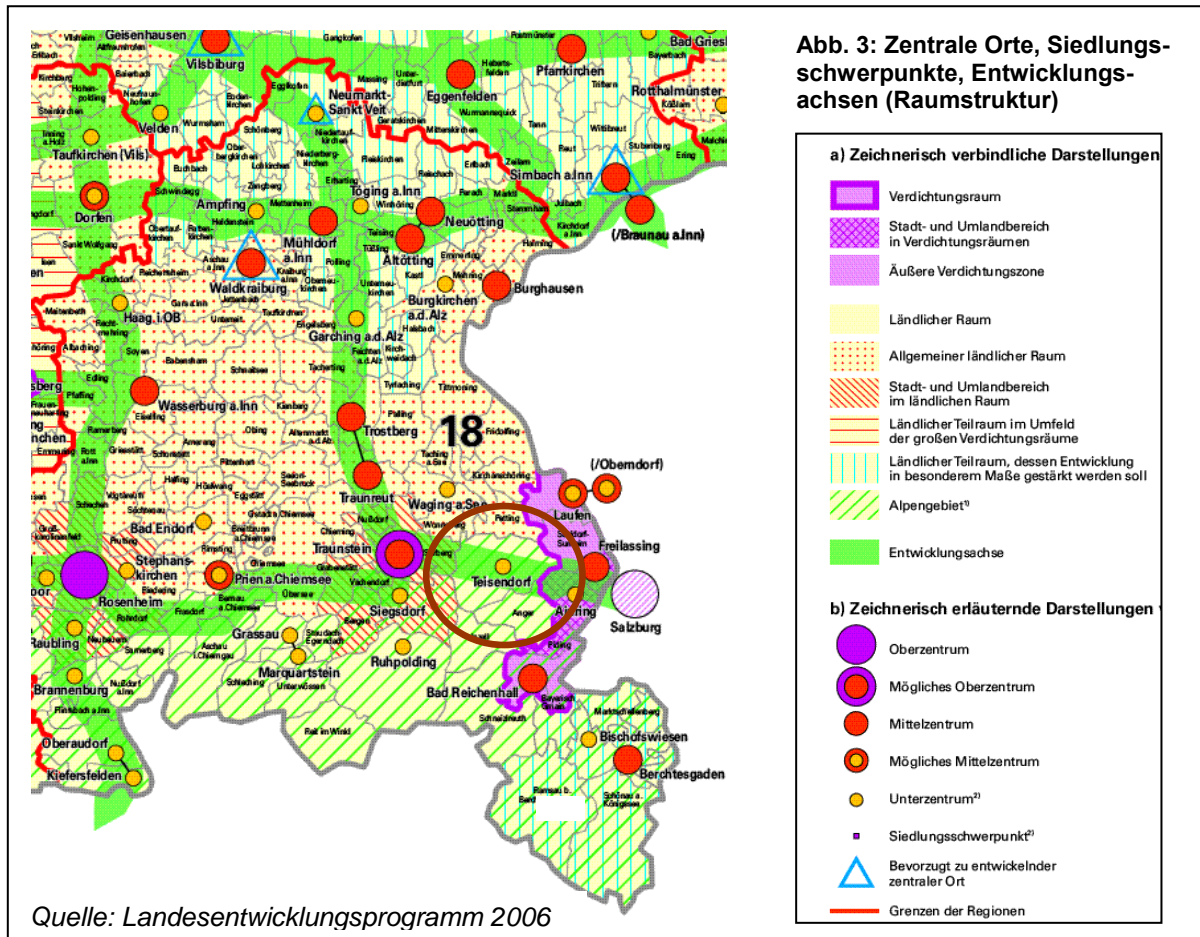
Raumstruktur und zentralörtliche Einstufung

Der Markt Teisendorf liegt im regionalen Ergänzungsbereich zum **Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum** von Salzburg und zählt noch zum Alpengebiet. Der Ergänzungsbereich dient der funktionalen Erweiterung des Stadt- und Umlandbereichs Salzburg im ländlichen Raum. Dieser soll wiederum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen.



Bei Bedarf sollen die Umlandbereiche zur Entlastung von Verdichtungsräumen beitragen und durch Vernetzung mit diesen in ihrer Standortqualität verbessert werden. In den Kernstädten der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen gezielt Einrichtungen aufgebaut werden, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verflechtungsbereichen von Oberzentren in Verdichtungsräumen notwendig sind (LEP A II 2.1.2 und 2.1.3).

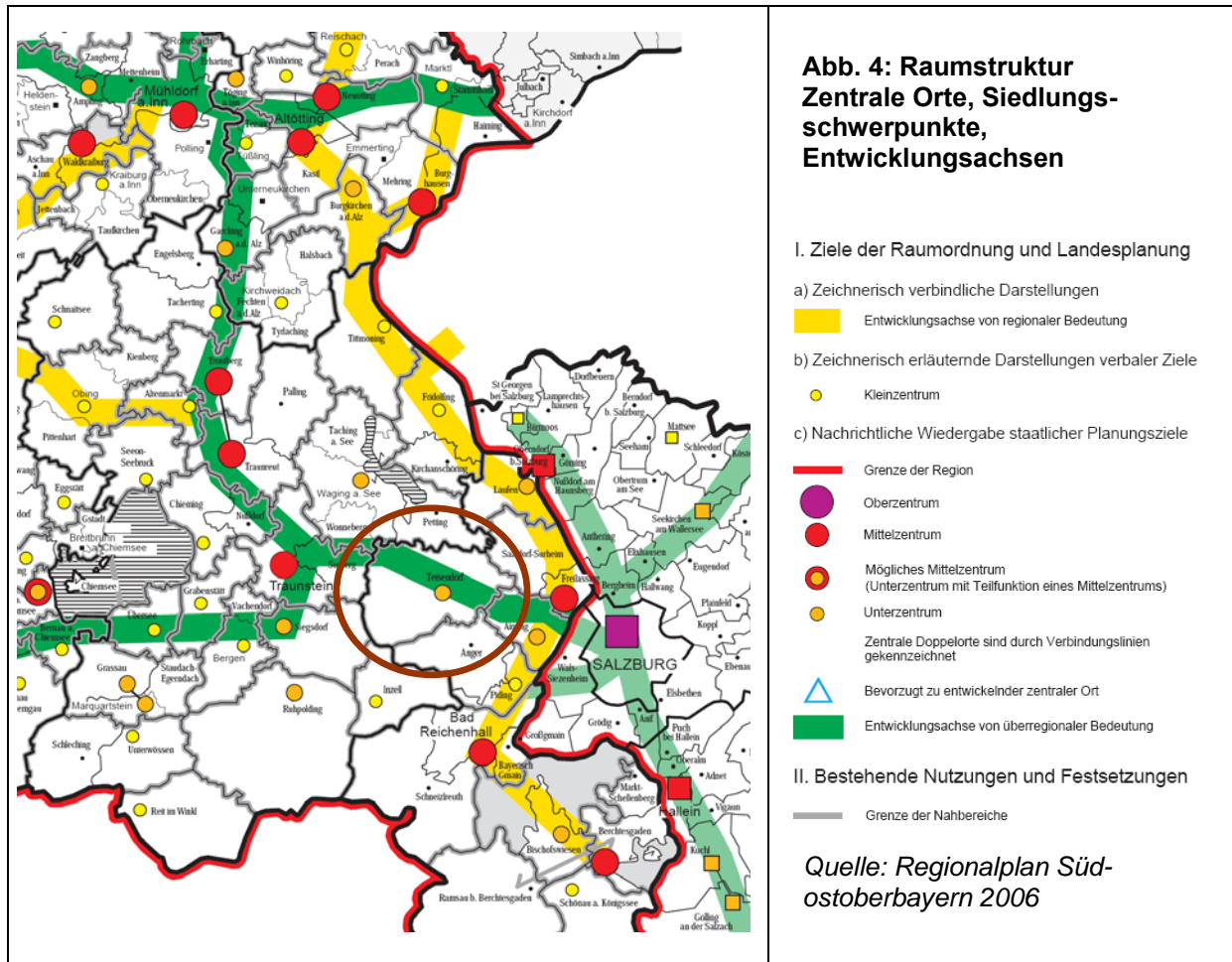
Der Markt Teisendorf ist als **Unterzentrum** eingestuft (Abb. 3), das seine Versorgungsaufgabe mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs im Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen soll.



Teisendorf liegt an den **Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung:**

- **München – Rosenheim – Traunstein – Salzburg**
- und
- **Mühldorf – Trostberg – Traunreut – Traunstein – Salzburg**

Durch das Gemeindegebiet verlaufen sowohl die Autobahn A 8 als auch die Bundesstraße B 304 in Ost-West-Richtung.



Siedlungsentwicklung

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, deren Umfang sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde bemisst. Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat dabei Vorrang. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. Im gewerblichen Siedlungsbereich ist die Ausweisung von Flächen mit dem Bedarf an Wohnflächen abzustimmen (LEP B VI 1.3, 2.3).

Siedlungsstruktur

Wesentlich für die Bauleitplanung ist es die **gewachsene Siedlungsstruktur** zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlage entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. Die Siedlungstätigkeit ist mit anderen Nutzungsansprüchen an die Landschaft und der nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes abzustimmen. Dabei soll auf das **charakteristische Orts- und Landschaftsbild** geachtet werden (LEP B VI 1). Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert und Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten vermieden werden (LEP B VI 1.1).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll verstärkt auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt, die **Innenentwicklung** und Mobilisierung leer

stehender oder leer fallender Bausubstanz gefördert werden (LEP B VI 1.1). Besonders **schützenswerte Landschaftsteile** sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten (LEP B VI 1.5).

Naturschutz

Die ökologische und landschaftliche Situation in der Gemeinde Teisendorf (landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Biotope nach Bay. Biotopkartierung, Wald mit besonderer Bedeutung) erfordert eine enge Abstimmung der Belange des Siedlungswesens mit denen von Naturschutz und Landschaftspflege. Im Hinblick auf die standorttypischen Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenpopulationen ist die Biotopkartierung in Verbindung mit der ökologischen Kohärenz der NATURA-2000-Gebiete zu beachten (vgl. LEP B I 1.1 und B I 1.3).

In den Siedlungsgebieten sollen für die **Erholung bedeutsame Grünflächen** und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von **Grünzügen** mit Verbindung zur freien Landschaft ausgewiesen werden (LEP B VI 1.4).

Land- und Forstwirtschaft

Bei der weiteren Siedlungstätigkeit ist zu berücksichtigen, dass für **landwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden** nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden sollen. Gleiches gilt auch für forstwirtschaftlich genutzte Böden (LEP B IV 1.3). Zusätzlich sind die Anforderungen des **Waldfunktionsplanes** (WFP) hinsichtlich der im Gemeindegebiet befindlichen Waldflächen mit Schutz- und Sonderfunktionen zu beachten. Der WFP sollte daher mit den einschlägigen Zielen in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden. Bei konkurrierenden Nutzungsabsichten müsste die Gemeinde Teisendorf über ihre Abwägung Aufschluss geben. Andernfalls sollte im Erläuterungsbericht vermerkt werden, dass ein **Waldeingriff** nicht vorgesehen ist, d. h. aus der Sicht der Gemeinde der WFP berücksichtigt ist. Es wird angeregt, Waldflächen mit Funktionen gemäß WFP im Flächennutzungs- und Landschaftsplan darzustellen.

3.2.2 Regionalplanerische Ziele

Überfachliche Ziele des Regionalplanes

A I Allgemeine Festlegungen

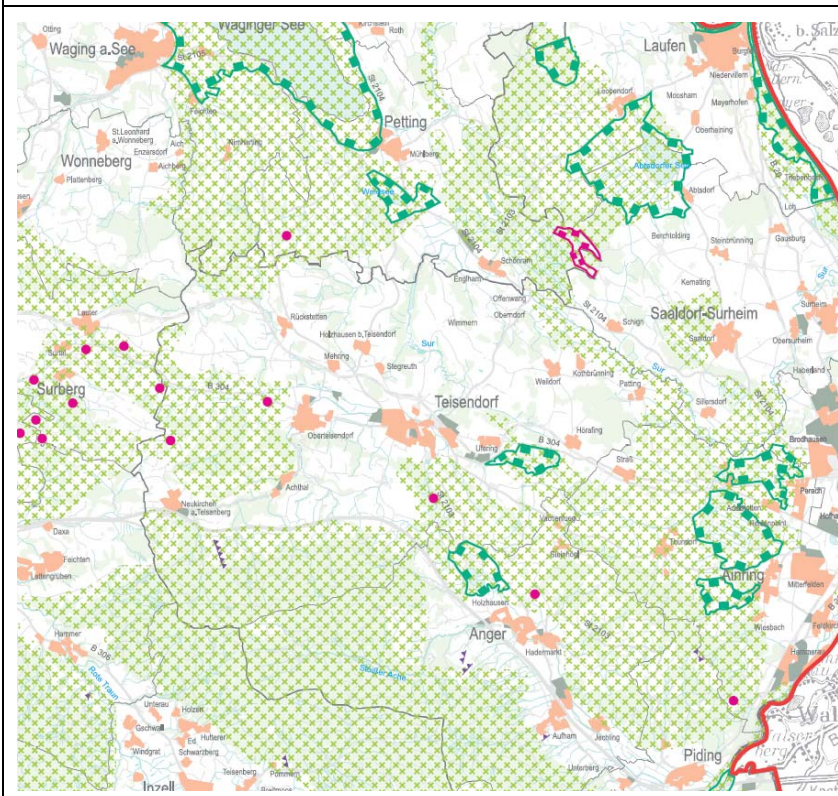
Grundsätzlich ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und ihren Teilräumen (Lebens- und Wirtschaftsraum, Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, Bewahrung des Kulturerbes) anzustreben und die Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Teilräumen gestärkt werden. (A I 1 & 2)

A II Raumstruktur und Gemeinden

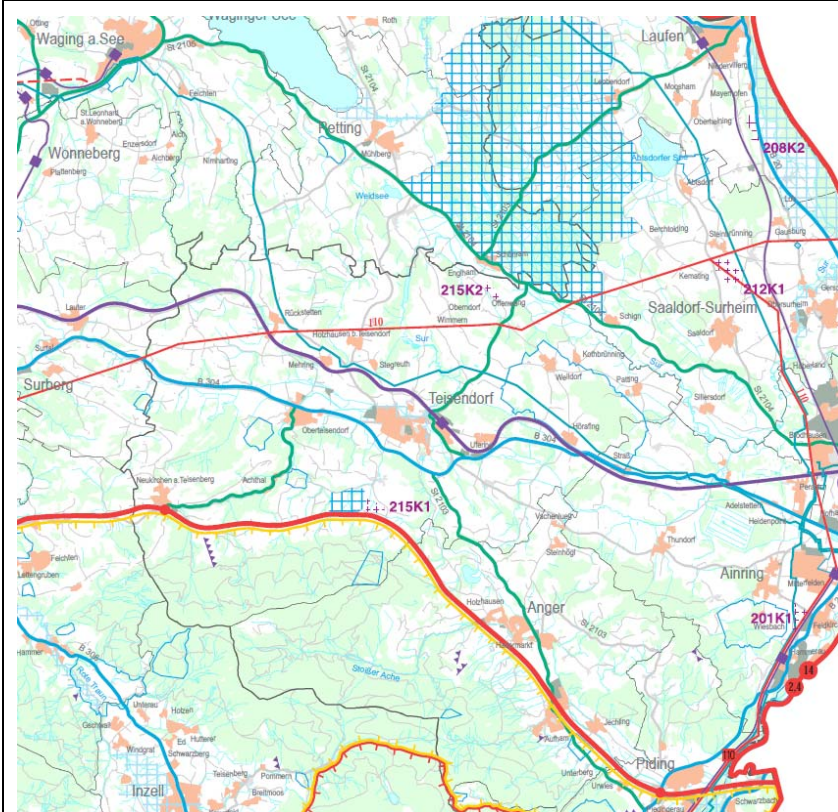
Als Grundsatz gilt, dass im Stadt- und Umlandbereich Salzburg geeignete Gemeinden Funktionen vor allem in den Bereichen Dienstleistungen, Handel, Wohnen und Gewerbe sowie Freizeit und Erholung übernehmen sollen (A II 2.3.3).

In Stadt- und Umlandbereichen sind große Freizeiteinrichtungen nur in Städten zu verwirklichen. Weiter soll die Siedlungsentwicklung mit einem leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr abgestimmt werden (A II 2.1.1 und 2.1.2). Dazu soll der öffentliche Personennahverkehr unter Anbindung des Berchtesgadener Landes und der Salzach-Gemeinden vorrangig im Schienenverkehr ausgebaut werden (A II 2.3.4).

**Abb. 5: Regionalplan Südostoberbayern
Landschaft und Erholung (Ausschnitt)**





**Abb. 6: Regionalplan Südostoberbayern
Siedlung und Versorgung (Ausschnitt)**






LEGENDE

Siedlungsflächen

-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche
-  Gewerbliche Baufläche

Schutzgebiete und -objekte

-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutz < 5 ha oder Naturdenkmal (flächenhaft)

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet


Verkehr

-  Eisenbahn-Fernverkehrsstrecke
-  Eisenbahn-Nahverkehrsstrecke
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Staatsstraße

Energie

-  110 Hochspannungsfreileitung

Wasserwirtschaft

-  Wasserschutzgebiet Bestand/Planung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

-  Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Vorrangfläche Kies/Sand 411K1
-  Vorbehaltsfläche Kies/Sand 416K1
-  Grenze der Region

Quelle:
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern 2006

A III Zentrale Orte und Entwicklungsachsen Arbeitsplätze, Siedlung und Verkehr

Die Unterzentren sollen ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen. Das Arbeitsplatzangebot soll verbessert werden. In Teisendorf soll insbesondere der Dienstleistungsbereich ausgebaut, verkehrliche Mängel beseitigt und die Tourismusfunktion gestärkt werden (A III 1.2).

Fachliche Ziele des Regionalplanes

B I Natur und Landschaft

Landschaftsprägende Bestandteile im Gemeindegebiet Teisendorf, wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen sowie unverbaute Fließgewässer und Stillgewässer, sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die naturnahen Bereiche (Auwald, Hochmoor usw.) haben eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und sind deshalb zu erhalten und zu sichern.

Die **ökologisch schutzwürdigen Auwaldflächen, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen und Feuchtgebiete**, die in Teisendorf zahlreich vertreten sind, sowie die typischen exponierten Kuppen und Hänge der Jungmoränenlandschaft sowie das Überschwemmungsgebiet der Sur sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. (B I 2).

In den Siedlungsgebieten ist auf **gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich**, auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und einen Erhalt der bestehenden Obstgehölzpflanzungen zu achten (B I 2.1).

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in empfindlichen Bereichen Nutzungsextensivierungen und Umstellung auf ökologischen Landbau notwendig. In den Überschwemmungsgebieten und erosionsgefährdeten Lagen soll auf Grünlandumbruch verzichtet werden und durch geeignete standortangepasste Bewirtschaftung der Bodenerosion entgegengewirkt werden.

Zur **Bereicherung des Landschaftsbildes** und zur Sicherung wertvoller Lebensräume sollen Hecken, Streuobstbestände, Feldgehölze und frei stehende Einzelbäume erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden (B I 2.2).

In den Wäldern im Gemeindegebiet sollen die weit verbreiteten Nadelholzreinbestände mit einem höheren Laubholzanteil entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation umgebaut werden. Die oftmals unterentwickelten Waldränder sollen in abgestufte Waldränder und Saumbereiche aus krautiger Vegetation als Pufferzonen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und als ökologisch wichtiger Lebensraum umgestaltet werden.

Bestehende Auwaldreste sollen durch Renaturierungsmaßnahmen erhalten und vermehrt werden. Eingriffe jeglicher Art (Flächenversiegelung usw.) in Auwaldbereichen sind zu unterlassen (B I 2.3).

Auch die Gewässergüte der zahlreichen Fließgewässer und Stillgewässer der Stadt soll erhalten und verbessert werden. Dazu sind durchgängige Uferstreifen mit verringerter Nutzungsdichte notwendig.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrückhalteräume sollen vor weiterer Bebauung und Besiedelung oder sonstiger intensiver Nutzung freigehalten oder den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechend wieder freigemacht und erweitert werden. An den Fließgewässern sollen wasserbauliche Maßnahmen naturnah ausgeführt werden. (B I 2.4).

Die Mooregebiete der Gemeinde Teisendorf sollen vollständig erhalten und gegebenenfalls renaturiert werden. Somit sind Aufforstungen und Entwässerungen zu vermeiden. Die Erholungs-

nutzung in den Mooren soll ebenfalls eingeschränkt werden sowie bei vorhandenen Wanderwegen Wegegebote erlassen werden. Die vielen Streuwiesen sollen durch eine geeignete Pflegemaßnahme erhalten werden.

Mager- und Trockenstandorte (insbesondere Kalkmagerrasen auf Dämmen und Brennen) sollen ebenfalls durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand gesichert werden (B I 2.5).

Der Markt Teisendorf hat Anteil an fünf **landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** (Abb. 5) in der Naturraum-Haupteinheit 027 „Chiemgauer Alpen“:

08: Hochstaufen und nördl. Ausläufer

09: Högl und Höglwörther See

in der Naturraum-Haupteinheit 039 „Salzach-Hügelland“:

31: Waginger- und Tachingen See

33: Pechschnaitplateau und Umgebung

34 : Feuchtgebiete zwischen Kirchanschöring und Ainring

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten werden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht beigemessen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig zu sichern (B I 3.1 und 3.1.3).

Zur Sicherung naturnaher Landschaften und typischer Kulturlandschaft und damit zum Erhalt von Lebensräumen naturraumtypischer und seltener Arten sollen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen werden. Besonders wertvolle kleinflächige Lebensräume von lokaler und regionaler Bedeutung sollen als Naturdenkmale, Landschaftsbestandteile und Grünbestände erhalten werden (B I 3.2).

Im Alpengebiet, zu dem auch südliche Gebiet Teisendorfs zählt, sollen keine hohen Windkraftanlagen errichtet und große Antennenträger sollen vermieden werden (B I 2).

B II Siedlungswesen

Die Siedlungstätigkeit soll sich an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition des Gemeindegebietes orientieren (B II 1). Eine Zersiedelung der Landschaft soll grundsätzlich vermieden werden. Angestrebt wird eine organische und auf Hauptsiedlungsbereiche und Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrierte Siedlungsentwicklung. An den Haltepunkten des schienengebundenen Nahverkehrs, der mit dem Bahnhof Teisendorf vorhanden ist, ist eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen, die mit den naturräumlichen Gegebenheiten abzustimmen ist.

Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden. Ortsteile (Ortschaften, nicht Hauptsiedlungsbereiche) können bei vorhandener erforderlicher Infrastruktur abgerundet werden. Gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (B II 3.2, 3.3, 3.4, 5).

Unter organischer Siedlungsentwicklung wird in erster Linie die Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung verstanden. Dieser setzt sich u. a. aus der Baulandnachfrage infolge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aus einer nicht unverhältnismäßigen Zuwanderung zusammen.

B III Land- und Forstwirtschaft

Zur Sicherstellung der Versorgung der Region mit hochwertigen Nahrungsmitteln und Rohstoffen sowie zum Erhalt der Kulturlandschaft ist der Erhalt der Leistungsfähigkeit von Landwirtschaft und Forstwirtschaft erforderlich (B III 1).

In der **Landwirtschaft** soll der Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf das unbedingt notwendige Ausmaß beschränkt werden. Weiter soll die Bodenfruchtbarkeit durch standortangepasste Bewirtschaftung erhalten werden. Im Alpenvorland sollen bestehende Anlagen zur Entwässerung dauerhaft landwirtschaftlich genutzter Flächen erhalten und saniert werden, sofern durch die Wasserregulierungsmaßnahmen keine Nachteile für Wasser- und Naturhaushalt entstehen (B III 2.1 und 2.3).

Der **Wald** in den Gemeinden soll so in seinem Bestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass er seine Funktionen bestmöglich erfüllen kann. Dabei sollen ortsnahe Wälder nach Möglichkeit als Erholungswald gestaltet werden. Bei Rodung von Waldflächen muss ökologisch und funktional gleichwertig ausgeglichen werden. Durchschneidungen von Wäldern gilt es zu vermeiden (B III 3.1).

Auwälder und flussbegleitende Feuchtwälder sollen in einem naturnahen Zustand erhalten oder dahin zurückgeführt werden (B III 3.5). Bei Aufforstungen sollen zu wesentlichen Teilen standortgemäße Laubholzarten verwendet werden (B III 3.6).

B IV Wasserwirtschaft

Zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen werden wasserwirtschaftliche Vorranggebiete ausgewiesen. Im Gemeindegebiet befindet sich ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet nördlich der A 8: **Teisenberg** (B III 2.2) (Abb. 5).

Die Belastung der Fließgewässer durch Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlichen Erzeugungsf lächen soll weiter verringert werden (B III 2.3). Zur Verbesserung des **Bodenwasserhaushaltes** soll auf eine günstige Bodennutzung hingewirkt werden und Versiegelungen des Bodens minimiert und nicht mehr genutzte Flächen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden (B IV 5.1 und 5.2).

Natürliche Überschwemmungsgebiete sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Inanspruchnahme durch Ausweisung anderer Bereiche flächenmäßig auszugleichen. In landwirtschaftlich genutzten Überschwemmungsgebieten ist eine Grünlandnutzung anzustreben, abflussmindernde kleinteilige Strukturen sollen erhalten bleiben. Bodenentwässerungen sollen nur noch ausnahmsweise vorgesehen werden. Ansonsten sollen vor allem Auwälder als natürliche Rückhalteräume erhalten und in ihrer natürlichen Funktion optimiert werden. Die Ufer der Gewässer sollen möglichst naturnah gestaltet werden (B IV 5.3 bis 5.5).

B V Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft

Zur Förderung der Wirtschaft sollen Gewerbegebiete ausgewiesen und die Infrastruktur ausgebaut werden ohne das Naturpotenzial nachhaltig zu beeinträchtigen. Dabei soll auch Möglichkeit der Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten berücksichtigt werden (B V 3).

Die Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen soll auf Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert durchgeführt werden. Im Gemeindegebiet Teisendorf befinden sich zwei Vorbehaltsgebiete für Kiesabbau (215K1 und 215K2 Markt Teisendorf, Abb. 6). In diesen Gebieten kommt der Gewinnung von Kies bei raumbedeutsamen Planung und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu (B V 6.2.2). Außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete soll ein Abbau grundsätzlich in besonders schützenswerten Landschaftsteilen nicht zugelassen werden, sofern

der Eingriff in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden kann.

Bei der Energieversorgung soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen, z. B. Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme und Windkraft (B V 7.1 und 7.2).

B VI Tourismus und Erholung

Teisendorf liegt im für Tourismus und Erholung wichtigen Gebiet Nr. 2: **Salzachhügelland mit Waginger - Tachinger See und Rupertiwinkel**. Hier soll laut Regionalplan das Erholungs- und Tourismusangebot abgestimmt auf die Belange von Ökologie und Wasserwirtschaft quantitativ erweitert werden. Der Tourismus soll aufgrund der Nähe zu Salzburg verstärkt ausgebaut werden (B VI 4.2). Das Rad- und Wanderwegenetz soll grundsätzlich ergänzt und erweitert werden, auch im Hinblick auf Verbindungen nach Österreich (B VI 2.4.5). Weiter sollen bei der Neuanlage von Reiterhöfen, die Anlage von Reitwegen, die von Rad- und Wanderwegen zu trennen sind, vorgesehen werden (B VI 2.8). Der Urlaub auf dem Bauernhof soll weiter entwickelt werden (B VI 2.9)

Große Freizeiteinrichtungen sollen nur in Stadt- und Umlandbereichen errichtet werden und sind somit für Teisendorf im Allgemeinen nicht vorgesehen (B VI 2.4.2).

B VII Verkehr und Nachrichtenwesen

Im Stadt- und Umlandbereich Salzburg ist vor allem der Ausbau des **öffentlichen Personennahverkehrs** von Bedeutung. Dabei soll die Verknüpfung der Verkehrsmittel zeitlich und räumlich verbessert werden. Der Schienenpersonenverkehr soll insbesondere die Erschließung des Umlandes ergänzen (B VII 2.1 und 2.1.1).

Zur Ergänzung des regionalen Schienenpersonenverkehrs sollen im Landkreis Berchtesgadener Land die bestehenden Buslinien zu einem durchgehenden Busnetz koordiniert und ergänzt werden (B VII 2.2).

Weiter sollen in den Stadt- und Umlandbereichen das **Rad- und Wegenetz** ausgebaut und das kleinräumige Radwegenetz mit dem großräumigen verknüpft werden (B VII 2.5).

Im Zusammenhang mit dem großräumigen Straßennetz soll für den landschaftsschonenden Ausbau der A 8 die Trasse zwischen Rosenheim und Grenzübergang Bad Reichenhall/Salzburg freigehalten und vordringlich ausgebaut werden.

Der Güterverkehr soll insbesondere bei langen Strecken auf die Schiene verlagert werden. In Rosenheim, Mühldorf a. Inn, Traunstein und Freilassing sind Frachtzentren bzw. Güterverteilzentren mit Umschlaganlagen für den kombinierten Ladeverkehr vorzusehen. (B VII 4.1 und 4.2)

B VIII Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit

Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten und bedarfsgerecht werden. (B VIII 2). Die Versorgung mit Kindergärten, Grund-, Teil- und Hauptschulen, Gymnasien und Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden (B VIII 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.8). Das Angebot an Museen soll ausgebaut und gefördert werden (B VIII 3.3.1).

3.3 Sonstige Fachplanungen

Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, müssen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Sind solche Festsetzungen in Aussicht gestellt, sollen sie als Planung vermerkt werden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Solche gesetzlichen Vorschriften sind insbesondere das

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG),
- Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG),
- Bundesbahngesetz (BBahnG),
- Bayer. Wassergesetz (BayWG),
- Energiewirtschaftsgesetz (EnWG),
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG),
- Bayer. Waldgesetz (BayWaldG),
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Nachrichtliche Übernahme und Planungsvermerke sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Sie setzen keine Zustimmung der Gemeinde voraus. Die Pflicht zur Übernahme beruht auf Gesetzen. Der Fachplanungsträger muss die Übernahme nicht einmal durch Widerspruch geltend machen. Die nachrichtlichen Übernahmen und die Planungsvermerke sind nicht Gegenstand von Bedenken und Anregungen und unterliegen der Genehmigung nach § 6 BauGB nicht. Die Gemeinde hat ihre Darstellungen den Fachplanungen anzupassen, soweit sie zur nachrichtlichen Übernahme verpflichtet ist. Bei Vermerken besteht noch keine Anpassungspflicht. Die nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk setzen keine Zustimmung der Gemeinde voraus. Sie bedeutet auch keine Zustimmung der Gemeinde zur Planung.

Folgende Planungen und Maßnahmen sind bekannt:

- Ausbau der Autobahn A 8 München – Grenzübergang Bad Reichenhall/Salzburg
- Masterplan – kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg
- Masterplan Hotelentwicklung für den Landkreis Berchtesgadener Land
- Masterplan Entwicklung eines Güterverkehrszentrums in der Region Berchtesgadener Land
- Ortsentwicklungskonzept Markt Teisendorf

Bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Fachplanungen ausgewertet und eingearbeitet:

- **Waldaktionsplan** für die Region Südostoberbayern
Forstdirektion Oberbayern
- **Amtliche Biotopkartierung**
Bayer. Landesamt für Umweltschutz
- **Arten- und Biotopschutzprogramm** Landkreis Berchtesgadener Land
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1993)
- **Flora- Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)**
Europäische Union
- **Landwirtschaftliche Standortkartierung (Agrarleitplan)**

3.4 Aktuelle Flächennutzung

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember						Bayern
	1980		2004		2009		2009
	ha	%	ha	%	ha	%	%
Gebäude- und Freifläche	198	2,3	327	3,8	348	4,0	5,7
Betriebsfläche	26	0,3	26	0,3	16	0,2	0,4
• Abbauflächen	17	0,2	14	0,2	7	0,1	0,2
Erholungsfläche	1	0,0	15	0,2	15	0,2	0,5
• Grünanlagen	1	0,0	3	0,0	3	0,0	0,2
Verkehrsfläche	284	3,3	316	3,6	316	3,6	4,8
• Straßen, Wege, Plätze	238	2,7	271	3,1	272	3,1	4,4
Landwirtschaftsfläche	5279	60,8	5056	58,3	5000	57,6	49,5
Waldfläche	2812	32,4	2855	32,9	2891	33,3	35,0
Wasserfläche	73	0,8	77	0,9	81	0,9	2,0
Flächen anderer Nutzung	4	0,0	6	0,1	9	0,1	2,0
Gebietsfläche insgesamt	8677	100	8677	100	8677	100	100

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2010

Die aktuelle Flächennutzung bezieht sich auf das Jahr 2009. Neuere Daten sind bisher nicht veröffentlicht. Die Übersicht zeigt die Veränderung im Zeitraum von 29 Jahren.

Ein deutlicher Zuwachs ist seit 1980 bei den Gebäuden und Freiflächen, also in der Siedlungsentwicklung, feststellbar. Im Vergleich zu Bayern hat sich die Gemeinde Teisendorf jedoch eher unterdurchschnittlich entwickelt. Dies scheint in erster Linie durch die Lage im ländlichen Raum begründet. Eine stärkere Zuordnung zum Peripherieraum Salzburg könnte diese Entwicklung verändern.

Land- und Forstwirtschaft ist mit einem Flächenanteil von 91 % die maßgebende Flächennutzung. Dabei liegen die Waldflächen etwas unter dem Landesdurchschnitt von Bayern, während die landwirtschaftliche Fläche prozentual darüber liegt.

Der Anteil der Wasserflächen beinhaltet die zahlreichen Bäche im Moränenhügelland sowie den Surspeicher. Da andere größere Stillgewässer fehlen, liegt der Anteil an Wasserflächen im Vergleich zu Bayern unter dem Durchschnitt.

Die Verkehrsflächen des regionalen und überregionalen Straßennetzes einschließlich der Bahnstrecken liegen mit 3,6 % unter dem Bayerischen Durchschnitt (4,8 %). Mit dem Ausbau der A 8 kann sich der Prozentanteil deutlich erhöhen.

Sehr gering ist der Anteil an Erholungsflächen (0,2 %). Er liegt deutlich unter dem Bayerischen Landesdurchschnitt.

4. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Landschaftsgeschichte und Landschaftsstruktur

Der Markt Teisendorf ist nach der naturräumlichen Gliederung zum größten Teil dem Salzach-Hügelland (039) zugeordnet. Der südliche Teil gehört zu den Chiemgauer Alpen (027).

Folgende Untereinheiten werden unterschieden:

Naturräumliche Einheiten		Lage im Gemeindegebiet ausgehend vom Ort Teisendorf
Nummer	Beschreibung	
<u>Chiemgauer Alpen</u>		
• 027-22	Teisenberg	Süden
<u>Salzach-Hügelland</u>		
• 039-D	Molassebergland östlich der Traun mit den Teilgebieten: Hochhorn, Seitenmoränenzone Freidling	Westen/Süden
• 039-E	Urstromtal Höglwörth	Südosten
• 039-G	Höglberg	Südosten
• 039-H	Oberes Surtal	Westen
• 039-I	Waginger Zungenbecken (Mittleres Surtal)	Nordosten
• 039-K	Graben- und Moorlandschaft südlich Waging mit den Teilgebieten: Grundmoränenzug von Lauter, Waginger Platte, Moorzone Ödmoos-Weitmoos	Nordwesten
• 039-L	Grundmoränenlandschaft Salzach mit dem Teilgebiet: Grundmoränenlandschaft von Weildorf	Osten

Den geologischen Untergrund des Salzach-Hügellandes bilden Schichten aus der Oberkreide (100 - 65 Mio. Jahre) und die aufgelagerten Ablagerungen der ungefalteten Molasse aus dem Tertiär (65 - 2,4 Mio. Jahre). Das heutige Landschaftsbild ist jedoch geprägt durch die Entwicklung im Jungpleistozän.

Die **Landschaftsstruktur** dieser naturräumlichen Einheiten wurde hier im Wesentlichen durch die Eiszeiten und die anschließenden Ablagerungs- und Erosionsprozesse geformt. Dabei ist die heutige Landschaft vor allem durch die formenden Prozesse des Salzach-Saalach-Gletschers der letzten Eiszeit (Würm) und den folgenden Zerfallprozessen entstanden. Das Gebiet wurde nachweisbar viermal von einem Gletscher bedeckt, dessen Eisströme bei Salzburg (Salzach) und bei Piding (Saalach) in das Alpenvorland austraten. Sie vereinigten sich zur Zeit des Höchststandes jeweils zu einem einheitlichen Salzach-Saalach-Gletscher.

Der Gletscher transportierte (auf ihm liegend und im Eis) eingefrorenen Erosionsschutt wie auf einem Förderband aus den Alpen und lagerte das kantig bis kantengerundete Material um seine Gletscherstirn (Endmoräne) und am Untergrund (Grundmoräne) ab. Gleichzeitig schürfte er sich durch angefrorenes Gesteinsmaterial in den Untergrund ein. Vom Stammbecken aus fächerte sich

der Salzachvorlandgletscher fingerförmig in Zweigbecken auf. Auf bayerischer Seite sind dies das Teisendorfer Zweigbecken, das Waging-Tachinger-Zweigbecken und das in Fortsetzung des Stammbeckens liegende Tittmoninger Becken. Die durch die ausschürfende Wirkung des Eises entstandenen Depressionen sind häufig mit Seetönen gefüllt oder enthalten Seen und Moore. Zwischen den Zweigbecken befinden sich langgestreckte, meist NW-SO-verlaufende Rücken in oft schwarmartiger Verbreitung. Diese sog. Drumlins sind typische Reliefformen der Grundmoränenlandschaft.

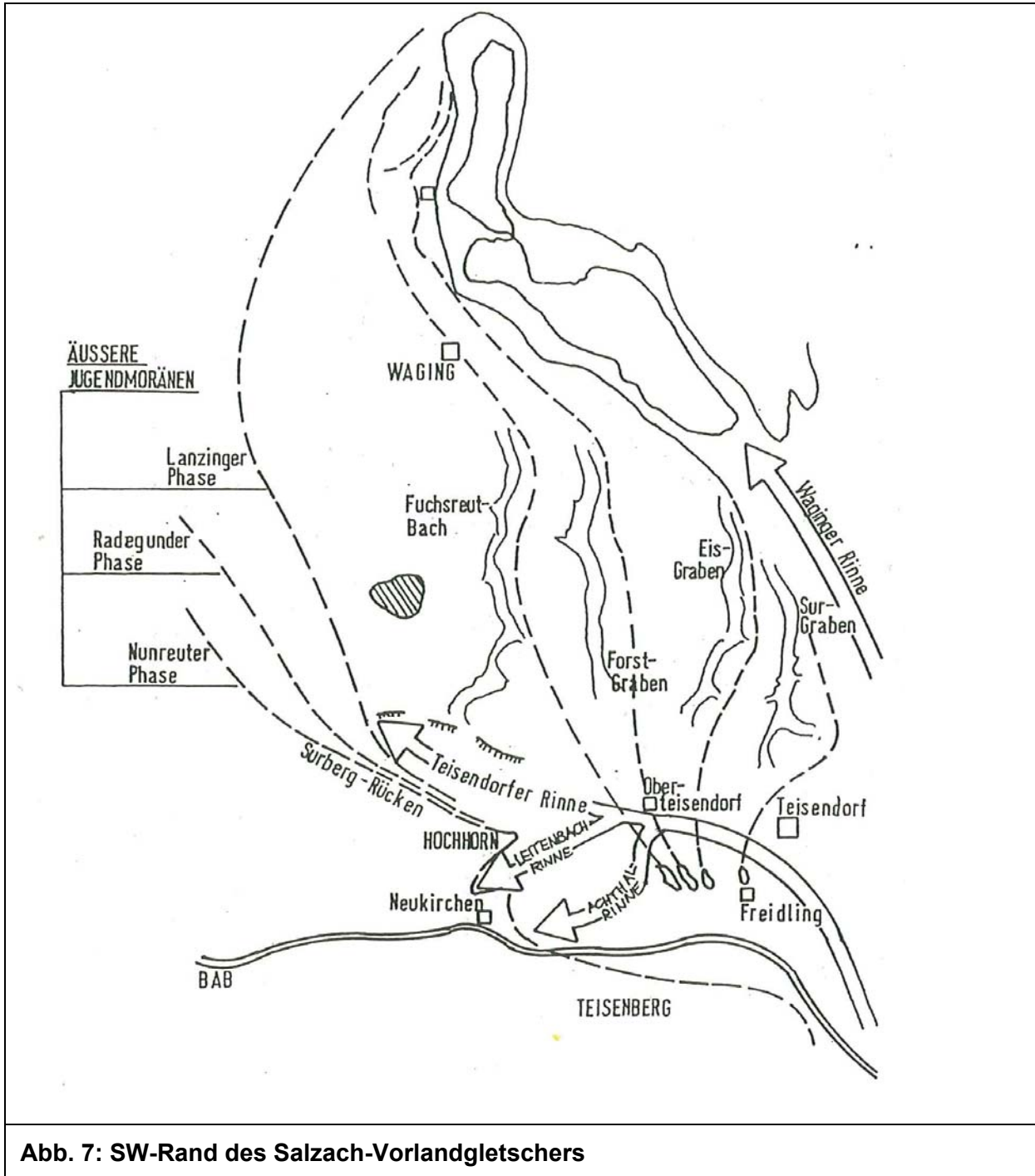


Abb. 7: SW-Rand des Salzach-Vorlandgletschers

Quelle: Ziegler, J. H., Spätglaziale Rückzugsstadien des Salzach-Vorlandgletschers in Bayern, Bayer. Geol. Landesamt München

027-22 Teisenberg

Mit dem Teisenberg tritt östlich der Weißen Traun nach weiten Strecken des Kalkgebirges wieder der Flysch an die Oberfläche. Für die aus Mergel und Sandsteinen des Flysch bestehende Untereinheit, die im westlichen Teil unvergletschert blieb, sind abgerundete Kuppen (z. B. Teisenbergkopf) und zwar steilen, aber gleichmäßig geböschten Hänge mit zahlreichen Rinnsalen und V-förmig eingetieften kleinen Bächen charakteristisch. Felswände oder gliedernde Felsbänder sind nicht ausgebildet. Der Flysch ist gekennzeichnet durch eine Wechsellagerung von härteren und weicheren Gesteinsschichten, der zu ungleichmäßiger Verwitterung führt. Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften eingelagerter Feinschuttböden kommt es häufig zu Bergrutschen und Murenabgängen. In den unteren Hanglagen sind Schuttmäntel und Schuttkegel abgelagert.

039-D Molassebergland östlich der Traun (039-D)

Durch ihre Lage am Fuße des Teisenbergs bildet diese Untereinheit mit ihren zwei Teilgebieten den Übergang zwischen alpiner und nichtalpiner Landkreiszone. Es sind mächtige, wallförmige End- und Seitenmoränen des Salzach-Saalach-Gletschers, die nacheiszeitlich durch Schmelzwasserrinnen und Taleinkerbungen zusätzlich gegliedert worden sind. Diese verleihen der Landschaft bereits einen gebirgsähnlichen Charakter. Zum nördlich angrenzenden Surtal hin ist ein imposanter Steilabfall mit einer Höhendifferenz von bis zu 254 m ausgebildet, der in weiten Bereichen mit artenreichen Laubmischwäldern und Schluchtwaldresten bewachsen ist (wichtiger Boden- und Wasserschutzwald).

039-E Urstromtal Höglwörth

Im schmalen Bereich zwischen dem Teisenberg und dem Höglberg stauten sich im Vorfeld des Aufhamer Seitenarmes des Salzachgletschers Randterrassen aus Schmelzschoffern auf. Teile wurden zu Nagelfluh verfestigt, die heute als Sporne oder kleine Kuppen landschaftsgliedernd wirken (Bsp. Nagelfluhsborn von Anger). Während des Eisrückzuges bildete sich eine Schmelzwasserrinne, welche diese Randterrassen durchfloss und sich immer tiefer einschchnitt. Der Höglwörther See blieb als größeres Restwasser in dem landschaftliche interessanten Urstromtal erhalten, dessen steile Leitenhänge mit naturnahen Laub- und Mischwäldern bestockt sind. Der Ramsaubach, der den Ausfluss im Norden darstellt, folgt dem Tal bis zur Mündung in die Sur.

039-G Höglberg

Der Flysch-Bergrücken des Höglberges teilte die Eisströme des Salzach-Saalach-Gletschers in einen nördlichen und nordöstlichen Zweig und ist durch das breite Aufhamer Tal vom Teisenberg getrennt. Die nordwestlichen Ausläufer liegen noch im Teisendorfer Gemeindegebiet. Charakteristisch sind die bäuerlichen Streusiedlungen und kleinen Weiler zwischen Wiesen, Äckern und Mischwaldresten als gewässerbegleitende Gehölzsäume an den sanfter geböschten Süd- und Südwesthängen. Die steilen Nord- und Nordosthänge des Högls sind auch heute noch bewaldet.

039-H Oberes Surtal

Das breite Surtal ist ein ehemaliges Schmelzwasserabflusstal vom Teisendorfer Zweigbecken des Saalachgletschers, welches ehemals nach Nordwesten zur Traun hin entwässerte. Erst nach dem Rückzug des Eises bildete sich eine Talwasserscheide, da die Sur in diesem Abschnitt ihren Lauf in die Gegenrichtung - zum Gletscherstammbecken hin - änderte. Da der direkte Weg nach Südosten zum tiefsten Punkt des Stammbeckens jedoch durch aufgeschüttetes Moränenmaterial und Eis versperrt war, biegt die Sur hier nach Norden ab und durchfließt eine Schmelzwasserrinne. Heute ist sie hier zum Surspeicher aufgestaut. Anschließend dreht sie wieder nach Südosten ab und fließt ca. 4 km weiter nördlich dem Stammbecken zu. Das Surtal verengt sich von Teisendorf nach Westen, gleichzeitig werden die Hangleiten zunehmend steiler. Aufgrund des Anschnittes wasserstauender Schichten durch die Erosionstätigkeit des Schmelzwassers finden sich stark schüttende Hangquellen sowie größere Hangquellmooren mit Tufflagern.

039-I Waginger Zungenbecken (Mittleres Surtal)

Das Waginger Zungenbecken ist der zentrale Teil einer Schurfrinne, welche die Grundmoräne und Seebeckenlandschaft des Salzachgletschers mit dem Waginger See verbindet. Nach dem Abschmelzen des Gletschers änderte die Sur wie oben beschrieben ihren Lauf hin zum tiefer gelegenen Gletscherstammbecken unter Ausnutzung des eiszeitlich vorgeformten Tals.

039-K Graben- und Moorlandschaft südlich Waging

Bei den Teilgebieten handelt es sich insgesamt um Grundmoränenlandschaften des Saalachgletschers, die jedoch nacheiszeitlich unterschiedlich geformt wurden. So ist der Grundmoränenzug von Lauter eine sanfthügelige Landschaft, die zwar gegen das Surtal durch eine steile Hangkante abgegrenzt ist, sonst aber kaum weiter untergliedert wurde. Einzige Ausnahme ist das Tal des Fuchsreut Baches, der die sog. Waginger Eisrandlage markiert und gleichzeitig die Gemeindegrenze darstellt. Hier entstand während dieses Rückzugsstadiums am Eisrand ein See und später eine Schmelzwasserrinne, die sich in das Moränenmaterial eintiefte. In der östlich angrenzenden Waginger Platte teilen drei von Süd nach Nord verlaufende Schmelzwasserrinnen die hügelige Grundmoräne und markieren damit drei weitere Rückzugsstadien des Salzachgletschers. Bei den Rinnen handelt es sich um wichtige Biotopverbundachsen zwischen den Feuchtgebieten des Surtales und der Feuchtgebietszone um den Waginger See.

Bei der Moorzone Ödmoos/Weidmoos handelt es sich um eine großflächige Vermoorungslandschaft auf der Wasserscheide zwischen Waginger See und Surtal, welche durch einzelne, wallartige Kuppen untergliedert ist. In Teisendorf liegt ein kleiner Teil des Gesamtmoorkomplexes, das Hinterschnaitter Moos. Im Osten begrenzt der Forstgraben die Moorzone.

039-L Grundmoränenlandschaft Salzach

Der größte Teil der Gemeindeflächen um Weildorf liegt im Grundmoränengebiet des ehemaligen Salzachgletschers. Charakteristisch für diese Jungmoränenlandschaft ist ein vielfältiges Landschaftsbild, durchbrochen von den Wällen und Kuppen (Drumlins) sowie Schmelzwasserrinnen und abflusslosen Senken (z. T. Toteislöcher).

In den Niederungen dieser Landschaft hinterließ der Salzburger See tonige Sedimente, was häufig zu Vernässung und Ausbildung von Mooren in diesen Mulden führte. Beispiel hierfür ist das Uferinger Filz. Gezielte Meliorationsmaßnahmen zur Nutzbarmachung der ehemaligen Moorflächen haben dazu geführt, dass die Moore auf Restflächen reduziert wurden. Im Hügelland im Raum Teisendorf herrscht aufgrund der günstigen Böden die landwirtschaftliche Nutzung vor. Die hohen Niederschläge begünstigen Grünland und damit Milchviehhaltung. Wälder sind dagegen nur noch auf Hanglagen oder agrarisch schwer nutzbaren Standorten erhalten geblieben. Sekundäre Wirtschaftswälder entstanden durch Aufforstung entwässerter Moore

4.2 Geologie, Bergbau

Den geologischen Untergrund des Salzach-Hügellandes bilden Schichten aus der Oberkreide (100 – 65 Mio. Jahre) und die diesen aufgelagerten Ablagerungen der ungefalteten Molasse aus dem Tertiär (65 – 2,4 Mio. Jahre). Diese tertiären Schichten erreichen eine Mächtigkeit von mehr als 3,5 km. Überlagert werden die Molasse-Ablagerungen von Sedimenten des Quartärs (Eiszeit und Nacheiszeit, vor 2,4 Mio./J.). Die im Gemeindegebiet vorherrschenden würmeiszeitlichen Ablagerungen sind in einigen Kiesgruben gut aufgeschlossen.

Im Achthal und Neukirchen im Markt Teisendorf hat früher ein intensiver Bergbau stattgefunden. Die Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus auf die Geländeoberfläche sind nicht auszuschließen. Insoweit wurde die Grenze des früheren Bergbaus im Flächennutzungsplan eingetragen. Die genauen Grenzen des fiskalischen Bergbaus sind nicht bekannt und reichen über die im Flächennutzungsplan eingetragene Grenze hinaus.

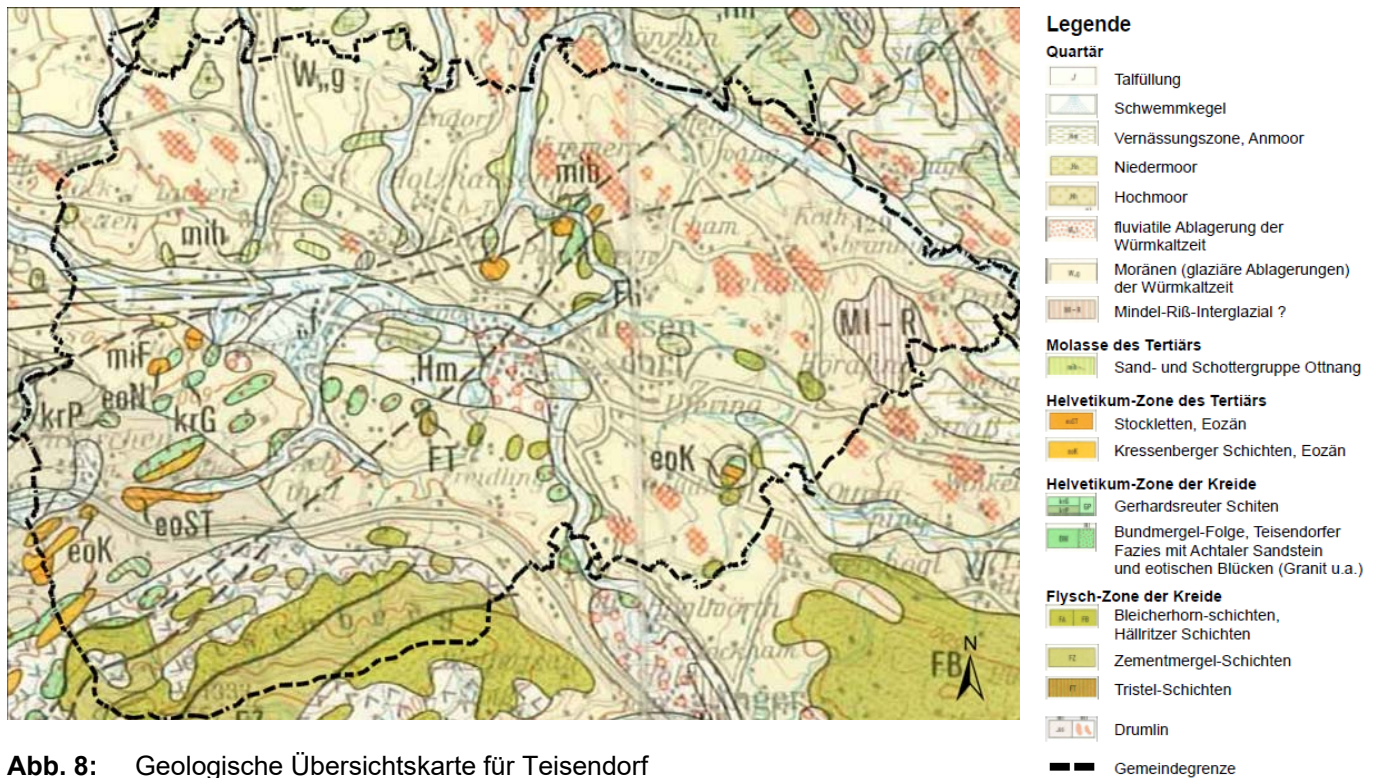


Abb. 8: Geologische Übersichtskarte für Teisendorf

Quelle: Geologische Übersichtskarte 1: 200.000, Blatt Bad Reichenhall der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1988)

Geologisch wertvolle Landschaftsteile

Im Geotopkataster Bayern sind im Gemeindegebiet 5 Geotope erfasst:

Geotop-Nr.	Bezeichnung	Schutzstatus	Geowissenschaftlicher Wert
172A004	Helvetikum-Aufschluss im Rollgraben	nicht geschützt	besonders wertvoll
172A002	Ehemalige Kiesgrube bei Kothbrünning	nicht geschützt	wertvoll
172G007	Ehem. Eisenerz-Bergbau SW von Neukirchen	nicht geschützt	wertvoll
172R044	Leitenbach-Tal W von Thumburg	FFH-Gebiet	bedeutend
172R045	Mäander der Sur NW von Gumperting	FFH-Gebiet	wertvoll

Der Teisendorfer Raum ist reich an erratischen Blöcken sog. Findlingen aus verschiedenen Gebirgsstöcken und mit verschiedener Zusammensetzung, die von den Gletscherströmen transportiert wurden. Beim Abbau eines Moränenbuckels am südlichen Ortsrand von Teisendorf kamen große Steinfindlinge zutage, die in den Eichenhain südlich von Teisendorf gebracht und zu einem Geologischen Lehrgarten aufbereitet wurden. Sie sind stumme Zeugen ihrer Herkunftsgebiete (Dachsteinmassiv, Berchtesgadener Berge, Zentralalpen) und ihres Gletscherwanderwegs.

Die Auszüge aus dem Geotopkataster sind im Anhang enthalten.

4.3 Böden

Die Entwicklung der Böden ist abhängig von den Faktoren anstehendes Gestein, Relief, Klima, Vegetation, Fauna, Stau- und Grundwasser, der Tätigkeit des Menschen sowie vom Faktor Zeit. Die Vielfalt des geologischen Ausgangsmaterials spiegelt sich auch in den Bodentypen wider.

In der Jungmoränenlandschaft des Salzachgletschers sind die Böden aufgrund des unruhigen Reliefs und der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsmaterials vielfältig entwickelt. Der Wechsel der unterschiedlichen Bodentypen verläuft oftmals sehr verzahnt.

Der geologische Untergrund und damit das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung umfasst in Folge der aus verschiedenen Schottern der Würmeiszeit zusammengesetzten Ablagerungen im Gemeindegebiet Schluff, Sand und Kies, häufig mit Steinen und Blöcken durchsetzt (Moränenmaterial). Zusätzlich finden sich zu Nagelfluh verfestigte sandige Kiese (Schotter) und fein gebänderte tonig-schluffig-sandige Seeablagerungen.

Auf den Schotterfeldern (sandiges, kiesiges Ausgangsgestein) haben sich vorwiegend flach- bis mittelgründige, terrestrische Böden ausgebildet. Neben dem Leitbodentyp der **Parabraunerde** sind dies **Pararendzinen**. In den Mulden und Senken der Grundmoränenlandschaft finden sich über den stauenden Seeablagerungen grundwasser- und staunasse Böden, **Gleye** und **Pseudogleye**, **Anmoorgleye** und **Moore**.

Häufig treten bedingt durch das Relief Erosions- und Akkumulationsformen (Kolluvien) der Böden auf.

Naturräumliche Einheit	Bodentyp	Ausgangsmaterial
027-22 Teisenberg	Pseudogley und Podsole	Mergel-, Ton- und Sandstein der Flyschzone, Hang- und Verwitterungsschutt
039-D Molassebergland östlich der Traun	Braun- und Parabraunerden	stark kiesiges Moränenmaterial
039-E Urstromtal Höglwörth	Gleye, Pseudogleye	Schmelzschotter, Nagelfluh
039-G Höglberg	Pseudogley und Podsole	Mergel-, Ton- und Sandstein der Flyschzone, randlich von Moränen überdeckt
039-H Oberes Surtal	Gley- und Anmoorböden, Kolluvisole	Talfüllung aus Kies und Auelehm, fluviatile Schotter, Schwemmkegel
039-K Graben- und Moorlandschaft südlich Waging	Braun- und Parabraunerden, Gley und Anmoor in den Senken, Hochmoor	Moränenablagerungen, Talfüllung, Hochmoortorf
039-L Grundmoränenlandschaft Salzach	Parabraunerde, Braunerde, Pararendzina auf den Kuppen, Drumlins Gley- und Moorböden in den Mulden, Senken, Toteislöchern	verschiedene Ausgangsmaterialien, unsortiertes Grundmoränenmaterial mit Drumlins und Seetone

Funktion der Böden im Naturhaushalt und ihre Beeinträchtigung

Um den Boden als Ressource zu sichern, wurde eine Reihe von Gesetzen (z. B. BayNatSchG, BauGB, BayWaldG, Bodenschutzgesetz) geändert.

Die wichtigsten Bodenfunktionen sind:

- die **Produktionsfunktion**,
- die **Lebensraumfunktion**,
- die **Regulationsfunktion**.

Produktionsfunktion

Die Produktionsfunktion bildet die Grundlage für die Produktion von Biomasse eines Standortes. Dabei wird unter der **natürlichen Ertragsfähigkeit** die "natürliche Eignung der Böden" für eine land- und forstwirtschaftliche Produktion verstanden. Sie stellt die "biologische Leistungsfähigkeit des Bodens" dar und wird durch den Boden sowie die Standortfaktoren Wasser, Klima und Relief bestimmt (Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung ARUM, 1989).

Beeinträchtigungen der Produktionsfunktion

Bodenverdichtung

Auf staunassen Böden (Bachtäler, entwässerte Moorgebiete) besteht die Gefahr des Verlustes der Bodenfruchtbarkeit durch Verdichtung in Folge des Einsatzes schwerer Maschinen.

Erosion

Die Hanglagen an Kuppen und Drumlins der Grundmoräne sowie die steilen Hangleiten des Ramsaubachtals und des Surtales bei Teisendorf sind sehr erosionsgefährdet. Bei Ackerbau auf hängigem Gelände kommt es zur Bodenverlagerung und damit langfristig zum Verlust der Bodenfruchtbarkeit. Im Randbereich von Gewässern (Bächen) kann der Eintrag und Abtransport des Bodens eine entscheidende Rolle spielen. Stark durchwurzelte Gehölz- und Sukzessionsbereiche können Eintrag und Erosion mindern. Dies gilt auch für die Grünlandnutzung in Überschwemmungsbereichen und eine entsprechende Bearbeitung geneigter Ackerflächen (hangparalleles Pflügen, Unter- und Mulchsaat u.a.).

Zur Aufrechterhaltung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Produktion kommt einer standortgerechten und umweltverträglichen Bewirtschaftung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ besondere Bedeutung zu.

Lebensraumfunktion

Hierunter wird die Bedeutung des Bodens als Lebensgrundlage für pflanzliche und tierische Organismen verstanden. Böden mit einer geringen Ackerzahl (< 40) sind oft gleichzeitig Standorte für seltene Lebensgemeinschaften (Tier- und Pflanzenwelt) und damit Standorte für den **Arten- und Biotopschutz**. Sie sind entweder aufgrund ihres gegenwärtigen Arten- und Biotopbestandes oder aufgrund ihrer Eignung zur Entwicklung von Lebensräumen Flächen für den Arten- und Biotopschutz (BRAHMS, V. HAAREN, JANSEN, 1989). Es handelt sich dabei um Sonder- bzw. Extremstandorte und damit um sehr nasse oder trockene Böden, südexponierte Steillagen sowie nährstoffarme Standorte.

Böden mit besonderer Funktion für den Arten- und Biotopschutz im Gemeindegebiet:

- Hochmoor Weitmoos, Hinterschnaitter Moos, Helminger Filz, Roth-Filz, Erlacher Filz, Uferinger Filz, Moor östlich Wimmern, Moor westlich Seeleiten
- Überschwemmungsflächen in den flachen Tallagen der Sur, am Unterlauf der Oberteisendorfer Ache, im Ramsaubachtal und an der kleinen Sur
- Hangquellmoore am nördlichen Hangfuß des Teisenbergs, in den Taleinhängen im oberen Surtal westlich von Oberteisendorf und im Tal des Raumsaubaches
- Kalkquellmoore an den Einhängen zum Lengwiesbach (Quellgebiet des Rettenbaches) südlich von Hochhorn
- Kalkflachmoore im oberen Surtal insbesondere westlich Oberteisendorf
- Flachmoorzonen in langgezogener Senke zwischen Schnaidt und Bach
- Wechselfeuchte Senken der Grundmoränenlandschaft
- Trockene Böschungskanten der Grundmoränenkuppen
- Trockene und magere Standorte am südseitigen Hang nordwestlich Thal, am Damm des Sur-speichers bei Schleifmühl und entlang des Bahndammes Traunstein - Freilassing
- Trockenstandorte und Rohböden in aufgelassenen Kiesgruben

Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion

Düngung und Dränage

Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen sehen sich Landwirte zunehmend gezwungen die Erträge auf ihren Flächen zu maximieren. Feuchte Bereiche wurden dräniert, um sie besser zu bewirtschaften. Die geringe natürliche Ertragsfähigkeit nährstoffärmerer Standorte wird durch Düngereinsatz kompensiert. Dadurch wurden Standortvoraussetzungen für den Arten- und Biotopschutz auf feuchten und mageren Standorten oft stark beeinträchtigt.

Aus Sicht des Naturschutzes gingen wertvolle Flächen verloren, z. B. in der Talauie östlich von Oberteisendorf sowie stellenweise im Ramsaubachtal, im Hinterschnaitter Moos, Rothfilz und Uferinger Filz. Zum Erhalt der Lebensraumfunktion sollten daher keine weiteren Drainagemaßnahmen erfolgen und Pufferstreifen an den Rändern dieser Feuchtflächen geschaffen werden. Als finanzieller Ausgleich stehen dem Bewirtschafter hier Fördermittel aus dem Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) bzw. Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) zur Verfügung.

Aufforstung

Oftmals werden Standorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen zur Aufforstung herangezogen, womit sie für den Arten- und Biotopschutz verloren gehen. In der Vergangenheit wurde eine Reihe ökologisch wertvoller Flächen aufgeforstet, wie z.B. vorentwässerte Moorstandorte. Daher sollten zukünftig Erstaufforstungen auf ihre Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz (Biotopkartierung) geprüft werden. In Teisendorf liegen derzeit 2 Anträge auf Erstaufforstung im Umfang von ca. 1,5 ha vor.

Regulationsfunktion

Die Regulationsfunktion umfasst die Fähigkeit des Bodens Stoffe zu filtern und damit gegenüber anderen Medien wie z. B. Wasser abzapuffern. So werden Einträge aus der Luft, Dünger und Pflanzenschutzmittel im Boden gehalten und können dadurch nicht ins Grundwasser ausgewaschen werden. Gleichzeitig werden Stoffe abgebaut (zersetzt) und dem Stoffkreislauf zugeführt. Durch diesen Entzug an Stoffen und ihre Umwandlung werden Lebensgemeinschaften geschützt.

Angesichts der heutigen Einflüsse auf die Böden, ihrer intensiven Nutzung und globalen Einträge gibt die Regulationsfunktion lediglich eine zeitliche Komponente an, wann Stoffeinträge in das Grundwasser gelangen bzw. Schadstoffe durch Pflanzen aufgenommen werden.

Die Fähigkeit der Böden, **Schwermetalle und Düngemittel** (mit Ausnahme von Nitrat) zu filtern, abzupuffern bzw. umzuwandeln, ist abhängig von

- der Art der Böden ¹
- der Filterstrecke zwischen Bodenoberfläche und dem Grundwasserspiegel.

Bezogen auf das Gemeindegebiet heißt dies, dass für die Moor- und Gleyeböden eine **hohe Auswaschungsgefahr in das Grundwasser** besteht.

Verlust der Bodenfunktion durch Bebauung und Versiegelung

Die größte Beeinträchtigung der Bodenfunktion stellen Bebauung und Versiegelung dar.

Folgewirkungen zunehmender Bodenversiegelung sind:

- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Retentionswirkung
- Erhöhter Regenwasserabfluss verbunden mit häufigeren und stärkeren Hochwasserspitzen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna

„Sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt eine **quantitative Beschränkung** des Bodenverbrauchs für Siedlungszwecke. Unter Berücksichtigung der örtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten sollen anstelle der Neuausweisungen von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung, z. B. durch Baulückenschließung und Nutzung von Brachflächen, genutzt und bei der Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen flächensparende Bauweisen vorgesehen werden.“ (Umweltbundesamt 1995)

Demgegenüber geht es bei **qualitativen Anforderungen** an die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungsentwicklung „vor allem um den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, und zwar auch im Hinblick auf die übergreifenden ökologischen Zusammenhänge im Naturhaushalt. Das bedeutet auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, dass die Siedlungsentwicklung auf solche Flächen gelenkt wird, auf denen die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts und insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen weniger schwerwiegend sind.“ (Umweltbundesamt 1995)

→ Planungshinweise:

- Sparsamer Umgang mit der **Ressource Boden** bei Siedlungs- und Verkehrsplanung;
- Minderung der Flächeninanspruchnahme durch Um- bzw. Nachnutzung bereits versiegelter Flächen;
- Sanierung belasteter Böden (Altlastenverdachtsflächen);
- Neuausweisung von Flächen für die Bauentwicklung in bereits vorbelasteten Siedlungsräume durch Innenentwicklung, Baulückenschließung, Erweiterungsflächen am Siedlungsrand;

¹ Die Bindungsfähigkeit für Schwermetalle ist vom Ton- und Humusgehalt und vor allem vom pH-Wert des Bodens abhängig. Bei Moorböden (Böden mit geringem pH-Wert und Tongehalt) können Schwermetalle leicht ins Grundwasser ausgewaschen werden.

- Im Randbereich von Gewässern, aber auch in Gewerbegebieten und Siedlungsflächen prüfen der Entsiegelung und Wiederherstellen von Bodenfunktionen;
- Sicherung der Produktions-, Lebensraum- und Regulationsfunktion der Böden durch eine nachhaltige und standortgerechte landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne der "guten fachlichen Praxis";
- Fördern von Maßnahmen zur Wasseraufnahme und -speicherung im Boden (Konzept "Dezentraler Hochwasserschutz").

4.4 Klima

Die Gemeinde Teisendorf ist großklimatisch überwiegend dem Klimabezirk des „**Oberbayerischen Voralpenlandes**“ zuzuordnen. Das Klima dieses Bezirkes wird als mäßig kühl beschrieben mit kontinentaler Prägung. Der Bereich des Teisenberges zählt bereits zum Klimabezirk „**Alpen**“.

Charakteristisch sind die Stauregen und Föhneffekte, die aufgrund der Beeinflussung der Luftströmungen durch die Alpen entstehen. Durch die Stauwirkung der Alpen, die die feuchten Luftmassen zum Aufsteigen und damit zum Abregnen zwingt, ergeben sich die im Vergleich hohen Niederschlagsmengen im Jahr. Diese steigen nach Süden hin an. Sie betragen in Teisendorf ca. 1300 mm, am Teisenberg bis zu 2000 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt in den Monaten Juni - August.

Neben der normalen Windtätigkeit, überwiegend aus West-Nordwest, kommt es infolge der Alpenrandlage zu Föhn. Die auftretenden Föhnlagen führen zu einer Milderung des Klimas. Der Föhn bedingt die im Hügelland mit 35 Tagen pro Jahr hohe Zahl an Sommertagen (mindestens 25 °C) und einen baldigen Frühjahrsanfang (11.-21. März), der durch den mittleren Beginn der Schneeglöckchenblüte charakterisiert wird. Zudem fördert er die Holz- und Fruchtausreifung im Herbst und verlängert somit insgesamt die Vegetationsperiode.

Aus dem Klimaatlas von Bayern sind folgende Daten zu entnehmen:

Niederschlag pro Jahr:	1100 - 1800 mm	
Sommerhalbjahr	700 - 1000 mm	
Winterhalbjahr	450 – 800 mm	15 % bis 30 % der Niederschläge fallen als Schnee.

Über das Jahr verteilt wurden folgende Durchschnittstemperaturen gemessen:

Monat	Luft-Temperatur
Januar	- 4° bis - 2° C
April	3° bis 8° C
Juli	12° bis 18° C
Oktober	5° bis 8° C
Jahresmitteltemperatur	5° bis 8° C

Weitere Eckdaten des Klimas sind:

Vegetationsperiode (Tagesdurchschnittstemperatur > 5° C)	150 bis 230 Tage
Frosttage (Minimum der Lufttemperatur < 0,0 °C)	120 bis 160 Tage
Schneedeckendauer	60 bis 120 Tage
Nebeltage	bis 60 Tage als Niederungsnebel, bis 250 Tage als Bergnebel (Teisenberg)
Sommertage (Maximum der Lufttemperatur mind. 25° C)	10 bis 35 Tage
Windgeschwindigkeit	je nach Höhenlage bis 5,0 m/s
Sonnenscheindauer	1400 – 1700 Std./ Jahr

Quelle: *Klimaatlas von Bayern 1996*

Für alle Nutzungen sind weniger die großklimatischen Durchschnittswerte von Bedeutung als vielmehr die **klein- und geländeklimatischen Besonderheiten** (Mikro- und Standortklima). Zurückzuführen ist dies auf die sehr großen Unterschiede im Strahlengenus, Windexposition, Nebelhäufigkeit u. a., vor allem infolge der ausgeprägten Reliefunterschiede.

In das Kleinklima kann der Mensch z. T. erheblich eingreifen. Dies gilt vor allem im Rahmen der Siedlungstätigkeit. Zu berücksichtigen sind **Frischlufschneisen, Kaltluftgebiete, Geländeexposition und Windschutz**.

Kleinklimatische Besonderheiten der Gemeinde Teisendorf:

- Das Gemeindegebiet wird kleinklimatisch vom Teisenberg beeinflusst (Entstehung der Berg-Tal-Windsysteme, Kaltluftbildung und -abfluss in die Täler, Randstaulage mit resultierenden höheren Niederschlägen);
- Das Surtal kühlt durch seine Tieflage und den hohen Grundwasserstand nachts stark ab und weist damit wesentlich mehr Nebeltage und eine erhöhte Spätfrostgefahr auf;
- Die westlichen Hochlagen am Hochhorn und dem Grundmoränenzug von Lauter sind dem Wind ausgesetzt;
- Die höher gelegenen Moränenkuppen im Hügelland gelten als wärmebegünstigt, im Süden stößt ein Wärmekeil vor;
- Die Beckenlagen (Moränenhügelland) neigen zu Inversion und Kaltluftbildung;
- Süd- und westexponierte Hanglagen/Leiten weisen eine höhere Sonneneinstrahlung und geringe Spätfrostgefahr auf.

Klimawandel

Das Klima spielt eine Schlüsselrolle im Naturhaushalt, denn alle Lebensvorgänge auf der Erde sind von Temperatur und Wasser abhängig. Durch den Ausstoß von Treibhausgasen hat sich die Atmosphäre und mit ihr der Temperatur- und Wasserhaushalt der Erde verändert. Ändert sich das Klima, so hat dies einschneidende Folgen für Mensch und Umwelt (LfU 2008a, S. 8).

Die Auswirkungen dieses Klimawandels werden auch im Berchtesgadener Land beobachtet bzw. untersucht. Regional gesehen ist festzustellen, dass sich Temperatur- und Niederschlagsregime verändern und Wetterextreme zunehmen.

Im Wesentlichen zeichnen sich folgende Entwicklungen ab:

- **Lufttemperatur**

In den Jahren 2001-2005 war eine deutliche Zunahme der mittleren Lufttemperaturen festzustellen. Das Ausmaß der Erwärmung um 1°C in den letzten 150 Jahren wird deutlich, wenn berücksichtigt wird, dass seit dem Höhepunkt der letzten Eiszeit vor ca. 12.000 Jahren die globale Temperatur nur um ca. 4,5°C gestiegen ist. (Marx et al. 2008)

- **Niederschläge**

Der allgemeine Rückgang der Niederschläge im Sommerhalbjahr und die Zunahme im Winterhalbjahr sowie die Zunahme von Starkregenereignissen lassen sich ebenfalls auf den Klimawandel zurückführen. Diese Veränderungen sind im Alpenvorland aufgrund der allgemein höheren Jahresniederschläge jedoch geringer ausgeprägt als im übrigen süddeutschen Raum.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand führt das veränderte Niederschlagsregime zu einer Zunahme der Hochwassergefährdung aber auch zu einer temporären Verringerung der Wasserverfügbarkeit in Zusammenhang mit längeren, heißen Trockenperioden. Als Folge der Erwärmung verändert sich auch die Schneedeckenhäufigkeit und -dauer. Der Trend zu schneeärmeren Wintern mit weniger dauerhaften Schneedecken ist nach den Langzeituntersuchungen zweifelsfrei erkennbar. In den Höhenlagen von 500 bis 700 m, in der die Gemeinde Teisendorf liegt, wurde der Rückgang der Schneedeckendauer um 10 bis 20 % beobachtet, was einem Rückgang der Schneedeckenzeit von bis zu 20 Tagen entspricht. Dieser Trend schwächt sich mit zunehmender Geländehöhe ab. In den Kamm- und Gipfellagen der Alpen kommt es hingegen zu einer Trendumkehr, hier haben die Tage mit Schneedecke zugenommen.

Diese Entwicklung beeinflusst den Wasserhaushalt, insbesondere den Bodenwasserhaushalt, die Grundwasserneubildung und das Regime des Gebietsabflusses (Hochwasserbildung). (Hennegriff et al. 2006)

- **Hochwasserabfluss**

Infolge heftiger Starkregenereignisse sowie zunehmender Niederschläge im Winterhalbjahr kommt es zu einem verstärkten Hochwasserabfluss. An den meisten untersuchten Pegeln in Bayern haben die Hochwasserabflüsse in den Jahren 2001-2005 im Winterhalbjahr zugenommen, im Sommerhalbjahr hingegen abgenommen.

Folgen des Klimawandels

Der Klimawandel hat weitreichende Folgen für die **Tier- und Pflanzenwelt**, deren Anpassungsfähigkeit mit der bislang ungekannten Geschwindigkeit der Veränderungen nicht mithalten kann. Durch die Verschiebung der Klima- und damit auch der Vegetationszonen wird sich die Verteilung und Zusammensetzung der Flora und Fauna verändern. Durch lokales Aussterben oder Zurückdrängen auf verbleibende Nischen, Ausweitung des Lebensraums oder Neuansiedlungen von Pflanzen und Tieren aber auch regional bis überregional völligen Artenverlusten werden Artengemeinschaften neu kombiniert. Beispielsweise brüten seit einigen Jahren in einer ehemaligen Kiesgrube nahe Oberndorf Bienenfresser, bei denen es sich eigentlich um eine tropische bis mediterrane Vogelart handelt (ANL Laufen, 2008). Arten mit geringem ökologischem oder genetischem Anpassungsvermögen werden die ersten sein, die aufgrund des größeren Konkurrenzdrucks von anpassungsfähigeren Arten weichen müssen. Da es sich dabei vorwiegend um verbreitete Arten handelt, wird die Tier- und Pflanzenwelt zunehmend verarmen. Modellhafte Berechnungen der Artenvielfalt zeigen für den Bereich Laufen Artenverluste von 5 - 15 %. (LfU 2008c, S. 29)

Die **Landwirtschaft** ist von den Klimaveränderungen besonders betroffen. Extremwetterereignisse haben Ernteauffälle und Bodenabtrag durch Wassererosion zur Folge. Trockenperioden mindern die Ackererträge und deren Qualität und begünstigen Krankheits- und Schädlingsbefall. Im Gegensatz zum Wald könnte aber kurzfristig mit dem Anbau anderer Sorten/Früchte reagiert werden. Notwendige Pflanzenschutzmaßnahmen z. B. gegen Pilzkrankheiten können durch weniger feuchte Phasen weniger oder auch entbehrlich werden, immerhin liegt das Gemeindegebiet Laufen in einem regenreichen Gebiet. Nach ersten Abschätzungen der Landesanstalt für Landwirtschaft kann die Landwirtschaft in Teisendorf vom prognostizierten Klimawandel in der Summe auch profitieren.

Auch die **Forstwirtschaft** wird den Klimawandel noch stärker als bisher spüren. Bereits der extrem trockene und warme Sommer 2003 führte zu einer deutlichen Verschlechterung des Waldzustands. Massenhafter Schädlingsbefall (wie der des Borkenkäfers im Jahre 2006) und vermehrter Windwurf sind die Folge. Insbesondere die Fichte, die aufgrund ihrer guten Wachstumsleistung vielerorts auch außerhalb ihrer natürlichen Standorte angebaut wurde, ist oft heute schon an der Grenze ihres Toleranzbereichs angelangt.

Naturnahe Wälder mit einer natürlichen gebietsheimischen Baumartenzusammensetzung und Mischwälder sind stabiler gegenüber klimatischen Veränderungen als Wälder mit gesellschafts- und standortfremden Arten.

Extreme Wetterlagen wie Hitzewellen, Überschwemmungen oder starke Stürme; neue Krankheitserreger, Pollen und die Zunahme der Gefährdung durch Zecken werden zukünftig das Leben und die Gesundheit der **Menschen** beeinträchtigen (LfU 2008a, S. 30).

Klimaprognose

Nach den derzeitigen Prognosen der Klimaforscher wird sich das großräumige Klima über dem europäischen Raum zusätzlich zu den ohnehin natürlichen Schwankungen aufgrund anthropogener Einflüsse verändern, insbesondere wegen des steigenden CO₂-Gehaltes und anderer zunehmender Treibhausgaskonzentrationen in der Luft.

Um konkrete Aussagen über den weiteren Fortgang des Klimawandels in Süddeutschland zu erhalten, wurden regionale Klimaszenarien entwickelt. Das Institut für Meteorologie und Klimaforschung (IMK-IFU) in Karlsruhe hat eine Studie in Auftrag gegeben, die die zukünftige Klimaänderung in der Region Chiemgau - Inn - Salzach - Berchtesgadener Land quantifizieren soll.

Die Ergebnisse dieser Studie lassen sich wie folgt zusammenfassen (Hennegriff et al. 2006, LfU 2008a, Marx et al. 2008):

- Die Erwärmung geht weiter. In Teisendorf wird die mittlere Jahrestemperatur in den Jahren 2070-99 gegenüber dem Zeitraum 1960-89 um bis zu 3,2°C höher sein (Abb. 7)

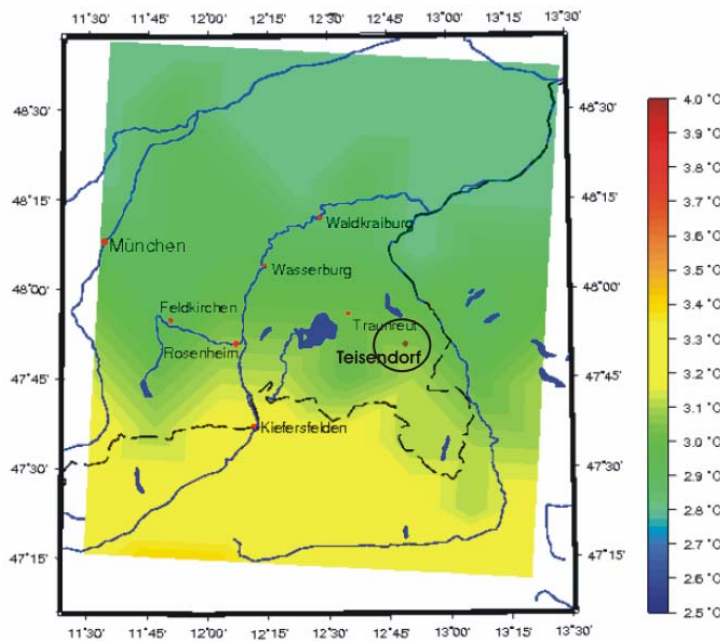


Abb. 9: Änderung der mittleren Jahrestemperatur 2070-99 vs. 1960-89 (Regionalbezogene statistische Analyse der DEKLIM-Daten, 2008)

→ Frosttage (Tage, an denen das Minimum der Lufttemperatur unter 0°C liegt) werden sich in Teisendorf pro Jahr um etwa 50 bis 60 % verringern. Statt 120 Frosttagen werden es 2070-99 nur noch etwa 60-72 Tage sein (s. Abb. 8). Dies beeinflusst nicht nur die Vegetationsperiode, sondern auch die Limitierung von Schädlingen, wie z. B. dem Borkenkäfer. Auch die Schneebedeckung wird infolge dessen zurückgehen.

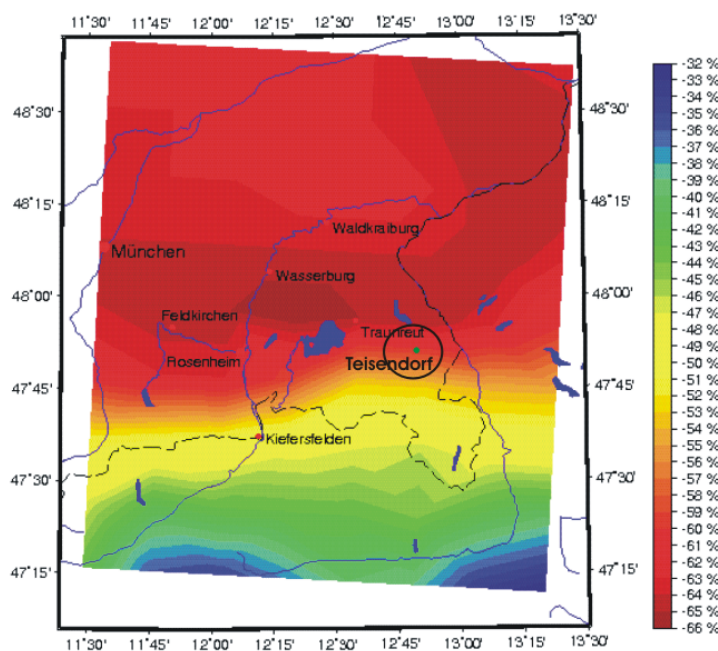


Abb. 10: Relative Abnahme der Frosttage /Jahr 1960-89 vs. 2070-99 (ebd.)

- Hitzewellen, wie die im Sommer 2003, werden zunehmen. Gegen Ende des 21. Jahrhunderts werden weite Gebiete in Mitteleuropa die gleiche Anzahl Hitzetage erleben, wie heute in Südeuropa üblich (s. Abb. 9).

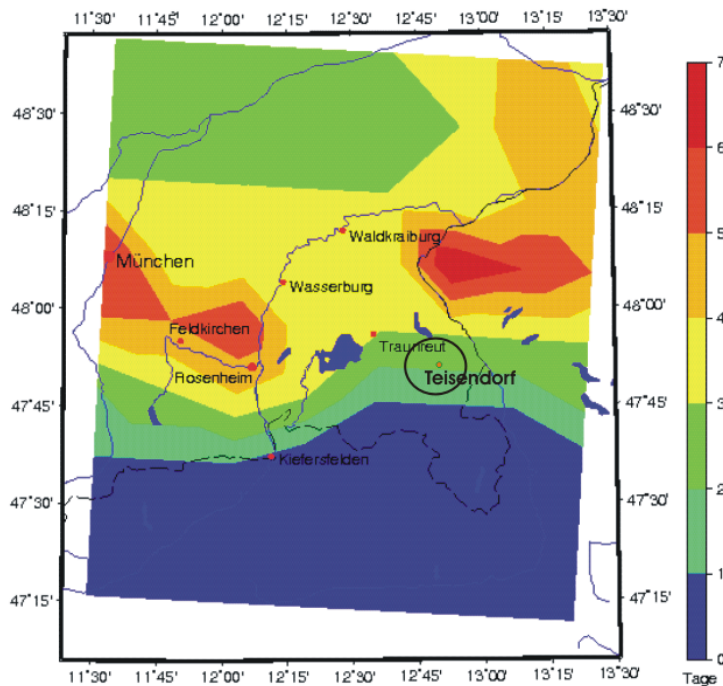


Abb. 11:
 Absolute Zunahme der Heißen Tage >30°C/Jahr 1960-99 vs. 2070-99 (ebd.)

- Bei den Stundenniederschlägen zeigen sich neue maximale Niederschlagsintensitäten, die die Gefahr von Hochwasserereignissen durch Gewitterniederschläge verdeutlichen. Eine wärmere Atmosphäre führt zu einer ansteigenden Frequenz von Starkniederschlagsereignissen (> 30 mm/Tag), bei einer Erwärmung von zwei Grad um 20 Prozent.
- Der Jahresniederschlag wird sich in Teisendorf bis 2070-99 um bis zu 10 % erhöhen. Während jedoch die Niederschläge im Herbst, Winter und Frühjahr stark zunehmen werden, ergibt sich für die Sommermonate ein davon abweichendes Bild. Hier findet sich eine starke Niederschlagsabnahme (s. Abb. 10).

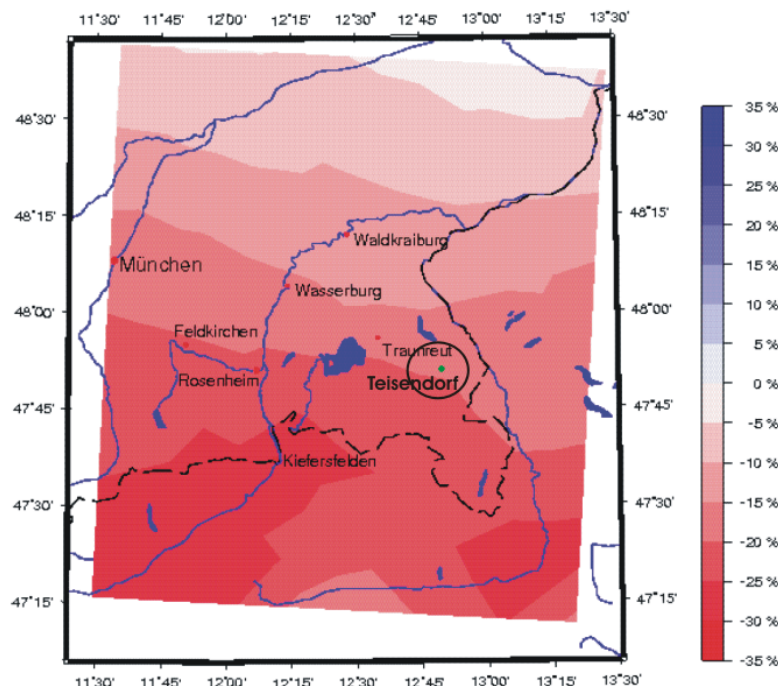


Abb. 12:
 Änderung des mittleren Sommerniederschlages Juni-Juli-August 2070-99 vs. 1960-89 (ebd.)

Von diesen Veränderungen wird auch der Wasserhaushalt, insbesondere die Abflussmenge in den Gewässern, künftig erheblich betroffen sein.

→ Planungshinweise:

- Erhalt der Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, Vermeidung von abriegelnder Bebauung, Gehölzen, Aufforstungen;
- Sicherung siedlungsnaher Wälder als Frischluftproduzenten;
- Ergänzung der vorhandenen Grünflächenstrukturen im Siedlungsbereich (Ausgleichsfunktion);
- Ausweiten von Retentionsräumen im Rahmen des vorsorgenden Hochwasserschutzes;
- Renaturierung der Filzen und Moore (CO₂-Senken);
- Umsetzung von Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung, z. B. Einsatz erneuerbarer Energieträger wie Biomasse, Geothermie, Wasser- und Windkraftnutzung.

4.5 Wasserhaushalt, Gewässer

4.5.1 Grundwasser

Das Gemeindegebiet zählt hydrogeologisch zur Raumeinheit „Voralpiner Moränengürtel“. Der Teisenberg ist jedoch dem „Alpinen Raum“ zuzuordnen. **Während die voralpine Moränenlandschaft Teisendorfs sowie die Talfüllungen zu den Porengrundwasserleitern zählen, finden sich am Teisenberg Karstgrundwasserleiter.**

Karstgrundwasserleiter stellen einen Sonderfall der Kluftgrundwasserleiter dar. Im wasserlöslichen Festgestein bilden sich durch chemische Auflösung Hohlräume, die häufig durch Fugen unterschiedlicher Größe verbunden sind. In Karstgrundwasserleitern erreicht das Grundwasser meist sehr hohe Fließgeschwindigkeiten. Analog zu den hohen Niederschlagshöhen im Gemeindegebiet liegt die Grundwasserneubildungsrate im oberen Bereich bei durchschnittlich 400 bis 600 mm/Jahr. Von Nachteil sind die geringen Speichervolumina.

Porengrundwasserleiter weisen ein relativ engmaschiges Hohlraumssystem mit einem Porenvolumen von 10 bis 20 Prozent auf. Wegen dieser engen Hohlräume legt das Grundwasser dort nur einige Zentimeter bis maximal wenige Meter pro Tag zurück. Die Speicherfähigkeit ist damit sehr gut.

Bei den Kluftgrundwasserleitern ist die nutzbare Wassermenge sehr unterschiedlich und die Filterwirkung sowie die Reaktionsflächen und -möglichkeiten von Kluftwasserleitern sind schlechter als in Porengrundwasserleitern.

Bei den Grundwasservorkommen des **Alpinen Raums** handelt es sich durchwegs um Calcium-Magnesium-Hydrogenkarbonat-Wässer, die sich aus chemischer Sicht gut für Trinkwasserzwecke eignen. Mikrobiologisch sind diese Wässer häufig problematisch, da die verkarsteten Kalke und Dolomite eine nur geringe Filterwirkung und demnach auch nur ein schwaches Reinigungsvermögen besitzen. **In der Flyschzone sind nennenswerte Grundwasservorkommen weniger zu erwarten.**

Im voralpinen Moränengürtel ist die Grundwasserneubildung nur in örtlichen Kieseinschaltungen mit im Mittel 450 mm/Jahr hoch. Wie im Alpinen Raum herrschen hier Calcium-Magnesium-Hydrogenkarbonat-Wässer vor. Teilweise **finden sich mehrere übereinander liegende Grundwasserstockwerke**. Den obersten Grundwasserleiter in den quartären glazialen Lockergesteinen stellen häufig die fluvioglazialen Deckenschotter der verschiedenen Eiszeiten dar, die jedoch im-

mer wieder von Moränen- und Seeablagerungen überdeckt werden. In den Moränenablagerungen finden sich lokal schwebende Grundwasserstockwerke. Sowohl die gering durchlässigen Moränen- und Seeablagerungen als auch die häufig auftretenden Moore überdecken großflächig die Grundwasser führenden Kiese und Sande.

Eine **Gefährdung des Grundwassers** kann sowohl durch Ablagerungen und Altlasten, durch Rohstoffabbau und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft usw.) hervorgerufen werden. Gleiches gilt für eine unsachgemäße Abwasserbeseitigung oder Ableitung von Oberflächenwasser, z. B. Straßenabwässer.

Für das Gefährdungspotential des Grundwassers spielt neben dem **Flurabstand** (je größer der Abstand desto länger die Filterung) das **Puffervermögen des Bodens** mit seiner Filter- und Speicherfunktion eine entscheidende Rolle für das Eintragsrisiko in das Grundwasser. Bei oberflächennahen Grundwasservorkommen, die mengenmäßig und im Hinblick auf ihr Regenerationsvermögen eine zentrale Rolle bei der Trinkwassergewinnung spielen, liegen relativ flachgründige Zirkulationssysteme vor, die anfällig für Schadstoffeinträge sind, insbesondere wenn darüber keine schwer durchlässigen **Deckschichten** vorhanden sind. Diese Deckschichten, und hier wiederum hauptsächlich die belebte Bodenzone schützen das Grundwasser vor Stoffeinträgen. In der belebten Bodenzone, werden je nach Filter- und Pufferkapazität flächenhaft Schadstoffe zurückgehalten und gebunden. Somit ist der Schutz dieser Deckschichten für den Erhalt von nutzbaren Grundwasservorkommen wesentlich.

Die Grundwasserflurabstände variieren im Gemeindegebiet in Abhängigkeit zur morphologischen Situation. In den Tälern steht meist das Grundwasser höher an.

Bei den vorherrschenden Braunerden, aber auch Pseudogleyen handelt es sich um Deckschichten, bei denen eine hohe Gefahr der Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.

Verunreinigtes Grundwasser kann meist nur teilweise und aufwändig saniert werden. Grundwasserschutz muss daher am Ort der Verunreinigung ansetzen, bevor eine Gewässergefährdung entsteht.

→ Planungshinweise:

- EU-Wasserrahmenrichtlinie (2000): „Sichern bzw. Wiederherstellen des guten chemischen und qualitativen Zustands des Grundwassers.“
- Keine Bebauung in den Flächen mit niedrigem Grundwasserflurabstand;
- Schutz des Grundwassers vor Stoffeinträgen durch eine angepasste Nutzung;
- Schutz der Deckschichten; Erhalt der Bodenfunktion als schützende Grundwasserüberdeckung mit Filterfunktion;
- Fördern der Grundwasserneubildung im Moränenhügelland durch Verbesserung der Retention, z. B. Auflassen von Drainagen und Schließen von Entwässerungsgräben; Erfassung, Bewertung, Überwachung und ggf. Sanierung bestehender Altlasten.

4.5.2 Fließgewässer

Mit der Staulage am Alpentrauf und den damit verbundenen erheblichen Jahresniederschlägen hat sich ein **Gewässernetz** entwickelt, das **in seiner Ausdehnung und Vielfalt einzigartig** ist (137 km). Sowohl aus der Bergregion als auch aus dem Hügelland läuft der Großen und Kleinen Sur eine Fülle von Gewässern zu.

Diese prägen als eine der Hauptfaktoren die Landschaft durch

- teilweise tief eingeschnittene Täler,
- ursprüngliche, fein gewundene Bachläufe
- naturnahe, bachbegleitende Gehölzbestände,
- teilweise noch angrenzende feuchte Bachwiesen

Im Wesentlichen können im Gemeindegebiet **drei Typen von Fließgewässern** unterschieden werden, die nach dem Leitbild wie folgt charakterisiert sind:

Fließgewässer der Alpen (Teisenberg)

Die erosionsanfälligen Kerbtäler bewirken eine temporäre Geschiebezufuhr und eine hohe Strukturvielfalt. Die Linienführung folgt der Topographie, die auch ein größeres Gefälle mit hoher Strömungsvielfalt ermöglicht.

Fließgewässer des Jungmoränenlandes

In der Grundmoränenlandschaft sind die Talformen unterschiedlich, von Kerbtälern über Kerbsohlentäler bis zu Muldentälern. Daher sind die Formen des Gewässerbettes sowie die Linienführung ebenfalls unterschiedlich ausgeprägt, von gestreckten Verläufen bis zu stark gekrümmten und mäandrierenden Abschnitten, vor allem im Bereich von Mooren oder Schwemmfächern. Entsprechend sind die Bäche zum Teil stark strömend, zum Teil träge fließend.

Fließgewässer der Großen Auen (Surtal)

In einem Teil des Surtales und den Moorauern liegen einstromige Gewässer mit flachen, kastenförmigen Profilen vor. In den Grobmaterialauen der Sur verfügen sie über eine gekrümmte bis stark gekrümmte Linienführung, in den Moorauen mit geringerem Gefälle mäandrieren die Gewässer.

Die **Sur** durchquert den westlichen Teil des Gemeindegebiets von West nach Ost, um dann kurz hinter Teisendorf Richtung Norden abzuknicken. Nach dem Surspeicher schwenkt sie wiederum in südöstliche Richtung um, wo sie die Nordostgrenze des Gemeindegebietes bildet.

Der Flächenanteil von Gewässern im Gemeindegebiet beträgt 0,9 % und liegt damit trotz des Fließgewässerreichturns unter dem Landkreisdurchschnitt von 2 % und dem bayerischen Wert von 1,9 %. Dies ist vor allem dadurch bedingt, dass neben dem Surspeicher keine größeren Stillgewässer vorhanden sind.

Das Gemeindegebiet gliedert sich in **mehrere Gewässereinzugsbiote**. Während ein Großteil der Gewässerläufe vom Teisenberg, den Moränenhängen um das Surtal und im nordöstlichen Bereich in die Sur entwässert, laufen die Gewässer im südöstlichen Bereich (um Ufering, Roßdorf und Hörafing) der Kleinen Sur zu. Der südwestliche Gemeindeteil zwischen Surberg-Bichl und Neukirchen entwässert über den Rettenbach in die Traun und der nordwestliche Gemeindeteil gehört zum Einzugsgebiet des Waginger Sees.

Zum Gewässersystem der Sur gehören vor allem:

Mündung westlich Teisendorfs

- von den Nordhängen des Teisenbergs: Leitenbach, Thalhauser Graben, Wankgraben, Braunsreuther Graben, Thumberger Graben
- von den Südhängen des Grundmoränenzugs Lauter: Gastager Graben, Zischkelgraben, Rundauer Graben, Aschauer Graben, Feldbach
- Oberteisendorfer Ache mit Schwarzenberggraben, Atzlbach, Vorderrißgraben, Hochöder Graben, Klötzelbach und Sprunggraben
- von Süden bei Teisendorf: Rattenbach, Schinderbach, Stechergraben und Moosgraben mit Stettener Saugraben und Freidlinger Bach

Mündung östlich Teisendorfs

- Ramsaubach mit Künümgraben

Mündung nördlich der Bahnlinie

- Lußgraben
- Kaltenbacher Graben
- Oberndorfer Graben
- Meisterhausgraben

Zum Gewässersystem der Kleinen Sur gehören insbesondere:

- Stahlbachgraben
- Roßdorfer Bach
- Leitenbach
- Filzgraben

Zum Gewässersystem der Traun (Rettenbach) gehören:

- Langwiesbach
- Autobahngraben südlich des Sportplatzes Neukrichen
- Weitwiesgraben

Zum Gewässersystem des Waginger Sees gehören unter anderem:

- Hunklinger Graben
- Moosgraben
- Forstgraben mit Seitenbächen
- Eisgraben mit Stockgraben, Katzenbach und Mehringer Bach

Die Talräume sind wichtige „Retentionsbecken“ und besitzen ausgedehnte wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete. Die Mündungsbereiche größerer Gewässerläufe mit Seitenbächen in die Sur (Oberteisendorfer Ache, Moosergraben, Rattenbach) wie vor der Ortschaft des Marktes Teisendorf sowie im Bereich der Sportanlage Teisendorf (Ramsaubach) stellen **für den Hochwasserschutz kritische Stellen** dar.

Gewässergüte

Die Gewässergüte der Fließgewässer ist ein Indikator für den Gewässerzustand. Die Erfassung und Bewertung seitens des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein liegt aus dem Jahr 2004 vor. Es wurde die Saprobie der Gewässer bestimmt (Saprobie = der Abbau organischer Substanzen durch Organismen). Die Saprobie wird anhand bestimmter Zeiger- oder Indikatorlebewesen ermittelt. Aus der relativen Häufigkeit der Tiere einer Art sowie der Zusammensetzung der Lebensgemeinschaft lässt sich der Saprobienindex berechnen, der einer Güteklasse zugeordnet ist.

Hinweis zur Gewässergüte

Gewässergüte I: unbelastet bis sehr gering belastet	Gewässerabschnitte mit reinem, stets annähernd sauerstoffgesättigtem und nährstoffarmem Wasser; geringer Bakteriengehalt; mäßig dicht besiedelt, vorwiegend von Algen, Moosen, Strudelwürmern und Insektenlarven; Laichgewässer für Edelfische.
Gewässergüte I-II: gering belastet	Gewässerabschnitte mit geringer anorganischer oder organischer Nährstoffzufuhr, ohne nennenswerte Sauerstoffzehrung; dicht und meist in großer Artenvielfalt besiedelt.
Gewässergüte II: mäßig belastet	Gewässerabschnitte mit mäßiger Verunreinigung und guter Sauerstoffversorgung; sehr große Artenvielfalt und Individuendichte von Algen, Schnecken, Kleinkrebsen, Insektenlarven und Fischen; Wasserpflanzenbestände bedecken größere Flächen.
Gewässergüte II - III: kritisch belastet	Gewässerabschnitte, bei denen die Belastung mit organischen, sauerstoffzehrenden Stoffen einen kritischen Zustand bewirkt; Fischsterben infolge Sauerstoffmangels möglich; Rückgang der Artenzahl bei Makrophyten; Neigung zu Massenentwicklungen von einzelnen Pflanzen- und Tierarten.
Gewässergüte III: stark verschmutzt	Gewässerabschnitte mit starker organischer Verschmutzung; der meist niedrige Sauerstoffgehalt reicht oft für höhere Wasserorganismen wie Fische nicht aus; örtlich Faulschlammablagerungen; massenhaftes Auftreten von Abwasserbakterien und Wimpertierchen, bisweilen auch Schwämme, Egel und Wasserasseln; kaum Pflanzenbestände.
Gewässergüte III-IV: sehr stark verschmutzt	Gewässerabschnitte mit weitestgehend eingeschränkten Lebensbedingungen für höheres Leben: Die sehr starke organische Verschmutzung führt oft zu totalem Sauerstoffschwund; Trübung durch Abwasserschwebstoffe; ausgehende Faulschlammablagerungen, dicht besiedelt durch rote Zuckmückenlarven oder Schlammröhrenwürmer.
Gewässergüte IV: übermäßig verschmutzt	Gewässerabschnitte mit übermäßiger Verschmutzung durch organische, sauerstoffzehrende Abwässer; Bakterien, Geißel- und Wimpertierchen leben in einer Biozönose auf ausgedehnten Faulschlammhängen; Sauerstoff fehlt oft gänzlich, entsprechend sind Möglichkeiten für höheres Leben örtlich und zeitlich stark beschränkt.

Es ist erkennbar, dass die überwiegende Anzahl der Gewässer III. Ordnung in der Gemeinde bereits in die Gewässergüteklasse II einzuordnen ist, aber auch die Güteklassen I-II und I sind häufig vertreten. Über die besten Gewässergüten (I, I-II, II) verfügen insgesamt die Bäche am Teisenberg. Die Fließgewässer des Surtales sind überwiegend den Güteklassen II und II-III zuzuordnen. Stärker belastete Abschnitte finden sich am Feldbach, Mehringer Bach, Meisterhausgraben und am Stahlbachgraben.

Funktionen eines Fließgewässers

Natürliche und naturnahe Fließgewässer erfüllen eine Vielzahl von Funktionen. Neben dem geregelten **Abfluss** von Oberflächenwasser ist die **Selbstreinigungskraft** der Fließgewässer von großer Bedeutung. Das Vermögen des Baches, eingeschwemmte Stoffe abzubauen und das Wasser wieder zu reinigen, erfolgt mit Hilfe von Mikroorganismen unter Sauerstoffverbrauch. Die besten Bedingungen für die Selbstreinigung eines Gewässers werden dabei durch hohe Strömun-

gen und Turbulenzen erreicht, die dazu beitragen, dass ausreichend Sauerstoff herantransportiert und Exkretionsstoffe und Stoffwechselprodukte abgeführt werden. Durch einen ausgeglichenen Sauerstoffhaushalt können Organismen des Bachbettes eingetragene Stoffe aufnehmen und binden. Eine Strömungsvielfalt im Gewässer, die solche Bedingungen bieten kann, ergibt sich bei einer guten und vielseitigen Strukturausstattung mit abwechslungsreichen Uferbereichen, gewundener Linienführung und vorhandenen Gehölzstrukturen an den Ufern. Letztere führen zudem zu einer Beschattung des Gewässers, was zusätzlich den Sauerstoffgehalt im Gewässer erhöht. Wildbäche haben aufgrund ihres starken Gefälles hier sehr gute Voraussetzungen.

Ein vielseitiges und abwechslungsreiches Fließgewässer bietet zudem zahlreichen Pflanzen- und Tierarten in und am Gewässer einen **Lebensraum**. Neben der Lebensraumfunktion für oftmals stenotope (eng biotopgebundene) Arten dienen sie aufgrund ihrer linearen Struktur einer großen Zahl an Tieren als Wanderkorridore und Verbundelemente.

Nicht vernachlässigt werden darf die Funktion der Fließgewässer für den **Hochwasserschutz**. Naturnahe Fließgewässer mit intakter Aue und angrenzenden Feuchtgebieten (Niedermoore, Streuwiesen) tragen wesentlich zum Wasserrückhalt und zur Abflussbremsung bei Hochwasser bei. Die Aue ermöglicht eine Verteilung des anfallenden Wassers in die Fläche und bildet somit wichtige Rückhalte- und Speicherräume bei Hochwasser (Retentionsräume). Ein natürlicher Auwaldbestand bzw. extensive Grünlandnutzung in den Überschwemmungsbereichen erhöht die „Rauhigkeit“ der Landschaft und reduziert dadurch die Abflussgeschwindigkeit. Zusätzlich werden in strömungsberuhigten Bereichen der Aue Feststoffe und Sedimente „ausgekämmt“ und abgelagert und somit das Wasser gereinigt. Durch das auf diese Weise zurückgehaltene Wasser wird der Abfluss im Bachbett selbst reduziert. Ein Teil des Wassers wird zeitlich verzögert wieder von der Aue in das Gewässerbett abgegeben, ein Großteil versickert im Auenbereich und trägt somit einen wichtigen Teil zur Grundwasserneubildung bei. Die Wasserrückhaltefunktion eines Fließgewässers ist um so höher, umso größer sein Ausuferungspotential in ein breites Überschwemmungsgebiet ist. Als am wirkungsvollsten zur Verzögerung und Reduzierung einer Hochwasserwelle hat sich nach der jüngsten Studie zur Untersuchung des Einflusses von Maßnahmen der Gewässerentwicklung auf den Hochwasserabfluss (Juni 2005) eine Bewaldung der Vorländer mit gleichzeitiger Laufverlängerung durch mäandrierende Linienführung erwiesen. Voraussetzung dabei ist ein möglichst großer Raum, der in den Vorländern zur Verfügung stehen muss. Aber auch durch eine Bewaldung der Uferstreifen und Laufverlängerung kann bereits eine gute Verzögerung und Verminderung der Hochwasserwelle erzielt werden.

Nicht zuletzt tragen naturnahe Fließgewässer in der Kulturlandschaft zur Aufwertung des **Landschaftsbildes** und damit zu einem positiveren **Naturerleben** (Naherholung) bei.

Diese Funktionen eines Fließgewässers gilt es zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Gemeinden sind angehalten Gewässerentwicklungspläne aufzustellen, um die Sicherung, Entwicklung und Pflege der Gewässer vor Ort umzusetzen. Im Gemeindegebiet wurden bereits Gewässerentwicklungspläne für Gewässer II. (Sur) und III. Ordnung erarbeitet. Die EU Wasserrahmenrichtlinie fordert, dass Fließgewässer in einem guten ökologischen Zustand zu sichern bzw. in diesen zu überführen sind.

→ Planungshinweise:

- Erhalt naturnaher und natürlicher Fließgewässer und Wildbäche;
- Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 gemäß den vorliegenden Gewässerentwicklungskonzepten für Gewässer II. und III. Ordnung:
“Sichern bzw. Wiederherstellen eines guten ökologischen Zustandes; Sichern bzw. Wiederherstellen der natürlichen Funktionsfähigkeit der Gewässer“;
- Verbesserung der Wasserqualität an den wenigen belasteten Streckenabschnitten durch verstärkte Vorklärung der Abwässer;

- Bereitstellen von Uferrandstreifen und Zulassen der Eigendynamik an Fließgewässer zur Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer;
- Sichern von Retentionsflächen für den Hochwasserschutz (Wassersensible Bereiche);
- Anlage von Gehölzstrukturen zur Verbesserung der Strukturausstattung und Beschattung der Fließgewässer im Talraum zur Erhöhung des Selbstreinigungsvermögens und des Sauerstoffgehaltes;
- Gewährleistung der biologischen Durchgängigkeit sowie ausreichender Restwassermengen bei gewässerbaulichen Maßnahmen.

4.5.3 Stillgewässer

Das größte Stillgewässer im Gemeindegebiet ist der **Surspeicher (Surtalsperre)**, ein Hochwasserrückhaltebecken 3 km nördlich von Teisendorf, das direkt an der nördlichen Gemeindegrenze liegt. Als Stauraum dient ein etwa 4 km langer, zwischen 464 und 478 m NN gelegener, enger Talabschnitt der Sur mit fast durchgehend bewaldeten Hängen. Der Hauptzweck des Speichers ist die Hochwasserrückhaltung zum Schutz der unterliegenden Gemeinden Petting, Ainring, Freilassing und Saaldorf-Surheim. Daneben dient der Speicher auch der Stromerzeugung und im begrenzten Umfang auch der Niedrigwasseraufhöhung. Der Surspeicher ist im Besitz des Freistaates Bayern vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein. Das staatseigene Kraftwerk am Wasserspeicher wird durch die Bayerischen Landeskraftwerke GmbH verwaltet.

Die Talsperre hat einen Erd-Staudamm mit einer Lehmdichtung und Filterzonen im Inneren. Sie entstand von 1965 bis 1968 und wurde noch 1968 in Betrieb genommen. 1998 wurde die Anlage saniert.

Der Stausee ist sehr schmal und langgestreckt und im Normalfall (Dauerstau) mit 7 ha sehr klein. Erst bei Hochwasser wird er höher eingestaut. Wenn der Wasserpegel von 464 m ü. NN (Dauerstauziel) auf 478,25 m ü. NN (Stauziel) steigt, wächst die Wasseroberfläche auf 67,2 ha.

Zwischen Aufstaubereich bei Schleifmühl im Norden und der Wehranlage des Starzer Wehrs im Südosten liegen in den Mäanderschlingen der unteren Sur Stillwasserflächen, bei denen es sich wohl ursprünglich um **Altarme** handelt. Teilweise sind am Seegrund Grundwasseraufstöße erkennbar. Sie werden bei Hochwasser überflutet und deshalb in diesem Zusammenhang mit Altarmen verglichen. Sie wurden teilweise (nach Angaben des ABSP-Lkr.-Band BGL) für die Fischzucht ausgebaggert, kleinere Bereiche im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen als „Biotopflächen“ angelegt. Die hohen Stickstofffrachten der Sur, die auch für die nitrophytischen Ufersäume an den Gewässern verantwortlich sind, sorgen auch im Surspeicher für eutrophe Bedingungen, die sich in Algenwachstum und einer Blüte der Kanadischen Wasserpest ausdrücken.

Im Gemeindegebiet vom Markt Teisendorf finden sich eine Vielzahl kleinerer **Teiche** und **Weiherr**. Sie wurden u. a. zum Zweck der fischereilichen Nutzung oftmals auch in Quellgebieten angelegt. Teiche und Weiherr sind als Lebensraum z. B. als Laichplatz für Amphibien wichtige Landschaftselemente. Das Ergebnis der Amphibienkartierung zeigt aber, dass diese Gewässer in ihrem derzeitigen Zustand überwiegend nur von ubiquitären Arten besiedelt werden können. Etwas anspruchsvollere Arten sind hingegen deutlich seltener nachgewiesen worden, was wiederum auf die geringe Lebensqualität dieser Gewässer schließen lässt.

Temporäre Wasserstellen und **Tümpel** in Abbaugeländen, Feuchtwiesen und Auenbereichen sowie innerhalb von Mooren in Schlenken und ehemaligen Torstiche wurden angetroffen aber nicht kartiert.

Die Lage der größeren Stillgewässer sind in der Themenkarte „Gewässer“ eingetragen.

→ Planungshinweise:

- Sicherung der Stillgewässer, auch kleinerer Weiher und Tümpel vor Verfüllung und Uferveränderung;
- Extensivierung der fischereilichen Nutzung, bzw. Sanierung der Gewässer durch Umlaufgerinne und Ersatzbiotope;
- zum Schutz von Fauna und Flora in den Stillgewässern, prüfen der Erforderlichkeit von Entlandungen, Durchführung abschnittsweise;
- Anlage von Pufferstreifen, um Nährstoff- und Pestizideinträge aus den angrenzenden Nutzungen zu reduzieren;

4.5.4 Quellen

Quellen stellen den Übergang zwischen Grund- und Oberflächenwasser dar. Aus ökologischer Sicht bedeutet das einen Wechsel des Wassers vom Bereich ausgeglichener, kaum schwankender Bedingungen in eine Umgebung mit ständig wechselnden Einflüssen. Nach der äußeren Form des Wasseraustrittes können Quellen als

- Sicker- und Sumpfquellen,
- Tümpelquellen,
- Fließquellen

unterscheiden werden. Dicht nebeneinander liegende Quellen, ungefähr auf derselben Höhe, werden als Quellhorizonte bezeichnet.

In den stärker zertalten Gebieten wie im Gemeindegebiet treten viele Quellen auf. Die meisten liegen an den Hängen des Teisenbergs und im Urstromtal Höglwörth.

Häufigster Typ in der Moränenlandschaft ist die Sicker- oder Sumpfquelle, bei der der gesamte Quellbereich durch kleinste Rinnsale durchflossen wird und so flächige „Versumpfungen“ hervorruft. Demgegenüber entspringen in Tallage, meist am Hangfuß, Tümpelquellen die oft auch von großflächigen Sickerquellen umgeben sind.

Im alpinen Raum (Hänge des Teisenbergs) sind Quellhorizonte an das Ausstreichen wasser-durchlässiger Horizonte gebunden, z. B. die Oberen Bunten Mergel im Flysch. Häufig kommt es zur Bildung von anmoorigem Untergrundverhältnissen und flächigen Hangvernässungen ohne Quellaustritte, so dass die Hänge extrem rutschgefährdet sind.

→ Planungshinweise:

- Erhalt und Schutz natürlicher Quellen
- Bestandserfassung und Katalogisierung der verschiedenen Quelltypen
- Renaturierung veränderter Quellen, Beseitigen von Einbauten

4.6 Pflanzen- und Tierwelt

4.6.1 Pflanzenwelt

Bei der Betrachtung der Pflanzenwelt muss zwischen der heute vorhandenen Pflanzendecke und der potentiell natürlichen Vegetation unterschieden werden.

Als **potenzielle natürliche Vegetation** wird die Vegetationsform bezeichnet, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen ohne den menschlichen Einfluss einstellen würde. Die potentielle natürliche Vegetation liefert wichtige Hinweise für die Vegetationsentwicklung. Sie gibt zum Beispiel Hinweise für die Artenzusammensetzung bei Erstaufforstungen oder den Sukzessionsverlauf auf unterschiedlichsten Standorten (Bodenabbau).

Im Gegensatz dazu bezeichnet man die vorhandene Pflanzendecke als **reale Vegetation**. Sie ist durch Jahrhunderte lange menschliche Nutzung entstanden und spiegelt die aktuellen Nutzungseinflüsse und Belastungen wider (Kulturlandschaft).

Potentielle natürliche Vegetation

Wie der größte Teil Mitteleuropas wäre auch das Gemeindegebiet von Teisendorf, mit Ausnahme der Wasserflächen (Stillgewässer und Flüsse) und der zentralen Bereiche der Hochmoore, bewaldet.

Aufgrund der unterschiedlichen Standortverhältnisse (Geologie, Boden, Wasserhaushalt) ergeben sich nach SEIBERT 1968 im Gemeindegebiet folgende Standorte potentiell natürlicher Vegetation:

Die Grundmoränenlandschaft und das Molassebergland, die den größten Teil des Gemeindegebiets einnehmen, wären vom submontanen bzw. montanen **Waldmeister-Tannen-Buchenwald** (Asperuo-Fagetum), **Alpenvorland-Rasse**, bewachsen. Charakteristisch für diese Vegetationseinheit ist eine aus Buche (*Fagus sylvatica*), Tanne (*Abies alba*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer campestre*), Fichte (*Picea abies*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) gebildete Baumschicht, zahlreiche Straucharten gesellen sich im Unterwuchs dazu. Diese Gruppe von Wäldern wächst auf mittleren Standorten mit geringem Grundwassereinfluss und bilden Komplexe mit dem **Waldgersten-Tannen-Buchenwald**, der in der Jungmoränenlandschaft des Alpenvorlandes auf stark basenreichen oder kalkhaltigen Standorten submontaner bis montaner Stufe vorkommt.

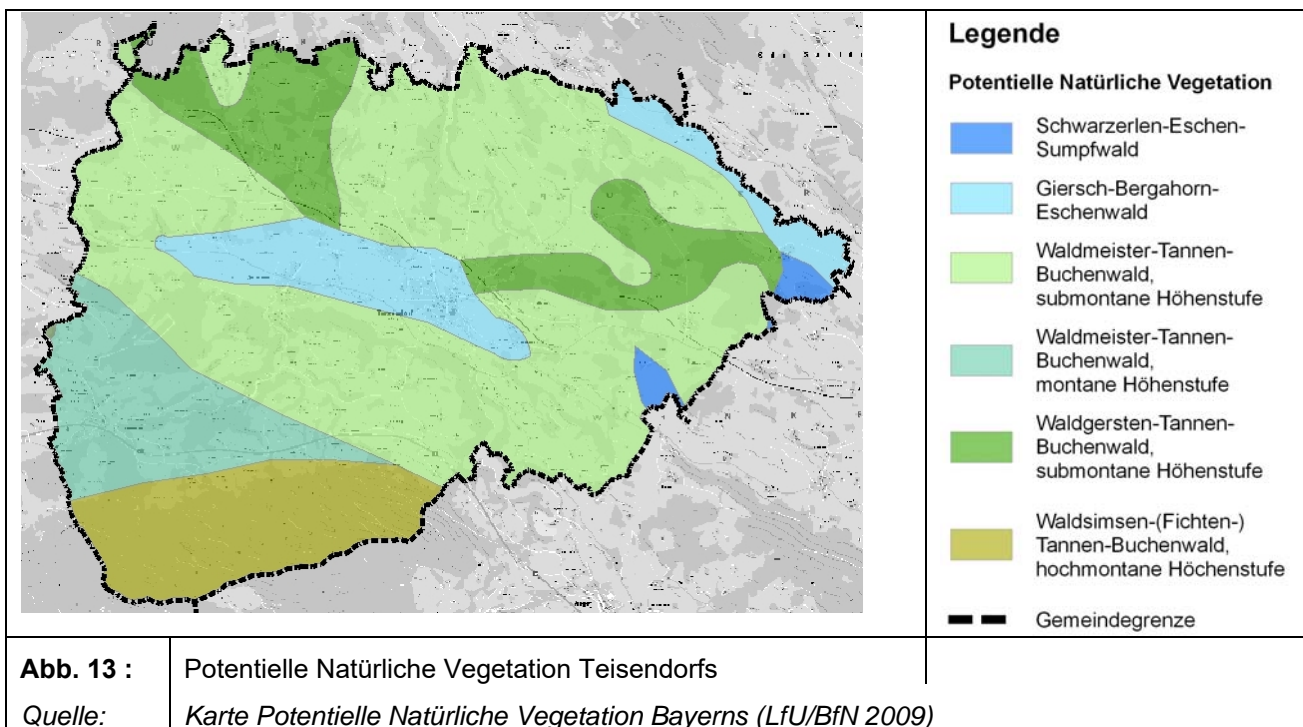
Die wasserdurchlässigen Grundmoränenkuppen wären von einem mehr die sommerliche Austrocknung ertragenden Seggen-Buchenwald (Carici-Fagetum) bestockt, der durch diverse Seggen- und Orchideenarten charakterisiert ist.

Die Verlandungs- und Niedermoorbereiche in den Tälern der Grundmoränenlandschaft sind natürlicherweise von einem **Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald** (Carici elongatae-Alnetum) bedeckt, wobei der dominierenden Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) auch Moor-Birke (*Betula pubescens*), Fichte, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Kiefer, Faulbaum (*Fragula alnus*) und verschiedene Strauchweidenarten beigelegt sind.

Das Surtal wäre im Alpenvorland natürlicherweise von einem **Giersch-Bergahorn-Eschenwald** (Adoxo moschatellinae-Aceretum pseudoplatani) bewachsen, einem eschenreichen Feuchtwald mit Bergahorn, Traubenkirsche und gebietsweise auch mit Bergulme. Diese Feuchtwaldgesellschaft steht in den etwas trockeneren Bereichen im Wechsel mit Waldmeister- oder Waldgersten Buchenwälder (vielfach in bodenfrischer Ausprägung).

Neben den Wäldern und Gewässern sind die Moore das dritte prägende Landschaftselement des Salzach-Hügellandes. Von Natur aus waldfrei sind dabei nur die zentralen Partien größerer **Hochmoore** (*Sphagnetum magellanici*), während die Randbereiche ebenso wie kleinere Hochmoore mit **Berg-Kiefern** (*Pinus mugo*) bewachsen sind (Moorkartierung Bayern 1988-1992). Nach außen hin schließt sich ein **Moorrandwald** mit Kiefer, Moorbirke, Fichte, Faulbaum, Vogelbeere und Öhrchenweide sowie zahlreiche Zwergsträuchern an.

In der hochmontanen Stufe in der Flyschzone des Alpenrandes (Teisenberg) würde der **Waldsimsen-(Fichten-)Tannen-Buchenwald** (*Abieti-Fagetum luzuletosum* s.) den größten Flächenanteil einnehmen, der je nach Basenangebot vom Waldmeister-(Fichten-)Tannen-Buchenwald (*Galio-Abietetum*) abgelöst würde. Es handelt sich hier um einen tannenreichen Laubmischwald bis hin zum Tannenwald auf schwach saueren bis schwach basischen Standorten unterschiedlicher Feuchtestufen.



Reale Vegetation

Die heutige Pflanzendecke ist das Ergebnis jahrhundertelanger Nutzung durch den Menschen und spiegelt daher die natürlichen Gegebenheiten nur noch sehr eingeschränkt bzw. auf kleinen Teilflächen unverändert wieder.

Reste natürlicher Pflanzengesellschaften befinden sich u. a. im Auwald an der Sur zwischen Punschermühle und Surspeicher sowie an der nordöstlichen Gemeindegrenze. Daneben finden sich stellenweise noch feuchte Laub- und Mischwälder an den steilen Talhängen des Surtals, am Hochhorn und am Teisenberg, die sich aufgrund der schweren Bewirtschaftung erhalten haben. Die meisten Wälder weisen jedoch eine deutliche Fichtendominanz auf. Daneben sind noch vorhandene Schlucht- und Feuchtwälder der Bachtäler zu nennen, z. B. an der Oberteisendorfer Ache.

Natürliche Pflanzengesellschaften sind auch die Hoch- und Zwischenmoore wie das Uferinger Filz oder Hinterschnaitter Moos. Leider wurden viele dieser Moorkomplexe in der Vergangenheit entwässert und mit Fichte aufgeforstet. Eine teilweise Renaturierung ist anzustreben.

Die Pflanzenwelt in der **Kulturlandschaft** ist geprägt durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen (58 %). Dabei nehmen begünstigt durch die hohen Niederschläge die Grünlandflächen mit mehrschürigen Wirtschaftswiesen den überwiegenden Anteil von 80 % ein. Nur 20 % werden als Ackerland genutzt. In der Flur reduzieren sich die natürlichen Pflanzengesellschaften auf meist unter 1 - 2 % und stocken vor allem in der montanen Höhenstufe oder agrarisch ungünstigen nutzbaren Standorten. Sekundäre Wirtschaftswälder mit Fichtendominanz entstanden vordringlich durch Vorentwässerung der Moore und Umbau der Privatwälder. Stärker naturnahe Bestände bestehen heute noch in den steileren Bergregionen und Schluchtwäldern am Teisenberg in den Auwäldern im Surtal sowie einigen Waldrandzonen auf submontanen Standorten. In der Feldflur fehlen zum Teil gliedernde Wälder und natürliche Landschaftselemente.

Besondere Strukturen der Kulturlandschaft sind Streuwiesen und Magerrasen. Sie sind durch Bewirtschaftung von Grenzertragslagen entstanden. Soweit heute diese Standorte nicht bereits verloren gegangen sind, können sie nur durch staatliche Förderung nachhaltig gesichert werden.

In den stark vorentwässerten Mooren (Uferinger Filz, Hinterschnaiter Moos) und vernässten Talwiesen im Oberen Surtal ist eine zunehmende Verbrachung und Eutrophierung der Streuwiesen aus den randlich landwirtschaftlich genutzten Flächen festzustellen. Zum Erhalt der teils sehr großflächigen Streuwiesenkomplexe, sollte an einer einmaligen Pflegemahd im Herbst festgehalten und eine Pufferzone (Ökokontoflächen) angelegt werden.

4.6.2 Tierwelt

Für das Gemeindegebiet Teisendorf liegen Daten zur Tierwelt auf Grundlage der Artenschutzkartierung Bayern, der Fledermauskoordinationsstelle Südbayern, der Biotopkartierung Flachland und Alpen sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Berchtesgadener Land vor.

Im Folgenden werden zudem bei den einzelnen Tiergruppen auch Arten genannt, die an anderen Stellen im Landkreis in vergleichbaren Biotopen nachgewiesen wurden und aufgrund der vorhandenen Lebensraumverhältnisse und der Biotopstruktur im Gemeindegebiet ebenfalls vorkommen könnten (Lebensraumpotential). Es wird vor allem auf Tierarten eingegangen, die wegen ihrer speziellen Ansprüche an den Lebensraum als sogenannte Leitarten zur Bewertung von Landschaftsräumen und zur Ableitung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gut geeignet sind.

Säugetiere

Neben häufigeren Säugetieren wie Fuchs, Feldhase, Igel und Rehwild, konnten im Gemeindegebiet an einigen Stellen **Fledermausbestände** nachgewiesen werden. Sie befinden sich meist im Zusammenhang mit älteren Gebäuden, so z. B. in den Kirchen in Teisendorf, Weildorf, Wimmern und Mehring sowie in einzelnen Wohnhäusern oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, z. B. in Punschern und Mühlreut. Die Stollen bei Achthal stellen zudem potenziell wichtige Balz- und Winterquartierstandorte dar, besonders da in näherer Umgebung keine natürlichen Höhlen vorhanden sind.

Die Daten der Fledermauskoordinationsstelle Südbayern verweisen auf Vorkommen folgender Arten im Gemeindegebiet:

- Abendsegler
- Braunes Langohr
- Fransenfledermaus
- Großes Mausohr
- Kleine Bartfledermaus
- Kleine Hufeisennase
- Mopsfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Wimperfledermaus
- Zwergfledermaus

Mittlerweile hat der Biber das Surtal wieder besiedelt. Er hat sich nicht nur am Surspeicher eingefunden (staatseigene Fläche), sondern auch am Oberlauf der Sur bis Oberteisendorf. Wegen der hier nicht mehr vorhandenen Flussauen und der weitgehend begradigten Fließgewässer ergeben sich Probleme mit den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Untergrabung der Gewässerufer, Fällen der Ufergehölze und Einstau landwirtschaftlicher Flächen. Für die betroffenen Landwirte gibt es Möglichkeiten zur Beratung bei der Unteren Naturschutzbehörde und Entschädigung durch den "Biberfonds" (BStMUG).

Ebenso hervorzuheben ist der Fischotter, der auch an der Kleinen Sur vorkommt. Ältere Nachweise für den Siebenschläfer und die Haselmaus liegen verstreut für das gesamte Gemeindegebiet u. a. im Bereich des Surspeichers und am Teisenberg vor.

Vögel

Der Surspeicher und die Talwiesen im Surtal beherbergen eine artenreiche Vogelwelt. Am Surspeicher und dem südlich anschließenden Surtal finden sich Flussuferläufer, Wasseramsel und Baumfalke. Des Weiteren brüten hier Reiherenten, Schnatterenten und der Zwergtaucher. An der Sur wie auch im unteren Raumsautal kommt zudem der Eisvogel vor.

Das Surtal westlich und östlich von Oberteisendorf ist bedeutender Wiesenbrüterlebensraum. Allerdings sind seit der letzten Wiesenbrüterkartierung (1998) deutliche Artenrückgänge zu verzeichnen. Ursprünglich brüteten hier seltene Arten wie der Großer Brachvogel, Wachtelkönig und Feldlerche. Aktuell konnte südlich von Wagneröd ein Brutpaar des Braunkehlchens beobachtet werden, einer der wenigen Nachweise im Landkreis. Der Wiesenpieper wurde zuletzt im Jahr 2006 verhört. Ebenso ist das Vorkommen des Kiebitz und des Feldschwirl im Gebiet belegt. Der letzte Brutversuch des Großen Brachvogels liegt über 10 Jahre zurück, wobei es sich hier mit hoher Wahrscheinlichkeit um einen Ableger aus dem Bestand des Haarmooses (südwestlich Laufen) handelt. Der Wachtelkönig wurde 1998 zudem in den Hangquellmoorkomplexen am Fuße des Teisenbergs gesichtet, hier insbesondere bei Schwarzberg und Kressenberg. Kiebitz und Wachtel konnten zudem 1997 in den Wiesen- und Ackerflächen um Weildorf, Hörafing, Patting und Mühlreit beobachtet werden.

Daneben finden sich in den Zonen der strukturreichen Kulturlandschaft Neuntöter, Baumpieper und Goldammer. An Waldrändern und Feldgehölzen kommen Wespenbussard, Habicht, Sperber, Turmfalke und Dohle vor. Innerhalb der Wälder sind die mittlerweile seltenen Arten wie Schwarzspecht und Hohltaube heimisch. Weißrückenspecht, Dreizehenspecht, Grauspecht sowie der Sperlingskauz besiedeln die Bergmischwälder am Teisenberg.

Nach langjährigen Untersuchungen der Wildbiologischen Gesellschaft München ist der sub- bis hochmontane Bereich des Teisenbergs ein Auerhuhn-Lebensraum mit hoher Bedeutung. Ein Vorkommen des Haselhuhns ist darüber hinaus in den etwas unterhalb liegenden Bergwäldern anzunehmen.

Viele der Arten werden in der Roten Liste Bayern und Deutschland (vom Aussterben bedroht) geführt.

→ Planungshinweise:

- Weitere Pflege der Feuchtwiesen im Surtal (Herbstmahd);
- Lenkung der Freizeitnutzung zur Vermeidung von Störungen am Surspeicher;
- Erhalt der Leitenwälder als ungestörte, große Rückzugsgebiete für die Fauna (speziell Vögel);
- Umsetzung der von laufenden Forschungsarbeiten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sicherung und Förderung der Auerhuhnbestände am Teisenberg, Reduzierung der Konflikte mit Erholung und Naturschutz.

Amphibien/Reptilien

Nach den Ergebnissen des Abschlussberichts der Amphibienkartierung (1991) zeigt sich, dass im nichtalpinen Teil des Landkreises Berchtesgadener Land die Bestände der meisten kartierten Arten sehr klein und stark verinselt sind. Lediglich der Grasfrosch, Seefrosch und die Erdkröte leben noch in größer zusammenhängenden Beständen. Als stark gefährdet müssen Laubfrosch, Teichmolch, Bergmolch und Gelbbauchunke eingestuft werden. Bereits weitgehend verschwunden bzw. sehr selten sind Kammolch, Laubfrosch und Springfrosch.

Wertvolle Amphibienlebensräume bzw. Laichplätze in Teisendorf sind:

- Stillgewässer im Mehringer Bachtal östlich des Heigelsbergs
- Weier im Feuchtbiotopkomplex am Surspeicher Rundweg, NW Gumperting
- Kiesgrube mit Kleingewässer NW Thumburg
- Quellbereich zum Leitenbach südwestl. Ober-teisendorf
- Kiesgrube mit Kleingewässer östlich Obau
- Fischweiher 600 m S Eichham
- Kiesgrube mit Kleingewässer 300 m S Windbichl
- Weiher westlich Kirchsteg

Im gesamten Gemeindegebiet konnten nach aktuellen Daten (2009) folgende Amphibienarten nachgewiesen werden:

- Gelbbauchunke
- Kammolch
- Springfrosch
- Kleiner Wasserfrosch
- Laubfrosch
- Teichmolch
- Teichfrosch
- Seefrosch
- Grasfrosch
- Erdkröte
- Grünfrösche
- Bergmolch

Im quelligen Bereich der Leitenwälder des Ramsaubachtals wurden früher auch Vorkommen des Feuersalamanders gesichtet. Die höheren Lagen des Teisenbergs sind Lebensraum des Alpensalamanders. Von der in Mooren und in Gebirgslagen vorkommenden Kreuzotter sowie der auf trockene Randstrukturen angewiesenen Schlingnatter sind keine aktuellen Vorkommen mehr dokumentiert, aber von Ringelnatter sowie Zaun- und Bergeidechse.

Amphibien und Reptilien sind zur Fortpflanzung weitgehend an aquatische Lebensräume angewiesen. Hier sind auch kleinere Lebensräume von größter Bedeutung.

→ Planungshinweise:

- Erhalt und Neuanlage von Laichgewässern, speziell auch im Kiesabbau, Rekultivierung von Deponien und Gestaltung von Ausgleichsflächen;
- bei kleineren Weihern, Verzicht auf fischereiliche Nutzung, Nährstoffreduzierung durch Pufferzonen, Absetzbecken bei Zuläufen;
- Gezielte Überprüfung potenzieller Lebensräume der Kreuzotter im Flachland (Hinterschnaitter Moos, Roth-Filz) zur Einleitung von Artenhilfsmaßnahmen

Fische

In der Sur und deren Nebenbäche sind Äsche, Barbe, Gründling, Koppe, Rutte und Schneider heimisch. Das Bachneunauge wurde in der Sur nachgewiesen, ist aber selten. Die Altwasser an der Sur sind Habitat für Rotfeder und den Bitterling. Im Surspeicher ist die Erlitze heimisch.

→ Planungshinweise:

- Verbesserung der Wasserqualität in allen Oberflächengewässern;
- Vorklärung von Oberflächenwasser zur Vermeidung von Stoffeinträgen;
- Ökologischer Gewässerumbau entsprechend den Gewässerentwicklungsplänen (Durchgängigkeit, abwechslungsreiche Uferzonen);
- Erhalt und Neuausbildung von Auengewässern;
- Erhalt strukturreicher Weiher und Teiche.

Insekten

Nachweise stark bedrohter Arten liegen vor allem für die Streuwiesenkomplexe im Surtal südlich Wieshäusl und nordwestlich Thalhausen, die Feuchtwiesen an der Kleinen Sur südwestlich Moosleiten, die Streuwiesen am Katzengraben nordöstlich Allerberg, die Pfeifengraswiesen nördlich Schwarzberg sowie nordwestlich Oberreut und östlich Schnaidt, das Weitmoos, Hinterschnaitter Moos, Erlacher Moos, das Hangquellmoor südlich Surbergbichl und am Raumsaubach sowie an den Bahndämmen bei Hofholz, Schödling und Mehring vor.

Libellen:	Helm-Azurjungfer, Speer-Azurjungfer, Kleiner Blaupfeil, Südlicher Blaupfeil, Kleine Moosjungfer, Blauflügel-Prachtlibelle, Gestreifte Quelljungfer, Zweigestreifte Quelljungfer, Gefleckte Smaragdlibelle, Gemeine Winterlibelle;
Schmetterlinge:	Heller-Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Lungenenzian-Ameisenbläuling, Hochmoor-Perlmutterfalter, Hochmoor-Gelbling, Hochmoor-Bläuling, Riedteufel, Sumpfwiesen-Perlmutterfalter, Frühester Perlmutterfalter, Natternwurz-Perlmutterfalter, Mädesüß-Perlmutterfalter, Abbiss-Scheckenfalter, Rostbraunes Wiesenvögelchen, Moorwiesenvögelchen, Hufeisenklee-Gelbling, Wachtelweizen-Scheckenfalter, Baldrian-Scheckenfalter, Argus-Bläuling, Storchschnabel-Bläuling, Violetter Kronwickelbläuling, Kleiner Eisvogel;
Heuschrecken:	Sumpfschrecke, Große Goldschrecke, Feldgrille, Gestreifte Zartschrecke, Warzenbeißer;

Aufgrund ihrer Seltenheit im Naturraum stellen auch die kleinräumig vorkommenden Trocken- und Magerrasen, z. B. an den Ranken der Flur, weitgehend ohne Bewirtschaftung, wichtige Lebensräume für Tagfalter, Wildbienen und Hummeln dar.

→ Planungshinweise:

- Erhalt und Sicherung der oft vereinzelt und kleinflächigen Trocken-Lebensräume, sichern durch angepasste Nutzung (speziell an Bahnböschungen, Dämme an Surspeicher, Sicht- und Lärmschutzwällen mit starker Besonnung);
- Erhöhung des Blütenangebotes in der Kulturlandschaft durch Schaffung von extensiv genutzten Randstreifen und Pufferzonen (z. B. Acker- und Wiesenrandstreifenprogramm);
- Berücksichtigung trockener bzw. magerer Lebensräume bei Rekultivierung des Kiesabbaus;
- Erhalt und Vernetzung der Feuchtgebietskomplexe.

4.6.3 Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Für das Gemeindegebiet liegt die Biotopkartierung Bayern (Maßstab 1 : 5000) vor, die vom Bayer. Landesamt für Umweltschutz seit 1985/86 laufend fortgeschrieben wird. Für den Landkreis Berchtesgadener Land wurde die Kartierung des Flachlandes zuletzt im Jahr 2009 aktualisiert (Grundlage Art. 13d und FFH). Die Kartierung der Alpen zuletzt im Jahr 2008. Die Grenze zwischen beiden Kartierungen verläuft am Fuß des Teisenbergs.

Als Biotope werden naturnahe Vegetationstypen und -formationen kartiert, die aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes eine hohe Bedeutung haben. Die Kartierung wird nach landesweit einheitlichen, vorwiegend vegetationskundlichen Merkmalen festgelegt. Als besonders schützenswerte Bereiche stellen sie auch die Grundlage für ein Biotopverbundkonzept dar.

Die Abgrenzungen der einzelnen Biotope einschließlich Nummerierung wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Dabei sind sowohl die Flachlandbiotope als auch die Biotope der Alpenbiotopkartierung (am Teisenberg) dargestellt.

Die Biotopkartierung Bayern (Flachland und Alpen) hat im Gemeindegebiet Teisendorf 281 **Biotope** (11 in den Alpen, 270 im Flachland) mit 582 Einzelflächen (72 in den Alpen, 510 im Flachland) und einer **Gesamtfläche** von ca. **364,2 ha** erfasst (27,3 ha in den Alpen und 336,9 ha im Flachland). Die Biotopflächen nehmen damit 4,2 % der Gemeindefläche ein, was etwas über dem Landesdurchschnitt von 3,8 %, jedoch unter dem Landkreisdurchschnitt von (1.532 ha) 6 % (im Flachland) liegt.

Größenverteilung der Biotopflächen in Teisendorf:

Flächen- größe	Anzahl BK	Anzahl ABK	Anteil Gesamt	
< 0,1 ha	67	16	14,3 %	} ca. 95,5 %
0,1 – 0,5 ha	269	40	53,1 %	
0,5 – 1,0 ha	98	11	18,7 %	
1,0 – 2,0 ha	48	3	8,8 %	
2,0 – 3,5 ha	20	-	3,4 %	} ca. 4,5 %
3,5 – 7,0 ha	5	-	0,9 %	
7,0 – 10 ha	1	-	0,2 %	
> 10,0 ha	-	-	0 %	
Gesamt	510	72	100 %	100 %

Auffällig ist, dass die meisten Biotopflächen nur zwischen 0,1 und 0,5 ha groß sind. Zudem ist der Anteil der Biotope mit einer Größe unter 0,5 ha sehr hoch. Insgesamt sind gut 95 % der Biotopflächen unter 2 ha.

Zu den größten Biotopflächen zählen u. a. das Uferinger Filz, das Hinterschnaitter Moos, die Bereiche des unteren Surtals zwischen Teisendorf und dem Surspeicher und das Feuchtgebiet am Mehringer Graben.

Quelle: Karte Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (BfN/LfU 2009)

Je kleiner eine Biotopfläche eines bestimmten Biotoptyps ist, desto weniger Arten beherbergt sie und desto geringer ist die Einwanderungsrate (geringere Trefferquote) von Arten (Inseltheorie von McARTHUR und WILSON, 1967). Zudem verkleinert sich die Kernzone bei gleichzeitiger Zunahme der durch Störungen von außen beeinflussten Randzone. Ressourcenangebot und Habitatvielfalt sind stark reduziert.

Weiter ist bei kleinen Flächen der genetische Effekt zu berücksichtigen. Für das Überleben einer lokalen Population sind oft seltene Allele des Genpools entscheidend. In zu kleinen, isolierten Po-

pulationen verschwinden solche seltenen Allele sehr schnell und es kommt zu einer genetischen Verarmung.

Damit das Überleben ohne fremde Hilfe und die Funktionsfähigkeit von einem Individuum, einer Familie, einer Population, einem Biotoptyp, einem Ökosystem oder einem Ökosystemkomplex möglich ist, ist ein sogenanntes **Minimalareal** als Mindestfläche notwendig (AMMER et al. 1991, S. 27).

Die Angabe solcher Flächengrößen ist aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge, die sie beeinflussen, schwierig. Für die angewandte Landschaftsplanung sind sie aber zur Orientierung wichtig. Die nachfolgende Tabelle zeigt Größenangaben für Minimalareale, die durch Untersuchungen belegt sind.

Minimalareale für einzelne Biotoptypen:

Biotoptyp		Minimalareal	
Wald		100 ha	
Magerrasen		10 ha	
Feuchtwiese		10 ha	
Hochstaudenfluren		5 ha	
Kleinere Trockenbiotope, wie Trockenrasen, Sand- oder Felsfluren		0,5 – 3 ha (davon max. 10% mit Gehölz bestockt!)	
Altgrasflächen		100 m ²	
Naturteich		1 ha	
Kleinbiotope, wie Tümpel, Weiher, Quellen,...		10 – 200 m ²	
Bodenaufschlüsse		1 ha	
Lineare Biotope	Streifenbreite	Lineare Biotope	Länge
Feld- und Wiesenrain	3 – 5 m	Waldrand	5 – 10 m
Röhrichtsäume	4 – 6 m	Uferstreifen	5 – 10 m
Hecken	4 – 10 m	Röhrichtband	5 – 10 m
Waldsäume	20 – 50 m	Naturnaher Bachabschnitt	5 – 10 m
Röhrichtfelder	20 – 100 m		

Quelle: AMMER et al. 1991, S. 54-55

Die wichtigsten Biotoptypen im Gemeindegebiet sind:

Quellen, Tümpel, Stillgewässer

Quellen sind äußerst sensible Lebensräume, die empfindlich auf Störungen reagieren. Aufgrund ihres konstanten Milieus (ganzjährig ziemlich gleichmäßige Wasserführung, geringe Temperaturschwankungen, meist geringer Sauerstoff-, aber hoher Kohlendioxidgehalt, gleichbleibender Gewässerchemismus) beherbergen sie ausgesprochen artenarme, stark spezialisierte Lebensgemeinschaften. Nach der äußeren Form des Wasseraustritts werden Sicker- oder Sumpfquellen, Tümpelquellen und Fließquellen unterschieden, wie bereits in Kapitel 3.4 beschreiben. Je nach Quelltyp ist die typische Umgebung als Quellflur, Quellbach, Kleinseggensumpf, Nasswiese, Niedermoor, Zwischenmoor oder nasse Staudenflur ausgeprägt. Unbeeinträchtigte Quellen mit dauerhafter Schüttung sind oft Standorte von besonderer ökologischer Qualität.

In den stärker zertalten Gebieten wie im Gemeindegebiet treten viele Quellen auf. Die meisten Bestände liegen an den Hängen des Urstromtales Höglwörth sowie des Teisenbergs. Daneben gibt es Quellen an den steilen Hangleiten der Sur, z. B. westlich von Oberteisendorf.

Bei Stillgewässern ist der Wasseraustausch im Gegensatz zu Fließgewässern im Verhältnis zum Gesamtvolumen gering bzw. stark verlangsamt. Daher bestimmen Herkunft und Zusammensetzung des Wassers neben Größe und Tiefe ganz wesentlich den Charakter und Typ des Stillgewässers. Es ergeben sich mehr oder weniger geschlossene Stoffkreisläufe sowie aufgrund weitgehend fehlender Strömung eine vertikale Schichtung. Während Weiher überwiegend natürlich entstandene Stillgewässer darstellen, die meist von geringer Wassertiefe (i. d. R. weniger als 2 m) sind und keinen regulierbaren Abfluss besitzen, sind Teiche gezielt vom Menschen angelegt und meist ablassbar.

Teiche und Weiher stellen für die meisten Stillgewässerbiozöosen wichtige Ersatzlebensräume dar, besonders dann wenn sich Verlandungszonen bilden. Allerdings beeinträchtigt eine intensive Nutzung für die Fischzucht ihre Funktion als Lebensraum. Teiche finden sich im Gemeindegebiet vorrangig als Fischteiche in den Auen der Fließgewässer, v. a. im Surtal sowie als ehemalige Löschweiher im Umfeld der Dörfer.

Bäche und Gräben

In einem natürlichen bzw. naturnahen Fließgewässer existieren eine Reihe von Kleinlebensräumen (z. B. Gumpen, unterspülte Ufer, Kies-, Sand- und Schlammflächen), die sich aufgrund unterschiedlicher Fließgeschwindigkeit, wechselnder Wassertiefe, unterschiedlichem Sohlensubstrat und verschiedenartiger Ausstattung mit Pflanzen einstellen. Auch die vegetationsfreien Uferbereiche einschließlich Kiesbänke beherbergen eine sehr spezifische Fauna, in der charakteristische Käfer- und Spinnenarten dominieren.

Bäche beherbergen in naturnahem Zustand besonders artenreiche Lebensgemeinschaften mit einem sehr hohen Anteil stenotoper (eng biotopgebundener) Arten. Naturnahe Fließstrecken der Bäche findet man heute meist nur noch in den Wäldern und Gebirgsregionen. Alpine Wildflusslandschaften zählen zu den am stärksten gefährdeten Lebensraumtypen in ganz Mitteleuropa. Im Kulturland wurden die meisten Bäche begradigt oder verrohrt und werden heute von einem nitrophilen Hochstaudensaum begleitet.

Im Gemeindegebiet finden sich vergleichsweise naturnahe Gewässerstrecken noch an der Unteren Sur, der Kleinen Sur sowie entlang verschiedener in engen Tälern eingegrabener Bachläufe, z. B. am Forstgraben, Mehringer Bach oder Ramsauer Bach.

Gräben sind anthropogene Lebensräume, die sowohl Fließgewässer- als auch Stillgewässercharakter aufweisen können. Fehlen in einem Gebiet naturnahe Gewässer vollkommen oder werden Gräben nicht mehr geräumt, so können sie naturschutzfachliche Bedeutung erlangen. Die meisten

Gräben entwässern Nieder- und Hochmoore sowie Streuwiesen, so dass der negative Effekt des Grabens über den möglichen positiven überwiegt.

Künstliche Gräben finden sich beispielsweise im Surtal westlich von Teisendorf und Oberteisendorf, um das Uferinger Filz sowie südlich der kleinen Sur.

Ufersäume: Röhrichte, Großseggenrieder, nasse Hochstaudenfluren

Wie Hecken verbinden auch Ufersäume mit Gehölzen, Röhrichten und Hochstauden verschiedene Lebensräume und bieten zahlreichen Tierarten neben Nahrung und Schutz auch die Möglichkeit sich auszubreiten. Am Übergang von Wasser- zu Landlebensräumen beherbergen sie eine sehr spezielle Fauna wie Wasserspitzmäuse, Eisvogel und Libellen. Ufersäume sichern das Gewässerbett und die Ufer und prägen in großem Maße das Landschaftsbild.

Nasse Staudenfluren wachsen von Natur aus v. a. an den Rändern kleinerer Fließgewässer, eng verzahnt mit Auwald und Röhrichtgesellschaften. Auf brachgefallenen Feuchtwiesen stellen sie ein mehr oder weniger langlebiges Sukzessionsstadium dar. Auch an feuchteren Bahnböschungen sind sie zu finden.

Die natürlichen Standorte der Großseggenrieder sind v. a. die Uferzonen von Stillgewässern sowie feuchte Mulden und Senken. Sekundär finden sie sich als Verlandungsstadium in ehemaligen Teichen sowie auf nicht mehr bewirtschafteten Feucht- und Nasswiesen. Röhrichte stellen Verlandungsgesellschaften stehender oder fließender Gewässer dar. Meist dominiert als einzige Art innerhalb der Bestände das Schilfrohr. Sekundär entwickeln sich Röhrichte ebenfalls auf brachgefallenen Nass- und Feuchtwiesen. Ausgeprägte Röhrichte finden sich im Gemeindegebiet entlang der Sur und des Mehringer Baches.

Nasse Staudenfluren, Großseggenrieder und Röhrichte stellen aufgrund fehlender Nutzung relativ ungestörte Lebensräume für zahlreiche Insekten und Vögel dar. Zudem prägen sie in hohem Maße das Landschaftsbild.

Nass-, Feucht- und Streuwiesen

Extensives Wirtschaftsgrünland verdankt seine Existenz einer regelmäßigen, ein- bis maximal vierschürigen Bewirtschaftung. Wird die Nutzung eingestellt erfolgt eine Sukzession zu Hochstaudenfluren, Röhrichten und Altgrasfluren mit einhergehender Abnahme der Artenvielfalt und schließlich im Laufe der Zeit eine Wiederbewaldung des Standortes. Die Mahd wirkt sich dabei als Selektionskriterium auf die Zusammensetzung der Wiesengesellschaften aus. Ein- bis dreimalige Mahd im Jahr oder vorübergehende Beweidung fördern die Entstehung artenreicher, bunter, jahreszeitlich verschiedene Aspekte bildender Pflanzengesellschaften. Intensive Beweidung, häufiger Schnitt in kurzen Abständen und starke Düngung dagegen bewirken eine Artenverarmung und eine gewisse Eintönigkeit während des Jahresganges.

Nass- und Feuchtwiesen treten v. a. auf gleichmäßig nassen oder wechsellassen, humosen, nährstoffreichen und tonigen Böden auf. Sie werden meist zwei- bis viermal jährlich gemäht und mäßig gedüngt. Mit zunehmender Düngung verringert sich ihr floristischer Reichtum. Auf mäßig feuchten bis mäßig trockenen Standorten finden sich Glatthaferwiesen, die meist intensiver genutzt und dadurch ihre naturschutzfachliche Bedeutung betreffend geringer einzustufen ist.

Als **Streuwiesen** bezeichnet man Grünland, das nicht zur Futtergewinnung, sondern im Herbst als Einstreu für die Ställe gemäht wird. Streunutzung wurde früher großflächig auf feuchten und nassen, ertragsschwachen Böden (Niedermoore und Gleyböden) sowie auf feuchten und wechselfeuchten Aueböden der Fluss- und Bachtäler ausgeübt. Damit stellen sie keinen klar definierten Standorts- und Vegetationstyp dar, sondern eine traditionelle Nutzungsform. Die Streuwiesen hatten daher vor der flächigen Umstellung auf einstreulose Aufstallung sowie dem drastischen Rückgang der Milchviehhaltung eine ähnlich wichtige Bedeutung wie Futterwiesen. Heute jedoch ist

ihre Nutzung meist unrentabel, wodurch bereits viele dieser artenreichen Wiesen durch Nutzungsaufgabe verloren gegangen sind. Streuwiesen beherbergen heute sehr seltene Blumen wie Enziane, Orchideen und Trollblume. Zur Sicherung ihres Fortbestandes müssen sie regelmäßig einmal im Herbst gemäht werden. Viele Streuwiesen wurden auch durch Düngung und Entwässerung zerstört.

Nass-, Feucht- und Streuwiesen sind aufgrund ihrer extensiven Nutzung und relativ nährstoffarmen Standortbedingungen sehr artenreich und damit wichtiger Rückzugsraum für in unserer heutigen Landschaft aufgrund des Konkurrenzdrucks stark rückläufiger seltener Pflanzen- und Tierarten, die auf diese Standorte spezialisiert sind. Zudem erfüllen sie aufgrund ihrer Rauigkeit eine wichtige Funktion und Wasserspeicherfähigkeit für den Hochwasserrückhalt in der Fläche.

Größere Streuwiesengebiete sowie seggen- oder binsenreiche Feuchtwiesen befinden sich vor allem im Surtal westlich von Oberteisendorf, im Ramsaubachtal südlich der Bahnhofssiedlung, in den Tallagen zwischen Hochhorn und Neukirchen (Lengwiesbach) und eng verzahnt mit den Nass- und Feuchtwiesen in den o. g. Bereichen und am Rand der Filze.

Flachmoor und Quellmoore

Als Flachmoore werden Kleinseggenrieder auf torfigen Böden kartiert, die von Grund-, Sicker- oder Quellwasser dauerhaft durchfeuchtet sind. In Abhängigkeit vom Basengehalt des Wassers wird zwischen bodensauereren Flachmooren und Kalkflachmooren unterschieden. Die nährstoffarmen Flachmoore kommen primär an Hochmoorrändern, in Verlandungszonen oder Quellflurbereichen vor und sind häufig sekundär durch extensive Grünlandnutzung entstanden. Die Vegetation wird im Wesentlichen von Kleinseggen, Binsen und Wollgräsern geprägt. Begleiter sind konkurrenzschwache Arten wie Orchideen, Enziane, Mehlsprimel, Fettkraut, Läusekraut etc.

Flachmoore sind in ihrem Bestand oft stark gefährdet, sie reagieren äußerst empfindlich auf Entwässerung und Nährstoffeintrag. Im Alpenvorland zählen die Flachmoore und Pfeifengraswiesen zu den artenreichsten und wertvollsten Pflanzengesellschaften unserer Kulturlandschaft.

Im Gemeindegebiet treten Flachmoore u. a. im Urstromtal Höglwörth, im Surtal nahe der westlichen Gemeindegrenze sowie im Umgriff des Lengwiesbachs und am Fuß des Teisenbergs aufgrund von Quellaustritten auf.

Hoch- und Übergangsmoore

Aufgrund des Torfmooswachstums bilden typischen Hochmoore einen mooreigenen Wasserspiegel aus, der vom Grundwasser der Umgebung völlig unabhängig ist. Durch die fehlende Versorgung mit Mineralstoffen und die starke Nässe sind intakte Hochmoore extrem baumfeindlich. Zentrale Bereiche zeichnen sich durch zahlreiche wassergefüllte Schlenken, z. T. auch Kolke aus, die sich mit von Sphagnen gebildeten Bulten abwechseln. Zu den Rändern hin wird das Moor trockener und zunehmend von Gehölzen besiedelt (Latsche, Spirke, Wald-Kiefer, Fichte oder Moorbirke), die sich i.d.R. im Randlagg, dem niedermoorartigen Übergangsbereich zum Mineralboden hin, zu Moorbüscheln verdichten.

In Zwischenmooren sind neben typischen Hochmoorarten auch charakteristische Niedermoorarten (Mineralbodenwasserzeiger) vertreten.

Verbreitet sind in Mooren oft mehr oder weniger gravierende Veränderungen im Vegetationsaufbau als Folge von Entwässerung und Torfabbau.

Hoch- und Übergangsmoore sind das Uferinger Filz, Hinterschnaitter Moos, Weitmoos und Rothfilz sowie das Waldkiefernmoor südlich Griesacker (Erlacher Filz), ein Kiefern-Birken-Bruchwald mit sekundären Waldkiefernmoor östlich Wimmern, das Waldkiefernmoor westlich Seeleiten und ein Hochmoorrest westlich Stubern.

Wälder

Wald würde von Natur aus in Mitteleuropa weit über 90 % der Fläche bedecken. Nur kleinflächige Extremstandorte wären von Natur aus waldfrei. Die Vertikalstruktur des Waldes baut sich aus einer Baumschicht, Strauchschicht, Kraut- und Grasschicht sowie Moos- und Streuschicht auf. Kennzeichnende ökologische Merkmale von Wäldern sind ausgeglichene Temperatur- und Luftfeuchtebedingungen sowie unterschiedliche charakteristische Lichtbedingungen, die besonders für die Krautschicht spezielle Anpassungsmechanismen erfordern (Beispiel Frühlingsgeophyten). Die Baumschicht eines natürlichen oder naturnahen Waldes stellt ein reich verzweigtes System von Kleinstlebensräumen dar. Äste und Baumhöhlen dienen Vögeln als Nistplätze und beherbergen eine artenreiche Mikrofauna.

Die Wälder in Teisendorf sind meist Tannen-Buchenwälder als **Mischwälder** der submontanen und montanen Höhenstufen mit hohem Fichtenanteil. Teilweise wurden sie in Fichtenforste umgewandelt. An den steileren Hangleiten haben sich noch naturnahe Hanglaub- und Mischwälder erhalten, da diese weniger stark genutzt wurden. Struktureiche Waldbestände (Waldmeister-Buchenwälder) finden sich an den Talhängen zum Surtal im westlichen Gemeindegebiet, im Achthal und nördlich Freidling.

70 % der Bergwälder am Teisenberg sind heute sehr fichtenreiche Bestände. An den Bacheinhängen sind noch naturnahe Edellaubholzbestände sowie Eschen-Ulmen-Erlen bzw. Ahorn-Schluchtwälder erhalten. In den Bergmischwäldern haben viele z. T. sehr seltene Arten ihren Verbreitungsschwerpunkt oder sind ganz auf diese Lebensräume beschränkt. Beispiele hierfür sind das Auerhuhn, der Dreizehen- und Weißrückenspecht, Sperlingskauz und Grauspecht. Für den durchschnittlichen Wirtschaftswald kann eine Baumartenzusammensetzung von 45 % Fichte, 25 % Tanne und 31 % Buche angenommen werden (ABSP).

Schluchtwälder zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Edellaubhölzern und eine meist üppige Krautschicht aus feuchteliebenden Stauden aus und treten meist kleinflächig auf Sonderstandorten in Hanglagen, auf Fels- und Blockschutt auf. Ein ausgeglichenes Bestandsklima mit relativ hoher Luftfeuchtigkeit, gute Wasser- und Nährstoffversorgung ist für die Standorte typisch. In Teisendorf finden sich zahlreiche Schluchtwälder an den z. T. steil hangabwärts fließenden Bächen des Teisenbergs, in tief eingeschnittenen Bachzuläufen an Einhängen des oberen Surtals und am Fuchsreut Bach nördlich von Gastag.

Auwälder werden von starken Wasserstandsschwankungen mit hohem Grundwasserstand und regelmäßigen Überschwemmungen geprägt. Auf den nassen, regelmäßig und lange überschwemmten Schwemmböden bildet sich die von Weiden-Arten dominierte Weichholzaue aus. Durch die Kanalisierung von Fließgewässern und die Entwässerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist dieser Lebensraumtyp heute weitestgehend verschwunden.

Die Hartholzaue, die in den sporadisch überfluteten Bereichen zwischen der Grenze des mittleren Hochwassers und der des Spitzenhochwassers stockt, wird von einem Ahorn-Eschen-Wald gebildet. Die meisten Auwaldflächen werden nur noch bei Spitzenhochwässern überschwemmt. Unter dem Aussetzen der jährlichen Überschwemmungen durch den technischen Verbau leiden vor allem die Weichholzauen. Aber auch bei der Hartholzaue lassen sich bereits Entwicklungen zu einem laubholzreichen Landhochwald hin bemerken. Neben der Bedeutung für das Landschaftsbild sind sie vor allem für die Wasserrückhaltung und -speicherung wichtig. Darüber hinaus dienen sie zahlreichen Tierarten zur Fortpflanzung, als Schutz- und Nahrungshabitat.

Die Baumschicht der Auwälder im Surtal wird vorwiegend von Grau-Erle und Esche geprägt. Schwarz-Erle und Echte Traubenkirsche sind untergeordnet. Die Strauchschicht der Auwälder und die Gebüsche in der Aue sind reich an Weiden (Grau-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide, Schwarzwerdende Weide). Stellenweise überziehen dichte Lianengespinnste (Hopfen, Gewöhnliche Waldrebe) die Baum- und Strauchschicht und vermitteln so das Bild eines typischen Auwaldes. Daneben sind Auwälder im Gemeindegebiet an der unteren Sur, der kleine Sur, am Mehrin-

ger Bach sowie in schmälerer Ausprägung am Ramsaubach und der Sur bei Oberteisendorf erhalten. An der Oberteisendorfer Ache findet sich nur bei Hammer ein Auwaldrest.

Moorwälder/Bruchwälder sind mehr oder weniger geschlossene Bestockungen aus Latsche, Spirke, Kiefer, Fichte und Moorbirke auf typischen sauren und nährstoffarmen, braunen Torfböden. Der Wasserstand ist in der Regel ständig hoch. Oftmals besteht Kontakt zu offenen Hoch- und Zwischenmoorflächen. In der Krautschicht dominieren Zwergsträucher, Torfmoose und Pfeifengras.

Ausgedehnte Moorwälder aus Latschen und Spirken haben sich in den mit Seetonen gefüllten Mulden der Moränenlandschaft, so z.B. im Hochmoor östlich Wimmern, im Uferinger Filz, Hinter-schaitter Moos, Weitmoos, Rothfilz und südlich Oberstetten im Erlacher Filz entwickelt.

Mesophile Wälder

Vereinzelt finden sich mesophile Wälder, z. B. bei Oberreit, Guggenberg und Offenwang. Dies sind vor allem Buchen-Mischwälder mit hohem Laubbaumanteil sowie naturnaher bzw. charakteristischer Alters- und Bestandsstruktur und typischer Bodenvegetation. Sie stocken größtenteils auf frischen, nährstoff- und basenreichen, mitteltiefgründigen Böden.

Hecken, Gebüsche und Feldgehölze

Unter **Hecken** versteht man meist lineare Gehölzstrukturen. Ihre Entstehung verdanken sie häufig aktiver menschlicher Tätigkeit (Pflanzung), oft sind Hecken aber auch durch Unterlassen menschlicher Eingriffe natürlich entstanden (z. B. auf ungenutzten Randstrukturen). Die typischen heckenbildenden Sträucher finden sich von Natur aus im Unterwuchs lichter Wälder, an natürlichen Waldrändern, auf Lichtungen oder an Felshängen.

Ökologisch gesehen sind in Hecken auf komprimiertem Raum zahlreiche Standorttypen zu unterscheiden, etwa der randliche Saum, Gehölzmantel und -trauf, Schleppzone sowie ein dichtes, annähernd waldartiges Bestandesinneres. Hecken sind damit stets wesentliche und oft auch artenreiche Lebensräume, deren Funktion als Verbindungs- und Vernetzungselemente wertsteigernd hinzukommt.

Gebüsche besitzen i.d.R. eine flächige Ausprägung und leiten als Vorwaldstadium im Verlauf der Sukzession zu den jeweiligen standorttypischen Waldformen über. Sie entstehen häufig als Folge eingestellter Nutzung auf landwirtschaftlichen Kulturflächen (z. B. Weiden-Faulbaum-Gebüsche auf ungenutzten Streuwiesen) oder als Sukzessionsstadium in aufgelassenen bäuerlichen Entnahmestellen.

Feldgehölze sind waldähnliche, in der offenen Feldflur liegende Gehölzbestände (meist größer 0,25 ha). Gut ausgeprägt besitzen sie kraut- und strauchreiche Säume, die eng mit Hecken und Gebüschen verwandt sind, während im Bestandesinnern waldähnliche Verhältnisse vorherrschen.

Hecken und Feldgehölze gehören zu unseren artenreichsten Lebensräumen. Die Vielzahl der Gehölzarten bietet mit Blüten und Früchten zahlreichen Insekten und Vogelarten sowie dem Niederwild Lebensraum, Versteck und Nahrung. Die ökologische Wertigkeit der Hecken nimmt zu, wenn begleitende Stauden- und Grassäume vorhanden sind. Neben ihrer wichtigen Funktion als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Unterschlupfraum für Kleinsäuger, Vögel, Käfer, Spinnen, Wildbienen und Wespen, Schmetterlinge und Schnecken sind Gehölzbestände bedeutende Leitstrukturen für die Verbindung von Wäldern und tragen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes bei, indem sie Erosion verhindern, als Windschutz dienen und Refugium für „Nutzinsekten“ sind. Als Strukturelemente in der Landschaft erhöhen sie die Qualität des Landschaftsbildes wesentlich.

Trocken- und Magerrasen, artenreiches Extensivgrünland

Wildgrasfluren trockener und magerer Standorte zeichnen sich durch mehr oder weniger ausgeprägte Nährstoffarmut, bedingt durch Exposition und/oder Substrat einen hohen Wärme- und Lichtgenuss und relativ trockene Standortbedingungen aus. Bleibt der Nährstoffeintrag durch das Vieh gering, bildet sich eine artenreiche Gras- und Blumenflora aus. Diese reich blühenden Magerrasen haben neben ihrer Rolle im Landschaftsbild eine große Bedeutung für Tierarten, wie Tagfalter, Heuschrecken und Grillen.

Im Gemeindegebiet stellen aufgrund der hohen Niederschläge nur die **basenreichen Magerrasen und Altgrasbestände** nordwestlich Thal sowie der Bahnböschungen die wenigen Vertreter dieses Biotoptyps dar.

Der Lebensraumtyp **Artenreiches Extensivgrünland** bezeichnet mehr oder weniger arten- und blütenreiche Wiesen oder Weiden auf frischen bis mäßig trockenen bzw. wechsellackenen bis wechselfeuchten Standorte, die durch regelmäßige, aber nicht zu intensive Nutzung geprägt sind (Der Anteil der Weidezeiger liegt über 50 %). Im Alpenraum ist dieser Biotoptyp von den Tallagen bis in die subalpine Stufe vertreten. Er bildet z. T. ähnliche Pflanzengesellschaften wie die Magerrasen. Ein Übergang zu anderen Biotoptypen, wie z. B. den Streu- und Feuchtwiesen oder den Magerrasen ist bei extensiv genutzten Weiden oft fließend. Artenreiches Extensivgrünland ist in Gemeindegebiet meist an schwer zu bewirtschaftenden Flächen und Randstreifen im Übergang zu Wäldern erhalten.

Eine Übersicht über die im Gemeindegebiet Teisendorf vorhandenen Biotope findet sich im Anhang.

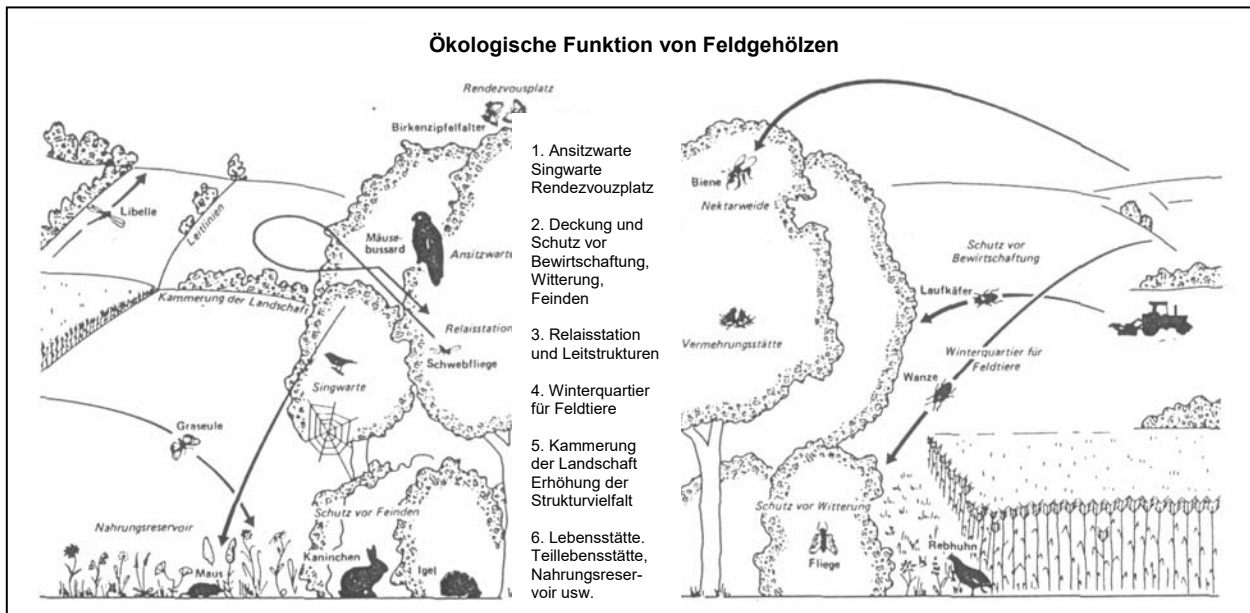


Abb. 14: Häufigkeitsverteilung der spezifischen Artengruppen im Saumbiotop „Waldrand“
 Quelle: BLAB

4.6.4 Ökologisch wertvolle Flächen ohne Schutzstatus

Neben den durch das Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) geschützten oder in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräumen gibt es in Teisendorf weitere Flächen und Objekte, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz, die Ökologie, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzen, wie:

- Alte Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen
- Waldränder mit einem Mantel aus Laubgehölzen und einem Krautsaum
- Obstwiesen und Streuobstbestände
- Gebäude mit Lebensraumfunktion für Fledermäuse

Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen

Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind gute Strukturelemente, mit denen die Biotopdichte in der Kulturlandschaft erhöht werden kann. Bei einer Neuanpflanzung oder Nachpflanzung sollten standorttypische Baumarten verwendet werden. Wenn möglich, sollten alte und tote Bäume belassen werden, rechtzeitig aber auch auf Nachpflanzungen geachtet werden. Der Vorteil von Einzelbäumen und Baumreihen liegt darin, dass sie auch bei wenig vorhandener Fläche gepflanzt werden können. Eine Neupflanzung bietet sich entlang von Wegen und Straßen an sowie auf Weiden (Schattenbäumen), in der Nähe von Gehöften, Stadeln, Wegekreuzen usw. Die Artenauswahl sollte anhand des Standortes und der potentiell natürlichen Vegetation erfolgen.

Waldränder

In der heutigen Agrarlandschaft stellen Grenzlinienstrukturen zwischen Wiesen, Acker und Wald meist scharfe, künstlich geschaffene Schnitte dar. Dagegen wären in einer ursprünglichen Landschaft, in der die Lebensräume auf Grund der natürlichen Standortbedingungen verteilt sind, diese über breite, abgestufte Übergänge miteinander verbunden. Man bezeichnet solch „fließende“ Übergänge als Ökoton. Ökotope werden sowohl von Arten der beiden angrenzenden Biotope besiedelt als auch von Arten, die nur in diesen Saumzonen vorkommen. Dadurch müssen sie als eigenständige Biozönose betrachtet werden. Die Übergangsbereiche weisen aufgrund ihrer bandförmigen Ausprägung einen Wechsel der Umweltbedingungen auf kleinster Fläche auf. Daraus ergibt sich eine Vielgestaltigkeit des Lebensraums, was wiederum zu großer Artenvielfalt und Artendichte führt. Man bezeichnet die Erscheinung als **Grenzlinien-** oder **Randeffekt**.

Ökotope sind von großer Bedeutung, da sie neben der Vernetzung gleichartiger benachbarter Biotope auch eine Vernetzung unterschiedlicher Biotope ermöglichen (BROCKMANN, E. 1987, S. 52-59). Intakte Waldränder machen zudem den Wald nicht so leicht angreifbar für Wind und puffern das Waldinnere von Störungen von außen besser ab. Dies ist gerade auch für die Schutzwälder der Alpen von Bedeutung.

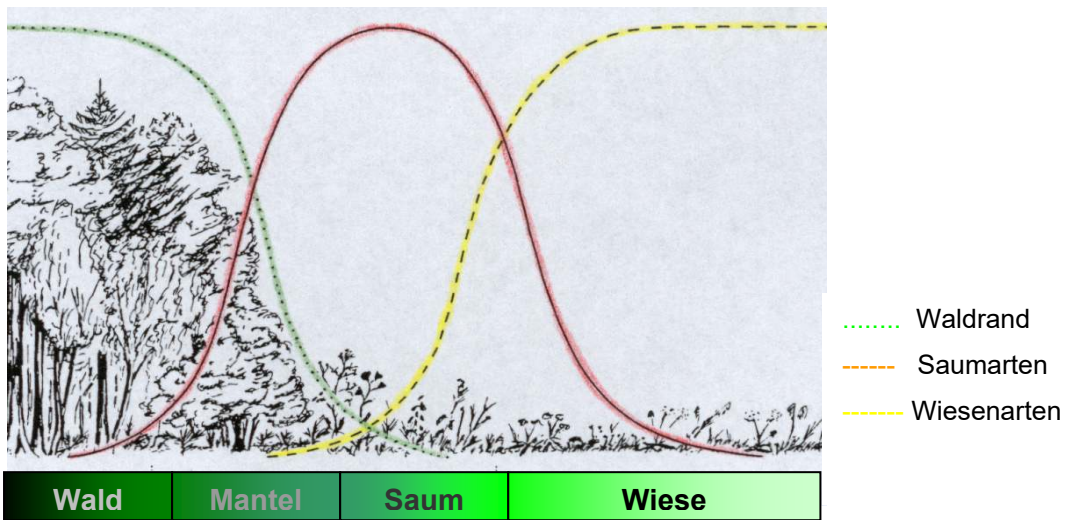


Abb. 15: Häufigkeitsverteilung der spezifischen Artengruppen im Saumbiotop „Waldrand“
 Quelle: BROCKMANN 1987, S. 63, abgeändert

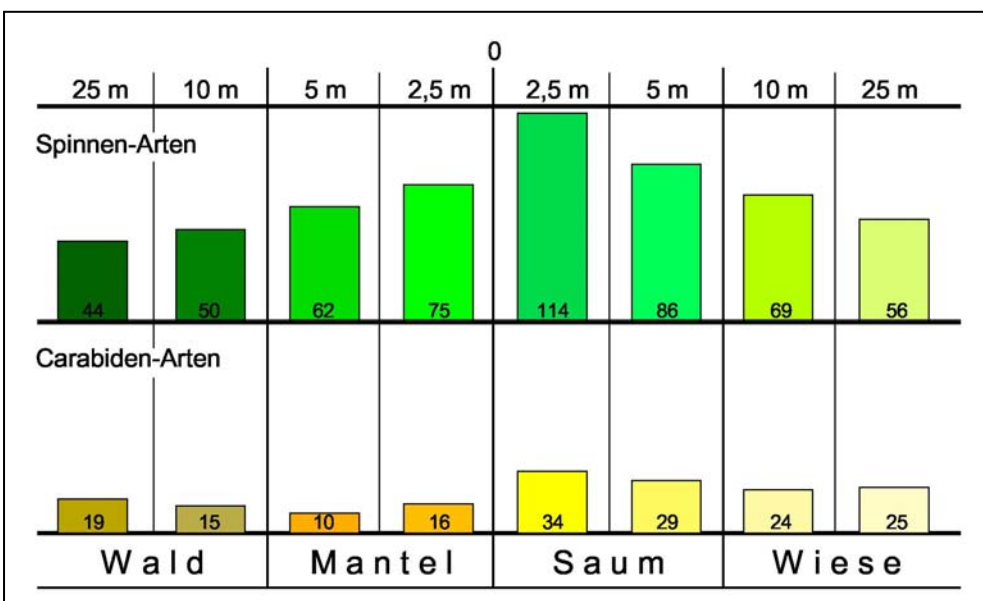
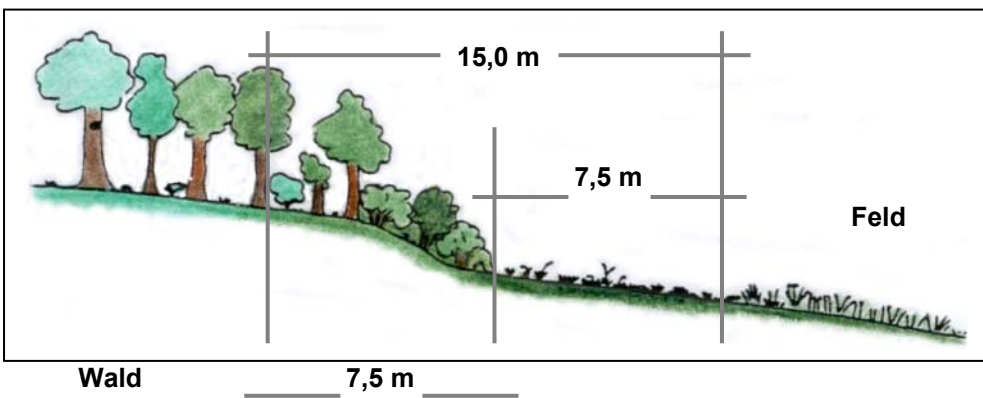


Abb. 16: Beispiel für die enormen Artenzahlen im Randbereich zwischen Wald und Wiese („Randeffekt“)
 Quelle: Mühlenberg 1984, S. 34

Obstwiesen

Obstwiesen weisen einen hohen Arten- und Individuenreichtum besonders bei der Fauna auf. Sie bieten Lebensraum für viele seltene und gefährdete Arten und sind somit von Bedeutung für den Artenschutz. Besonders das Zusammenspiel von Baumbestand und Krautschicht bietet einzelnen Tierarten sowohl Brut- oder Wohn- als auch Nahrungshabitat in einem. Weiter sind die Obstbäume zur Blütezeit wichtig für Bienen und andere Nutzinsekten. Obstwiesen wirken ausgleichend auf das Lokalklima, dienen dem Erosionsschutz an Hängen und leisten Grundwasserschutz. Sie beleben das Landschaftsbild und binden Siedlungen in die Landschaft ein.

Die Obstwiesen und Streuobstbestände im Gemeindegebiet prägen sehr stark das Landschaftsbild. Deutlich wird das beispielsweise bei Wimmern. Im Gemeindegebiet besitzen sie neben ihrer Bedeutung als wichtige Lebensräume für Steinkauz, Grünspecht, Gartenrotschwanz und Neuntöter eine vielseitige Insektenwelt und sind somit wichtige Jagdreviere für Fledermäuse.

Biotope und Gebäude mit Lebensraumfunktion für Fledermäuse

Die zahlreichen Bachtäler mit linearen Begleitstrukturen sind als Leitlinien für Fledermäuse insbesondere während ihre Jagdflüge von besonderer Bedeutung. Aufgrund des dichten Gewässernetzes im Gemeindegebiet ist somit ein weitreichendes Verbundsystem für Fledermäuse gegeben. Wichtige Jagdgebiete aufgrund hoher Insekten-dichte stellen neben den bachbegleitenden Au- und Leitenwäldern die oftmals flächigen Vernässungen wie im Surtal und Ramsaubachtal sowie auch die Hochmoorgebiete dar.

Alte Wälder bieten darüber hinaus Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen, hinter rissiger Borke oder in hohlen Ästen. Somit ist der Erhalt und Schutz dieser Wälder mit ihren vielseitigen Strukturen sowie ein naturnaher Waldbau wichtige Voraussetzung zur Sicherung der Fledermausbestände. Im Gemeindegebiet finden sich aber auch viele geeignete Fledermausquartiere an Gebäuden wie in Kirchen, Pfarrhäusern und Kappellen und in sogenannten Spaltenquartieren hinter Fensterläden und Holzverschalungen in den alten Siedlungsgebieten. Unterirdische Quartierstandorte befinden sich in den Stollen bei Achthal.

4.7 Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Die Landschaft hat grundsätzlich hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und eine vielfältige Naturlandschaft erhöhen die Attraktivität und damit die emotionale Bindung an eine bestimmte Landschaft. Jeder Mensch entwickelt beim Anblick einer Landschaft Empfindungen, geprägt von subjektiven Erfahrungen und Bedürfnissen. Die wechselseitige Beziehung mit der Gefühlsseite des Menschen lässt die Landschaft zum **erlebten Raum** werden. Die Beschreibung des Landschaftsbildes steht in Beziehung zum Bedürfnis der Bürger nach Erholung. Insofern spielt die Nähe zum Wohnstandort eine Rolle (Naherholung) aber auch die Definition von bevorzugten Erholungsgebieten aufgrund der landschaftlichen Schönheit und Eigenart.

Eine Landschaft mit guter Erholungsfunktion zeichnet sich aus durch:

- Naturnähe, Naturvielfalt,
- unverwechselbare Eigenart und
- Ungestörtheit.

Nach diesen Kriterien lassen sich als Schwerpunkte für die **landschaftsgebundene Erholung** folgende Gebiete in der Gemeinde einstufen:

- Teisenberg mit Wäldern und Almen;
- das durch Moränen geprägte Vorland von Hochhorn, Freidling und Höglberg mit dem dazwischen liegenden Urstromtal Höglwörth;
- der Auslauf des Ramsaubaches bis zur Sur mit den Feuchtwiesenkomplexen um Wörlach;
- das „Obere Surtal“ um Teisendorf und Oberteisendorf
- der östlich von Neukirchen gelegene Landschaftsraum zwischen Point, Schnaidt und Strußberg

Besonders die Gebiete, die ortsnah zum Markt Teisendorf liegen, sind bereits heute Naherholungsflächen, deren gezielte *Weiterentwicklung* jedoch bisher fehlt. Die Erholungsräume sind gut erreichbar, besitzen geringe Höhenunterschiede und sind landschaftlich nicht zuletzt durch die Gewässer sehr attraktiv. Der Gemeinde wird empfohlen durch eigene Planungen diese Erholungsräume zusammen mit der Landwirtschaft in ihrer Attraktivität zu verbessern und weiterzuentwickeln.

Das Bedürfnis der Menschen nach Erholung wächst zunehmend, so dass auch die Grundmoränenlandschaft um Weildorf und Laufen einer extensiven Erholungsnutzung unterliegt. Grund hierfür ist der unbelastete Landschaftsraum ohne Durchschneidung von Verkehrswegen. In einigen Bereichen könnte die Strukturvielfalt durch Pflanzung von Einzelbäumen oder Feldgehölzen, Nachpflanzungen in Obstgärten noch verbessert werden.

Gut erreichbar von der Marktgemeinde Teisendorf liegen in geringer Entfernung attraktive Erholungsräume wie Höglwörth mit dem Höglwörther See, der Abtsdorfer See und der Waginger See.

4.8 Alpine Naturgefahren (Georisk)

Alpine Naturgefahren oder Georisiken sind natürliche Vorgänge, wie Steinschlag, Felssturz, Rutschungen (Muren), Hanganbrüche, Erdfall und Dolinen. Zu den Naturgefahren zählen zusätzlich Hochwässer und Lawinen. Diese Massenbewegungen sind typische Elemente (Eigenschaften), die seit jeher zur Prägung der alpinen Landschaft beitragen. Durch die Lage am direkten Alpenrand spielen zumindest für den südlichen Gemeindebereich (Teisenberg) alpine Naturgefahren noch eine Rolle.

Alpine Naturgefahren sind Ereignisse, die lokal mit unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit auftreten. Von ihnen geht dann eine Gefahr aus, wenn in ihrem Einflussbereich Siedlungen oder Infrastruktur betroffen sind.

Auf vielen alpinen Standorten bildet der Bergwald einen natürlichen Schutz vor diesen Gefahren. Wo er geschädigt ist, kann er aber seine Schutzfunktion nicht mehr erfüllen.

Informationsdienste

Der **Informationsdienst Alpine Naturgefahren (IAN)** des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bietet die Möglichkeit, sich einen Überblick über Massenbewegungen, Aktivitätsbereiche, Schadenslawinen, Wildbachereignisse und Gefahrenhinweise zu Georisiken zu verschaffen. Dabei werden geogene Gefährdungen (Georisiken), wie Steinschlag, Felssturz, Rutschung und Hanganbruch sowie Subrosion/Erdfälle durch die Gefahrenhinweiskarte erfasst und als GEORISK-Daten unter anderem über das Bodeninformationssystem Bayern (BIS-BY) im Internet (www.bis.bayern.de) bereitgestellt.

Die **Gefahrenhinweiskarte Alpen und Alpenvorland - Landkreis Berchtesgadener Land** (Stand Oktober 2013) ist somit eine wichtige Grundlage zur Erkennung von Interessenskonfliktbereichen im Rahmen der Bauleitplanung. Sie zeigt in einer Übersicht "Gefahrenverdachtsflächen" auf, die durch Hangbewegungen gefährdet sind, und stellt damit eine prinzipielle Planungshilfe und -grundlage bei baulichen und infrastrukturellen Projekten dar. Zudem erlaubt sie eine Bewertung der Gefährdung bestehender Siedlungsräume und Infrastruktur. Für den Planungsträger ist sie ein gutes Hilfsinstrument, um finanzielle Mittel zur Gefahrenminderung sinnvoll einzusetzen sowie potenzielle Gefahrenbrennpunkte frühzeitig zu erkennen.

Das Kartenwerk ist eine wesentliche Voraussetzung, um zu verhindern, dass von Hangbewegung bedrohte Gebiete bebaut und besiedelt werden und ermöglicht ein begründetes Freihalten von Gefahrenverdachtsflächen.

Bei bestehender Bebauung kann sie als Bewertungsgrundlage zur Planung aktiver Maßnahmen (Steinschlagschutzzäunen, Schutzwaldsanierung usw.) herangezogen werden.

Im Abwägungsprozess zwischen den gemeindlichen Interessen, denen der Raumplanung und Träger öffentlicher Belange gilt die Gefahrenhinweiskarte als eine gefahrenbezogene Steuerung der Flächennutzung und hat damit Auswirkungen auf das Baurecht.

Konkret auf das Baurecht bezogen gibt das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit folgende Hinweise für den Verwaltungsvollzug:

Bei der Gefahrenhinweiskarte gilt es zu beachten, dass die Abgrenzung der gefährdeten Gebiete nicht parzellenscharf erfolgt ist und auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit besitzt. Sie ermöglicht einen identifizierten und lokalisierten, jedoch keinen im Detail analysierten und bewerteten Überblick und dient nicht der Detailplanung, sondern den übergeordneten, regionalen Planungen.

Alpine Naturgefahren in der Gefahrenhinweiskarte

Die nachfolgenden Gefahrenbereiche beziehen sich schwerpunktmäßig auf den Teisenberg und den vorgelagerten Molassebergland.

Stein- und Blockschlag mit Walddämpfung

Unter Steinschlag versteht man ein periodisches Sturzereignis von einzelnen, kleineren Festgesteinspartien bis 1 m³. Über 1 m³ bis 10 m³ spricht man von einem Blockschlag. Verursacht wird ein Stein- oder Blockschlag durch langfristige Materialentfestigung und Verwitterung an den Trennflächen. Frosteinwirkung, Temperaturschwankungen und Wurzelsprengung fördern die Ablösung. Über die dynamische Belastung der Wurzeln der Bäume ist gerade bei Sturm mit einer vermehrten Steinschlaggefahr unter Felswänden zu rechnen. Durch umstürzende Bäume werden ebenfalls Steine freigelegt und ausgehebelt, so dass sie abstürzen können. Auch Erdbeben können Stein- und Blockschlag auslösen. Ein guter Steinschlagschutz ist zudem ein intakter Wald. Die Erhaltung und Pflege des Schutzwaldes ist daher ein besonderes Anliegen bei Schutz gegen Sturzereignisse. Beim dargestellten Gefahrenhinweisbereich für den Prozess Stein-schlag/Blockschlag ist die dämpfende Wirkung des Waldbestandes berücksichtigt.

Flachgründige Hanganbrüche

Hanganbrüche oder auch Hangmuren sind flachgründige Rutschungen der Verwitterungsdecke von einigen Zehnern bis wenigen 100 m³ Volumen, die vorwiegend durch Starkregenereignisse ausgelöst werden. Trotz des meist geringen Volumens besitzen sie durch ihre Mobilität der Rutschmassen und ihr spontanes Auftreten ein erhebliches Schadenspotential. Hanganbrüche ereignen sich in der Lockergesteins- oder Verwitterungsdecke. Hangneigung, **Rutschanfälligkeit** der Deckschichten, die Möglichkeit des Zutritts von Oberflächen- und Hangwasser, bodenmechanische Parameter sowie der **Einfluss von Bewaldung** und Bebauung sind die wesentlichen Faktoren, die bei der Berechnung und Abgrenzung von durch Hanganbrüche gefährdeten Bereichen verschnitten werden müssen.

Rutschungen

Als Rutschungen werden hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Fest- und/oder Lockergestein definiert, die Geschwindigkeiten von wenigen Zentimetern pro Jahr bis zu mehreren Metern pro Minute erreichen können. Die seitliche Ausdehnung einer Rutschung ist unbegrenzt. Sie kann wenige Meter bis über 100 m in die Tiefe reichen. Rutschungen sind das Ergebnis von Scherbrüchen, wobei bestehende Schwächezonen aktiviert werden. Im Festgestein sind dies beispielsweise Schichtflächen, Klüfte oder Störungen. Die Grenze zwischen Festgestein und Lockergesteinsüberdeckung ist ein typischer Anbruch- und Gleithorizont. Man unterscheidet sogenannte **Translationsrutschungen**, die an vorgezeichneten Bruch- und Gleitflächen auftreten und sogenannte **Rotationsrutschungen** innerhalb von homogenen Lockergesteinen ohne solche Vorzeichnungen. Meist ist eine eindeutige Abgrenzung eines Typs nicht möglich und es kommen **Kombinationen** vor. Rutschungen werden meist durch eine starke Durchnässung ausgelöst, wobei kurze Starkregen in der Regel nur flache Rutschungen aktivieren.

Tiefreichende Rutschungen werden hingegen eher durch länger anhaltende Nässeperioden ausgelöst. Dabei führt vor allem eine Erhöhung des Porenwasserdrucks zu einer Verminderung der Scherfestigkeit. Gerade größere Rutschungen sind meist kein einmaliges Ereignis. Vielmehr kommen die Massen nach einer Bewegungsphase zunächst wieder zu Ruhe, bevor sie nach Jahren, Jahrzehnten oder sogar Jahrhunderten wieder reaktiviert werden. Somit ist das Wissen um alte Rutschmassen für die Gefahrenabschätzung von großer Bedeutung.

Subrosion / Erdfälle

Durch Lösungsvorgänge (Subrosion oder Verkarstung) in löslichen Gesteinen, wie Salz, Gips, Anhydrit und Kalk, aber auch Dolomit entstehen natürliche Hohlräume. Das mechanische Ausspülen von lockeren Feinanteilen (Suffosion) und die chemische Auflösung durch Wasser im Untergrund führen zum Schwund von Substanz und damit zur Bildung unterirdischer Hohlräume. Stürzen diese Hohlräume ein, so bilden sich nahezu runde Strukturen (Dolinen / Erdfälle) von einigen Metern bis mehreren Zehnermetern Durchmesser und wechselnder Tiefe aus. Durch langsame Senkung können auch großflächige, nicht genau abgrenzbare Mulden entstehen. Besonders bei sehr rascher Entstehung (Erdfälle) können Dolinen lokal als geogen bedingte Gefährdung eingestuft werden.

Weitere Massen- bzw. Hangbewegungen

Das Bergland im südlichen Gemeindegebiet weist **Anbruchbereiche** wie Anbruchkanten oder Bergerzerstörungen sowie **Ablagerungsbereiche** wie Sturz- und Rutschablagerungen auf.

Darüber hinaus treten punktuelle Gefahrenbereiche auf, darunter Fließ-, Rutsch- und Subrosionsprozesse, die als **Georisk-Objekte** bezeichnet werden.

Lawenstriche, die in der Vergangenheit zu einer Bedrohung von Siedlungsräumen, Verkehrswegen, Wintersportanlagen oder sonstigen Infrastruktureinrichtungen geführt haben, sind für das Gemeindegebiet im Lawinenkataster der Bayerischen Alpen vom Landesamt für Umwelt nicht registriert.

Wildbachereignisse

Ein weiteres Gefahrenpotential ist durch die Vielzahl an Wildbächen am Teisenberg gegeben. Ausgebaute und im Wildbachverzeichnis eingetragene Wildbachstrecken liegen in der Unterhaltungslast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein. Eine Übersicht der als Wildbäche ausgewiesenen Fließgewässer sowie die ausgebauten Wildbäche enthält der Informationsdienst Alpine Naturgefahren (IAN) des Landesamtes für Umwelt unter www.bis.bayern.de/bis.

Wildbäche im Bergland sind charakterisiert durch:

- zeitweise hohe Geschiebeführung,
- teilweise hohen Wildholzanfall,
- ein steiles Gefälle der Bachsohle,
- stark und rasch wechselnde Wasserführung,
- relativ kleine Einzugsgebiete.

Auslöser für Wildbachereignisse sind oft starke, heftige Sommergewitter die den Abfluss in den Bächen rasch und heftig steigern. Die Abfluss-Spitze wird meist schon in weniger als einer Stunde nach Regenbeginn erreicht, das ganze Hochwasserereignis dauert meist weniger als 1 bis 1,5 Stunden. Aus diesem Grund ist die Vorwarnzeit zu kurz. Verschärft wird die Situation in Wildbächen noch durch die i.d.R. starke Geschiebeführung infolge von Erosions-Erscheinungen und den teilweise hohen Wildholzanfall. Durch Ablagerungen im Bachbett oder Verkläuserung an Brücken kann das Wasser an Stellen ausbrechen, die für den reinen Abfluss ausreichend leistungsfähig wären. Ein Restrisiko verbleibt immer, auch wenn Sicherungsbauwerke errichtet wurden.

Wildbachereignisse sind im Gemeindegebiet entlang zahlreicher Bäche dokumentiert. Eine Häufung problematischer Ereignisse (**Hochwasserlagen**) wird nach den Zusammenflüssen einzelner Bäche deutlich. Die größeren Bäche wie Oberteisendorfer Ache und Ramsauer Bach tragen die Hauptlast des Hochwassers.

Vereinzelt können diese mit Murenabgängen verbunden sein. Als **Mure** wird ein niedergehendes Gemisch aus Wasser, groben und feinen Schutt/Schlamm sowie Holz bezeichnet. Nachdem sich ein gewisses Potential an Feststoffen in den Schuttkegeln der Talflanken oder im Bachbett gebildet hat und eine kritische Kombination von Wasser, Gefälle und Schutt erreicht ist, kommt es zu Murenabgängen. Auch Verklausungen können Muren hervorrufen. Der auslösende Faktor ist in den meisten Fällen das Wasser in Form von Niederschlag oder Schneeschmelze. Muren können erhebliche Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursachen. Der Schwarzenberggraben, ein Seitenbach der Oberteisendorfer Ache, ist als murfähig bekannt.

4.9 Konflikte und Belastungen im Naturraum

Verbuschung wertvoller Streuwiesen am Hangfuß des Teisenbergs

Zahlreiche Grünlandbestände an den unteren Hangpartien des Teisenbergs zwischen Waldgrenze und der Autobahn werden aufgrund der geringer werdenden Rentabilität einer zeitraubenden Bewirtschaftung nur noch sehr selten gemäht. Auf solchen Flächen siedeln sich zunehmend Büsche und Gehölze an. Bei einer zunehmenden Verbuschung können wertvolle Streuwiesen, Flachmoorbereiche oder Trockenrasen mit seltenen und gefährdeten Pflanzenarten überwachsen und durch die geänderten Umweltbedingungen (Lichtverhältnisse, Mikroklima) ganz zerstört werden. Eine zunehmende Verbuschung und Wiederbewaldung verändert den Charakter der Landschaft. Werden gegen diesen Landschaftswandel von offenen zu bewaldeten Flächen keine Maßnahmen ergriffen, können deutlich Einbußen für den Tourismus die Folge sein. Offene Landschaften im Wechsel mit Waldbereichen und weitläufigen Sichtbeziehungen stellen ein attraktives Landschaftsbild dar, das für eine naturgebundene Erholungsnutzung von zentraler Bedeutung ist.

Intensive Nutzung von Grünlandparzellen innerhalb der Streuwiesenkomplexe im Surtal

Die Talwiesen der Sur werden aufgrund der Nutzung als Futterwiesen teils zu intensiv gemäht. Dies hat eine Verarmung des Arteninventars bei der Pflanzen- und Tierwelt zur Folge. Durch zu frühen Schnitt wird der Bruterfolg dieses für Wiesenbrüter bedeutenden Lebensraums deutlich herabgesetzt. Beeinträchtigungen werden aber auch durch Nährstoff- und Pestizideinträge aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Umland und durch Entwässerungsmaßnahmen hervorgerufen. Um weitere Bestandsrückgänge seltener Wiesenbrüter und Pflanzenarten zu verhindern, sollte eine Nutzungsextensivierung durch Wiedereinführung der Herbstmahd sowie eine Ausweisung von Pufferstreifen erfolgen.

Landwirtschaft und Oberflächengewässer/Biotope

Zwischen der Landwirtschaft und dem Nährstoffeintrag aus Oberflächengewässern im Einzugsgebiet besteht ein direkter Zusammenhang. Die diffusen Einträge aus der landwirtschaftlichen Bodennutzung entscheiden über die Wasserqualität in allen Oberflächengewässern. Hier besitzt die Landwirtschaft eine hohe Verantwortung, denn auch organische Dünger einer extensiven Grünlandwirtschaft beeinträchtigen die Gewässergüte. Auch wertvolle Streuwiesen und Moore sowie Magerrasen (§ 30 BNatSchG) werden durch landwirtschaftliche Einträge in Mitleidenschaft gezogen. Die Flächen fordern eine hohe Sensibilität gegenüber Veränderungen, aber auch randlichen Einflüssen. Daher ist die Anlage von Pufferstreifen an Gewässern und um § 30-Flächen angebracht.

Neben den Einträgen haben zur Nutzbarmachung auch Entwässerungsmaßnahmen sowie der Torfabbau zu einer Degradation der Moore geführt. Die Sicherung und Renaturierung der Moorstandorte mit ihren vielfältigen Funktionen für Klima-, Gewässer- (Retention)- sowie Arten- und Biotopschutz ist daher auch in Zukunft von tragender Bedeutung.

Biotopverbund

Teisendorf verfügt mit seinen Bergmischwäldern, den quellenreichen Leiten- und Schluchtwäldern, die über begleitende Gehölzsäume der am Talhang herabziehenden Bäche, eine Verbindungssachse zwischen Leitenwald und Talaue herstellen sowie der großen Hoch- bzw. Übergangsmoore in den Niederungen der Grundmoränenlandschaft, über eine bemerkenswerte Naturraumausstattung.

Besonders herauszustellen ist das Surtal und deren Einhänge zwischen Oberteisendorf und Surberg (Landkreis Traunstein), als landesweit bedeutsamer Lebensraumkomplex. Das Surtal östlich von Oberteisendorf ist im Vergleich zum Westteil, durch Gewässerausbau und Entwässerung biotoparm. Vor allem in den Landschaftsräumen um Oberteisendorf und Teisendorf ist der frühere Biotopverbund über die Bäche und Feuchtgebiete wieder herzustellen. Er ist auch wichtiger Bestandteil der Erholungslandschaft.

Gewässerbegradigung

Einige Gewässer weisen nicht den ökologischen Zustand auf, der in der Rahmenrichtlinie gefordert wird. So ähneln im Surtal natürliche Bäche eher wasserleitenden Gräben. Damit sind einige Bachläufe auch im Landschaftsbild kaum erkennbar. Im vorliegenden Gewässerentwicklungskonzept wurden diese Gewässer untersucht und Maßnahmen zum naturnahen Umbau ermittelt. Die aktive Umsetzung von Gewässerentwicklungsmaßnahmen sollte speziell im Rahmen des Ökokontos von der Gemeinde umgesetzt werden.

Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete im Unterlauf der Bäche und im Bereich der Ortschaften sind am Alpenrand aufgrund der besonderen Charakteristik, speziell der Wildbäche, keine Seltenheit und führen immer wieder zu Problemen und Schäden an Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen. Die technischen Maßnahmen der Verbauung können nur einen begrenzten Schutz bieten. Daher kommt es auf eine ganzheitliche Betrachtung der Einzugsgebiete an. Der Rückhalt in der Fläche durch die Wiederanbindung von Überschwemmungsgebieten und Retentionsräumen und Entwicklung gewässerbegleitender Feuchtgebiete ist hierfür auch in Zukunft von zentraler Bedeutung.

Störung von Tier- und Pflanzenwelt

Im Gemeinde befinden sich Gebiete, in denen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere durch die Erholungsnutzung Störungen unterliegen. Ein Beispiel hierfür ist das Skitouren- und Variantenfahrer sowie Mountainbiker auf dem Waldwirtschaftswegenetz am Teisenberg. Dies führt zu Störungen der seltenen Rauhußpopulation, insbesondere des Auerhuhns. Diese können die Bestände gerade in den Überwinterungs-, Balz, Brut- und Aufzuchtgebieten erheblich gefährden. Eine Entflechtung von Naturschutz und Tourismus in diesen besonders sensiblen Bereichen ist daher anzustreben. Durch die Erarbeitung von gemeindlichen Besucherlenkungskonzepten, Wegeboten und der stellenweise Zurückverlegung von Wanderwegen sowie Information der Erholungssuchenden kann dies vermieden werden.

Siedlungsentwicklung und Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit von Bauland am südlichen Ortsrand von Teisendorf, wurde in den vergangenen Jahren der Schwerpunkt der Wohnentwicklung in umliegende Ortsteile (Stegreuth, Rückstetten usw.) verlagert. Dies hatte eine stärkere Entwicklung kleinerer Ortschaften und Splittersiedlungen im Außenbereich zur Folge.

Zukünftig sollte die Bauentwicklung wieder auf den Markt Teisendorf fokussiert und an die vorhandene Infrastruktur angebunden werden. Diese besteht außer im Markt Teisendorf in den Orten Oberteisendorf und Neukirchen. Die **Neuordnung der Bauentwicklung** kann nur erreicht werden durch eine nachhaltige Grundstücks politik der Gemeinde mit einer entsprechenden Flächenbevorzugung.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung werden durch die aktuelle Gesetzgebung weiter vereinfacht und damit gefördert. Ziel ist auch hier das Orts- und Landschaftsbild bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung stärker als bisher zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem für die Mobilisierung der, in ihrem Flächenanteil nicht unerheblichen Baulücken (2012 ca. 7 ha). Landschaftsbild und gewachsene Siedlungsstruktur sind dabei vorrangig zu sichern.

5. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

5.1 Siedlungsstruktur

5.1.1 Geschichtliche Entwicklung

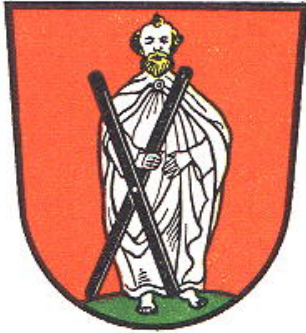


Abb. 16: Wappen des Marktes Teisendorf

Teisendorf wurde etwa im Jahre 700 gegründet und 790 erstmals als „Tusindorf“ in einer Schenkungsurkunde der damaligen Bayernherzöge an das Erzstift Salzburg erwähnt. Diese erste Erwähnung als „-dorf“ zeigt, dass damals bereits eine große Ansammlung von Höfen existiert haben muss. Es bot im 13. Jahrhundert gute Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden und damit für eine Marktwertung: Es lag an einer wichtigen Straße, der **Römerstraße** von Augsburg nach Salzburg, und Straßenkreuzung mit der Straße von Reichenhall über den Högl nach Teisendorf und weiter über Waging nach Wasserburg und jeweils in Tagesentfernung zu umliegenden frühen Orten. Das Zusammentreffen zweier uralter Verkehrswege machte Versorgungseinrichtungen notwendig. 1275 wurde die Zoll- und Mautstätte an der alten Salzstraße nach Teisendorf verlegt und der Ort wurde durch die Pfarrkirche mit

Pfarrsitz religiöser Mittelpunkt. Mit großer Wahrscheinlichkeit wurde dem Ort Teisendorf zugleich auch das **Marktrecht** verliehen. Der Aufstieg des Dorfes zum Markt im 14. Jahrhundert lässt einen planmäßigen Ausbau durch den Erzbischof vermuten, der dadurch einen wirtschaftlichen Mittelpunkt für das umliegende Bauernland schaffen wollte. Bis zur Auflösung 1810 war Teisendorf Jahrhunderte lang dem ehemaligen Erzbistum Salzburg untertan.

Während der Zugehörigkeit nach Salzburg war Teisendorf der **Sitz eines Pflegegerichtes** mit der Bezeichnung „**Raschenberg**“ das seinen Sitz auf der mittlerweile verfallenen Burg Raschenberg in Oberteisendorf hatte. Im Jahre 1682 zerstörte ein Großfeuer die nördliche Seite der Marktstraße einschließlich der Kirche zum größten Teil. Die ca. 650 Einwohner lebten damals überwiegend von Handel, Gastgewerbe und Landwirtschaft. Neben vielen Katastrophen wie Pest, Missernten, Teuerungen und Hungersnöten in den vergangenen Jahrhunderten wurde Teisendorf besonders schwer von den napoleonischen Kriegen getroffen. Durch die kampflose Übergabe des Marktes 1800 wurde eine Zerstörung vermieden. Im Jahre 1815 wurde Teisendorf erneut von einer Brandkatastrophe heimgesucht. Ab 1810 erfolgte die Eingliederung in das damalige Königreich Bayern mit Status einer Landgemeinde.



Abb. 17: Teisendorf, Gemälde um 1860

Zweifellos darf aber Teisendorf auf eine wesentlich ältere Vergangenheit zurückblicken. So war Teisendorf schon zur Zeit der Römer, die kurz vor Beginn unserer heutigen Zeitrechnung dieses Gebiet erobert hatten, im Bereich des heutigen Weildorf besiedelt. Hinweise auf römische Gebäudekomplexe sind aber auch aus Punschern bekannt.

Neukirchen wurde urkundlich erstmals im Jahr 1190 genannt. Der frühere Salzburger Grenzort hatte wegen seiner Erzlagerstätten am Schwarzen Berg und Kressenberg große Bedeutung. Auf Salzburger Seiten wurde der **Abbau des Eisenerzes** von der Salzburgischen Eisengewerkschaft Achthal - Hammerau betrieben (1537 – 1990).

Der Ort Oberteisendorf wurde urkundlich bereits 1217 erwähnt. Im Mittelalter erlangte der Ort Bedeutung, als die Burgherren auf Raschenberg sowie das Pflegegerichtspersonal zu versor-

gen waren. Um 1200 unterschieden schriftliche Nachrichten die beiden Teisendorfs in Oberteisendorf und Niederteisendorf. Erst mit Umzug des Gerichts von der Burg Raschenberg nach Niederteisendorf 1575 ins heutige Dienstgebäude der Bayer. Landesanstalt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht, setzte sich für dieses alleine der Name Teisendorf durch. Im Jahr der Gemeindebildung 1818 erfolgten die Auflösung des Gerichts Teisendorf und der Anschluss des größten Teils – also auch des Marktes – an das Landgericht Laufen.

Im roten **Wappen der Gemeinde** steht auf grünem Boden der silbern gekleidete heilige Andreas, der Patron der Pfarrkirche von Teisendorf, der mit der Rechten ein schräges schwarzes Kreuz hält. Die Farben Rot und Weiß erinnern an die Landesherrschaft des Erzstiftes Salzburg.

Nach dem zweiten Weltkrieg haben sehr viele Heimatvertriebene und Flüchtlinge in Teisendorf Zuflucht gesucht, was zu einer großen Wohnungsnot führte. Infolge des späteren Flüchtlingsausgleichs zwischen den deutschen Bundesländern und einer einsetzenden Bauwelle konnte ein großer Teil hier auch eine zweite Heimat finden. Der **Bevölkerungszuwachs** in den einzelnen Gemeinden damals lag bei ca. 40 bis 60 %.

Die **Gebietsreform** brachte 1971/72 die Eingliederung der umliegenden Landgemeinden Freidling, Roßdorf und Holzhausen. Mit Aufhebung des Landkreises Laufen wurde Teisendorf dem Landkreis Berchtesgaden zugeteilt. Nach Abschluss der großen Gebietsreform 1978 kamen noch die bis dahin selbständigen Gemeinden Neukirchen am Teisenberg, Oberteisendorf mit Rückstetten und Weildorf hinzu.

Die Einwohnerzahl ist nach der Gemeindegebietsreform von 4.000 auf nun 9.216 gestiegen (30.06.2011). Die Marktgemeinde Teisendorf ist mit einer Fläche von 86,76 km² die mit Abstand größte Flächengemeinde des Landkreises Berchtesgadener Land.

Quelle: WILFINGER, R., HEIMATBUCH TEISENDORF – MARKT UND LAND, 2001

5.1.2 Siedlungsstruktur, Ortsentwicklung

Die heutigen Siedlungsschwerpunkte sind das Ergebnis der natürlichen Voraussetzungen und historischer Funktionen.

Der Ort **Teisendorf** liegt auf einer „großräumigen Sandbank“ im unteren Surtal. Der Surlauf mit der Einmündung des Ramsaubaches, im Süden der Teisenberg und die umliegenden vier Moosböden boten bei der Besiedelung natürlichen Schutz (Markt Teisendorf 2001, 13). Die historische Marktstraße ist von alten Bürgerhäusern im alten „Salzburger Baustil“ flankiert. Um den Ortskern haben sich stufenweise Wohngebiete entwickelt, partiell wurden auch Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Altenheim oder Versorgungseinrichtungen ergänzt. Verschiedene bauliche Maßnahmen trugen in den letzten Jahrzehnten zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Marktes bei: Bau der Ortsumfahrung B 304 mit Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr und damit ermöglichte Neugestaltung der Marktstraße sowie der Neubau des Rathauses. Industrie wurde am Ort ab etwas 1860 aufgebaut. Später kamen die Gebiete nördlich des Bahnhofs hinzu.

Oberteisendorf liegt auf einem mächtigen Schuttkegel, den der Achenfluss im mittleren Surtal nach Verlassen des engen Tals angelegt hat. Mit der Regulierung der Ache und der Trockenlegung der westlich und östlich gelegenen Moosgründe konnte der Siedlungsraum erweitert werden. Noch heute erstreckt sich die Kernbebauung entlang der Ache von Süden nach Norden. Während sich am westlichen Ortsrand noch die landwirtschaftlichen Hofstrukturen erhalten haben, sind nördlich der B 304 und östlich des Ortes Richtung Obermoos neue Siedlungseinheiten entstanden. Der Ortskern von Oberteisendorf ist denkmalpflegerisch als Gesamtensemble einer „bäuerlichen Siedlung“ im Rupertiwinkel geschützt.

Im **Achthal** waren natürliche Voraussetzungen für eine Ansiedlung im schattigen, vom Hochwasser bedrohten Tal der Ache kaum vorhanden. Allerdings ermöglichte das Fließgewässer die Verhüttung des Eisenerzes aus dem Kressenberg. „So war wohl das Bergwerk und die Schmelzanlage der Grund der Sesshaftwerdung.“ (ebd., 14) Die alten Gebäude des Bergwerkes zeugen noch heute von dieser Vergangenheit. Unterhalb findet sich ein Wohngebiet.

Neukirchen liegt auf einer Endmoräne des abgeschmolzenen Chiemgaugletschers und ist das höchst gelegene Kirchdorf in der Gemeinde. Die hufeisenförmige Umrandung mit dem Surbergrücken im Norden, der Moränenkamm um Adligstatt im Osten und der Schwarzenberg im Süden gewährten als natürliche Voraussetzungen Schutz und Sicherheit. Gleichzeitig war der Zugang von Westen aufgrund der Moorböden kaum möglich. Zur Ortsgründung könnte ein an der Nordseite des Teisenbergs früher vorbeiführender Steig beigetragen haben, aber auch die nahen Erzlager und der Holzreichtum des Teisenbergs dürften förderlich gewesen sein. Um den Ortskern haben sich Wohngebiete entwickelt. An der Autobahn befindet sich heute ein kleines Gewerbegebiet.

Den **ländlichen Raum** charakterisiert neben den Weilern und Orten die ehemals selbständige Gemeinden Weildorf, Holzhausen, Roßdorf und Freidling. Viele der Orte liegen als prägende Siedlungskerne in der abwechslungsreichen Kulturlandschaft.

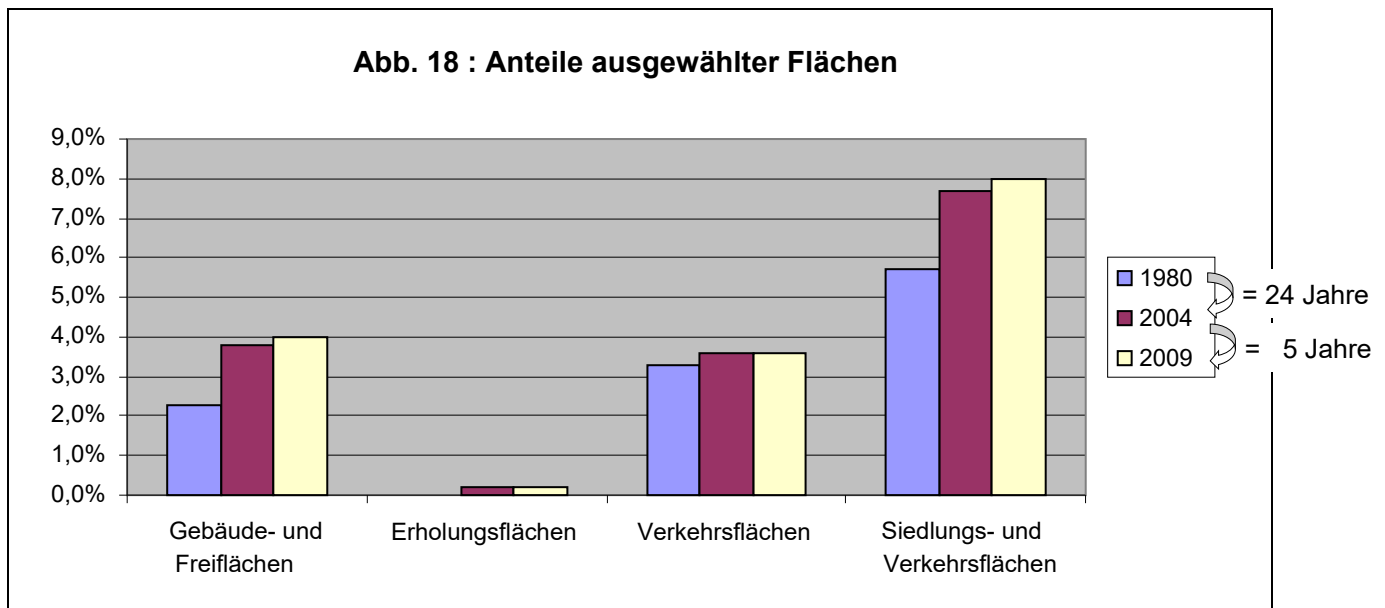
Weildorf hat, auf einem Hochplateau gelegen, das räumlich von der Großen und Kleinen Sur umflossen wird, eine bevorzugte Lage. Sie war wohl bereits in der Römerzeit besiedelt und ermöglicht einen weiten Ausblick. Am gewachsenen Dorfkern sind Wohngebiete entstanden.

Die Kirchdörfer **Mehring, Holzhausen** und **Wimmern** liegen auf dem in West-Ostrichtung ziehenden Höhenrücken zwischen dem Surtal und dem Waginger Seebecken. Kleine Moränenkuppen mit Fernsicht heben sich ab, auf denen die Siedlungen zum liegen kamen.

Im Umland entstanden zahlreichen Haufensiedlungen, Weiler und Einöden. Landschaft und Siedlung bilden in besonderer Weise eine prägende Einheit, die Kulturlandschaft. Dabei war der Wald auf die für die Landwirtschaft schwerere nutzbaren landwirtschaftlichen Standorte begrenzt.

5.1.3 Bestehende Nutzungen

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember					
	1980		2004		2009	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gebäude- und Freifläche	198	2,3	327	3,8	348	4,0
Betriebsfläche	26	0,3	26	0,3	16	0,2
dar. Abbauland	17	0,2	14	0,2	7	0,1
Erholungsfläche	1	0,0	15	0,2	15	0,2
dar. Grünanlagen	1	0,0	3	0,0	3	0,0
Verkehrsfläche	284	3,3	316	3,6	316	3,6
dar. Straßen, Wege, Plätze	238	2,7	271	3,1	272	3,1
Landwirtschaftsfläche	5.279	60,8	5.056	58,3	5.000	57,6
Waldfläche	2.812	32,4	2.855	32,9	2.891	33,3
Wasserfläche	73	0,8	77	0,9	81	0,9
Flächen anderer Nutzung	4	0,0	6	0,1	9	0,1
Gebietsfläche insgesamt	8.677	100	8.677	100	8.677	100
dar. Siedlungs- und Verkehrsfläche	492	5,7	671	7,7	690	8,0



Quelle: Statistik kommunal 2010

Die Übersicht zeigt einen deutlichen Anstieg in der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr. Daneben ist auch eine Zunahme anderer Nutzungen zu verzeichnen, z. B. Waldfläche und Erholungsfläche. Diese Flächenverluste gehen zu Lasten der Landwirtschaft. Sie lagen von 1980 bis 2004 bei 9,3 ha/Jahr und stiegen bis 2009 sogar auf 11,2 ha/Jahr an. Vor allem aufgrund des bevorstehenden Ausbaus der Autobahn A8 sind weitere deutliche Flächenverluste zu erwarten.

5.2 Bevölkerungsstruktur

5.2.1 Bevölkerungsstatistik

Der Bevölkerungsstand und ihre räumliche Verteilung im Gemeindegebiet ist aus der folgenden Aufstellung ersichtlich:

Bevölkerung nach Ortsteilen (am 30.06.2011)

Hauptorte	Einwohner
Teisendorf	2.814
Oberteisendorf	1.210
Neukirchen am Teisenberg	607
Weildorf	257
Rückstetten	372
Sonstige Ortsteile	3.956
Gesamt	9.216

Die Bevölkerung von Teisendorf lebt zu 50 % in den Hauptorten und die andere Hälfte im ländlichen Raum. Diese Aufteilung bestimmt die Siedlungsstruktur und die Bedeutung der zentralen Orte.

5.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitze):

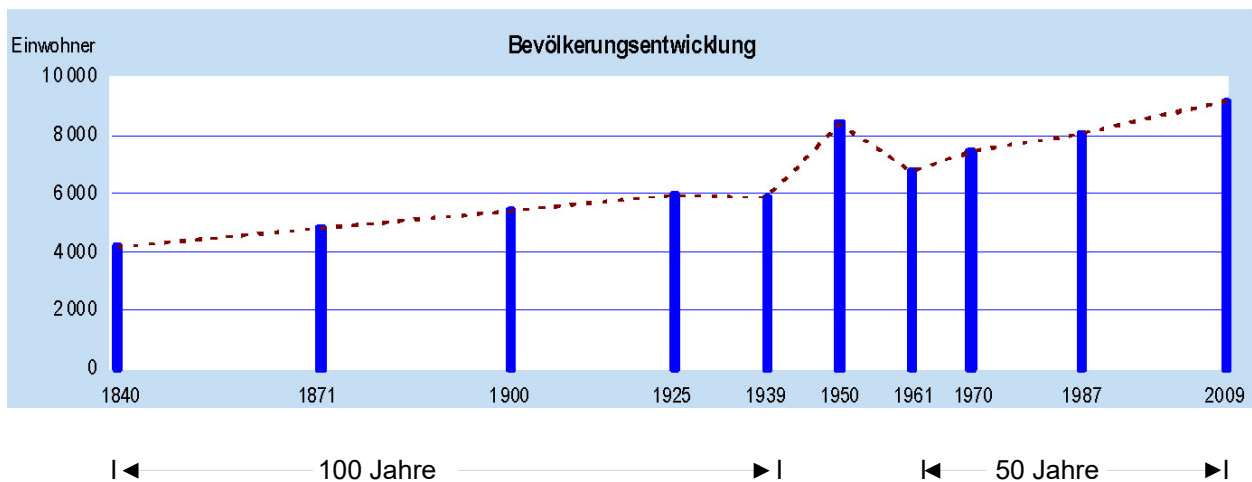
Jahr	Einwohner	Veränderung zu 2009 in %	Einwohner je km ²
1840	4167	119,5	48
1871	4803	90,4	55
1900	5391	69,7	62
1925	5945	53,9	69
1939	5847	56,4	67
1950	8372	9,3	96
1961	6754	35,4	78
1970	7420	23,3	86
1987	8061	13,5	93
2009	9162	x	105

} 28,7 % in
ca. 100 Jahren
0,3 % / Jahr

} 26,3 % in
ca. 50 Jahren
0,6 % / Jahr

Quelle: Statistik kommunal 2010

Abb. 19:



Die Statistik zeigt die relativ konstant wachsende Einwohnerzahl Teisendorfs bis heute. Nach der Zuwanderungsbedingten Spitze in den Nachkriegsjahren stieg die Bevölkerung anschließend stärker an als vor der Spitze.

Bevölkerungsentwicklung Teisendorf seit 2000

Jahr	Einwohner	Veränderung in %	in %	in %
2000	8917	0,6	} Ø 0,46	} Ø 0,33
2001	8975	0,7		
2002	9002	0,3		
2003	9009	0,1		
2004	9065	0,6		
2005	9120	0,6	} Ø 0,20	
2006	9147	0,3		
2007	9147	0,0		
2008	9167	0,2		
2009	9162	-0,1		

Quelle: Statistik kommunal 2010

Das **durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum** in den letzten 10 Jahren lag bei **0,33 %**.

Die Grafik der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass sich der Markt Teisendorf gerade auch in den letzten zwei Jahrzehnten durch ein **kontinuierliches und leicht überdurchschnittliches Wachstum** auszeichnet. Dies belegt neben den Zeitreihen auch der Vergleich mit dem Einzugsbereich und den Unterzentren.

5.2.3 Bevölkerungsbewegung

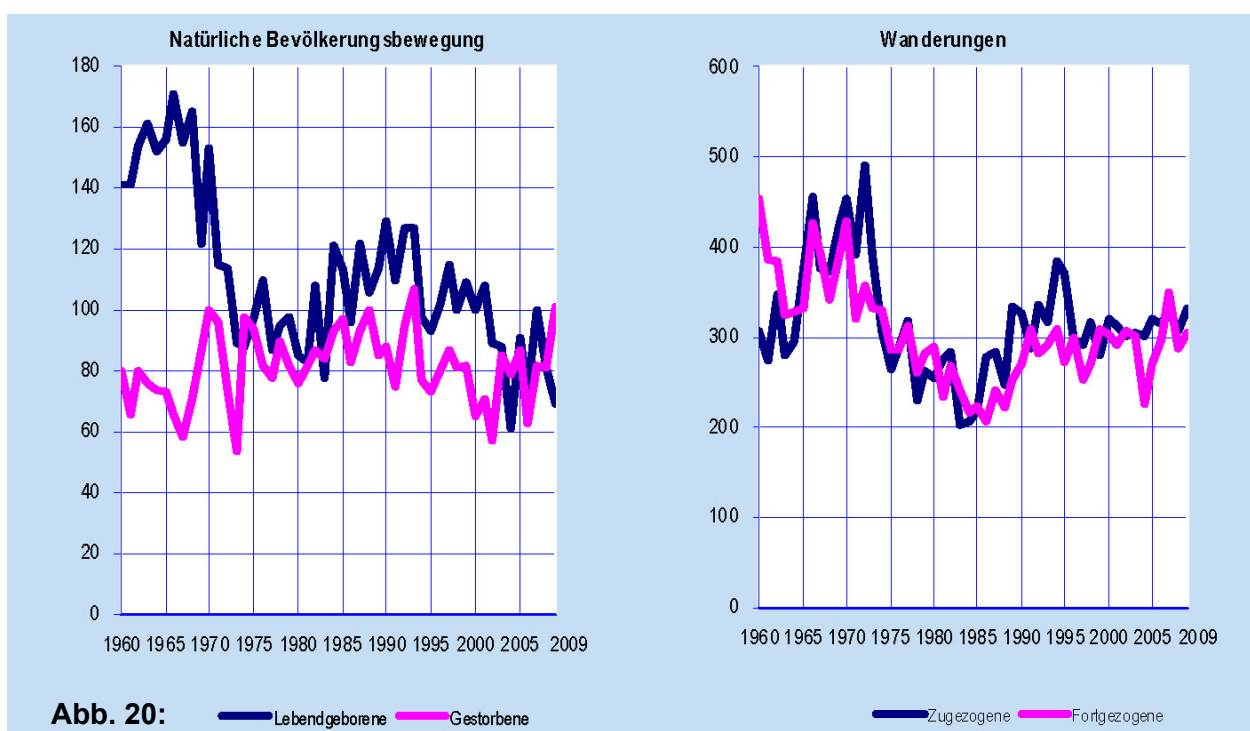
Bevölkerungsbewegung (Hauptwohnsitze)

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Saldo	Gesamt- bewegung	Gesamt- bewegung	
1960	141	80	61	} Ø 39,8	308	453	-145	} Ø -16,6	-84	} Ø 23,2	
1970	153	100	53		453	429	24		77		
1980	85	76	9		255	290	-35		-26		
1990	129	88	41		326	270	56		97		
2000	100	65	35	} Ø 2,1	321	304	17	} Ø 21,3	52	} Ø 23,3	
2002	89	57	32		302	307	-5		27		
2003	88	85	3	} Ø 2,1	305	301	4	} Ø 21,3	7		} Ø 23,4
2004	61	79	-18		301	227	74		56		
2005	91	87	4	321	270	51	55				
2006	73	63	10	314	297	17	27				
2007	100	82	18	331	349	-18	0				
2008	81	81	0	308	288	20	20				
2009	69	101	-32	332	305	27	-5				

Quelle: Statistik kommunal 2010

Der Durchschnitt des **Bevölkerungszuwachses pro Jahr** (positive Bevölkerungsbewegung) bezogen auf den Zeitraum von 2002 bis zum Jahr 2009 beträgt **23 Personen**, bezogen auf mehrere Jahrzehnte (1960 bis 2009) **ebenfalls 23 Personen**.

Während sich dieser in den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts sehr stark aus dem natürlichen Bevölkerungswachstum (Geburtenüberschuss) generiert, stützt er sich danach auf **zwei Säulen: einen stabilen Geburtenüberschuss und einen Wanderungsgewinn**. Der Geburtenüberschuss wurde nur in den Jahren 2004 und 2005 durch einen Sterbefallüberschuss unterbrochen. Ein derartig lang anhaltender Geburtenüberschuss ist in rein ländlichen Gemeinden in der betrachteten Zeitspanne keineswegs selbstverständlich. Hinzu kommt der Wanderungsgewinn über die Jahre, der zu einem stetigen und organischen Bevölkerungswachstum beitrug.



5.2.4 Bevölkerungsdichte

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember			Einwohner je km ²
	Insgesamt	Veränderung zum Jahr ...		
		Anzahl	%	
1987	8.061	-	-	93
2000	8.917	856	10,6	103
2004	9.065	148	1,7	104
2009	9.162	97	1,1	106

Quelle: Statistik kommunal 2010

Die Bevölkerungsdichte liegt derzeit bei 106 EW/km² (2009). Damit liegt die Gemeinde Teisendorf deutlich unter dem Durchschnitt Bayerns von 178 EW/km² und unter dem des Landkreises von 122 EW/km².

5.2.5 Altersstruktur, Geschlechter,

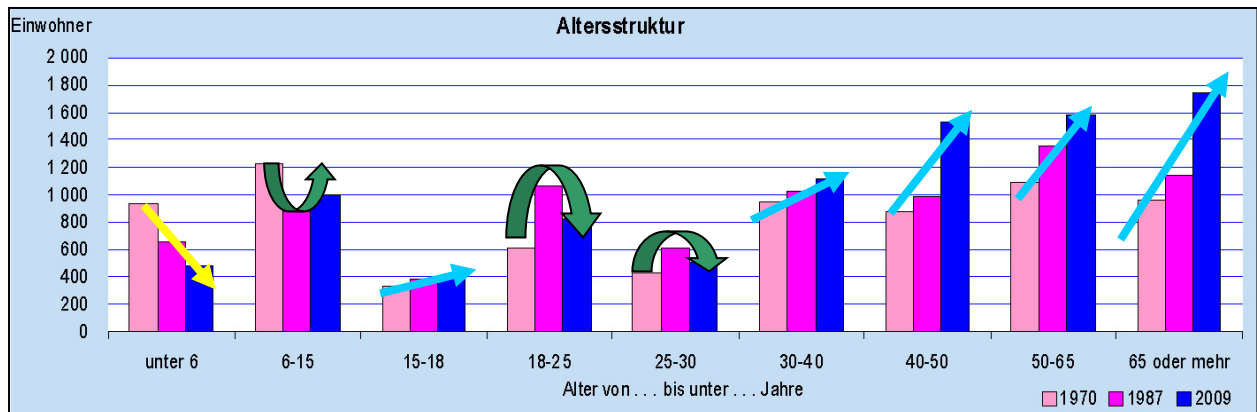
Bevölkerung		männlich	weiblich
05/1987	8.061	3.911 (49 %)	4.150 (51 %)
12/2009	9.162	4.566 (50 %)	4.596 (50 %)

Quelle: Statistik kommunal 2010

Altersstruktur (2009)

Altersgliederung	absolut	%
0 – 6 Jahre	483	5,3
6 – 15 Jahre	1.003	10,9
15 – 18 Jahre	381	4,2
18 – 25 Jahre	818	8,9
25 – 30 Jahre	509	5,6
30 – 40 Jahre	1.108	12,1
40 – 50 Jahre	1.536	16,8
50 – 65 Jahre	1.577	17,2
> 65 Jahre	1.747	19,1
Insgesamt	9.162	100,0

Quelle: Statistik kommunal 2010

Abb. 21:Bevölkerung 1970, 1987 und 2009 nach Altersgruppen

Quelle: Statistik kommunal 2010

Die Zahl der Kleinkinder/Kinder bis 6 Jahren hat sich im Zeitraum beinahe halbiert. Bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist die Entwicklung dagegen wechselnd bis leicht ansteigend. Die 15 bis 18-jährigen sind in den letzten 30 Jahren etwa gleich geblieben. Der Anteil der unter 18-jährigen (20,4 %) liegt über dem bayernweiten Trend (15,1 %) und dem Wert des Landkreises 16,2 %. Trotzdem ist festzustellen, dass die Altersgruppe zwischen 0 und 18 Jahren deutlich rückläufig ist (33,6 % auf 20,4 %). Diese Tendenz wird sich noch verstärken. Mit 20 % liegt der **Anteil der Kinder- und Jugendlichen** (in Relation zur Gesamtbevölkerung) jedoch **im obersten Bereich bayerischer Gemeinden**, wo der Durchschnittsanteil der unter 18-jährigen bei 17 % liegt. Dies ist keineswegs in allen ländlichen Gemeinden der Fall. In Teisendorf gibt es also noch vergleichsweise viele Mehrpersonenhaushalte mit Kindern. Bezeichnend für die Gemeinde ist allerdings der Wanderungssaldo der 18- bis 24-jährigen von - 27,1 % („Bildungswanderung“ 2006, Indikatorenkatalog zur Raumbewertung), der typischerweise zu Ausbildungszwecken stattfindet. **Der Altersaufbau in der Marktgemeinde Teisendorf war und ist insgesamt deutlich jünger als im bayerischen Durchschnitt.**

Gleichzeitig sind die Altersgruppen der 30- bis 65-jährigen in den letzten Jahrzehnten deutlich angestiegen (von 39,2 auf 46,1 %), die Gruppe der über 65-jährigen sogar um ca. ein Drittel des Anteils von 1970 (von 13,0 auf 19,1 %). Eine weitere Zunahme ist zu erwarten, die **Alterungsprozesse** dürften aber aufgrund der vergleichsweise vielen Familien und Kinder bzw. Jugendliche moderat ausfallen. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde liegt mit 41,4 Jahren knapp unter dem bayerischen Wert von 42,7 und dem Landkreiswert von 44,6 (Wegweiser Kommune 2010). **Auch Teisendorf wird sich damit den Herausforderungen des demographischen Wandels nicht entziehen können, startet jedoch aus einer günstigeren Position heraus.**

Im Rahmen der Untersuchung zur Ortsentwicklung im Markt wurde festgestellt, dass auch der alte **Ortskern** mit der Hauptachse der Marktstraße in **Teisendorf** noch eine relativ dichte Einwohnerschaft aufweist. Auch die Altersgliederung im Kern des Hauptortes weist **keine problematischen Abweichungen** auf. Die Tendenzen zum stärkeren Vorhandensein der Altersgruppen zwischen 18 und 65 erscheinen für einen dicht bebauten historischen Ortskern durchaus typisch und entspricht dem bayerischen Durchschnitt.

5.2.6 Ziele zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde hat Anlass für eine Bevölkerungsentwicklung Vorsorge zu treffen, die leicht über dem prognostizierten Zuwachs hinausgeht. Teisendorf wurde als einer der regionalen Schwerpunkte der Wohnentwicklung für die Kernregion Salzburg ausgewiesen (Masterplan - kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg). Damit wird in der Euregio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein die bauliche Entwicklung auf jene Standorte konzentriert, die gute Voraussetzungen für eine attraktive S-Bahnanbindung haben. Angesichts dieses Entwicklungsleitbildes, dem die Gemeinde zugestimmt hat, erscheint es als realistisch, einen erhöhten Zuwachs der Flächennutzungsplanperiode zugrunde zu legen. Als zusätzlich positive Standortfaktoren können genannt werden:

- Nahbereich Salzburg
- günstige wirtschaftliche Lebensverhältnisse
- vielfältiges Arbeitsplatzangebot in den Umlandgemeinden

Modell der Bevölkerungsentwicklung in Teisendorf

Bis zum Jahr 2025 ist ein **jährliches Bevölkerungswachstum von 0,5 %** in der Flächennutzungsplanperiode zu erwarten.

$$\begin{array}{l} \text{Einw. 2009} \quad \emptyset \text{ Zuwachs } 0,5 \% \text{ bis } 2025 \\ 9.162 \quad \times \quad 1,005^{16} \text{ (Jahre)} \quad = \quad 761 \text{ Einwohnerzuwachs} \end{array}$$

Einwohner im Jahr 2025	9.923
im Jahr 2009	9.162

Fazit

Alle Entwicklungsszenarien

- Entwicklungsprognose INKA
Indikatorenkatalog zur Raumbearbeitung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, StMWIVT
- Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung (Bertelsmann Stiftung)
- Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (BayLfSuD)
- LEP-Status-Quo-Prognose

zeigen unterschiedliche Ergebnisse, gehen aber für die Gemeinden im Berchtesgadener Landkreis grundsätzlich von einem Zuwachs aus. Aufgrund der günstigen Ausgangslage kann der Markt Teisendorf die zusätzliche Bevölkerungsentwicklung nicht nur begründen, sondern auch räumlich darstellen. Dies hängt auch zusammen mit günstigen Wirtschaftsverhältnissen und bevorzugten Wohnstandorten. Besonders herausgehoben werden die gute Infrastruktur und der Gemeinbedarf.

Bei der Bevölkerungsentwicklung der nächsten 16 Jahre mit einem Wachstum von 0,5 % erfolgt ein Einwohnerzuwachs von ca. 760 Einwohnern bis 2025.

5.3 Wirtschaftsstruktur

5.3.1 Wirtschaftsbereiche

Erwerbstätige nach Branchen (sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer)

	Wirtschaftszweig	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	%
I	Land- und Forstwirtschaft	18	16	20	23	20	14	12	0,9
II	Produzierendes Gewerbe	602	552	538	554	566	582	582	43,0
III	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	257	242	235	240	219	227	227	16,8
	Dienstleistungen	423	452	442	460	467	488	531	39,3
	Gesamt	1300	1262	1235	1277	1277	1312	1352	100

Quelle: Statistik kommunal 2009/2010

In der Gemeinde Teisendorf arbeiten rund 0,9 % der Arbeitnehmer in der „Land- und Forstwirtschaft“, 43,0 % im „Produzierenden Gewerbe“ und 16,8 % im „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“. 39,3 % arbeiten im Bereich „Dienstleistung“. Im sogenannten tertiären Sektor (Handel, Gastgewerbe, Verkehr & Dienstleistungen) arbeiten insgesamt 56,1 % der Beschäftigten. Dies liegt deutlich unter dem Landkreiswert von 69,2 % und dem bayerischen Durchschnitt von 64,9 %.

Auffallend ist der starke Rückgang der erwerbstätigen Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft. Trotz der Flächengemeinde und vieler land- und forstwirtschaftlicher Betriebe hatte die Zahl 2009 ihren niedrigsten Wert und seit 2006, also in nur 3 Jahren, halbiert. Dem gegenüber ist die Arbeitsplatzsituation im produzierenden Gewerbe sehr konstant. Dies gilt auch für Handel, Gastgewerbe und Verkehr, während der Dienstleistungssektor kontinuierlich zunimmt.

Hinsichtlich des **verarbeitenden Gewerbes** besitzt der Markt Teisendorf 2009 vier größere Betriebe (> 20). Die Zahl der Beschäftigten hat sich auf 178 von ehemals 300 reduziert. Im Gegensatz zum verarbeitenden Gewerbe hat sich das Bauhauptgewerbe als stabiler Wirtschaftszweig behauptet. Die Zahl der Betriebe als auch der Beschäftigten ist leicht angestiegen.

5.3.2 Beschäftigte/Pendler

Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer, Beschäftigte am Arbeitsort

Jahr (30.06.)	Beschäftigte gesamt	Beschäftigte weiblich	Beschäftigte männlich
2003	1300	571	729
2004	1262	574	688
2005	1235	554	681
2006	1277	575	702
2007	1272	559	713
2008	1312	591	721
2009	1356	633	723

Quelle: Statistik kommunal 2009/2010

Insgesamt wohnen in Teisendorf im Jahre 2009 3.028 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. 1.356 Personen arbeiten in der Gemeinde. Daraus ergibt sich ein Auspendlersaldo von 1.672

Beschäftigten. Für 2009 lag die Zahl der Einpendler bei 624 (46 % der Beschäftigten am Arbeitsort), der **Auspendler** bei 2.296 (**75 %** der Beschäftigten am Wohnort). Viele Arbeitnehmer pendeln in die umliegenden Städte Traunstein, Rosenheim und Salzburg sowie die Landkreise Berchtesgadener Land und Traunstein. Knapp ein Viertel der Beschäftigten (732 Beschäftigte, d. h. 24,2 %) wohnt und arbeitet in der Gemeinde.

Die Bedeutung der „ländlichen Gemeinde“ als Arbeitsort ist traditionsgemäß gering. Dies wird zum einen durch die niedrige Arbeitsplatzzentralität von 0,6 deutlich, zeigt sich aber auch an den relativ niedrigen kommunalen Steuereinnahmen. Diese liegen bei 483 €/Einwohner und damit unter dem Landkreisdurchschnitt (697 €) sowie dem bayerischen Durchschnitt. Dabei trägt das verarbeitende Gewerbe, obwohl von der Zahl der Betriebe und Arbeitsplätze eher untergeordnet, entscheidend zum Gewerbesteueraufkommen bei.

Immerhin hat sich aber die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 1990 bis 2009 um rund 17 % erhöht. Die Zunahme geht zum großen Teil auf das Konto des Wirtschaftsbereiches Dienstleistungen.

Im Vergleich der Unterzentren findet sich die Marktgemeinde Teisendorf bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen mit 15 je 100 Einwohner auf dem letzten Platz im Landkreis. Der Landkreisdurchschnitt liegt beim fast doppelten Wert von 29 Arbeitsplätzen/100 Einwohner.

Die mittlere Arbeitslosenquote lag 2007 bis 2009 bei nur 3,3 % und ist damit, wie in ländlichen Gemeinden feststellbar, vergleichsweise gering.

5.3.3 Ziele zur Wirtschaftsentwicklung

Handel

- Erhalt und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft im Bereich Handel und Dienstleistung gezielt zur Förderung der Nahversorgung in den zentralen Orten;
- Sicherung der Infrastruktur und Einkaufsatmosphäre in der Marktstraße in Verbindung mit kulturellen und sozialen Angeboten;
- keine Ansiedelung von Supermärkten und Discountern außerhalb der geschlossenen Ortslage („Grüne Wiese“), damit stärken der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte;
- weitere Verbesserung zu einem kundenorientierten Parkplatzangebot;

Gewerbe

- sichern und fördern der integrierten Lage von bestehendem Gewerbe, d. h. Nähe zwischen Wohnen und Arbeitsplatzangebot (familien- und umweltfreundlich);
- Entwicklung von Gewerbegebieten durch die Ergänzung bestehender Standorte, prüfen eines interkommunales Gewerbegebiet im Gemeindegebiet;
- Zusammenarbeit der einzelnen Gewerbebetriebe in einem Netzwerk;
- Entwicklung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Verwaltung und ortsansässigen Betrieben zur besseren Darstellung ihre Ziele und Anforderungen;
- Anlegen eines Gebäude- und Grundstückkatasters in allen Gebietskategorien, zur Reduzierung von Leerständen und Brachflächen;
- fördern der gewerblichen Kreislaufwirtschaft, auch unter Einbindung der Land- und Forstwirtschaft.

5.4 Gemeinbedarf und Grünflächen

5.4.1 Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen für die Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktionen und bilden den Mittelpunkt des örtlichen Lebens.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist für die Standorte der Gemeinbedarfseinrichtungen von wesentlicher Bedeutung. Dies sollte durch ein verbessertes Rad- und Fußwegenetz gesichert werden. Für ältere Menschen und Kinder (Schulwege) ist dabei besonders Sorge zu tragen. Auch die Standortwahl von neuen Baugebieten wird nach Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen beurteilt.

In Teisendorf liegen die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in guter Erreichbarkeit im und am Zentrum sowie ergänzende Einrichtungen in den anderen Ortsteilen.

Kirchen und Friedhöfe

Neben der Pfarrkirche St. Andreas in Teisendorf gibt es im Gemeindegebiet noch weitere Kirchen:

- Pfarrkirche St. Ulrich, Neukirchen
- Pfarrkirche St. Georg, Oberteisendorf
- Pfarrkirche Maria Himmelfahrt, Weildorf
- Filialkirche St. Leonhard, Holzhausen
- Filialkirche St. Johannis, Mehring
- Filialkirche St. Lorenz, Wimmern

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Kapellen, z. B. im Haus Chiemgau, im Kolping-Familienhotel, im Altenpflegeheim St. Elisabeth, St. Anna-Kapelle am Dechantshof, Panpuri-Kapelle auf der Öd bei Teisendorf, Krieger-Kapelle St. Michael in Teisendorf, Knappenkapelle Maria Schnee in Achthal und Herz-Jesu in Almeding.

Die Gemeinde hat hierzu ein Verzeichnis über Kapellen und Flurdenkmäler erstellt (s. Anlage Nr. 3).

Der gemeindliche Friedhof befindet sich an der Pfarrkirche St. Andreas in Teisendorf. Kirchliche Friedhöfe gibt es bei den Kirchen in Oberteisendorf, Weildorf und Neukirchen.

Öffentliche Verwaltung

Gemeindeverwaltung

Das **Rathaus** befindet sich in der Poststraße. Im Gebäude ist auch das **Tourismusbüro** eingerichtet.

Der Bauhof liegt am Amtmannfeld im Südwesten des Marktes. Hier liegt auch der Wertstoffhof. Grüngutsammelstellen gibt es in den 2 größeren Orten. Das Klärwerk befindet sich am Viaduktweg am Surufer.

Sonstige gemeindliche Einrichtungen: Freibäder in Teisendorf und Neukirchen, Feuerwehrgerätekäuser in Teisendorf, Neukirchen, Oberteisendorf, Weildorf, Freidling, Roßdorf und Lacken. In Teisendorf und Oberteisendorf gibt es je eine Pfarrbücherei.

Sonstige öffentliche Verwaltung

In der Gemeinde befindet sich außerdem das Amt für forstliche Saat- und Pflanzenzucht.

Einrichtungen für kulturelle Zwecke

Zu den Einrichtungen für kulturelle Zwecke gehört der **Poststall** mit Saal und Gewölberaum. Daneben finden Veranstaltungen im Gasthof „Alte Post“, im Pfarrsaal oder im Saal des Familienhotels „Kolping“ statt. Die Musikschule und die Erwachsenenbildung des Katholischen Bildungswerkes Berchtesgadener Land befinden sich in der Schule Teisendorf und im Mehringer Schulhaus.

Das **Bergbaumuseum Achthal** gibt Zeugnis über die Jahrhunderte alte Eisengewinnung am Teisenberg. Es wurde 1984 gegründet und ist im neurestaurierten ehemaligen Verwaltungsbäude der Eisengewerkschaft untergebracht. In Weildorf befindet sich ein privates Clownmuseum.

Gemeinbedarf für soziale Zwecke

An sozialen Einrichtungen sind vorhanden:

Wohnen für Senioren:

- Seniorenwohnanlage St. Elisabeth, Lindenallee 6, Teisendorf

Jugendtreffs:

- „Jugendhaus New Era Teisendorf“ in der Alten Reichenhaller Straße 8

Sonstige:

- Lebenshilfe Berchtesgadener Land in Oberteisendorf, Holzhausener Straße 13

Schulen und Bildungseinrichtungen

Die Gemeinde ist mit 4 Volksschulen versorgt. Die Grund- und Mittelschule in Teisendorf, Grundschule in Oberteisendorf (inkl. Schulhaus in Mehring) sowie die Grundschulen in Neukirchen und Weildorf. Die weiterführenden Schulen (Realschulen und Gymnasien) liegen in Laufen, Bad Reichenhall, Freilassing und Traunstein.

Schülerzahlen an den Grund- und Hauptschulen

	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Volksschulen	4	4	4	4
Klassen	36	36	35	35
Schüler	791	777	738	732
Lehrkräfte	46	46	53	41

Quelle: Statistik kommunal 2007, 2008 UND 2009

Anstelle der Volkshochschule (VHS) wird die Erwachsenenbildung durch das Katholischen Bildungswerkes Berchtesgadener Land e.V. angeboten.

Kindergärten

In der Gemeinde Teisendorf gibt es 4 Kindergärten. Der gemeindliche Kindergarten befindet sich in Neukirchen, die 3 Pfarrkindergärten in Teisendorf mit Kinderkrippe, Oberteisendorf und Weildorf. 2009 wurden hier insgesamt 282 Kinder betreut. In Teisendorf und Oberteisendorf sind Kindertagesstätten angegliedert.

Somit gibt es zur Zeit in der Gemeinde 300 Kindergartenplätze (Stand 2010). Die Zahl der Kindergartenkinder stieg seit den 90er Jahren kontinuierlich.

Kindertageseinrichtungen

Stichtag	Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Päd. Personal	Betreute Kinder insgesamt
15.03.2007	4	240	28	287
15.03.2008	4	290	28	285
15.03.2009	4	299	29	282
15.03.2010	4	300	32	294

Quelle: Statistik kommunal 2010

Offene Jugendarbeit

Die offene Jugendarbeit ist nach Art. 30 AGSG eine gesetzlich definierte Pflichtaufgabe im Rahmen des eigenen Wirkungskreises von Städten und Gemeinden. Die Gemeinde soll die notwendigen Leistungen, Dienste und Veranstaltungen der Jugendarbeit rechtzeitig und ausreichend zur Verfügung stellen. Die offene Jugendarbeit ist Teil der sozialen Infrastruktur eines Gemeinwesens, deren Angebote auf der Grundlage von sozialräumlich orientierten Konzepten zu entwickeln sind. Dabei sind die Lebenswelten der Kinder und Jugendlichen, die sozialräumlichen Bedingungen und die Bedarfslagen der Zielgruppen zu berücksichtigen. Finanzielle und bauliche Ausstattung, Lage, Qualität und Größe der Räumlichkeiten, Einbindung in das Gemeinwesen und personelle Ausstattung und Öffnungszeiten sind bedarfsgerecht anzupassen. Mit dem Jugendhaus New Era Teisendorf in der Alten Reichenhaller Straße 8 wurde hier ein angemessenes Angebot geschaffen.

5.4.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Grünflächen**Funktionen von Grün- und Freiflächen, Grünzüge**

Grün- und Freiflächen in der Siedlung haben vielfältige Aufgaben und erfüllen häufig mehrere der nachfolgend dargestellten Funktionen gleichzeitig. Für die Erholung sind sowohl Aktivitäten (Sport und Spiel) als auch Entspannung wichtig. Für letzteres ist vor allem Ruhe die notwendige Voraussetzung. Um unterschiedlichen Bedürfnissen nachzukommen, bedarf es differenzierter Konzepte für Landschaft geprägte Freiräume (Grünzüge). Ziel dabei ist im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung Grünflächen und Landschaftsraum für die zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung zu entwickeln. Bei der engen Verzahnung der Siedlung mit dem Landschaftsraum ist die Landwirtschaft zur Sicherung der Naherholung (Kulturlandschaft) entscheidend.

Die Funktionen von Grün- und Freiflächen im Einzelnen sind:

1. Gliederung und Gestaltung der Siedlung:
Grünzüge als auflockernde und verbindende Elemente in der Siedlung und am Ortsrand, Aufnahme landschaftlicher und topografischer Leitlinien;
2. Kommunikationsraum:
Durch gemeinsame Aktivitäten wie Spielen, Sport usw.;
3. Erholungsraum:
Durch Verweilen im Grünen, Naturerlebnis, Ruhe;
4. Milderung von Umweltbelastungen:
Durch Klimaausgleich, Raum geringer Emissionen und Störungen.

Grün- und Freiflächen dienen dazu, **Ortsteile zu gliedern** und die Gestalt der Siedlungsbereiche zu prägen. Dadurch entsteht eine stärkere Identifikation der Bewohner mit dem direkten Umfeld. Im Siedlungsbereich des Marktes Teisendorf gibt es nur sehr wenige Grün- und Freiflächen. Diese sind reduziert auf Funktionsbereiche wie Schulhof, einzelne Spielplätze oder Lindenallee. Prägender für Teisendorf sind die ortsnahen, oft landschaftlich geprägten Grünräume

bzw. Grünzüge, wie das Surtal von der Oberteisendorfer Ache bis zum Eisenbahnviadukt oder der Unterlauf des Ramsaubaches mit dem Sportstadion, Tennisplätzen, geologischen Lehrgrten, beheiztem Freibad und dem äußerst attraktiven anschließenden Landschaftsraum mit Wanderwegen. Der Unterlauf des Ramsaubaches wird als „**Landschaftspark Wörlach**“ vorgeschlagen, um sowohl die landschaftlichen Elemente wie auch die wasserwirtschaftlichen Vorgaben (Überschwemmungsgebiete, Retentionsräume der Feuchtflächen und anmoorige usw.) von Fremdnutzungen freizuhalten. Der Anschluss zum Surtal ist einzubeziehen.

Besondere Grün- und Freiflächen sind für Oberteisendorf der Übergang zwischen Raschenberg (583 m ü. NN, alte Burgruine) zur anschließenden Siedlung zusammen mit der Mündung der Achthaler Achen in das Surtal. Hier liegen mit der Kneipp-Anlage und den Wegen, gut ausgebildete Erholungseinrichtungen.

Auch Neukirchen am Teisenberg verfügt über ortsnahe Landschaftsräume, der mit dem Gebiet um Hochhorn zu beschreiben ist, eine alte Kulturlandschaft darstellt und als „Zeugenberg“ eingeordnet werden kann. Dieses Wander- und Erholungsgebiet besitzt noch hohes Entwicklungspotential.

Die Funktion "**Kommunikationsraum**" trifft vor allem auf öffentliche Grünflächen und Grünzüge im Nahbereich der Wohnungen zu. Diese meist parkartigen Strukturen in direkter Siedlungsverflechtung sind für die Bewohner wichtige Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche. Auffallend ist, dass in den neueren Siedlungsgebieten diese grünen Kommunikationsräume fehlen.

Erholung in Verbindung mit Grün kann sehr unterschiedlichen Gestaltungsformen unterliegen. Nimmt man die aktiven Sportarten aus, so ist in Teisendorf in erster Linie die Erholung mit Naturerlebnis und Ruhe verbunden. Erforderlich und nicht überall gegeben ist ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz, das den Ort mit der Landschaft verbindet. Der Ausbau, bzw. die Entwicklung des Radtourismus in Teisendorf besitzt hohes Potential.

Aufgrund fehlender Industrie- und Gewerbegebiete sind die Umweltbelastungen gering. Zunehmend sind die Immissionen aus der Landwirtschaft. In begrenzter Form können Grünflächen, hier besonders Wald lokale Umweltbelastungen reduzieren durch Luftfilterung, Windbremse, Reduzierung der Aufheizung usw. Grünzüge als Luftleitbahnen entlang der Bäche sind dabei von besonderer Bedeutung.

Nicht vernachlässigt werden darf die Funktion von zusammenhängenden Grün- und Freiflächen. Sie minimieren Umwelteinflüsse und gliedern und trennen unterschiedliche Nutzungen.

Prägende und zu entwickelnde Grünzüge/Erholungsgebiete

Markt Teisendorf:

- Grünzug „Suraue“ unter Einbindung der bebauungsfreien Gebiete Brunnpunt, des Friedhofs und der anschließenden Flächen im Westen und Osten;
- Unterlauf Ramsaubach zwischen Kreisstraße St 2103 und Alter Reichenhaller Straße;

Oberteisendorf:

- Raschenberg und unverbaute Übergänge zum Ort Oberteisendorf
- Oberteisendorfer Ache und Surtal

Neukirchen:

- Gebiet östlich der Dorfstraße mit den Splittersiedlungen Point, Roll, Krainwinkel

Darüber hinaus hat die Kulturlandschaft im gesamten Gemeindegebiet hohe Bedeutung für die Naherholung. Nicht zuletzt aus Kostengründen sollte deshalb die Landwirtschaft in dieser Funktion gestärkt werden. Die Sicherung der Kulturlandschaft ist der Schaffung öffentlicher Grünflä-

chen vorzuziehen. Nicht zuletzt darum müssen die landwirtschaftlichen Belange als wichtige städtebauliche Zielsetzungen in die zukünftige Siedlungsentwicklung einfließen.

Die ortsnahen Landschafts- und Grünräume sind für die tägliche Erholung der Bewohner von zentraler Bedeutung. Eine vor allem qualitative Weiterentwicklung dieser Freiflächen zur Sicherung der Erholungsfunktion für die Bevölkerung und den Tourismus gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Gemeindeentwicklung.

Insgesamt ist die Grünflächenversorgung in den Orten Teisendorf, Oberteisendorf und Neukirchen als lediglich ausreichend zu bezeichnen. Ausgleichend wirkt der attraktive und vielfältige Landschaftsraum direkt am Siedlungsrand, der die Funktion innerörtlicher Grünflächen übernimmt.

→ Planungshinweise:

- Entwickeln eines „**Landschaftsparks Wörlach**“ mit Integration des Sportgeländes, der Tennisanlage, des Geologischen Lehrgartens und Freibads, sichern einer extensiven Landwirtschaft;
- Freihalten der **Fließgewässerlandschaft Sur** am nördlichen Siedlungsrand Teisendorf;
- Entwicklung von Grünverbindungen und Grünzügen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung;
- Anlage von Alleen und Baumreihen analog der Straße „Lindenallee“ an den historischen Wegeverbindungen: Freidlinger Straße, Stettener Weg, Alte Reichenhaller Straße, Holzhausener Straße, Wimmerer Straße (Öd).
- Oberteisendorf:
 - Entwicklung eines Wald- und Wandergebietes Ruine Raschenberg mit direkter Beziehung zum gewachsenen Ortskern;
- Neukirchen:
Darstellung eines Naherholungsgebietes „Sprung“

Kinderspielplätze

Der Bedarf an Kinderspielplätzen im Marktgebiet ist für verschiedene Altersgruppen getrennt zu ermitteln. Unterschieden werden Spielplätze für Kleinkinder bis einschl. 5 Jahre, für Kinder von 6 - 12 Jahren sowie für die 13 - 17jährigen. Die Ansprüche an Spielgelegenheiten für die verschiedenen Altersgruppen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entfernung zu den Wohnungen, Mindestgröße und Ausstattung.

Während Spielplätze für Kleinkinder in Hör- oder Sichtweite zu den Wohnungen liegen sollen, ist bei den Spielplätzen für Kinder von 6 - 12 Jahren eine Entfernung von max. 300 m zur Wohnung anzustreben. Die Errichtung von Kleinkinderspielplätzen in unmittelbarer Wohnungsnähe ist Aufgabe der Wohnungsbau-träger und geschieht auf Privatgrundstücken (s. Bayerische Bauordnung, Art. 7). Nachfolgend werden daher nur gemeindliche Spielplätze, überwiegend für Kinder von 6 - 12 Jahren und Spiel- und Bolzplätze für Jugendliche ab 12 Jahren, angeführt.

Unter Spiel- und Bolzplätzen für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren werden frei zugängliche Spiel- und Bolzplätze, außerhalb der den Vereinen vorbehaltenen Sportplätze, verstanden. Mit einzubeziehen sind Schulsportflächen, soweit sie am Nachmittag benutzbar und zugänglich sind.

Übersicht der Spielplätze nach Lage	Größe in m²
Spielplatz der Schule in Teisendorf, Steinwender Straße	1300
Allwetter-Spielplatz der Grund- und Teilhauptschule in Oberteisendorf, Schulweg	940
Spielplatz in Teisendorf, Amtmannfeld	282
Spielplatz in Teisendorf, Hochstufenstraße	400
Spielplatz in Teisendorf, St.-Anna-Straße	970
Spielplatz in Teisendorf, Rupertusplatz	320
Spielplatz in Neukirchen, Oberwurzten	1275
Spielplatz in Achthal	600
Spielplatz in Mehring an der Schule	670
Spielplatz in Weildorf, Schulstraße	1900
Spielplatz in Stegreuth	850
Spielplatz in Rückstetten, Hochfellnstraße	430
Summe	9937

Die nach Borchard (1974) empfohlenen Richtwerte für die Versorgung mit Spiel- und Bolzplätzen gelten v.a. für städtische Bereiche und sind daher nicht zur Anwendung als Vergleichswert geeignet, denn im ländlichen Raum ist der Spiel- und Tobbetrieb der Kinder weniger an feste Einrichtungen wie Spielplätze gebunden.

Versorgungsbilanz:

Teisendorf verfügt über eine Reihe an Spielplätzen in den verschiedenen Orten und Ortsteilen, die den täglichen Bedarf der Kinder von 6 bis 12 weitgehend decken. Diese sind hinsichtlich Zahl und Flächengröße noch zu ergänzen und auch die Ausstattung ist zu modernisieren. Für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren fehlt ein größeres Spielgelände, was mit Skaterplatz am Kiesfang abgedeckt sein kann.

→ Planungshinweise:

- Berücksichtigung von Spielplätzen bei der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete;
- Entwicklung eines Abenteuer-/Waldspielplatzes z. B. im Zusammenhang mit dem Spiel- und Sportgelände Teisendorf.

In den kleineren Orten und Weilern im Gemeindegebiet kann auf größere Spielplätze verzichtet werden. Hier erfüllen die Gärten diese Nachfrage.

Sportplätze/Tennis/Skaterplatz

Übersicht der Sportplätze mit Lage und Bezeichnung	Größe in ha
Sportstadion, Sommerstockbahn und Allwetterplatz in Teisendorf Alten Reichenhaller Straße	2,81
Sportplatz der Schule an der Turnhalle in Teisendorf, Steinwender Straße	0,35
Sportplatz mit Sommerstockbahnen in Neukirchen, Jahnstraße	1,54
Sportplatz mit Sommerstockbahnen in Oberteisendorf, Jahnstraße	2,61
Sportplatz mit Sommerstockbahn, Allwetterplatz in Weildorf, Hauptstraße	2,89
Tennisplätze Eichelgarten in Teisendorf	0,68
Tennisplätze in Neukirchen	0,42
Tennisplätze in Weildorf	0,32
Skaterplatz in Teisendorf, Nördlich Gewerbegebiet „Am Kiesfang“	0,06
Summe	11,68
Bedarf nach Richtwert: 4,0 m ² x 9.162 Einwohner	3,70

Versorgungsbilanz

Der Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen wird durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt. Eine zusätzliche Ausweisung von Sportflächen ist nicht notwendig, allerdings sollte der Bestand, insbesondere das Schlechtwetterangebot (Allwetterplatz) verbessert werden sowie Angebote für ältere Menschen.

Darüber hinaus gibt es folgende Sportschützenanlagen:

Teisendorf: Kleinkaliber-Schießstand 117 m, Alte Reichenhaller Straße
Schießsportanlage (Schule)

Oberteisendorf: Schießsportanlage (Feuerwehrhaus mit Schützenheim)

Weildorf: Schießsportanlage (Sportheim)

→ Planungshinweise:

- Erstellung und Umsetzung eines Gesamtkonzepts „Sport- und Spiel in der Gemeinde“ zur Verbesserung und Vernetzung des Angebotes, damit Förderung der Akzeptanz und Nutzung von Jung und Alt;
- Unterstützung der Sportvereine und Schulen bei der Weiterentwicklung ihrer Sport- und Freizeiteinrichtungen;
- Einbeziehen der Sportplätze in das Fuß- und Radwegenetz.

Kleingärten

Schrebergärten gibt es am nordwestlichen Ortsrand von Teisendorf neben der BGL 12 bzw. an der Sur (12 Parzellen). Aufgrund des geringen Anteils am Geschosswohnungsbau in der Gemeinde besteht jedoch kein weiterer Bedarf.

Friedhöfe

Der städtebauliche Orientierungswert für die Versorgung mit Friedhofsfläche beträgt 4 m² je Einwohner. Daraus ergibt sich für die Gemeinde Teisendorf ein Bedarf von ca. 3,6 ha.

Übersicht Friedhofsflächen	Größe in ha
Gemeindlicher Friedhof Teisendorf, Bahnhofstraße	1,13
Kirchlicher Friedhof Oberteisendorf	0,18
Kirchlicher Friedhof Neukirchen	0,23
Kirchlicher Friedhof Weildorf	0,21
Summe	1,75
Bedarf nach Richtwerten: 4,0 m² x 9.177 Einwohner	3,67

Versorgungsbilanz:

Nach dem Richtwert ergibt sich für Teisendorf ein Defizit an Friedhofsflächen von ca. 2,0 ha.

→ Planungshinweise:

- Sicherung von Flächen im Umfeld der Friedhöfe als mögliche Erweiterungsfläche;
- Anlage von Urnenfeldern und –mauern als Ergänzung zu den Gräbern.

Grünflächen mit Zweckbestimmung

Übersicht der Grünflächen mit Zweckbestimmung:	Größe in ha
Freibad Teisendorf	1,21
Freibad Neukirchen	0,30
Geologischer Lehrgarten	0,25
Sportschützen: Kleinkaliber-Schießstatt, Alte Reichenhaller Straße 22	0,14
Skilift Neukirchen	25,00
Campingplatz Moosen	2,00

Diese Grünflächen mit besonderer Widmung ergänzen das Angebot im Gemeindegebiet.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Energieversorgung

Die **elektrische Energieversorgung** des Gemeindegebietes wird überwiegend durch die Bayernwerk AG sichergestellt. In den Ortsteilen Achthal und Neukirchen erfolgt die Stromversorgung durch die Elektrizitätsgenossenschaft Vogling & Angrenzer, Siegsdorf.

Flächennutzungsplanrelevant sind die 110-kV-Freileitungen mit einem Schutzstreifen von 2 x 20 m, die 20 KV-Einfachfreileitungen mit einem Schutzstreifen von 2 x 8 m bzw. 20 kV-Doppelfreileitungen mit einem Schutzstreifen von 2 x 10 m.

Eine zentrale Wärmeversorgung besteht in Teisendorf über das Heizwerk St. Anna-Siedlung mit 45 Wärmebezieher sowie über das Heizwerk in der Ortsmitte, dessen Fernwärme 33 vorwiegend öffentliche Gebäude nutzen. Das Biomasseheizkraftwerk der Brauerei Wieninger steht mit dem Heizwerk Ortsmitte in Verbindung. Auch die Dorfgemeinschaft Wimmern errichtete 2010 ein Hackschnitzelheizwerk mit Nahwärmenetz, an das 9 Haushalte angeschlossen sind.

Die Erdgasversorgung erfolgt über Traunreut und wird durch die Erdgas Südbayern GmbH sichergestellt. Durch das Gemeindegebiet führt von Helming entlang der BGL 12 bis nördlich Teisendorf über Punschern und Hörafing eine **Gashochdruckleitung**. Bei Änderungen bzw.

Baumaßnahmen im Trassenbereich ist die ESB GmbH, Regionalcenter Traunreut (Tel. 08669-8644-0), zu informieren.

Weite Bereiche des Gemeindegebietes eignen sich zudem als Standorte für oberflächennahe Geothermie. Welche Verfahren zur Nutzung der Erdwärme eingesetzt werden können ist dem „Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (IOG)“ zu entnehmen.

5.5.2 Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung für das gesamte Gemeindegebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe. Dieses kommunale Unternehmen besteht seit 1953 und hat 9 Mitgliedsgemeinden.

Das Versorgungsgebiet umfasst rund 250 km² zwischen Salzach und Traun im Osten und Westen, sowie Teisenberg und Waginger See im Süden und Norden. Das Trinkwasser wird aus 7 Schutzgebieten gefördert.

5.5.3 Abwasserbeseitigung

Das vom Gemeinderat im Jahr 2003 beschlossene Abwasserbeseitigungskonzept ist vollständig umgesetzt, d. h. die darin vorgesehenen öffentlichen Kanäle sind hergestellt.

An die Kläranlage in Teisendorf sind folgende Ortsteile angeschlossen: Achthal, Allerberg, Amersberg, Arnolding, Freidling, Gröben, Grubenhau, Gumperting, Hausmoning, Hochmoos, Holzhausen, Hörafig, Kothbrünning, Mehring, Neulend, Obermoos, Oberstetten, Oberteisendorf, Oed, Offenwang, Patting, Punschern, Roidham, Roßdorf, Rückstetten, Schödling, Seeleiten, Stegreuth, Stötten, Surmühl, Ufering, Unterstetten, Warisloh, Weildorf, Wimmern.

Westlich Hörafig liegt ein Erdklärbecken für das Oberflächenwasser aus Hörafig.

Die Abwässer vom gesamten Ortsteil Neukirchen werden über St. Johann und Siegsdorf zur Kläranlage der Stadt Traunstein abgeleitet.

Im Jahr 2011 waren 79,4 % der Einwohner Teisendorfs an die Kanalisation angeschlossen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass eine bauliche Entwicklung bei fehlendem Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Wasserschutzgebiet "Gemach" nicht möglich ist.

5.5.4 Abfallbeseitigung

Die **Abfallentsorgung** (Müllabfuhr) wird im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch einen privaten Unternehmer durchgeführt. Der Restmüll wird landkreisweit über den ZAS (Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern) im Müllheizkraftwerk Burgkirchen entsorgt. Problemüllaktionen werden vom Landratsamt nach öffentlicher Bekanntmachung zweimal im Jahr durchgeführt.

Die Entsorgung von Altpapier erfolgt über die bereitgestellten blauen Tonnen, die Entsorgung der Verkaufsverpackungen aus Kunst- und Verbundstoffen über die gelbe Tonne bzw. den gelben Sack. Biomüll wird mit dem Restmüll entsorgt, eine eigene Biotonne gibt es nicht.

Großes Augenmerk wird auf die Mülltrennung gelegt. Hierzu sind ein zentraler Wertstoffhof und Grüngutsammelstellen in Teisendorf, Oberteisendorf und Neukirchen vorhanden.

5.5.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet sind mehrere Standorte mit nachgewiesenen oder vermuteten Bodenverunreinigungen (Altlasten) bekannt. Bei Planungen in diesen Bereichen sind rechtzeitig im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Art und Umfang der Verunreinigung zu bestimmen.

Die Standorte sind im Einzelfall zu prüfen, es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht abschließend erfasst wurden Altstandorte, wie ehemalige Betriebsflächen, die aufgrund langjährigen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen entsprechende Bodenbelastungen aufweisen können.

Eine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser durch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder dessen Einzugsbereich liegt nicht vor.

Die im Gemeindegebiet vorkommenden **Altlastenverdachtsflächen** sind im Anhang 7 aufgelistet.

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen, punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. ist stets bei der dafür zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.6 Bau- und Bodendenkmäler

Alle Bau- und Bodendenkmäler sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) gesichert und entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand des Marktes Teisendorf im Plan gekennzeichnet (Liste s. Anhang). Durch die bereits seit mehreren Jahren laufende, jedoch nicht abgeschlossene Überarbeitung der Denkmalliste für den Landkreis Berchtesgadener Land durch das Landesamt für Denkmalpflege sind in den nächsten Jahren gewisse Änderungen zu erwarten. In der Kartierung fehlt häufig noch der Bereich des historischen „Altortes“, bei dem es sich wegen der dort erhaltenen oder vermuteten Reste älterer Siedlungen und Gräberfelder aus vorgeschichtlicher oder früh- bis hochmittelalterliche Zeit in seiner gesamten Ausdehnung ebenfalls um ein Bodendenkmal handelt.

Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Maßnahmen im Bereich der genannten Bodendenkmäler und in deren Umfeld muss eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten (Art. 8 DSchG), unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen im Plan maßgeblich, teilweise sind größere Schutzzonen markiert, wenn davon auszugehen ist, dass sich die Denkmäler über das derzeit bekannte Ausmaß hinaus erstrecken (s. Anhang 3).

Mit Bauvorhaben im räumlichen Umgriff denkmalgeschützter Ensembles sowie in direkter räumlicher Nähe zu Baudenkmalern können erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmal ver-bunden sein. Derartige Veränderungen bedürfen im Sinne des Art. 6 des DSchG einer denk-malschutzrechtlichen Erlaubnis und damit einer Beteiligung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Die Gemeinde Teisendorf unterrichtet die Bauantragsteller im entsprechenden Fall.

Darüber hinaus müssen Hinweise bzw. Schutzbestimmungen für die Bau- und Bodendenkmäler im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die im Gemeindegebiet vorkommenden **Bau- und Bodendenkmäler** sind im Anhang 4 aufgelistet. Nach Abschluss der Nachqualifizierung der Denkmalliste durch das Landesamt für Denkmalpflege wird eine Aktualisierung vorgenommen (Stand Dez. 2014).

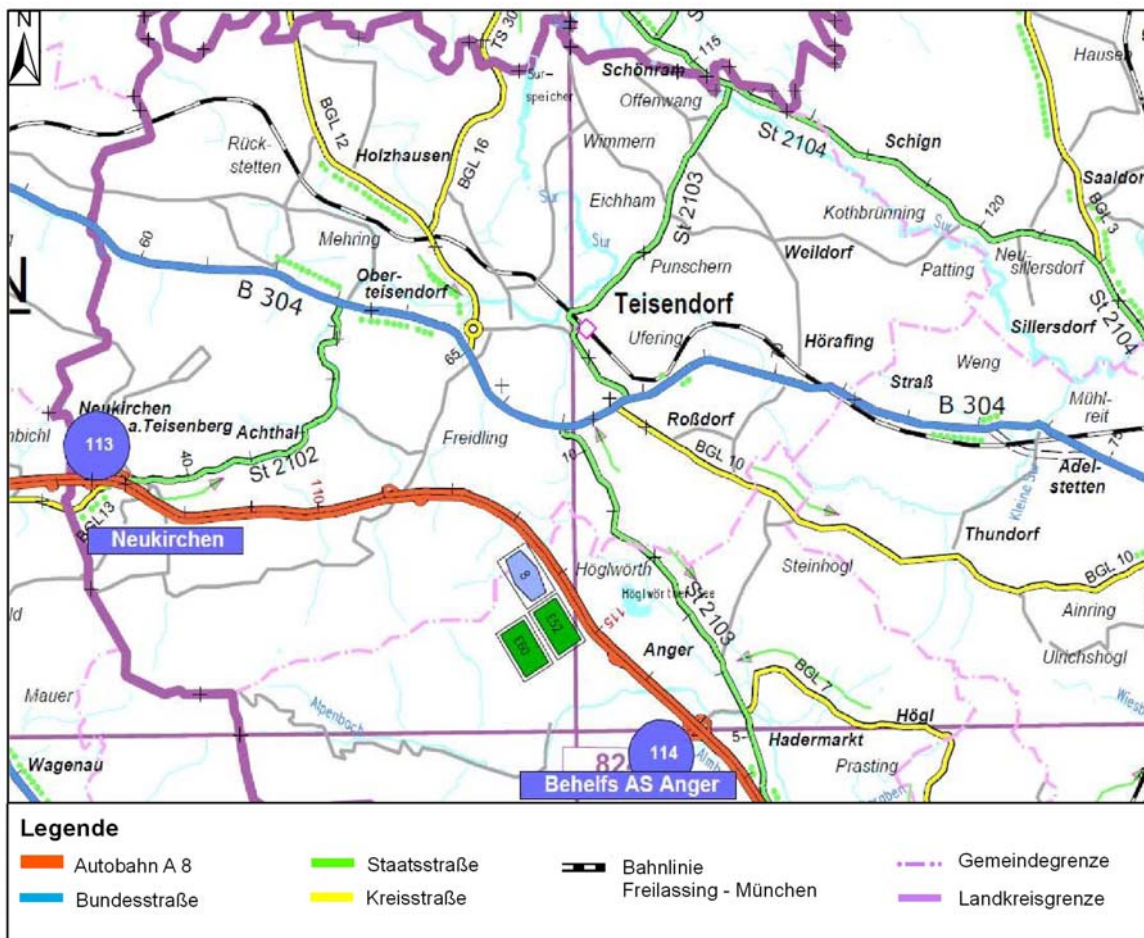
6. VERKEHRSENTWICKLUNG

6.1 Überregionales und regionales Verkehrsnetz

Der Markt Teisendorf ist ein Verkehrsknotenpunkt im ländlichen Raum. Bereits die Straßennahme verraten das historische Wegenetz: Alte Reichenhaller Straße, Traunsteiner Straße und zu den kleineren Orten Freidlinger Straße, Holzhauser Straße, Wimmerer Straße usw. Der Marktplatz Teisendorf ist der Hauptort in der Gemeinde und mit den Dörfern und Weilern wie Roßdorf, Freidling, Oberteisendorf, Achthal, Mehring, Holzhausen, Wimmern, Weildorf, Hörafing sehr gut vernetzt. Strahlenförmig verbinden diese Straßen den „alten Marktplatz Teisendorf“ mit seinem Umland.

Vor der Jahrhundertwende wurde mit dem Bau der Bahnstrecke München – Salzburg und des Bahnhofes außerhalb des Ortes eine Verkehrsbindung Marktstraße – Bahnhof erforderlich. Diese abseitige Lage stellt bis heute ein Problem dar, den Bahnverkehr (Nahverkehr) mit den Schwerpunkten der Wohnsiedlungen zu verbinden. Insofern spielt das Busnetz, ausgehend vom Bahnhof, eine wichtige Rolle.

Mit dem Ausbau der Ortsumfahrung B 304 Teisendorf (Juli 2000) konnte der Durchgangsverkehr auf der Marktstraße verlagert werden. Heute, nach 10 Jahren, zeigt sich, dass der prognostizierte Verkehr für das Jahr 2010 mit der tatsächlichen Verkehrsentwicklung weitgehend übereinstimmt und damit sich die Verkehrswirksamkeit dieser Umgehung bewahrheitet hat. Die sich daraus ergebenden Chancen für die Ortsentwicklung, nicht nur in der Marktstraße, sondern auch für die Wohngebiete sind beispielhaft und Grundlage für alle zukünftigen Entscheidungen



Quelle: Straßenbauamt Traunstein

zur Ortsentwicklung. Gleichzeitig sind die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend „verheilt“, die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen haben sich gut entwickelt, die Einbindung in die Landschaft ist gelungen.

Die überregionalen Straßenanbindungen in Teisendorf sind

- Autobahn A 8
- Bundesstraße B 304
- Staatsstraße St 2102 und St 2103
- Kreisstraße BGL 12, BGL 10, BGL 16

Das alte Wege- und Straßennetz wurde mit der Umgehungsstraße deutlich entlastet, jedoch auch in seiner historischen Bedeutung verändert. Historische Straßenverbindungen stellen als gewachsenes Wegenetz einen hohen Wert dar, der in der künftigen Marktentwicklung und Flächennutzungsplanperiode zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Verkehrsvorschläge diskutiert:

- Verbreiterung A 8 mit Trog oder Tunnel zur Verbesserung des Lärmschutzes in Neukirchen und Verlagerung der Autobahnausfahrt, Gemeindegebiet Siegsdorf;
- Prüfung einer neuen Autobahnanbindung für die Gemeinde Teisendorf, da die jetzige Anbindung St 2102 über das Achthal auf 12 t für Lkws begrenzt ist und die Staatsstraße in der Ortsmitte von Oberteisendorf auf die B 304 einmündet;
- nördliche Ortsumfahrung von Oberteisendorf, mit neuer Anbindung der St 2102 im Westen des Ortes;
- Ausbau der St 2102 im Achthal, Bereich Kumpfmühle
Brückensanierung usw.

Die abschließenden Gemeinderatsbeschlüssen wurden als Empfehlungen an die Fachbehörden, Straßenbauverwaltung und Bund und Land weitergegeben. Es liegen Stellungnahmen zu den laufenden Planungen vor.

6.2 Verkehrsentwicklung

6.2.1 Ausbau Bundesautobahn A8, Anschlüsse

Im Rahmen des Planungsdialogs zur A8 hat die Gemeinde einen Beschluss zum 6-spurigen Ausbau gefasst und an die Autobahndirektion Südostbayern weitergegeben mit folgenden zusätzlichen Empfehlungen:

- Abgesenkte und überdeckelte Fahrbahn mit einer Länge der Überdeckung von mindestens 600 m, um sowohl die immissionsschutzrechtlichen Probleme (Lärm, NO₂) zu lösen, als auch die Probleme des Orts- und Landschaftsbildes (Sitzung Marktgemeinderat 02.05.2011).

Der Marktgemeinderat befürchtet, dass bei einer kürzeren Einhausung der Lärmschutz und die besondere Situation des Orts- und Landschaftsbildes bei Neukirchen nicht zufriedenstellend gelöst werden können. Die Oberste Baubehörde und das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, schlägt im Abschlussprotokoll des Planungsdialogs (13.05.2011) eine Überdeckung im Bereich Neukirchen lediglich auf eine Länge von 400 m vor.

Weitere, für die Gemeinde wichtige Punkte zur Planung Ausbau A8:

- Im Interesse der Grundeigentümer und für den Erhalt der um ihr Leben kämpfenden, kleinstrukturierten Landwirtschaft wird auf ein absolutes Minimum reduzierter Flächenverbrauch beim Autobahnausbau gefordert. Tauschgrund muss auch für Nebenerwerbslandwirte möglich sein. In diesem Zusammenhang ist auch ein vereinfachtes Flurbereinigerungsverfahren mit Flächentausch zu prüfen;
- Während der gesamten Bauabwicklung, auch bei künftigen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen ist der Verkehr in beiden Fahrtrichtungen zweispurig auf den Fahrstreifen der Autobahn zu ermöglichen (asymmetrischer Ausbau);
- eine frühzeitige Beteiligung der Bürger insbesondere auch zur Gestaltung des Lärmschutzes ist in Abstimmung mit der Gemeinde umzusetzen;

Der Planungsdialog ist zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend abgeschlossen, die Unterlagen zur Planfeststellung werden vorbereitet. Die Gemeinde wird in diesem Verfahrensschritt beteiligt.

6.2.2 Ortsumfahrung Oberteisendorf, B 304 / St 2102

Oberteisendorf ist aufgrund der B 304 und der Autobahnzubringer St 2102 hohen Verkehrsbelastungen und Zerschneidungseffekten ausgesetzt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrszahl für den Ort beträgt rund 9.244 Kfz/24 h mit einem Anteil von 611 Lkw//24 h (Verkehrsmengenkarte 2010).

Die Verkehrsbelastungszahlen für Oberteisendorf liegen zwar unter den bayerischen bzw. oberbayerischen Durchschnittswerten jedoch deutlich über den durchschnittlichen Kfz-Verkehr pro Tag im Bauamtsbereich Traunstein. Dabei dürfte der Anteil des verlagerbaren Durchgangsverkehrs relativ hoch sein und durch die Nordostumfahrung Traunstein sich weiter erhöhen. Der Wunsch nach der Darstellung einer möglichen Ortsumfahrung im Flächennutzungsplan wird deshalb nachgegangen. Mit der Verlegung der Bundesstraße wäre aber gleichzeitig auch eine Neutrassierung der Staatsstraße im Westen von Oberteisendorf mit einem neuen Anbindepunkt außerhalb des Ortes verbunden.

Vergleich zu den Durchschnittswerten von Bundesstraßen		
SVZ 2010 Oberteisendorf	DTV (Kfz/24 h) 9.244	SV (LKW/24h) 611
Bayern	9.640	878
Oberbayern	10.093	825
Bauamtsbereich TS	8.352	622

Quelle: Straßenverkehrszählung, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, 2012

Auf den Hauptverkehrsstrassen in der Gemeinde wird ein hoher „Mautfluchtverkehr“ vermutet. Die Verkehrszählungen belegen jedoch, dass der „gefühlte Mautfluchtverkehr“ nicht mit dem tatsächlichen Lkw-Aufkommen übereinstimmt und eine signifikante Zunahme des LKW-Verkehrs wegen Mautflucht nicht belegt werden kann. Eine Tageszählung und Befragung (23.06.2006) aller durch Oberteisendorf fahrender Lkw ergab zudem, dass der lokale Lkw-Verkehr deutlich überwiegt.

Planungshinweise aus der Sicht des Straßenbauamtes Traunstein

Der FNP/LP ist als Weichenstellung für die nächsten 10 – 15 Jahre zu verstehen. Aufgrund dieser Zeitspanne sind künftige Erfordernisse und Entwicklungen zu berücksichtigen, d. h.:

- Darstellung einer Umfahrung von Oberteisendorf im Zuge der B 304 und St 2102

Zwangspunkte der Trassenplanung sind die naheliegenden FFH-Gebiete, Biotop der Bayerischen Biotopkartierung sowie die Wohn- und Gewerbebebauung mit den entsprechenden Abstandsflächen.

Die Aufnahme einer Trasse in den FNP durch Beschluss des Marktgemeinderates wäre sicherlich ein Argument zur Aufnahme in die nächste Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplanes. Bei Berücksichtigung ist auch das Nutzen-/Kostenverhältnis darzustellen. Das staatliche Bauamt Traunstein kann erst dann planerisch tätig werden, wenn ein Projekt im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes aufgenommen wurde.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan geht im Ortsbereich von einer nördlichen Umgehung aus. Damit können die innerörtlichen Abschnitte der B 304 in das örtliche Verkehrsnetz umgewidmet und eingebunden werden. Gleichzeitig sind entsprechende Gestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung möglich, die bisher erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Verlagerung des Durchgangsverkehrs nicht mehr notwendig.

Da abschließend eine zeitliche Verwirklichung dieser Ortsumfahrung Oberteisendorf nicht genannt werden kann, hat sich der Gemeinderat mit Verbesserungsmaßnahmen im innerörtlichen Bereich Oberteisendorf entlang der B 304 auseinander gesetzt und mit dem Straßenbauamt Traunstein diskutiert. Das vorliegende Ergebnis dazu ist nicht abschließend, jedoch als erster Hinweis für eine mögliche Umsetzung zu sehen:

- Unterführungen mit Rampen und Treppen sind sehr aufwendig und nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes „Verkehrsentwicklung Oberteisendorf“ zu prüfen. Die Häufigkeit der Benutzung ist zu hinterfragen;
- Prüfung einer Ampel (behindertengerechter Übergang), Überquerungshilfen sind denkbar, dafür liegen aber entsprechende Nachweise wie Zählungen nicht vor;
- Zebrastreifen vermitteln eine vermeintliche Scheinsicherheit und werden vom Kraftfahrer nicht entsprechend beachtet insofern entsteht eine Gefahrenstelle.

Staatliche Unterstützung bei der Lärmsanierung (innerorts):

- Durch Verkehrszunahme auf bestehenden Straßen ergibt sich kein Anspruch auf Lärmsanierung. Die Grenzwerte sind sehr hoch angesetzt. Oberteisendorf wird diese mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht überschreiten.

Vorschläge zur Straßenraumgestaltung B 304, Oberteisendorf (Bürgerworkshop)

Die Einwendungen seitens der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) gegen die im Flächennutzungsplan dargestellte Nord- und Westumfahrung für den Ortsteil Oberteisendorf hat die Gemeinde veranlasst, eine Bürgerbefragung durchzuführen, Gestaltungsmöglichkeiten zur Verkehrsberuhigung/-verbesserung auf der B 304 aufzuzeigen und den Bürgern in einem Workshop die Möglichkeit zu geben, ihre Ideen vorzubringen. Diese Bürgerbeteiligung wurde durch das Büro INGEVOST (Planegg) begleitet.

Die Westumfahrung könnte im Hinblick auf das Förderprogramm des Freistaates zur „Schaffung von Ortsumfahrungen für Staatsstraßen“ in kommunaler Sonderbaulast als erster Baustein zeit-

nah und kostengünstig realisiert werden (kurzfristige Option). Die Bürgerbefragung, die im Herbst 2013 statt fand, hatte deshalb nur die Westumfahrung St 2102 zum Thema.

Da der Zeitpunkt für eine Realisierung der Nordumfahrung B 304 schwer absehbar ist (Gemeinderat hat sich im Januar 2013 gegen die Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan 2015 entschieden d. h. langfristige Option), wurden für die Zwischenzeit Maßnahmen untersucht, um die heutige Situation im Ortsbereich Oberteisendorf an der B 304 zu verbessern. Das Büro INGEVOST hat diese Maßnahmen auf ihre Realisierbarkeit überprüft und eine entsprechende Bewertung abgegeben. Am 27.02.2014 fand auf Einladung des Marktes unter Teilnahme des Straßenbauamtes Traunstein ein Bürgerworkshop im Sitzungssaal des Rathauses statt.

Darin wurden folgende Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung durch das Büro INGEVOST vorgestellt und diskutiert:

Maßnahmen im Ortsbereich von Oberteisendorf

- Geschwindigkeitsreduzierung durch:
 - ⇒ Fahrbahnverschwenkungen:
Östlich von Obermoos;
Zwischen Oberteisendorf und Obermoos;
Westlich von Oberteisendorf (auf Höhe der Feuerwehr)
 - ⇒ Verlegung des Ortsschildes "Oberteisendorf":
Östlich von Obermoos;
Westliche Bebauungsgrenze Oberteisendorf
 - ⇒ Optische Einengungen durch Begrünung der Straßenränder:
Südlich der Feuerwehr;
Nördlich der B 304 im Ortsbereich Oberteisendorf;
 - ⇒ Optische Einengungen mit Hilfe von Fahrbahn-Markierungen
Im Ortsbereich von Oberteisendorf und Obermoos auf eine zulässige Fahrbahnbreite von 6,50 m
- Sichere Querung der B 304 in der Ortsmitte – Knotenpunktumgestaltung
 - ⇒ Die Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Ortsmitte wurde als wichtigstes Ziel vereinbart. Eine sichere Fußgängerquerung mit einer Ampelanlage ist zu prüfen.
- Verlegung der Bushaltestelle an die Frühlingsstraße
 - ⇒ auf Basis von Wohnerverteilungen und Entfernungsisochronen wurde nachgewiesen, dass eine „Haltestelle Frühlingsstraße“ deutlich besser im Einzugsbereich liegt als auf Höhe der Achenbrücke
- Neue Achenbrücke; Haus „Lebenshilfe“
 - ⇒ Die Rad- und Fußwegeführung östlich der Ache ist durch eine Brücke (Steg) für die Bewohner der "Lebenshilfe" und des Weidacher Feldes zu verbessern. Der Wegeanschluss aus der Bebauung ist behindertenfreundlich auszubauen und beleuchtet.
- Verkehrssichere Zufahrten auf die B 304
 - ⇒ Neugestaltung des Einmündungsbereiches mit Abgrenzung und Verbreiterung von Gehwegen.
- Schaffung einer durchgehenden Radwegeverbindung
 - ⇒ Überquerung Radweg/B 304 an der vorgeschlagenen „Bushaltestelle Frühlingsstraße“

Maßnahmen außerhalb vom Ort Oberteisendorf (freie Strecke)

- Einmündung BGL 12 / B 304
⇒ neuer Kreisverkehr mit der Aufnahme drei Richtungen sowie der zusätzlichen Verbindungsstraße nach Moosen
- Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h
⇒ zwischen Kreisverkehr Obermoos - Einmündung BGL 12 / B 304
- Schaffen einer attraktiven Radwegeverbindung
⇒ Ergänzen der straßenbegleitenden Baumreihen zur besseren Gliederung des Straßenraumes
- Verbessern der Verkehrssicherheit bei Obermoosen
⇒ Umgestaltung der Straßenanbindung Surmühle (östlich Obermoos)

Das Straßenbauamt Traunstein hat diese Maßnahmenvorschläge auf ihre Umsetzbarkeit eingeschätzt. Mit der bevorstehenden Straßensanierung B 304 (Asphaltdecke) wäre ein Teil dieser Maßnahmen umsetzbar. Die Gemeinde wird einen entsprechenden Antrag an das Straßenbauamt zur Umsetzung der Maßnahmen stellen (s. Anhang 8, Verweis auf Unterlagen zum Bürgerworkshop).

6.2.3 Weiterentwicklung Verkehrskonzept Marktstraße

Die Marktstraße wurde mithilfe der Städtebauförderung saniert und ein auch für Fußgänger attraktiven „Verkehrsraum“ entwickelt. Im Vordergrund stand dabei die Gestaltung des Straßenraums und der Fassaden.

In Zukunft wird die funktionale Aufwertung des Gebäudeinnenlebens stärker in den Vordergrund treten müssen. Es besteht ein hoher städtebaulicher Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den Zugangsbereichen zur Marktstraße, vordringlich in der Poststraße, Am Brunnpunkt und der Traunsteiner Straße. Ziel ist die geglückte Aufwertung der Marktstraße in dieses Ensemble mit einzubeziehen und dabei die konkreten Nutzungspotentiale für die zentralörtliche Funktion des Marktes zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese stellt für die nächsten 15 – 20 Jahre eine erhebliche Herausforderung dar und sollte durch einen weiteren Antrag zur Städtebauförderung abgesichert werden.

Dabei sind folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen (auch Ortsentwicklungskonzept Prof. Pietrusky 2010):

- Untersuchen und Nutzbarmachen des Gebäudebestandes unter Beachtung des Ensemble- und Denkmalschutzes zur Sicherung der Zentralität des Ortes, festlegen der vorrangigen Nutzung und des Sanierungsbedarfs;
- Beseitigen städtebaulicher und architektonischer Mängel in diesem der Marktstraße vorgelegerten städtebaulichen Räumen (Poststraße, Am Brunnpunkt, Traunsteiner Straße);
- Verbesserung des Umfeldes um das Rathaus sowie der Poststraße unter Berücksichtigung der Hauptzufahrt Wieninger (Lkw-Verkehr), Sicherung des Supermarktes (EDEKA) und Verbesserung der Parkplatzsituation auch unter Prüfung von Gebäudeabriss und einer neuen Zugangssituation von der Alten Reichenhaller Straße;
- Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Am Brunnpunkt unter Berücksichtigung der wichtigen zentralen Parkplätze (mögliche neue Parkdecks) und den freien Anschluss an die Grünflächenzäsur;
- Umsetzung von weiteren zentralörtlichen Funktionen in der Traunsteiner Straße unter Berücksichtigung des Wohnens.

Um sich einem Flächen- und Gebäudemanagement zu nähern, sollte mit den interessierten Haus- und Grundeigentümern ein Gesprächskreis eingerichtet werden, um die bestehenden Ideen, aber auch neue städtebauliche Akzente zu diskutieren. Dieser Prozess ist ein zentrales Thema im Rahmen der Städtebauförderung.

6.3 Fuß- und Radwegenetz

Teisendorf ist ein Knotenpunkt für überregionale und regionale Radwege.

Vorhandene Radwege:

Überregionale Radwege (Fernradwege):

- Bodensee-Königsee-Radweg (Lindau - Berchtesgaden)
- Via Julia (Günzburg – Augsburg – Salzburg)
- Mozart-Radweg (Rundweg von Salzburg – Laufen – Waginger See – Chiemsee – Wasserburg a. Inn - Kufstein – Kössen – Lofer – Bad Reichenhall – Berchtesgaden)

Regionale Radwege:

- Salinen-Radweg (Rosenheim - Hallein)
- Badeseen-Radweg (zum Abtsdorfer, Waginger und Tachinger See und Freilassinger Freibad)
- Rupertiwinkel-Radweg (zwischen Piding und Abtsdorfer See)
- Moor- und Moosradweg (zum Ainringer Moos, Haarmoos, Schönramer Filz, Surspeicher und Höglwörther See)

Lokale Radwege:

- Milchstraßen-Radweg (Rundweg von Teisendorf über Freidling, Allerberg, Neukirchen zum Surbergbichl bzw. Hochhorn, Lauter, Rückstetten, Schönram, Weildorf, Rossdorf)
- Mountainbiker-Radwege am Teisenberg

Die Radwege sind ausgeschildert und verlaufen überwiegend auf Nebenstraßen. Neue Ausschielderungen sind im Vorland vorgesehen. Darüber hinaus verfügt Teisendorf über ein ca. 300 km umfassendes Wanderwegenetz, das ebenfalls gut ausgeschildert ist.

Trotz des gut ausgebauten Radwegenetzes, sollten aus Sicherheitsgründen auch weiterhin straßenbegleitende Radwege forciert werden. Hierzu sind im Hinblick auf die notwendige Bereitstellung von Flächen Gespräche mit der Land- und Forstwirtschaft zu führen.

6.4 Bahn, öffentlicher Personennahverkehr

6.4.1 Geplantes Terminal für den kombinierten Verkehr

Die Gemeinde unterstützte anfänglich den Antrag von zwei Investoren zwischen Ufering und Hörafing ein Container-Terminal für den kombinierten Verkehr zu entwickeln. Verbunden damit ist ein zugeordnetes Gewerbegebiet. Vor der Einleitung des Raumordnungsverfahrens kommt es im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu erheblichen Widerständen mit dem Ergebnis, dass ein Teil der Grundstückseigentümer der Gemeinde mitteilen, dass der notwendige Grundstückserwerb vor allem für das Terminal nur über eine Enteignung zu erreichen ist.

Vor diesem Hintergrund beschließt der Gemeinderat das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Die Antragsteller prüfen derzeit, ob es unter diesen Rahmenbedingungen sinnvoll ist ein Raumordnungsverfahren einzuleiten. Das Eisenbahnbundesamt hat dem vorliegenden Planungskonzept eines Terminals für den kombinierten Verkehr eine positive Stellungnahme abgegeben. Der Bedarf wurde im Rahmen einer EuRegio-Studie nachgewiesen.

Der Gemeinderat entscheidet, dass im Flächennutzungsplanentwurf das KV-Terminal nicht dargestellt wird.

6.4.2 S-Bahnanschluss Salzburg

In einer EuRegio-Raumanalyse wurden Entscheidungsgrundlagen für eine grenzüberschreitende ÖPN-Planung (Juni 2011, Interreg) geprüft. Besonders hohe Potentialwerte zeichnen sich für die Achse Freilassing – Teisendorf – Traunstein – Traunreut ab, da die Bahnstrecke direkt durch die Siedlungskerne mit hoher Siedlungsdichte führen. Auch Teisendorf hat im erweiterten Umfeld entsprechend hohe Werte. Berücksichtigt werden muss, dass die Siedlungskernbereiche durch wenige Haltestellen erschlossen werden.

Die Abstände zwischen den Haltestellen wechseln entsprechend den zu erreichenden Siedlungsschwerpunkten. Als Kriterium für Haltestellen in Teisendorf wird auch die hohe Bebauungsdichte in den einzelnen Ortsbereichen angegeben.

Aus der Sicht der Gemeinde und Ortsentwicklung werden folgende Haltepunkte vorgeschlagen:

- Bahnhof Teisendorf (Km 18,5)
- Haltestelle Rückstetten
- Haltestelle Hörafig

Die Haltestelle Hörafig wird im Gutachten nicht angeführt, erscheint aufgrund der Flächengemeinde Teisendorf und seiner räumlichen Siedlungsverteilung sinnvoll und erforderlich.

Teil des öffentlichen Personennahverkehrs sind neben der Bahnstrecke die regionalen Buslinien des Regionalverkehrs Oberbayern.

6.4.3 Personennahverkehr

Teisendorf liegt an der Hauptstrecke München – Rosenheim – Salzburg und wird stündlich vom Regionalexpress der DB bedient (s. Anhang 6, Zuständigkeiten).

Folgende Busverbindungen werden werktags tagsüber angeboten:

- (Oberteisendorf) – Teisendorf – Saaldorf – Laufen und zurück (Linie 825)
mit folgenden Haltepunkten im Gemeindegebiet:
Oberteisendorf, Rückstetten, Mehring, Holzhausen 1 x täglich morgens und Punschern, Eichham, Stötten, Weildorf, Kothbrünning, Patting 3 x täglich
- (Rückstetten) – Teisendorf – Anger – Bad Reichenhall und zurück (Linie 829)
mit folgenden Haltepunkten im Gemeindegebiet:
Holzhausen, Mehring, Oberstetten, Rückstetten, Oberteisendorf, Obermoos 1 x täglich morgens und Teisendorf Zentrum, Bahnhof, Roßdorf Grubenhau, Windbichl 9 x täglich
- Traunstein – Teisendorf – Freilassing und zurück (Linie 9515)
mit folgenden Haltepunkten im Gemeindegebiet:

Großrückstetten, Lacken, Starzer Kreuz 2 x täglich/ alternativ Gastag, Thalhausen Abzw., Wagneröd, Rückstetten Spöck Abzw. 4 x täglich jeweils weiter über Oberteisendorf, Obermoos, Teisendorf Hypo Bank, Bahnhof (6 x täglich) und 4 x täglich nach Roßdorf Grubenhaus, Ufering Abzw., Hörafig Abzw.

- Traunstein – Surberg – Neukirchen – Teisendorf und zurück (Gloss)
mit folgenden Haltepunkten im Gemeindegebiet:
Surbergbichl, Neukirchen, Mühlpoint, Achthal, Oberteisendorf, Obermoos, Teisendorf Hypobank und Bahnhof 4 x täglich
- Teisendorf/Rückstetten – Traunstein und zurück (Gloss)
mit folgenden Haltepunkten im Gemeindegebiet:
Bahnhof, Teisendorf Hypo, Rückstetten, Oberstetten, Mehring-Holzhausen, Obermoos, Oberteisendorf, Spöck, Wagneröd, Thalhausen, Gastag 1 bis 3 x täglich

Daneben hält der Nachtschwärmer-Bus des Landkreis Berchtesgadener Land, Linie 2, in Oberteisendorf sowie am Mike's und Poststall Teisendorf.

6.5 Segelflugplatz

Zwischen den Ortschaften Pank und Langhögl befindet sich ein Segelfluggelände des Segelflugvereins Teisendorf e.V., das nur mit Segelflugzeugen und Motorsegler im Windenstart und stehendem Triebwerk bei Landung betrieben wird. Es ist somit als reines Segelfluggelände ausgelegt.

Um einen Überflug der südlich des Segelfluggeländes gelegenen Verbindungsstraße von Egelham nach Pank zu vermeiden, finden die Starts ausschließlich in Richtung Norden (210°) und die Landung ausschließlich Richtung Süden (150°) statt.

Das Segelfluggelände wurde bereits auf der Basis einer Außenstart- und Landeerlaubnis seit 1999 für jeweils einige Tage genutzt, wobei hier stets befristete Erlaubnisse erteilt wurden. Im Jahr 2003 ging dieser Antrag zur Anlage und Betrieb des Segelfluggeländes nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in eine Dauergenehmigung über.

Im Flächennutzungsplan sind die für den Flugbetrieb notwendigen Flächen wie die Startbahn für Winden- und Kfz-Schlepp, die Landebahn für Segelflugzeuge, der Standort der Startwinde sowie die seitlichen Übergangs- bzw. Schutzzonen dargestellt:

- „Horizontalfläche“: Radius 1.000 m, bis 45 m Höhe
- „Obere Übergangsfläche“: Radius 2.100 m, bis 100 m Höhe

7. LEITBILD ZUR ORTSENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Das **Leitbild zur Ortsentwicklung und zum Landschaftsraum** beschreibt Ziele, die über die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes hinaus Gültigkeit besitzen und damit eine nachhaltige Entwicklung fördern.

7.1 Studie zur Ortsentwicklung

Ausgangssituation

In den letzten Jahrzehnten sind die kleineren Ortsteile auf der Ost-Westachse zwischen Höraufing, Ufering, Teisendorf, Stegreuth, Mehring, Holzhausen, Rückstetten, im Verhältnis zu den Hauptorten (Teisendorf, Oberteisendorf, Neukirchen) überproportional angewachsen. So entstanden in den ursprünglich landwirtschaftlichen geprägten Dörfern und Weilern vermehrt Wohnhäuser und Baugebiete. Teil dieser Veränderung ist auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft. Mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Hofstellen in Wohnen.

Die ablesbaren Siedlungstypen im Marktgemeindegebiet wurden analysiert (s. Karte Siedlungstypen):

- Hauptort als Siedlungsschwerpunkt
- Dorf, landwirtschaftlich geprägt
- Wohnsiedlung ohne Infrastruktur
- Weiler, Streusiedlung

Das in den letzten Jahren entwickelte Baurecht (Bebauungspläne, Innenbereichssatzung, Außenbereichssatzung) zeigt sehr gut die o. g. Tendenz der Wohnentwicklung, die nicht zuletzt aufgrund der Schwierigkeiten beim Grundstückserwerb in Teisendorf dazu neigen, Dörfer im Außenbereich zu entwickeln.

Die Dörfer verfügen aber kaum über Infrastruktureinrichtungen. Die Folge ist ein steigende Kfz-Verkehr zwischen den Außenorten und Teisendorf, mit den entsprechenden Umweltauswirkungen und Kosten.

Würde dieser Trend der „Außenentwicklung“ fortgesetzt, so käme dies auch einer Zersiedlung des Landschaftsraumes gleich.

Die Flächengemeinde Teisendorf benötigt ein Leitbild zur Siedlungsentwicklung welches zwischen den **Nahversorgungszentren** und dem **ländlichen Raum** unterscheidet. Dies bedeutet, dass der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im historisch gewachsenen Marktzentrum von Teisendorf und den Orten Oberteisendorf und Neukirchen liegen muss. Dies heißt nicht, dass der ländliche Raum keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzt, sondern dass in Verantwortung mit einer nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung des Allgemeinwohnens eine Wohn- und Gewerbeentwicklung erfolgt, die die bestehenden Rahmenbedingungen verstärkt würdigt.

Leitbild

Aus der Beurteilung der Siedlungstypen wurde ein Konzept zur Siedlungsentwicklung (Maßstab 1 : 35 000) erstellt, welches in ein stärker auf die Hauptorte ausgerichtete Siedlungsentwicklung Rechnung trägt. Gleichzeitig wurde berücksichtigt in Dörfern wie Weildorf, Achthal oder Rückstetten die bestehende „Infrastrukturansätze“ zu sichern. Dies stellt durchaus eine Herausforderung dar.

Teil der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Gewerbestandorte. Das fehlende Arbeitsplatzangebot sowie die wirtschaftliche Lage der Gemeinde erfordert die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Unter den Gesichtspunkten des „Anbindegebotes“ sind zwar einige GE-Standorte entwickelbar, es fehlen trotzdem Gewerbeflächen. Sie sind aufgrund der besonderen städtebaulichen/landschaftlichen Situation der Gemeinde nur im „nicht angebotenen Außenbereich“ zu verwirklichen. Eine Alternativenprüfung ergab abschließend die Darstellung eines Gewerbegebietes bei Oberschlacht/Amersberg als „interkommunales Gewerbegebiet“.

Aus der Alternativenprüfung (Studie) ergibt sich auch eine Hierarchie unter den Ortslagen und Siedlungen in der Bauentwicklung (Planungsziele):

Bauentwicklung

Teisendorf

- Schwerpunkt für die derzeitige und zukünftige Wohnentwicklung;
- zukünftige Siedlungsentwicklung darf nicht nur im Bau von „klassischen Einfamilienhäusern“ bestehen, vielmehr müssten verdichtete Wohnformen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand genutzt werden;
- Stärkung der Siedlungsstruktur durch einen qualifizierten S-Bahnanschluss mit einem darauf abgestimmten Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Oberteisendorf

- Mit dem Bau einer nördlichen Umgehungsstraße, Stärkung des Ortes als Wohnstandort

Neukirchen

- Sicherung des geschlossenen Ortsbereiches im Norden der Autobahn;
- deutliche Verbesserungsmaßnahmen beim Ausbau A 8 in Form von Lärmschutzmaßnahmen.

Ländlicher Raum

- Sichern und fördern der Infrastruktur in Weildorf, Rückstetten und Achthal aufgrund des Siedlungsbestandes und der örtlichen Versorgung;
- begrenzte Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche von Stegreuth und Ufering, eindeutige Zuordnung der Nahversorgung zum Markt Teisendorf;
- Sicherung der Dörfer und Weiler in ihrer Vitalität durch Erhalt und Weiterentwicklung des Baubestandes, keine Förderung von flächigen Ausweisungen.

Gewerbeentwicklung

- Weitgehende Zurücknahme aller bisher geplanten und überprüften Gewerbestandorte zur Überwindung der Ausnahmetatbestände für das Gewerbegebiet „Schlacht/Amersberg“;
- neuer und einziger Gewerbestandort zur Deckung des örtlichen und interkommunalen Gewerbeflächenbedarfes in verkehrsgünstiger Lage.

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Sitzungen und in einer Klausurtagung dieses „Leitbild der künftigen Gemeindeentwicklung“ vorgegeben.

7.2 Planungsziele für die Hauptorte

7.2.1 Teisendorf

Im Ortskern von Teisendorf wurde mit Hilfe der Städtebauförderung die Marktstraße saniert und attraktiv umgestaltet. Die Marktstraße verfügt heute über eine außerordentliche Kompaktheit an Einzelhandelsangeboten im Ortskern. Zusätzlich sind diese mit ergänzenden Funktionen wie Gastronomie, Handwerk, private Dienstleitungen und öffentliche Einrichtungen vernetzt. Bisher hat der Gemeinderat keine „Märkte auf der grünen Wiese“ (Supermarkt, Discounter) zugelassen.

Ziele zur Marktentwicklung

- Erhalt und Weiterentwicklung der **Wirtschaftskraft in der Marktstraße**
schaffen von Anreizen zur Entwicklung im Bestand unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
prüfen der Ergänzungsfunktion Poststraße, Forstamtsplatz, Traunsteiner Straße im Rahmen der Städtebauförderung (Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) sowie Neuorientierung des Marktbereiches Brunnenpoint.
- Sicherung der integrierten **Lage von bestehenden Gewerbe** z. B. Brauerei Wieninger, damit Sicherung ortsnaher Arbeitsplätze;
eine neue gewerbliche Zufahrt zur Brauerei über die Alte Reichenhaller Straße wurde geprüft und ist nicht möglich; eine Verbesserung der Verkehrszufahrt ist nur im Rahmen des bestehenden Straßennetzes umsetzbar.
- **Keine Supermärkte bzw. Discounter auf der „grünen Wiese“**
kritisch zu überprüfen sind die integrierten Randlagen (Traunsteiner Straße/BGL 12) um die bestehenden Standorte nicht zu gefährden.
Auch zukünftig sollte die Marktstraße bzw. Teile der „inneren“ Traunsteiner Straße durch Zusammenlegung von Grundstücken für einen Supermarktstandort gesichert werden.
Der bestehende Supermarkt Marktstraße/Alte Reichenhaller Straße kann durch wirtschaftliche Maßnahmen in seinem Funktionsablauf noch verbessert werden:
 - weiterer Zugang nach Osten direkt auf den Parkplatz
 - Auslagern von Geschäftsteilen in den Parkplatzbereich
 - Arrondierung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- In der Marktstraße **Zusammenlegung von Erdgeschoss-Ladenflächen** in den Gebäuden, um interessantere Geschäftsstandorte zu schaffen. Durchgängigkeit sowohl nach Norden und Süden durch Passagen.
- Neuordnung der gesamten **Parkplatzsituation** um den Parkbereich mit einem „Parkraumbewirtschaftungskonzept“, das deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet ist und die Dauerparker verdrängt.
- Fortführung und **Neugestaltung der Traunsteiner Straße** am Eingang zum Ort mit beidseitiger zentraler Funktion.
- Weiterentwicklung städtebaulicher Zusammenhänge zur Verbesserung der Vernetzung im Ort und der Siedlungsgebiete mit dem Markt:
 - Kirche – Klosterweg – Friedhof
 - Rathaus – Schule – Seniorenheim
 - Alte Reichenhaller Straße – Sportgelände – Freibad
 - Forstamtsplatz - Stettner Weg – Moosen
 - Marktstraße – Mehringer Weg – Roitham – Mehring
 - Holzhausener Straße – Stegreuth – Holzhausen usw.

- Beheben der Defizite an **ortsnahen Grünflächen in Erholungsräumen**, Entwicklung eines Landschaftsparkes „Wörlach“ mit Integration des Sportgeländes, Tennisanlagen, geologischer Lehrpfad und Weiterentwicklung des vorhandenen Wegenetzes und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung.
- Sicherung der **unverbauten Fließgewässerlandschaft** entlang der Sur und Ramsaubachs;
- Berücksichtigung der **landschaftlichen und topografischen Besonderheiten** um Teisendorf:
 - im Süden keine Überbauung des Anstieges aus der Geländesenke mit landwirtschaftlichen Weg
 - im Westen Überschwemmungsbereiche und anmoorige Flächen entlang der Oberteisendorfer Ache (Moosen, Hochmoosen, Obermoosen, Am Kiesfang)
 - im Norden behutsame Weiterentwicklung an den südexponierten Hängen unter Berücksichtigung der Landwirtschaft in Schödling, Reisach, Öd usw.
 - im Osten der Einmündung vom Ramsaubach in die Sur mit den alten Mühlenstandorten
 - im Randbereich des Ramsaubaches liegen markante Höhenpunkte östliche der Punschernstraße, Dechantshof, Eichelgarten (geologischer Lehrgarten)

7.2.2 Oberteisendorf

- Entlasten der Dorfstraße vom überörtlichen Verkehr durch mittelfristig umsetzbare Maßnahmen zur Neuordnung und Straßenraumgestaltung bzw. langfristig (bei nachgewiesenem Bedarf) durch eine geplante Nord- und Westumgehung.
- Maßvolle Weiterentwicklung der Bauflächen **östlich der Oberteisendorfer Ache**, damit hier Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes und gleichzeitig Stärkung der Daseinsvorsorge, Umsetzung der verkehrlichen Ordnungsmaßnahmen entlang der Freilasinger Straße (Workshop) mit Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindung, Verlegung Bushaltesstelle.
- Weiterhin vorrangige Berücksichtigung der im Ort liegenden **landwirtschaftlichen Betriebe** und den damit verbundenen Immissionen.
- Einbinden des **Raschenberges** durch Freistellung der Kuppen in den Ortszusammenhang.

7.2.3 Neukirchen

- Aufgrund der **bestehenden Infrastruktur** ist eine weitere Siedlungsentwicklung sinnvoll.
- Städtebauliches Entwicklungskonzept nach dem Ausbau der Autobahn A 8 und der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, die ein weiteres Heranrücken von Bebauung an die Autobahn ermöglicht.
- Keine weitere **Baulückenschließung im Bereich Waldweg**, Schwarzberger Weg, Belassen dieser exponierten Splittersiedlung.
- Keine **Gewerbegebiets- und Sondergebietsausweisung** südlich der Autobahn aufgrund der fehlenden Anbindung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung.
- Entwicklung eines **ortsnahen Erholungsgebietes** zwischen Neukirchen und Strußberg.

7.2.4 Weildorf

- Vorrangige Berücksichtigung des **gewachsenen Dorfcharakters** mit der gewachsenen landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur.
- Keine Entwicklung Richtung Westen in die überflutungsgefährdete Mulde
- Kleinflächige Siedlungserweiterung im Osten der Gemeindeverbindungsstraße.
- Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitgeländes im Nordwesten.

7.3 Planungsziele für den Landschaftsraum

Der Landschaftsraum im Gemeindegebiet von Teisendorf kann in drei große räumliche Einheiten eingeteilt werden:

- Im Süden: Teisenberg mit den vorgelagerten Höhen von Hochhorn und Irlberg;
- Das mittig gelegene sanft ausmodellerte Surtal, das im Ortsbereich von Teisendorf in Form eines Durchbruchtales einen deutlichen Versatz besitzt;
- Im Norden: Die Grundmoranenlandschaft zwischen Lauter und Weildorf;

Der Teisenberg stellt vor allem im Bereich der unteren Lagen ein vielgestaltiges landschaftliches Relief aus tief eingeschnittenen Bachtälern, Rodungsinseln und den steil abfallenden Hängen zur Sur dar. Die markanten Täler und Steilhanglagen sind durch FFH-Flächen geschützt und besitzen hohe Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Biotopvielfalt und der Biotopanteil sind hier besonders hoch. Im Rahmen des Autobahnausbaus müssen die entstehenden Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden, der bestehende Biotopverbund ist zu sichern.

Das Surtal ist gekennzeichnet durch eine große zusammenhängende Feuchtgebietslandschaft, die über Bäche, Gräben, Hangquellmoore, Quellhorizonte miteinander verbunden sind. Der Ort Oberteisendorf aber auch Teisendorf selber sind in ihrer Bauentwicklung dadurch nicht zuletzt eingeschränkt.

Eine Folge dieser ausgedehnten Feuchtflächen sind zwei große zusammenhängende Wiesenbrütergebiete. Die hier vorkommenden Arten sind sehr störanfällig und abhängig von einer extensiven Bewirtschaftung.

Das Durchbruchstal der Sur zwischen Teisendorf und Schönram besitzt viele Besonderheiten und ist als FFH-Gebiet gesichert.

Die Sur unterhalb von Schönram besitzt wiederum ausgedehnte randliche Feuchtgebiete und stellt so einen wertvollen Feuchtgebietsverbund dar.

Die Grundmoränenlandschaft ist der Übergang zwischen Surtal und eiszeitlicher Mulde des Waginger Sees. Aufgrund der dichten oberen Bodenschicht liegen hier in den verstreut liegenden abflusslosen Talsenken Moore. Sie sind z. T. stark verändert, aber als potentielle Entwicklungsfläche für die Sanierung geeignet.

Die einzelnen Planungsziele sind im Kapitel „Naturschutz und Landschaftsentwicklung“ dargestellt.

8. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRaum

8.1 Restriktionsflächen

Restriktionsflächen sind Gebiete, die sowohl aus Gründen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft und dem Verkehr als auch im Hinblick auf Gefahrensituationen von einer baulichen Maßnahme freizuhalten sind bzw. besondere Vorkehrungen bedürfen.

- **Überschwemmungsgebiete / Hochwassergefährdete Gebiete**

Hochwasserereignisse gefährden Menschenleben und richten ökonomische Schäden an, die durch eine konsequente Hochwasservorsorge vermieden werden können. Die Bauleitplanung hat als wesentlicher Teil der Vorbeugemaßnahmen eine Schutzfunktion für Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) und überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 73 WHG).

In amtlich festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 6 WHG) gilt ein grundsätzliches Verbot der Bauleitplanung, das auch keiner Abwägungsentscheidung der Gemeinde zugänglich ist (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG). Ein anderer Maßstab gilt für die faktischen Überschwemmungsgebiete. Für diese Gebiete sind Kenntnisse über die Gefährdung bei Überschwemmungen vorhanden, auf deren Grundlage eine konkrete Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets später erfolgt. § 77 WHG schreibt fest, dass sie in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bauleitplanungen sind nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls der Erhaltung der Rückhalteflächen entgegenstehen und rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

- **Gefahrenbereiche im Alpenraum**

Lawinen, Hochwasser, Muren, Schuttströme, Rutschungen und Felsstürze sind natürliche Vorgänge, die aufgrund der hohen Dynamik im Alpenraum bedingt sind. Sie stellen für die dort lebenden Menschen oftmals eine Bedrohung dar, insbesondere wenn sie ihre Siedlungen in gefährdeten Bereichen wie z.B. auf den Schwemmkegeln der Wildbäche angelegt haben. U. a. ist der südlich der Autobahn gelegene Ortsteil von Neukirchen, der am Fuß des Teisenbergs liegt, durch punktuelle Hangrutschungen gefährdet. Bei weiteren Neuausweisungen in diesem Bereich sollte diese besondere Gefahrensituation Berücksichtigung finden.

- **Gesetzlich geschützte Biotope**

Die in § 30 BNatSchG und ergänzend nach Art. 23 BayNatSchG aufgelisteten Biotoptypen unterstehen einen gesetzlichen Schutz. Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen werden in Einzelfällen zugelassen, wenn es sich um öffentliche Interessen handelt. Interessen Einzelner sind nicht ausreichen, um einen Eingriff zu begründen.

- **Nationale, Europäische Schutzgebiete**

In den Verordnungen nationaler Schutzgebiete wird eine Bebauung weitestgehend untersagt. Anders verhält es sich bei den Natura 2000-Gebieten. Hier sind Bauvorhaben dann zulässig, wenn sie zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes für Arten und Lebensraumtypen von europäischem Interesse führen (Verschlechterungsverbot). Gebietsverträgliche Projekte sind somit zulässig.

- **Anbauverbotszonen an Verkehrswegen**

An Verkehrsstraßen - im Gegensatz zu den Schienenbahnen – müssen auf gesetzlicher Grundlage außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen eingehalten werden. Dies erfolgt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aber auch, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern. Für den Lärmschutz wird damit eine positive Nebenwirkung erzielt, da keine neuen Baugebiete und Einzelbauvorhaben unmittelbar neben der Straße genehmigt werden dürfen. Dadurch lassen sich an Straßen mit überörtlicher Bedeutung – jedoch nicht an Eisenbahnstrecken – von vornherein neue Immissionsorte mit hoher Lärmbelastung vermeiden.

	Bau- verbot	Baube- schränkung	Gesetzliche Grundlage*)
Verkehrsstraßen			
Bundesautobahn	40 m	100 m	§ 9 FStrG
Bundesstraße	20 m	40 m	
Landes- bzw. Staatsstraßen	20 m	40 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraßen	15 m	30 m	
Gemeindeverbindungsstraße	10 m	--	Art. 23 Abs. 4 BayStrWG durch Gemeindegesetz
Eisenbahnen			
Bahnen des Bundes und nicht-bundeseigene Eisenbahnen	Im AEG keine Anbauverbotszonen festgelegt		Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

*) FStrG = Bundesfernstraßengesetz; BayStrWG = Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

8.2 Wohnbaufläche (WA, WR)

8.2.1 Bestand an Gebäuden und Wohnungen

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (Wohn-/Nichtwohngebäude)	Ø Wohnfläche je Wohnung
1990	1.885	2.768	111 m ²
1995	2.030	3.046	111 m ²
2000	2.194	3.365	112 m ²
2009	2.380	3.641	115 m ²

Quelle: Statistik kommunal 2010

Im Zeitraum von 1990 - 2009 gab es eine Zunahme von 495 Wohngebäuden mit 873 Wohnungen. Bei den Wohnungen entspricht dies einem Anstieg von ca. 31,5 % innerhalb von 19 Jahren. Die Wohnfläche je Wohnung ist jedoch nur sehr geringfügig gestiegen.

Wohnungsgröße

Jahr	Wohnungen							
	1 - 2 Räume		3 Räume		4 Räume		≥ 5 Räume	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
1990	116	4,2	353	12,8	519	18,8	1.780	64,3
1995	141	4,6	394	12,9	572	18,8	1.939	63,7
2000	165	4,9	445	13,2	622	18,5	2.133	63,4
2009	179	4,9	461	12,7	650	17,9	2.351	64,6
Bayern (2009)	-	9,3	-	18,6	-	24,8	-	47,2

Quelle: Statistik kommunal 2010

Die Wohnraumsituation in Teisendorf weicht von den Durchschnittszahlen in Bayern (2009) deutlich ab. Der bayerische Durchschnittswert zeigt eine fast doppelt so hohe Anzahl an kleineren Wohnungen (Singlehaushalte). Demnach überwiegen in Teisendorf Wohnungen mit mehreren Räumen und damit die sog. Familienhaushalte. Auffallend ist der hohe Anteil an großen Wohnungen (über 5 Räume), der mit ca. 18 % über dem bayerischen Durchschnitt liegt.

8.2.2 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

In den Übersichten ist das bestehende Baurecht im Gemeindegebiet zusammengestellt:

- Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen nach § 34/35 BauGB
- Baulandreserven: Baulücken nach FNP-Darstellung (Kap. 8.2.3)

Die Zusammenstellung stellt die Situation im Januar 2012 dar.

Bebauungspläne

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft/Hinweise
0	Teisendorf Nord – West	WA, WR, (MI, MD)	01.06.2006	20.06.2006
1	Sankt-Anna-Siedlung I	(WR)	--	Keine Rechtskraft
2	Sankt-Anna-Siedlung II	WA	12.02.1968	02.07.1968
3	Amtmannfeld I	WA	23.07.1973	12.01.1974
4	Amtmannfeld II	WA	02.12.1974	06.12.1975
5	Suranger	WR	05.02.1979	15.12.1979
6	Vogelau I	WA	08.07.1980	14.11.1980
7	Hausmoning	(WA)	--	Keine Rechtskraft
8	Surfeld	WA	07.11.1977	19.11.1977
10	Straßland Neue Planung s. Nr. 71	(WA)	--	Verfahren eingestellt
13	Ufering I	WA	14.10.1965	25.11.1965
14	Nördlich der Autobahnzufahrt (neue Fassung)	WA (MI)	19.06.2006	20.06.2006
15	Oberteisendorf-Südost I	WA	15.05.1965	02.07.1971
16	Oberteisendorf-Südost II	WA	11.04.1968	19.07.1988
17	Oberteisendorf-Südost III	WA	27.07.1983	11.12.1984
18	Hörafing	WA	30.11.1976	24.09.1977
19	Rückstetten II	WA	08.11.1968	05.07.1971
21	Ufering II	WA	04.05.1981	27.11.1981
22	Neukirchen-Rainerfeld I	WA	11.01.1983	24.05.1983
23	Patting-Tiefenthalstraße	WA	05.08.1996	01.10.1996

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft/Hinweise
25	Neukirchen-Rainerfeld II	WA	16.12.1986	05.05.1987
27	Vogelau II	WA	08.01.1990	22.05.1990
28	Waschau I	WA	04.02.1991	25.06.1991
31	Ufering-Linden I	WA (MD)	19.02.1990	27.11.1990
33	Neukirchen-Kirchenfeld	(WA)	--	Verfahren nicht begonnen
34	Ufering III	WA	13.01.1992	16.11.1993
35	Mehring-Nord	WA	16.02.1993	21.09.1993
36	Waschau II	WA	03.05.1993	14.09.1993
37	Oberteisendorf-Kapellenland	WA	04.07.1994	22.11.1994
40	Rückstetten-Griesacker	WA	01.08.1994	15.11.1994
41	Teisendorf-Bahnhofstraße	WA	21.02.1996	16.04.1996
44	Oberteisendorf-Thumbergstraße	(WA)	--	Verfahren eingestellt
47	Waschau III	WA	01.04.1996	16.07.1996
48	Neukirchen-Oberwurzen	WA (MD)	05.02.1996	30.07.1996
49	Ufering-Linden II	WA	02.06.1997	17.06.1997
51	Oberteisendorf-Pointweg	(WA)	--	Verfahren eingestellt
53	Weildorf-Kapellenweg	WA	01.02.1999	05.10.1999
55	Rückstetten-Bahnbrücke	WA	06.08.2001	05.02.2002
58	Oberteisendorf-Kirchangerl	(WA)	--	Verfahren eingestellt
59	Obermoos-West	(WA)	--	Verfahren eingestellt
63	Oberteisendorf-Gartenweg	(WA)	--	Verfahren eingestellt
64	Neukirchen-Rainerfeld III	WA/MI	1.7.2004	20.07.2004
65	Holzhausen-Mitte	WA	1.9.2005	2.05.2006
68	Stegreuth	WA	1.9.2005	20.09.2005
69	Achthal Süd-West (Kistner für Bebauung sog. Eselshang)	--	--	Verfahren eingestellt
71	Straßland	WA (MI)		Aufst. Beschl. 4.9.2006
74	Rückstetten I	WA	09.06.2010	15.06.2010
75	Neukirchen – West			

Ortsabrundungs- und Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB

Satzungs-Nr.	Bezeichnung	Festsetzung Nutzungsart nach BauNVO	Rechtskraft seit	Bemerkungen
3	Teisendorf - Schlesien- und Sudetenlandstraße	keine Fests.	04.06.1982	--
3	Teisendorf Straßland	keine Fests.	29.05.1990	
3	Teisendorf Straßland II	--	--	Verfahren eingestellt - Baugenehmigung für das beantragte Gebäude wurde erteilt
3	Teisendorf - Streiblweg	keine Fests.	05.12.1995	
3	Teisendorf – Streiblweg	keine Fests.	06.07.1999	Aufgehoben wg. Verwaltungsgerichtsurteil
6	Rückstetten – nördlich Sollinger Straße	keine Fests.	26.11.1985	
6	Rückstetten – Bahnbrücke	keine Fests.	01.07.1997	Teilweise überholt durch gleichnamigen Bebauungsplan
11	Gumperting – Bereich Südost	WA (MD)	23.11.1993	
11	Gumperting – Bereich Südwest	WA (MD)	16.01.1996	
16	Achthal - Ost	keine Fests.	16.10.2007	
16	Achthal – West (Kistner)	--		Verfahren eingestellt
20	Neukirchen – Pfarrhofweg	keine Fests.	25.01.2005	
22	Stegreuth – Süd	--	25.10.2005	

Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB

Satzungs-Nr.	Name der Satzung	Rechtskraft seit
1	Rückstetten – Bahnbrücke (obsolet, jetzt B-Plan mit gleichem Namen)	01.07.1997
2	Teisendorf – Oed	01.07.2003
3	Holzhausen – Roidham	23.12.2003
4	Teisendorf – Grubenhaus	27.04.2004
5	Teisendorf – Grubenhaus 1. Änderung (Garage Dangl)	10.08.2004

Satzungs-Nr.	Name der Satzung	Rechtskraft seit
6	Oberteisendorf – Obermoos	13.03.2007
7	Oberteisendorf – Kumpfmühle	01.03.2007
8	Punschern	18.05.2010

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel einer sozial verträglichen Baupolitik, um Bauwerbern (Familien) angemessene Angebote anzubieten. Es fehlt jedoch eine nachhaltige Grundstückspolitik mit dem Kauf von Tauschflächen. Dadurch wird in Ortsteilen entwickelt, deren Nahversorgungsinfrastruktur abschließend nicht gesichert ist. Wichtiges Ziel der Gemeindeentwicklung ist zukünftig in einem klar geordneten Konzept der Baulandentwicklung in den Hauptorten und Orten mit entsprechender Infrastruktur künftig Bauentwicklung umzusetzen (siehe Themenkarte „Siedlungsentwicklung“).

8.2.3 Baulandreserven Wohnbau

Die heutigen Baulandreserven in der Gemeinde setzen sich zusammen aus:

- Baulücken gem. § 34 BauGB (FNP-Darstellungen, Innenbereichssatzungen)
- Baugrundstücke in Bebauungsplänen, nicht bebaut
- Bebauungspläne in Aufstellung

Baulandreserven (Stand November 2011)

Ort	Baulücken	Fläche*	
WA, MD, MI			
Teisendorf	81	60.750 m ²	
Oberteisendorf	19	14.250 m ²	
Neukirchen	11	8.250 m ²	
Ufering	3	2.250 m ²	
Weildorf	7	5.250 m ²	
Hörafing	2	1.500 m ²	
Stegreuth	5	3.750 m ²	
Holzhausen	1	750 m ²	
Rückstetten	3	2.250 m ²	
Gumperting	1	750 m ²	
gesamt	93	99.750 m²	~ 10,0 ha

* angesetzt werden die Baulücken pauschal mit 750 m²

Unter Berücksichtigung, dass für einen Teil der Flächen im Innenbereich die Verfügbarkeit eingeschränkt ist, wird im Zeitraum der Flächennutzungsplanperiode ein Anteil von 45 %, entspricht **ca. 4,5 ha, derzeitige Baulandreserven** berücksichtigt.

8.2.4 Bedarfsermittlung für FNP-Periode

Die Bedarfsermittlung für eine Flächennutzungsplanperiode ist die Grundlage für die Darstellung neuer Bauflächen. Bereits bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan werden dabei im Zusammenhang noch einmal überprüft.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

- **Auflockerungsbedarf** (Geschosswohnungsbau mit erhöhter Belegungsdichte, Sanierungsgebiet Marktstraße)
- **Ersatzbedarf** (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
- **Entwicklungsbedarf** (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

Auflockerungsbedarf

Ein Auflockerungsbedarf ergibt sich aus einer überdurchschnittlichen Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (\emptyset Einwohner pro Wohneinheit) und/oder einer geringen Wohnfläche pro Einwohner.

	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte EW / Wohneinheit
Teisendorf (2009)	9.162	3.641	2,52
Lkr. BGL (2009)	102.034	51.492	1,98
Region 18 Südostoberbayern (2010)	--	--	2,20

Am 31. Dez. 2009 wurde in der Marktgemeinde Teisendorf ein Bestand von 3.641 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,52 EW/WE ermittelt. Dabei stehen jedem Bewohner derzeit 46,0 m² Wohnfläche in der Gemeinde, 44,8 m² im Landkreis und 45,9 m² in der Region Südostoberbayern zur Verfügung.

Teisendorf liegt mit seiner Belegungsdichte von 2,52 Einwohnern pro Wohneinheit über dem Wert des Landkreises (2009: 1,98 EW/WE) und geringfügig über dem Wert der Region 18 Südostoberbayern (2010: 2,2 EW/WE).

Im Vergleich der Belegungsdichte in der vorhandenen Bebauung zu den Durchschnittswerten im Landkreis bzw. in der Region ist ein maßvoller Auflockerungsbedarf bzw. Auflockerungsfaktor (0,32) erkennbar.

Ersatzbedarf für Wohnraumverlust

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt.

In Teisendorf ist in der Flächennutzungsplanperiode mit keinem erkennbaren Ersatzbedarf zu rechnen.

Entwicklungsbedarf

Die Zahl der Einwohner pro Wohneinheit im Landkreis und in der Region zeigt eine niedrigere Belegungsdichte als in der Gemeindestatistik. Für die Berechnung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen wird daher im Planungszeitraum eine Belegungsdichte von 2,2 EW/WE zugrunde gelegt.

Bei der Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs wurde der Wert der Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland aus vergleichbaren Siedlungen wie folgt festgelegt:

- Einfamilienhäuser 15 WE/ha 40 %
- Mehrgenerationen-/Doppelhaus 18 WE/ha 35 %
- Verdichtete Bebauung/Gruppenwohnungsbau 22 WE/ha 15 %
- Geschosswohnungsbau 35 WE/ha 10 %

Entwicklungsprognose

Dem Marktgemeinderat wurden mehrere Entwicklungsprognosen vorgestellt. Abschließend wurde ein Modell für Teisendorf mit einem Einwohnerzuwachs bis 2025 mit 761 Einwohner der Berechnung der Bauflächenentwicklung zugrunde gelegt (s. 5.2.6).

Modell der Bevölkerungsentwicklung in Teisendorf:

Fortsetzung 10-Jahres-Trend von 1998 - 2007 (10 Jahre), 0,8 % durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung, reduziert um einen demografischen Faktor von 0,3 % ergibt das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum von 0,5 %.

Das heißt: $9.162 \text{ EW} \times 0,005^{16} = 761 \text{ EW}$

Damit beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2025 9.923 Einwohner.

Modell Teisendorf: 761 Einwohner (2025)			
Entwicklung nach bisheriger Belegungsdichte	761 EW	: 2,5 EW/WE	= 304 WE
Entwicklung nach zukünftig niedrigerer Belegungsdichte (Trend)	761 EW	: 2,2 EW/WE	= 346 WE (+42 WE)
	Zwischensumme		= 346 WE
• Einfamilienhäuser	15 WE/ha	40 %	= 138 WE 9,2 ha
• Mehrgenerationen-/Doppelhaus	18 WE/ha	35 %	= 121 WE 6,7 ha
• Verdichtete Bebauung/ Gruppenwohnungsbau	22 WE/ha	15 %	= 52 WE 2,4 ha
• Geschosswohnungsbau	35 WE/ha	10 %	= 35 WE 1,0 ha
			= 346 WE 19,3 ha

Das Modell berücksichtigt die demografisch prognostizierte eher positive Bevölkerungsentwicklung. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 EW/WE und einer gestaffelten Wohnungsdichte errechnet sich für Teisendorf ein **Wohnflächenbedarf** von **19,3 ha**.

Aufgrund der guten Grundausstattung der Marktgemeinde, der hohen Lebensqualität im Nahbereich von Salzburg und in Anbetracht eines möglichen S-Bahnanschlusses im Zeitraum bis 2025 ist die Entwicklungsprognose angemessen. Der Masterplan der Stadt Salzburg sieht deutlich höhere Entwicklungsziele vor. Die Voraussetzungen dafür sind derzeit zu ungewiss, so dass der Wohnfunktion im Nahbereich von Salzburg zwar eindeutig zugestimmt wird, jedoch nicht in dem prognostizierten Ausmaß, da dafür die erforderlichen Maßnahmen bisher nur als Zielsetzungen bestehen.

8.2.5 Bauflächendarstellung

Der bestehende, rechtskräftige Flächennutzungsplan besitzt große WA-Darstellungen, deren Umsetzung bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich war, was in der Neuausweisung FNP Berücksichtigung finden soll.

Neuausweisungen

Lageplan Nr.	Ort/Lage	in ha WA
	Teisendorf	
1	Vogelau III, Süd	1,2
2	Richtung Schödling, Nord	6,0
	Oberteisendorf	
3	Abrundung östlicher Ortsrand (Kapellenland)	2,1
	Neukirchen	
4	Oberwurz II	3,3
	Gumperting	
5	Erweiterung Richtung Südosten	0,4
	Stegreuth	
6	Erweiterung Richtung West/Ost	1,0
	Mehring	
	Erweiterung Nordwest	0,1
	Gesamt	14,1

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (WA mit 50 % der MD / MI Kap. 8.3.2) liegen für die FNP-Periode (bis 2025) bei 14,9 ha. Diese werden ergänzt durch die jetzigen Flächenreserven von 4,5 ha (\triangleq 45 %) der vorhandenen Baulücken. Somit kann die Markt-gemeinde im Rahmen der **Flächennutzungsplanperiode über eine Baulanddarstellung von 19,4 ha** verfügen. Dies entspricht dem prognostizierten Bedarf der Bevölkerungsentwicklung (19,3 ha).

Im Zeitraum der Flächennutzungsplanperiode werden sowohl die vorhandenen Baulandreser-ven wie auch abschnittsweise Verwirklichung der geplanten neuen Wohngebiete angestrebt. Eine Priorisierung dieser Gebietsentwicklung erfolgt nicht.

8.3 Gemischte Bauflächen (MI, MD)

8.3.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

Bebauungspläne

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechts- kraft seit: Hinweise
0	Teisendorf Nord – West	MI, MD WA, WR,)	01.06.2006	20.06.2006
11	Poststraße	(MI)	--	Verfahren eingestellt

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft seit: Hinweise
12	Warisloh	(MD)	--	Verfahren eingestellt
14	Nördlich der Autobahnzufahrt (neue Fassung)	MI (WA)	19.06.2006	20.06.2006
30	Kumminger-Haslberger	(MI)	--	Verfahren eingestellt
31	Ufering-Linden I	MD (WA)	19.02.1990	27.11.1990
42	Oberteisendorf-Holzhausener Straße	MI (GE)	01.12.1997	17.02.1998
32	Brunnpoint	MI	--	Verfahren ruht
38	Achthal-Karolinenhütte	MI, kein B-Plan, nach Darst. neuer FNP	--	Verfahren eingestellt
39	Teisendorf-Streiblweg	(MD)	--	Verfahren eingestellt
42	Oberteisendorf-Holzhausener Straße	MI	01.12.1997	17.02.1998
48	Neukirchen-Oberwurzen	MD (WA)	05.02.1996	30.07.1996
62	Holzhausen-Süd	MD + einf. Beb.Plan		12.8.2003
64	Neukirchen-Rainerfeld III	MI (WA)	010.7.2004	20.7.2004
65	Holzhausen - Mitte	MD		
66	Solling	MI	13.07.2006	18.7.2006
67	Neukirchen-Rainerfeld IV	MI	07.06.2005	14.6.2005
71	Straßland	MI (WA)		Aufst.Beschl. 4.9.2006
76	Roll	MI (GEe)	--	--
77	Unterstetten	MI, (GE)	--	--

Ortsabrundungs- und Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB

Satzungs-Nr.	Bezeichnung	Festsetzung Nutzungsart nach BauNVO	Rechtskraft seit	Bemerkungen
1	Mehring - nordöstlich der Kirche	--	04.05.1982	
1	Mehring - nördlich der Schule	--	26.09.1980	
2	Weildorf - westliche Hauptstraße	keine Fests.	08.07.1980	
2	Weildorf – Meindlkapelle	keine Fests.	03.08.1982	
2	Weildorf - Nord-Ost	keine Fests.		Probleme mit der Sicherung im Einheimischenmodell für ein Grundstück
3	Teisendorf – Alte Reichenhaller Straße und Streiblweg	keine Fests.		Aufgehoben wg. Gerichtsurteil
3	Teisendorf - Feuerwehrgerätehaus und Bauhof	keine Fests.	03.08.1982	
4	Roßdorf – gesamter Ortsteil	keine Fests.	18.05.1982	

Satzungs-Nr.	Bezeichnung	Festsetzung Nutzungsart nach BauNVO	Rechtskraft seit	Bemerkungen
4	Roßdorf – 1. Erweiterung	keine Fests.	17.11.1987	
4	Roßdorf – 2. Erweiterung	keine Fests.	01.08.1989	
4	Roßdorf – Nordost	keine Fests.	24.09.2002	
5	Wimmern – nordöstlicher Bereich	--	20.03.1984	
7	Obermoos – Bereich Nordost	MD	03.08.1993	
7	Obermoos – Bereich Südost	MD	07.05.1991	
7	Obermoos – Nordwest	keine Fests.	25.09.2001	
7	Obermoos – Ost	keine Fests.	07.01.2004	
8	Kothbrünning - Bereich Nord	MD	28.10.1997	
9	Oberteisendorf - Holzhausener Straße	keine Fests.	19.03.1991	
10	Stötten	--	--	Verfahren eingestellt – Satzung rechtlich nicht zulässig
11	Gumperting – Bereich Südost	MD (WA)	23.11.1993	
11	Gumperting – Bereich Südwest	MD (WA)	16.01.1996	
12	Oberstetten – gesamter Ortsteil	MD	11.03.1997	1. Änderung Bereich Sägewerk
13	Hörafing - Lindenweg	MD	04.10.1995	
14	Allerberg - gesamter Ortsteil* ¹	keine Fests.	27.08.1996	nichtig, da nicht aus FNP abgeleitet
15	Patting - Bereich Süd	MD	22.12.1998	
17	Freidling – Ost	--	--	Verfahren ruht
17	Freidling – West	keine Fests.	17.08.2004	
17	Hausmoning – Bereich Süd	keine Fests.	16.11.1999	
17	Hausmoning – Bereich Ost	keine Fests.	18.07.2006	
18	Roidham	--	--	Verfahren eingestellt. Es wurde eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen
22	Holzhausen – West	keine Fests.	21.03.2006	
23	Patting - Ost	--	--	Verfahren eingestellt
	Außenbereichssatzung für die Splitsiedlung "Schödling"	WA (MI)	25.03.2014	
	Außenbereichssatzung für die Splitsiedlung "Offenwang"	WA	30.04.2013	

*1) Der Ortsteil Allerberg befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets "Gemach" (Zweckverband Surgruppe). Der Ortsteil sollte künftig nicht erweitert werden, aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet. Für Ersatz- bzw. Neubauten ist eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein erforderlich.

8.3.2 Bauflächendarstellung

Neuausweisungen

La- gepla n Nr.	Ort/Lage	in ha		
		MD	MI	
	Oberteisendorf			
1	Abrundung westlicher Ortsrand (Traunsteiner Straße)		0,8 ha	
	Hörafing			
2	Erweiterung Richtung Norden	0,2 ha		
	Holzhausen			
3	Erweiterung Nordost	0,6 ha		
	Gesamt	~ 0,8 ha	~ 0,8 ha	= 1,6 ha

8.4 Gewerbliche Bauflächen / Industriegebiet (GE, GEe, GI)

8.4.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

Bebauungspläne

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungs- art nach BauNVO	Brutto- bauland in ha	Satzung vom	Rechtskraft/ Hinweise
9	Am Kiesfang I	GE	2,4 ha	24.04.1978	27.05.1978
60	Am Kiesfang I Erweiterung	GE		04.12.2000	04.12.2001
46	Am Kiesfang II	(GE)		--	Verfahren eingestellt
20	Industriegebiet Am Bahnhof	kein GI, sondern GE	4,0 ha	--	Verfahren eingestellt
24	Surmühl	GE	2,1 ha	09.03.1992	05.05.1992
26	Brauereigelände Wieninger	(GE)	4,1 ha	--	Verfahren eingestellt
29	Tragmoos I	GE	4,1 ha	01.10.1990	23.07.1991
45	Tragmoos II	GE		06.03.1995	18.04.1995
54	Tragmoos III	GE		02.10.2000	27.12.2000
52	Tragmoos I Erweiterung	GE		03.03.1997	20.05.1997
42	Oberteisendorf- Holzhausener Straße	GE (MI)	0,6 ha	01.12.1997	17.02.1998
43	Warisloh	GE	1,2 ha	29.03.1999	06.04.1999
50	Neukirchen-Bergstraße	(GE)	0,4 ha	--	Verfahren eingestellt
57	Am Bahnhof	GE	4,0 ha	04.12.2000	17.04.2001
70	Oberteisendorf - Feuer- wehrhaus	GEe, (Ge- meinbedarf)	0,26 ha	07.09.2006	--
76	Roll	GEe (MI)	0,6 ha	Aug. 2011	Aug. 2011

8.4.2 Baulandreserven Gewerbe, rechtskräftig (Stand 2012)

Brutto-Bauland	Fläche*	
GE		
Gewerbegebiet „Am Bahnhof“	6.491 m ²	
----	---	
Gesamt	6.491 m²	~ 0,65 ha

Derzeit stehen in der Gemeinde Teisendorf **0,65 ha gewerbliche Baulandreserven** zur Verfügung. Die „Firmen am Bahnhof“ haben sich diese Flächen im Vorgriff gesichert für evtl. Erweiterungen. Sie stehen damit für den freien Verkauf nicht zur Verfügung.

Damit besitzt der Markt Teisendorf derzeit für die örtliche Nachfrage nach Gewerbeflächen kein Angebot.

8.4.3 Bauflächendarstellung

Neuausweisungen

Lageplan Nr.	Ort/Lage	in ha	
		GE kommunal	GE interkommunal
	Teisendorf		
1	Erweiterung Warisloh* ¹	0,8	--
2	Erweiterung Tragmoos* ²	(1,1)	--
3	GE Amersberg	--	10,0
	Gesamt	0,8	10,0

*1 Gewerbeausweisung zur Absicherung eines bestehenden Betriebes

*2 Gewerbefläche zwischenzeitlich durch Gemeinde veräußert

Es werden für die Flächennutzungsplanperiode **10,8 ha** Gewerbeflächen ausgewiesen.

Begründung:

Das Gutachten Prof. Pietrusky stellt für die Gewerbeflächensituation in der Gemeinde einen erheblichen Fehlbedarf dar, verbunden mit Arbeitsplatzmangel, niedrigem Gewerbesteuer Einkommen und hohem Pendlersaldo. Die Gemeinde möchte dieser Entwicklung zukünftig entgegenwirken. Das Gewerbegebiet Amersberg wird als interkommunales Gewerbegebiet umgesetzt und erfüllt das Anbindegebot des LEP nach aktuellem Stand nicht. Derzeit wird von der obersten Landesplanungsbehörde das Anhörungsverfahren zur geplanten Teilfortschreibung des LEP (Entwurf v. 12.07.2016) durchgeführt. In diesem Rahmen ist u.a. eine Ausnahme vom Anbindegebot vorgesehen, wenn ein interkommunales Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen geplant ist. Die liegt vor, wenn die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen bei der Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert ist. Dies liegt hier vor, da das GEi dem Zweckverband Gewerbeflächenmanagement Berchtesgadener Land dient. Bei Inkrafttreten des LEP kann also das GEi mit dem Ziel LEP 3.3 (Anbindegebot) in Einklang gebracht werden.

8.5 Sondergebiete (SO)

8.5.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

Bebauungspläne und FNP-Darstellung

B-Plan Nr.	Ort/Lage	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Jahr Rechtskraft
62	Holzhausen - Süd	SO Kur- und Erholungseinrichtung (Hotel)	26.05.2003	12.08.2003
72	Marxöd	SO Pferdehaltung	13.09.2007	18.09.2007
73	Neukirchen	SO Fotovoltaikanlage	18.02.2008	11.03.2008

Sondergebietsdarstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne BP)

Nr.	Ort/Lage	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Jahr Rechtskraft
1	Teisendorf	SO Seniorenwohnanlage	-	-
2	Dechantshof	SO Kolping Familienhotel	-	-

8.5.2 Bauflächendarstellung

Neuausweisung: keine

8.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung zielt besonders darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird diesem Vermeidungsgebot von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, können bereits dort viele der aufgrund einer nachfolgenden Bebauungsplanung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden, d. h. Bebauung kann hier auf geeignete Standorte gelenkt werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist schließlich auch der Ausgleichsbedarf, der sich später bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Der vorbereitenden Bauleitplanung kommt damit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung besondere Bedeutung zu.

Die gemeindliche Landschaftsplanung ist aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags und ihrer Integration in die Bauleitplanung in besonderer Weise geeignet, auch die Erfordernisse der Eingriffsregelung in fachlich qualifizierter Weise aufzuzeigen.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, weil sie Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen vermieden werden können sind Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen die durch den Eingriff gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Bei der Realisierung von Wohnbebauung, Gewerbegebieten, Straßen- und Wegebau etc. ist mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von unversiegelten Böden und damit der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung von klimaausgleichenden Funktionen der Vegetation oder des Luftaustauschs
- Verlust und Störung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Im FNP/LP werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen. Im Einzelfall ist jeweils zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

Folgende Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die aus Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild

Ein- und durchgrünte Siedlungsränder mit Gehölzstreifen, Wiesenrändern, Mulden für Regenwasserversickerung und Obstwiesen. Ziel ist eine harmonische Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Wasserhaushalt

Nutzungsextensivierung auf Auenstandorten sowie im Uferbereich (Pufferstreifen) tragen zur Verminderung von Stoffeinträgen in die Oberflächengewässer sowie in das Grundwasser bei. Durch Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung verbessert sich das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft. Damit werden Überschwemmungen an den Flussunterläufen vermindert und die Anreicherung des Grundwassers gefördert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Klimafunktionen

Ersatzaufforstungen und Gehölzpflanzungen filtern Staub aus der Luft, bremsen die Windgeschwindigkeit und bewirken Abkühlung durch Beschattung und Verdunstung. Der Erhalt und die Neuschaffung von Feuchtflächen haben klimaausgleichende Wirkung, da auch sie durch ständige Verdunstung eine Abkühlung und Befeuchtung der Luft bewirken. Hoher Grundwasserstand in Talauen und Wiesentälern besitzt gleiche Klimawirkungen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten

Die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sind eng an die jeweilige Ausgangssituation gekoppelt. Insofern ist hier sowohl die Neuanlage von Biotopen zu nennen, wie auch die Pflege vorhandener, wertvoller Strukturen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Bodenfunktionen

Ein Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen, z. B. auf Schulhöfen, Parkplätzen sowie privaten Wegen und Hofflächen, ist nur in sehr beschränktem Umfang möglich. Deshalb müssen für diesen Konflikt überwiegend Ersatzmaßnahmen durch Aufwertung anderer Schutzgüter umgesetzt werden. Hierzu zählt die Pflanzung von Hecken (Windbremsung), die ganzjährige Bodenbedeckung durch Grünland oder Wald besonders erosionsgefährdeter landwirtschaftlicher Flächen (Topographie, Überschwemmungsbereiche).

Vorrangiges Ziel bei allen Eingriffen ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. Erst danach kommt die Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Betracht (vgl. BNatSchG §15).

Bei zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch die in Kapitel 9.7.7 genannten Räume und Ziele bevorzugt zu verwirklichen. Im Folgenden werden Empfehlungen zu den einzelnen Bauflächen gegeben.

Bauflächen

Bauflächen mit Sternchen (*) stellen Standorte der Innenentwicklung dar: Die Entscheidung über Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Einzelfall erst im Rahmen des Bebauungsplanes (bzw. GOP) möglich. Dennoch werden Hinweise zur Kompensation gegeben.

Kompensationsberechnung für Wohnbauflächen (WA)

Nummer: 1	Teisendorf Süd - Vogelau III
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	456 Tfl., 457 Tfl., 445 Tfl., 444 Tfl.
Größe (in ha):	1,2 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,24 - 0,60
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 2	Teisendorf Nord - Richtung Schödling
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	926, 923 Tfl., 912/4 Tfl.
Größe (in ha):	6,0 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	1,20 – 3,00
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 3	Oberteisendorf - Abrundung östlicher Ortsrand (Kapellenland)
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	307, 308, 309
Größe (in ha):	2,1 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,42 - 1,05
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 4	Neukirchen, Oberwurz II
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	21 Tfl., 22/18 Tfl., 168 Tfl.
Größe (in ha):	3,3 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,66 - 1,65
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 5	Gumperting - Erweiterung Richtung Südosten
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	1899, 1900 Tfl.
Größe (in ha):	0,4 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,08 - 0,20
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 6	Stegreuth - Erweiterung Richtung West/Ost
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	437 Tfl.
Größe (in ha):	1,0 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,20 - 0,50
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 7	Mehring - Erweiterung Nordwest
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Flurnummer(n):	660 Tfl.
Größe (in ha):	0,1 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,02 - 0,05
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Kompensationsberechnung für gemischte Bauflächen (MD, MI)
--

Nummer: 1	Oberteisendorf - Abrundung westlicher Ortsrand (Traunsteiner Straße)
Geplante Nutzung:	Dorfgebiet
Flurnummer(n):	516, 519/2
Größe (in ha):	0,8 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,16 - 0,40
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Puffer- streifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nut- zungsextensivierung in Überschwemmungs- gebieten

Nummer: 2	Hörafing - Erweiterung Richtung Norden
Geplante Nutzung:	Dorfgebiet
Flurnummer(n):	2806 Tfl.
Größe (in ha):	0,2 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,04 - 0,10
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Puffer- streifen, Schaffung von Auelebenräumen, Nut- zungsextensivierung in Überschwemmungs- gebieten

Nummer: 3	Holzhausen - Erweiterung Nordost
Geplante Nutzung:	Dorfgebiet
Flurnummer(n):	323/1, 320 Tfl.
Größe (in ha):	0,6 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,2 - 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,12 - 0,30
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder externe Ersatzfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebensräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Kompensationsberechnung für gewerbliche Bauflächen (GE)

Nummer: 1	Teisendorf - Erweiterung Warisloh
Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Flurnummer(n):	416/2 Tfl.
Größe (in ha):	0,8
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringer Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,3 - 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,24 - 0,48
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto und externe Aufforstungsfläche
Empfehlung für die Kompensation:	Ausgleich lt. Waldgesetz: Naturnahe Aufforstung; Zudem Ausgleich lt. Naturschutzgesetz: Renaturierung verrohrter und technisch verbauter Bachabschnitte in der Feldflur, Anlage von Pufferstreifen, Schaffung von Auelebensräumen, Nutzungsextensivierung in Überschwemmungsgebieten

Nummer: 2	Teisendorf - Gewerbegebiet Tragmoos
Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Flurnummer(n):	386/3, 380 Tfl.
Größe (in ha):	1,1 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringer Bedeutung)
Begründung:	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,3 - 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,33 - 0,66
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder Ausgleich vor Ort
Empfehlung für die Kompensation:	Verbessern des Biotopverbunds zwischen den Feuchtfächen am Oberlauf der Kleinen Sur (LSG) und dem Uferinger Filz durch ökologischen Gewässerausbau des Stahlbachgrabens

Nummer: 3	Teisendorf – interkommunales Gewerbegebiet Amersberg
Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Flurnummer(n):	961 Tfl. , 951, 951/4, 950, 949 Tfl., 953 Tfl., 951/3
Größe (in ha):	10,0 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung:	Sukzession und Wiederaufforstung einer Windwurffläche
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,8 - 1,0 (ggf. zzgl. Flächengleicher Waldausgleich)
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	8,0 - 10,0
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto oder Ausgleich vor Ort
Empfehlung für die Kompensation:	Verbessern des Biotopverbunds zwischen den Feuchtfächen am Oberlauf der Kleinen Sur (LSG) und dem Uferinger Filz durch ökologischen Gewässerausbau des Stahlbachgrabens zzgl. Flächengleiche Ersatzaufforstung für Waldverlust. Bei Auswahl einer Ausgleichsmaßnahme, die das Entwicklungsziel Wald vorsieht sind grundsätzlich naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ausgleich nach Waldgesetz vereinbar.

Zusammenfassung	Min. - Max.	Mittelwert
• Erwarteter Kompensationsbedarf für Wohnbauflächen	2,82 - 7,05 ha	4,94 ha
• Erwarteter Kompensationsbedarf für Gewerbeflächen und	0,57 – 1,14 ha	0,86 ha
Erwarteter Kompensationsbedarf für interkommunales Gewerbegebiet „Amersberg“	8,45 - 10,90 ha	9,70 ha

8.7 Schallschutz im Städtebau

Hier werden ausschließlich Straßen und Bahnverkehr mit ihren Belastungen durch Lärmemissionen betrachtet.

Nach der DIN 18005 Teil 1 /1987) sind für Baugebiete folgende Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

– für allgemeine Wohngebiete	tagsüber	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A)
– für Dorf- und Mischgebiete	tagsüber	60 dB (A)
	nachts	50 dB (A)

Die im Juli 2000 fertig gestellte Ortsumgehung Teisendorf (B 304) hat zu einer starken Entlastung von Lärmimmissionen in der Ortsmitte von Teisendorf und insbesondere der Marktstraße geführt.

Dagegen ist die Ortschaft Oberteisendorf, die von der B 304 in West-Ost-Richtung sowie vom Autobahzubringer St2102 in Nord-Süd-Richtung durchschnitten wird, hohen Verkehrsbelastungen ausgesetzt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse einer geplanten Nordumfahrung (B 304) mit Westanbindung der St 2102 würde zu einer starken Verkehrsberuhigung und erheblichen Minderung von Verkehrsimmissionen im Ort führen.

Der Flächennutzungsplan sieht deshalb am nördlichen Ortsrand Gewerbeflächen vor, die eine geringere Sensibilität gegenüber Verkehrslärm besitzen und das anschließende Wohngebiet vor dem Verkehrslärm schützen. Schallschutz wird hier durch die entsprechende Abfolge der baulichen Nutzungen berücksichtigt.

Förderfähige Lärmsanierungsmaßnahmen infolge der Verkehrszunahme auf der bestehenden Bundesstraße können für Oberteisendorf nicht in Anspruch genommen werden. Die Grenzwerte sind hierfür sehr hoch angesetzt. Oberteisendorf wird diese mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht überschreiten.

Verkehrslärmbedingte Beeinträchtigungen bestehen auch an der Autobahn A 8, insbesondere die bereits bestehenden ortnah geführten Trassenabschnitte. Im Rahmen des Ausbaus der Autobahn A 8 sind Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Auch die Bahnstrecke München – Salzburg ist eine Immissionsquelle. Gerade bei den Wohngebietserweiterungen von Teisendorf (Schödling, Reisach) ist dieser nicht unerhebliche Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Die geplante S-Bahnanbindung wird auf bestehenden Gleisanlagen erfolgen. Soweit die entsprechenden Lärmkontingente nicht überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Stellungnahme des Landratsamtes, Bauen und Planungsrecht, Abteilung Umweltschutz, hat eine ausführliche Stellungnahme zum Immissionsschutz der einzelnen Gebietsdarstellungen erarbeitet. Die Vorschläge wurden weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen. Einzelne Immissionsprüfungen (Gutachten) bleiben der Ausarbeitung von Bebauungsplänen vorbehalten. Die Stellungnahme v. 25.02.2015 ist als Grundlage für weitere Planungen im Anhang enthalten.

Bei der Darstellung des Vorranggebietes für Kies 215K2 handelt es sich um die Übernahme der Festlegung als Vorranggebiet für Kies aus dem Regionalplan 18 (5. Änderung). Der Abstand zum nächsten landwirtschaftlichen Wohngebäude in Offenwang beträgt rund 170 m, nach Oberndorf und Schönram je ca. 250 m. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung einer neuen Kiesausbeutung kann nur im Zusammenhang mit der konkreten Maßnahme beurteilt werden.

Für die Neuausweisung Nr. 13 MD-Erweiterung Holzhausen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Auswirkungen durch landwirtschaftliche Emissionen zu überprüfen. Dabei geht es zum einen um die Auswirkungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes im Norden auf das Dorfgebiet und zum andern um Auswirkungen der Planungen innerhalb des Dorfgebietes auf das Sondergebiet im Süden. Aufgrund der vorhandenen Abstände, Hauptwindrichtung und Möglichkeiten unterschiedlicher Anordnungen von geplanten Maßnahmen innerhalb des MD ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Erweiterungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes sowie Beeinträchtigungen etwaiger schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des MD vermieden werden können. Denkbar wäre z.B. Wohnnutzungen mit größtmöglichem Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb zu situieren. Im Bebauungsplan ist eine Geruchsausbreitungsstudie zu erbringen.

Sollten andere Nutzungen als Wohnnutzung vorgesehen werden, sind auch die Auswirkungen auf das Sondergebiet im Süden besonders zu untersuchen. Derzeit wird nicht von der Errichtung landwirtschaftlicher oder gewerblicher Betriebe ausgegangen. Hinsichtlich des Nutzungskataloges sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Bei der Erweiterung des GE Warisloh wird aufgrund der Abstände zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (77 m), dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen im parallelen Bebauungsplan, der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung, den Erweiterungsmöglichkeiten des Landwirtes ohne an das GE heranzurücken sowie des Viehbesatzes davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen entstehen werden.

9. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

9.1 Landwirtschaft / Kulturlandschaft

Seit Februar 2011 hat sich das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geändert und regelt das Verhältnis zwischen Naturschutz und Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft im Artikel 3 neu. Vorausgegangen ist die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (Juli 2009), die jedoch weitergehende Forderung (§ 5) enthält, die vom Landtag des Freistaates Bayern in Art. 3 Bay-NatSchG geändert übernommen wurde.

1. Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die besondere Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft zu berücksichtigen.
2. Die Land- und Forstwirtschaft hat im Rahmen der guten fachlichen Praxis die Anforderung der für sie geltenden Vorschriften des § 17 Abs. 2, des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), der sonstigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dieses Gesetzes zu beachten.
3. Die Forstwirtschaft hat die Vorschrift des Waldgesetzes für Bayern und die sonstigen für sie geltenden Regelungen zu beachten.
4. Auf erosionsgefährdeten Hängen, in Überschwemmungsgebieten, auf Standorten mit hohem Grundwasserstand sowie auf Moorstandorten soll Grünland erhalten bleiben. Dazu sollen vorrangig verträgliche Vereinbarungen und Förderprogramme genutzt werden. § 17 Abs. 8 BNatSchG gilt entsprechend.

Als flächengrößte Gemeinde im Landkreis BGL ist diese neue gesetzliche Regelung im Interessensausgleich zwischen Naturschutz und Landwirtschaft von wesentlicher Bedeutung. So besitzt die Marktgemeinde Teisendorf unter Berücksichtigung des Punktes 4 erhebliche Grünlandgebiete, die auch zukünftig zu sichern sind.

9.1.1 Situation

Aktuelle Bodennutzung

Die gesamte **landwirtschaftliche Nutzfläche** (LF) beträgt **5.160 ha** (Stand 2007, Statistik kommunal). Der prozentuale Anteil der Landwirtschaftsfläche beträgt 57,6 % der Gemeindefläche. Der Großteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche (ca. 80 %) wird als Dauergrünland (4.104 ha) bewirtschaftet. Das Ackerland wird im Gemeindegebiet mit 1.056 ha angegeben, was ca. 20 % der Gemeindefläche entspricht. Der Anteil der Ackerflächen ist von 1999 bis 2007 um 11,1 % angestiegen. Bei der ackerbaulichen Nutzung überwiegt deutlich der Silomaisanbau. Beim Getreideanbau wird vor allem Weizen und Wintergerste gesät. Hackfrüchte sowie Wintererbsen werden bisher nicht durchgeführt.

Landwirtschaftliche Standortkartierung

Die landwirtschaftliche Standortkartierung (s. Themenkarte) ist das Ergebnis aus verschiedenen Erhebungskarten (Nutzung, Eignung, Ertragklasse, Gefällestufe), die in eine Gesamtbewertung münden. Diese kann von der aktuellen Flächennutzung der landwirtschaftlichen Betriebe abweichen.

Die Grundmoränenlandschaft nordöstlich von Teisendorf erweist sich trotz ihres hügeligen Reliefs aufgrund ihrer Klimagunst, Bodenarten, Relief und Flächenzuschnitt als günstiger Standort sowohl für die Grünlandnutzung wie auch in Teilbereichen für den Ackerbau. Es überwiegt derzeit noch die Grünlandnutzung. Nur in den Bachtälern und Mulden besitzen die landwirtschaftli-

chen Standorte aufgrund der Böden und Staunässen durchschnittliche bis ungünstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen.

Das Surtal zwischen Teisendorf und Oberteisendorf ist als eigene Raumeinheit anzusprechen und wird durch viele Gewässer, Feuchtwiesen (Flach- und Übergangsmoore), Hangquellen usw. charakterisiert. Hier liegen faktische Überschwemmungsbereiche. Die landwirtschaftliche Bodennutzung ist hier eingeschränkt. Die landwirtschaftliche Standortkartierung differenziert die Grünlandwirtschaft in günstige und durchschnittliche/ungünstige Bewirtschaftungsverhältnisse. Ackerflächen sind in der Standortkartierung nicht dargestellt. Die wassersensiblen Bereiche weisen eher durchschnittliche bis ungünstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen auch für das Grünland aus. Die Aufrechterhaltung der erschwerten landwirtschaftlichen Grünlandnutzung ist unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Belange sehr zu begrüßen.

Der Teisenberg als Flyschberggrücken und das vorgelagerte Molassebergland besitzen eine sehr kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung aufgrund des ausgeprägten Reliefs, Höhenlage und Flächenzuschnitte. Die Nutzungseignung beschränkt sich fast ausschließlich auf Frischwiesen und Weiden. Die Ertragsklassen liegen zwischen 1 – 3. Damit kann das Gebiet der voralpinen Region zugeordnet werden, in der deutliche Erschwernis für die Landwirtschaft besteht. Die Grünlandstandorte werden als meist durchschnittlich eingestuft.

Flächenveränderung in der Landwirtschaft

	Landwirtschaftsfläche				Gebäude- u. Frei- flächen 1980- 2010 ha	Betriebs- flächen 1980- 2010 ha	Erholungs- flächen 1980-2010	Verkehrs- flächen 1980- 2010 ha	Wald- flächen 1980-2010 ha
	2010 ha	Veränderung 1980-2010 ha	Veränderung 1980-2010 %	Verlust pro Jahr 1980- 2010 ha					
Teisendorf	4.992	- 288	- 5,5	- 9,6	+ 159	+ 11	+ 14	+ 33	+ 79
Lkr. BGL	19.923	- 2.271	- 10,2	- 75,7	+ 946	- 94	+ 168	+ 250	+ 495

Quelle: GENESIS 2010

Die landwirtschaftliche Fläche unterliegt Veränderungen, die vor allem auf die Bau- und Verkehrsentwicklung und Zunahme an Wald und zukünftig die Auswirkungen der Energiewende zurückzuführen sind. Statistisch sind in den letzten 30 Jahren durchschnittlich 9,6 ha/Jahr landwirtschaftliche Fläche in eine andere Nutzung übergegangen. Dabei liegen die Siedlungs- und Verkehrsflächen usw. mit über 200 ha im 30jährigen Zeitraum an 1. Stelle. Auch die Zunahme an Waldfläche reduziert die landwirtschaftliche Fläche um 79 ha. Diese Zahl erscheint unter dem Gesichtspunkt, dass es in den letzten 10 Jahren nur 3 kleinere Erstaufforstungen gab, als sehr hoch. Seitens der Landwirtschaftsvertreter wird angenommen, dass diese Zahl durch unterschiedliche Gebietsabgrenzung bei der statistischen Betrachtung entstanden ist.

Die Existenzsicherung der Landwirtschaft ist ein wichtiger Belang und als solcher im neuen Bayerischen Naturschutzgesetz besonders gewürdigt. Dies stärkt die gegenseitige Verantwortung bei der Berücksichtigung von Zielen für die Landwirtschaft und den Naturschutz. So ist der Naturschutz immer auch integraler Bestandteil der Landwirtschaft zum gegenseitigen Nutzen.

Befragung der Landwirte

Die Befragung der Landwirte wurde durch die Bauernobmänner und die Gemeindeverwaltung in gemeinsamem Gespräch vorbereitet. Ziel war die landwirtschaftlichen Betriebsentwicklungen im Rahmen der Siedlungsentwicklung besser einzuschätzen und zu würdigen.

Gefragt wurde nach

- Betriebsstandorten mit und ohne Milchviehhaltung, Pferdehaltung, Forstwirtschaft usw.

Darüber hinaus wurde der Wunsch nach Bauentwicklungen abgefragt:

- Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb geplant
mögliche Aussiedlungsstandort
- Biogasanlage
- Stallneubau
- Wohnungen durch Umbau
- Zuerwerbsmöglichkeiten im Rahmen des Fremdenverkehrs
Ferien auf dem Bauernhof, Radlerhof, Reiterhof, Wohnmobilstellplätze

Der Rücklauf der Befragung wurde den Bauernobmännern in den einzelnen Sitzungen zusammengefasst dargelegt. Dieses Ergebnis liegt der Gemeindeverwaltung auch zu weiteren Beuteilung und Verwendung vor.

Betriebe, die durch die Ortslage beengt sind, gibt es in Oberteisendorf, Roßdorf und Schödling. Hier wird über die Aussiedlung von Betrieben nachgedacht, wobei keine konkreten Aussiedlungsanträge vorliegen. Im Rahmen der Befragung hat die Gemeinde Kenntnis über die Aussiedlungsstandorte. Aus ortsplanerischer Sicht besteht das Ziel die landwirtschaftlichen Betriebe in den Dorf- und Mischgebieten zu sichern und heranwachsende Bebauung auf ihre Abstandsflächen (Immissionsschutz) kritisch zu prüfen.

Strukturwandel, Betriebsgrößenstruktur, Erwerbssituation

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen kann der Strukturwandel wie folgt beschrieben werden.

Indikator:	Teisendorf M (172134)	Landkreis Berchtesgader Land	Region Südostoberbayern	Bayern
Landwirtschaftliche Betriebe mit mind. 2 ha LF	327	1.356	10.764	117.867
Landwirtschaft. Betriebe je 1.000 Einwohner	36,0	13,4	13,7	9,7
%-Veränderung der landwirtschaftl. Betriebe 2007 gegenüber 2003	- 5,2	- 7,0	- 7,1	- 10,1
Mittlere Betriebsgröße in ha Landwirtschaftsfläche	15,7	13,9	21,3	26,5

Quelle: INKA, 2007

Betrachtet man noch einen längeren Zeitraum 1999 bis 2007, so liegt die Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe bei – 8,4 %. Dies bedeutet dass sich der Strukturwandel im Gemeindegebiet von Teisendorf etwas verlangsamt hat, was die Aufgabe von Betrieben betrifft. Gleichzeitig liegt er in vergleichbaren Zeiträumen deutlich niedriger als im Landkreis und der Region bzw. in Bayern.

Die mittlere Betriebsgröße von ca. 16 ha ist vor allem gegenüber dem bayerischen Wert deutlich niedriger und berücksichtigt die regionale Situation und die voralpine Lage.

Betriebsgrößenstruktur 2007 (GENESIS)

- Anteil der Größenklasse unter 10 ha 34,6 %
- Anteil der Größenklasse 10 bis 30 ha 57,4 %
- Anteil der Größenklasse 30 ha oder mehr 7,9 %

Die Statistik im Einzelnen zeigt, dass vor allem die Betriebe über 50 ha sich in den letzten Jahren fast verdoppelt haben. Während die kleineren Betriebe weitgehend konstant bleiben, nehmen die mittleren Betriebe etwas ab.

Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 1979 - 2007

Merkmale	1979	1991	1999	2003	2005	2007
Landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) von 2 ha oder mehr	428	390	353	341	339	327
2 bis unter 5	74	56	49	41	45	45
5 bis unter 10	108	90	72	75	74	67
10 bis unter 20	193	175	168	160	152	145
20 bis unter 30	47	62	42	38	44	44
30 oder mehr	6	7	22	27	24	26

Quelle: Statistik kommunal 2010

Erwerbssituation

Die Erwerbssituation wird in der Statistik wie folgt angegeben:

- Anteil Haupterwerb 52,1 %
- Anteil Nebenerwerb 47,9 %

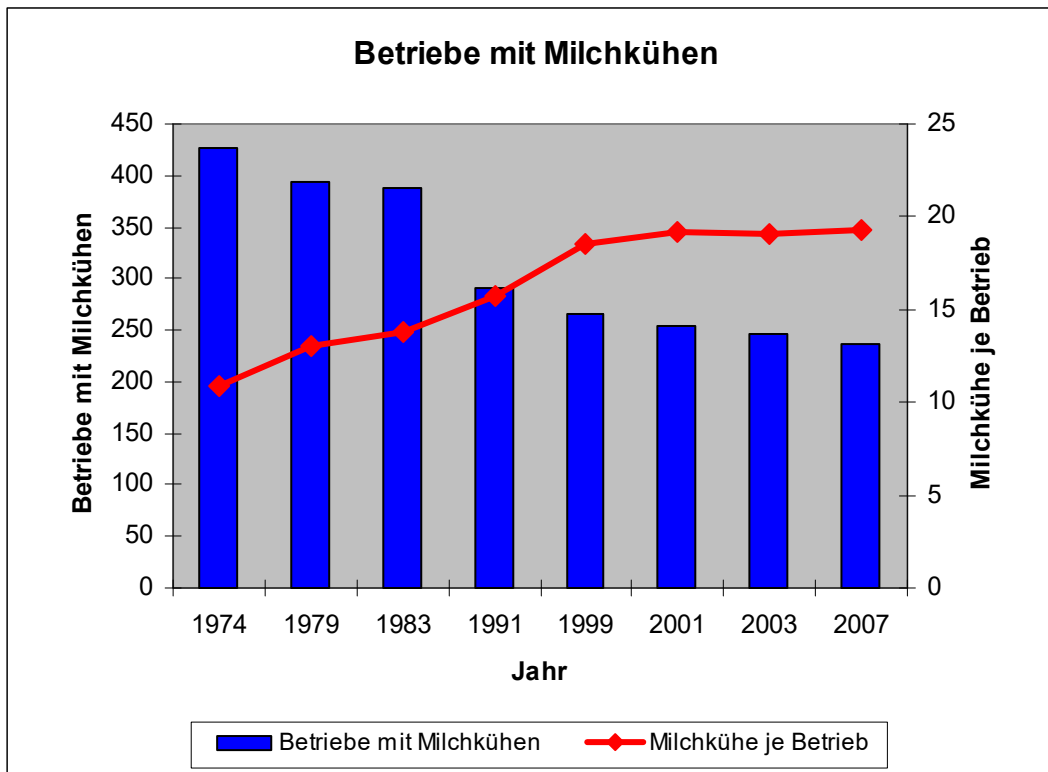
Quelle: GENESIS 2010

Die Aufteilung der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe zu etwa gleichen Anteilen stellt eine günstige Ausgangslage für die Bewirtschaftung aller Grünland- und Ackerstandorte im alpinen und voralpinen Gebiet dar. Die bestehende Bodennutzung sichert in weiten Teilen der Gemeinde die Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil und Vielfalt an Klein- und Biotopstrukturen.

Bei den wenigen Haupterwerbsbetrieben, die Biogasanlagen betreiben, besteht die Tendenz ausschließlich zum Maisanbau. Dies führt zu erhöhten Pachtpreisen und einem „Verdrängungswettbewerb“. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird der weitere Ausbau von Biogasanlagen im Gemeindegebiet seitens der Landwirtschaft sehr zurückhaltend beurteilt.

Tierhaltung

Der Schwerpunkt der Tierhaltung liegt in Teisendorf in den Milchviehbetrieben. 237 Betriebe verfügen über 4.575 Milchkühe. Der durchschnittliche Rinderbestand je Halter beträgt 39. Der Rinderbestand je 100 ha LW genutzte Fläche sind 221 Tiere. Die Anzahl der Großvieheinheiten pro ha hat sich seit 1974 von 1,8 GV/ha in 1995 auf 2,9 GV/ha erhöht und ist bis 2007 auf 2,2 GV/ha gefallen (Amt für Landwirtschaft Laufen/Traunstein 2001, Statistik kommunal 2010).



Quelle: Statistik kommunal 2008, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein 2001

Der Rückgang der Betriebe mit Milchkühen entspricht dem Trend des Landkreises BGL und Bayern. In gut 20 Jahren (1974 – 1995) hat sich die Anzahl der Milchkuhalter um ca. 1/3 reduziert. Im Durchschnitt nimmt jedoch die Zahl der Milchkühe pro Betrieb zu.

Tierarten	1999		2001		2003		2007	
	Vieh	Halter	Vieh	Halter	Vieh	Halter	Vieh	Halter
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Rinder	11256	322	12356	300	11736	302	11386	292
Milchkühe (2 Jahre und älter)	4899	265	4904	255	4683	246	4575	237
Schweine	435	32	526	12	604	14	564	12
Hühner	2494	110	1665	62	1443	75	1726	81
Schafe	609	22	824	21	754	19	589	16
Pferde	176	55	200	55	189	51	223	54
sonstiges Geflügel (Gänse, Enten, Puten)	-	-	60	3	32	3	.	7

Quelle: GENESIS, LFSD 2010

Der Trend der sinkenden Rinderzahlen in Bayern, Deutschland und der Eu setzte sich auch im vergangenen Jahr fort. Dies kommt nicht zuletzt der einheimischen Landwirtschaft zugute. Bei der Vermarktung wird im Lebensmitteleinzelhandel immer mehr auf den regionalen Bezug Wert gelegt, was zusätzlich die örtliche Nachfrage erhöht.

Schweinehaltung betreiben (2007) 12 Betriebe. Der Schweinebestand pro Halter beträgt durchschnittlich 47 Stück. Eine gewisse Bedeutung in der Tierhaltung besitzt der Bestand an Pferden (223) mit 54 Haltern und Schafe (589) mit 16 Haltern. 81 Betriebe halten Hühner mit einer Anzahl von 1.726. Diese Tierhaltung schwankt und ist seit 1999 deutlich zurückgegangen.

9.1.2 Probleme und Tendenzen

In diesem Kapitel werden Themen angesprochen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Marktgemeinde und im Rahmen des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Art. 3) zu beurteilen sind.

Die erst kürzliche Änderung von Gesetzen und Richtlinien besitzen das Ziel der Sicherung bäuerlicher landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer Nutzflächen auch in Verantwortung gegenüber dem Naturhaushalt und der Biodiversität. Dabei ist Naturschutz bzw. der Schutz des Naturhaushaltes kein Selbstzweck, sondern dient der Landwirtschaft und den Menschen.

Insofern wären regionale Kreisläufe der Produktion und Vermarktung stärker zu unterstützen. Dies würde den Naturhaushalt insgesamt entlasten. Dazu fehlen jedoch die entsprechenden Rahmenbedingungen.

Dies gilt auch für die Energiewende. Die Landwirtschaft ist bereit hierzu ihren Beitrag zu leisten. Obwohl der massive Ausbau von Agrarenergie zu Lasten des Naturhaushaltes gehen wird. Dabei ist die Energieeffizienz zwischen Windstromanlagen und Biogasanlagen äußerst unterschiedlich, gleichzeitig gehen die Flächen für die Lebensmittelproduktion verloren. Die Regionalplanung arbeitet an einem Energiekonzept, welches Standorte für Windanlagen vorprüft. Die Förderung von Biogasanlagen in denen Mais energetisch verwertet wird, ist aufgrund der überwiegenden Grünlandstandorte im Gemeindegebiet zukünftig einzuschränken. Die Umwandlung von Grünlandstandorte in Acker entspricht auf einer Reihe von Standorten nicht „der guten fachlichen Praxis“. Auch seitens der Landwirtschaftsvertreter wird aufgrund der höheren Pachtpreiszahlungen die Verfügbarkeit der Pachtflächen deutlich eingeschränkt und verändert. Dies ist meist nicht im Sinn der vorherrschenden Milchbetriebe.

Die landwirtschaftliche Situation wurde nicht nur der Grundlage vorliegender Unterlagen, sondern auch in Zusammenarbeit mit den Landwirtschaftsvertretern beurteilt. Konflikte mit der Bauleitplanung wurden teilweise reduziert. Die Betriebe auch in ihrem zukünftigen Entwicklungspotential betrachtet. Aus landwirtschaftlicher und ortsplanerischer Sicht gibt es durchaus Konfliktefälle, die jedoch zumindest derzeit nicht durch die Aussiedlung von Betrieben gelöst wird. Ziel der Ortsplanung ist die Sicherung dieser Betriebe in den gewachsenen Dorfmischgebieten, um der Zersiedlung entgegen zu wirken.

Der Flächenverlust für die Landwirtschaft ist auch für die Zukunft ein Grundsatzthema. Dies gilt besonders für alle Entwicklungsmaßnahmen. Insofern ist hier besondere Sorgfalt erforderlich und eine Begründung und Abwägung der landwirtschaftlichen Belange. Nicht richtig ist den Naturschutz als „Flächenfraß“ zu bezeichnen. Naturschutz sollte integrierter Bestandteil der landwirtschaftlichen Bodennutzung sein und besitzt im Rahmen der Ausgleichsfunktion einen entscheidenden Nutzen auch für die Landwirtschaft. Der Biotopverbund garantiert ein Mindestmaß an ökologischer Vielfalt in der landwirtschaftlichen Feldflur. Der Anteil der Ökokontoflächen an der landwirtschaftlichen Fläche bayernweit liegt unter 0,1 %.

Für die Verkehrsprojekte Ausbau A 8 und Ortsumfahrung Oberteisendorf ist zur Flächenzusammenlegung und -arrondierung eine Unternehmensflurbereinigung oder vereinfachtes Zusammenlegungsverfahren anzustreben. Die Zerschneidungsschäden können so weiter reduziert werden und es entstehen gut bewirtschaftbare landwirtschaftliche Grundstückseinheiten.

9.1.3 Ziele für die Landwirtschaft / Kulturlandschaft

- Sicherung der landwirtschaftlichen Familienbetriebe, verstärkt auch im Neben- und Zuerwerb (Verlangsamung der Betriebsaufgaben) und damit Sicherung der Kulturlandschaft;
- Sicherung der Standorte zukunftsfähiger Hofstellen mit Tierhaltung, Abwägung der Baulandausweisung mit den landwirtschaftlichen Belangen (Immissionsschutz);
- verstärkte Sicherung der Zu- und Nebenerwerbslandwirtschaft durch Einkommenskombination, die auch auf der Gemeindeebene gefördert werden können;
- Unterstützung der Initiativen im Bereich der Direkt- und Regionalvermarktung, besonders bei den Produkten Fleisch, Milch und Milchprodukte, Holz;
- Aufbauen einer regionalen Kreislaufwirtschaft mit dem Lebensmitteleinzelhandel und Anbietern im Markt Teisendorf, Initiieren einer Solidargemeinschaft zwischen Landwirtschaft und Verbraucher;
- Orientierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung am Standort durch die gute fachliche Praxis; kein Grünlandumbruch in grundwassernahen Flächen und Überschwemmungsgebieten angepasste Bodennutzung in erosionsgefährdeten Bereichen, keine weitere Entwässerung von Feuchtwiesen und früherer Moorflächen (CO₂-Bindung);
- beim Ausbau der A8, der geplanten Umgehung von Oberteisendorf: parallele Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung oder eines vereinfachten Zusammenlegungsverfahrens zur Beseitigung von Zerschneidungsschäden;
- Bevorzugte Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern, in Feuchtgebieten und naturschutzfachlich bedeutenden Räumen. Der Umbau von Fichtenwäldern in Laubwälder wird ebenfalls unterstützt;
- Umsetzung von Ausgleichsflächen auf gut nutzbaren Standorten.

9.2 Waldfläche / Forstwirtschaft

9.2.1 Situation

Waldflächenverteilung

Die Waldfläche im Gemeindegebiet Teisendorf umfasst 2.891 ha (Stand 2009) und erreicht damit einen Anteil von 33 % der Gemeindefläche. Der Vergleichswert des Landkreises BGL liegt bei 49 % und damit deutlich über dem Wert des Marktes Teisendorf, wogegen sich der Landesdurchschnitt von Bayern mit 35 % an Teisendorf annähert.

Der Waldanteil in einer Gemeinde hängt stark von der Topografie, der naturräumlichen Einheit und der historischen Landentwicklung (Land- und Forstwirtschaft) ab. Insofern besteht eine Vergleichbarkeit eher mit den gesamtbayerischen Verhältnissen, die gegenüber der Marktgemeinde einen um 2 % erhöhten Wert zeigt.

In den letzten Jahrzehnten bis heute ist der Waldanteil geringfügig gestiegen. Es handelt sich hierbei um Erstaufforstungen bzw. um Flächen, die sich aufgrund der Entwässerung der Moore und rückläufigen Nutzung von Waldweideflächen zu geschlossenen Waldbeständen entwickelt haben.

Im Amtsbereich des AELF-Traunstein (Lkr. BGL, TS) liegt der Holzzuwachs zwischen 5,6 fm/ha im Gebirge und 14 fm/ha auf nährstoffreicheren Standorten im Flachland. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von ca. 9,8 fm/ha und ein verfügbarer rechnerischer Gesamtzuwachs (Wirtschaftswald) von ca. 750.000 fm/Jahr.

Eine Besonderheit stellen die ausgedehnten Bergwälder am Teisenberg dar.

Besitzverhältnisse

Laut Auskunft des Forstamtes Freilassing teilt sich die insgesamt 2.891 ha (Stand 2009) große Waldfläche folgendermaßen auf:

	absolut in ha	in %
Staatswald	940,0	32,5 %
sonst. Staatswald (Wasserwirtschaftsamt)	97,1	3,0 %
Körperschaftswald (Kommunalwald)	14,9	0,5 %
Privatwald	1.839,0	64,0 %
Waldfläche Teisendorf	2.891,0	100,0 %

Quelle: AELF TRAUNSTEIN, BAYERISCHES FORSTREVIER FREILASSING 2012

Mit 1.839 ha sind fast 64 % der Waldflächen in privater Hand. 940 ha (32,5 %) entfallen auf die Bayerischen Staatsforsten, 97,1 ha sind sonstiger Staatswald des Wasserwirtschaftsamtes und 14,9 ha (0,5 %) sind im Besitz der Gemeinde. Verglichen mit dem Landkreis BGL (36 %) fällt vor allem der wesentlich höhere Anteil an Privatwald auf.

Sonstige Staatswälder sind bachbegleitende Auwälder der Sur, die zwischen Starzer Wehr und dem Aufstaubereich südlich Schleifmühle als Ausgleichsflächen für Sanierungsmaßnahmen an der Salzach und Saalach durch das Wasserwirtschaftsamt angelegt wurden.

Die Bewirtschaftungsweise eines Waldes und somit sein jeweiliger Zustand hängt stark mit den Besitzverhältnissen zusammen. Die Staatswälder wie auch der Kommunalwald sind gemäß

dem Bayerischen Waldgesetz nach einer forstlichen Planung vorbildlich zu bewirtschaften. Anhaltspunkt für die Pflege des Teisendorfer Gemeindewaldes ist ein Forstbetriebsgutachten, das nach 20-jähriger Laufzeit nun neu erstellt wird. Das darin enthaltene Leitbild für die Planung der nächsten zehn Jahre ist der Erhalt und die Schaffung eines ökologisch wertvollen Waldes mit vielfältigen Biotopstrukturen bei gleichzeitig nachhaltiger Holznutzung.

Waldtypen

Die älteren Wälder des Teisenbergs werden von **Fichtenforsten** dominiert. Bedingt durch die hohe Bodenlabilität kommt und kam im Flysch nur die Forstwirtschaft als flächige Nutzungsform in Frage. Die forstliche Bewirtschaftung der Vergangenheit hatte jedoch eine Destabilisierung des Naturhaushalts zur Folge, die örtlich durch die Waldweide noch verstärkt wurde. Es kam zu einer **Entmischung bzw. Umwandlung der Buchen-Tannen-Fichtenwälder** in fichtenreiche Forste und damit zu einer Minderung der Retentionsfähigkeit. Zugleich verloren die Wälder ihre Habitategnung für die ehemals lebensraumtypischen Pflanzen- und Tierarten. Zusammenhängende Fichtenwälder entsprechen erst in den Hochlagen des Teisenbergs über 1.100 m ü. NN der potenziell natürlichen Vegetation. Nur in Kaltluftgebieten treten sie kleinflächig ab 800 m ü. NN auf.

In der Verjüngung mit 26 % Tanne und 41 % Laubholz sind die Erfolge des angestrebten Waldumbaus in Mischwäldern deutlich ablesbar (Quelle: Forsteinrichtung im Forstbetrieb Berchtesgaden 2008).

Die besten Bestände natürlicher Waldgesellschaften blieben an steileren Bacheinhängen in Form von **Winkelseggen-Grauerlenwäldern** und **Winkelseggen-Erlen-Eschenwäldern** erhalten.

Das dem Teisenberg vorgelagerte Molassebergland auf der Linie Hochhorn - Freidling weist ebenfalls fichtenreiche Bestände auf. In weiten Bereichen aber, insbesondere an den Hängen zum Surtal, sind **artenreiche Buchenmischwälder und Ahorn-Eschen-Ulmen-Schluchtwaldreste** zu finden. In Talerweiterungen und flacheren gewässernahen Standorten kommen auch Grauerlenbestände vor, die sich z. T. entlang der Oberteisendorfer Ache zu einer **Grauerlenaue** ausgebildet haben.

Das Urstromtal Höglwörth zeichnet sich durch die **quellenreichen Leiten- und Schluchtwälder**, bestehend aus Ahorn, Esche und Ulme, aus. Ebenso sind in den Bacheinschnitten der Waginger Platte noch Reste der **Eschen-Ahorn-Schluchtwälder** zu finden.

Von den natürlichen **Auwaldbeständen im Surtal** sind nur noch Überreste an den Surufeln erhalten, insbesondere zwischen Punschernmühle und Surspeicher erhalten.

Die Grundmoränenlandschaft von Weildorf gehört zu den waldärmsten Gebieten des außeralpinen Landkreisteils, in denen primäre Wälder nur noch auf Hanglagen oder agrarisch schwer nutzbaren Standorten erhalten geblieben sind. Buchen- und Buchenmischwälder sind demnach insbesondere an den steileren Kuppen zu finden. In den vernässten Mulden und Tälern der Grundmoränenlandschaft haben sich einige größere Moore ausgebildet (u. a. Uferinger Filz), die durch Meliorationsmaßnahmen der Vergangenheit auf Restflächen zusammengeschrumpft und heute mit **Kiefern-Birken-Moorwäldern** bewachsen sind. Entlang der Bäche, wie der Kleinen Sur, sind noch **Auwaldsäume aus Erlen, Eschen und Weiden** finden. Ausgedehnte Buchen-Mischwälder stocken auch an den Einhängen des Grundmoränenzugs Lauter zum Surtal.

Im Mooregebiet Ödmoos / Weidmoos sind die Kernzonen der Hochmoore mit **Latschenkiefern und baumfreien Bult- und Schlenkenkomplexen** ausgebildet, die nach außen hin von **Moorwäldern aus Wald-Kiefer und Birke** abgelöst werden. Noch weiter zu den Moorrändern hin besteht der Waldgürtel immer stärker aus künstlich eingebrachter Fichte. Eine Sekundärfolge der Entwässerung ist das vermehrte Aufkommen von Birken, Weiden und anderen Feuchtgehölzen und die Überwucherung von Waldkiefernbeständen durch Fichten.

Waldfunktionen

Für die Region 18 liegt ein Wald funktionsplan vor. Es werden folgenden Wald funktionsplan dargestellt:

- **Wälder mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz** stabilisieren die Hänge und schützen sie vor Erosion und Bodenabtrag. Im Gemeindegebiet fallen die Wälder auf erosionsgefährdeten Flysch des Teisenbergs, die Hang- und Leitenwälder des vorgelagerten Molasseberglands und an den Einhängen zur Großen Sur, die Schluchtwälder im Urstromtal Höglwörth sowie die Wälder an steileren Bacheinhängen am Höglberg wie am Künümgraben, Roßdorfer Bach und Leitenbach als auch die Wälder in Bacheinschnitten der Grundmoränenlandschaft wie am Mehringer Bach (Heigesberg), Eisgraben Kaltenbacher Graben und Meisterhauser Graben in diese Kategorie.
- **Wälder mit besonderer Bedeutung für den Lawinenschutz** verhindern die Entstehung von Lawinen und Schneerutschungen. Lawinen sind schnelle Massenbewegungen des Schnees über eine Entfernung von mindestens 50 m. Abgehende Lawinen sollen in ungefährdete Bereiche gelenkt, gebremst und zum Stillstand gebracht werden. Im Gebirgsraum sind Steillagen über 30 - 35° Neigung lawinengefährdet. In der Wald funktionsplan sind mehrere Hangwaldflächen am Teisenberg als Lawinenschutzwald ausgewiesen.
- **Wälder mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz** sind für die Reinhaltung des Grundwassers sowie stehender und fließender Oberflächengewässer von großer Wichtigkeit. Sie verbessern die Stetigkeit der Wasserspende und wirken ausgleichend auf den Wasserhaushalt. Diese Funktion übernehmen die Wälder des Teisenbergs.
- **Wälder mit besonderer Bedeutung als Biotop** dienen dem Schutz von Lebensräumen für selten gewordene Tiere und Pflanzen. Wälder mit dieser Funktion finden sich in den Hochlagen des Teisenbergs, im Umgriff wertvoller Raufußhühner-Lebensräume sowie auf Hochmoorstandorten wie den Hinterschnaitter Moos und Uferinger Filz.
- **Wälder mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild** tragen durch ihre Lage (Leitenwälder, Kuppen), durch ihre Verteilung (ausgeräumte Flur) und ihren Aufbau entscheidend zur Eigenart und Schönheit einer Landschaft bei. In Teisendorf sind dies exponierte Wälder nördlich von Neukirchen, östlich von Graben, an der Hangleite zum Surtal zwischen Oberlehen und Mühwalten, am Freidlinger Bach südwestlich von Freidling, an den steilen Leitenhängen des Urstromtals Höglwörth, an der ehemaligen Kiesgrube nordwestlich von Thal und an Moränenhängen östlich von Wimmern.
- **Wälder mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie** stellen ökologische Ausgleichsräume in der intensiv genutzten Flur dar. Diese Wälder zeichnen sich durch Kleinstrukturen (wie Tümpel, Feuchtstandorte) aus, die für die ökologische Vielfalt im Wald wichtig sind. In Teisendorf sind dies: Waldrandzonen nördlich Hochhorn, gewässerbegleitende Waldsäume am Mehringer Graben südwestlich Holzhausen, Hochmoor-Wälder in der Roth-Filz sowie Hang- und Leitenwälder an der Sur und deren Zuflüsse (Lußgraben) nördlich Herrnlehen und am Surspeicher.
- **Wälder mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Verkehrswegen** verhindern Steinschlag, Vermurung und Schneeverwehungen, schützen den Straßenkörper vor Abrutschungen, verbessern die Seitenwindverhältnisse, wirken sich günstig auf Nebelbildung aus und binden die Verkehrsanlagen besser in die Landschaft ein. Wälder mit diesen Funktionen finden sich in Teisendorf entlang der Bahnlinie Rosenheim – Freilassing, an der St2103 südlich Mauthäusl und südlich Malzleiten und westlich Pank, an der St2104 nordwestlich Oberhub, an der B 304 nördlich Thal und östlich Ufering

Darüber hinaus sind ca. 1,4 % als **Schutzwaldflächen** nach Art. 10 BayWaldG gesichert. Hier zeigt sich besonders die Bedeutung der Wälder für den Schutz der besiedelten Tal- und Hanglagen.

Erstaufforstungen

In den letzten 7 Jahren wurden überwiegend kleinflächige Erstaufforstungen vorgenommen:

- am Hang zum Mehringer Bach westlich von Hainbuch: 0,09 ha
- am Leitenbach westlich von Pom: 0,08 ha
- am Oberholz westlich von Heigelsberg: 0,1 ha
- in der Uferinger Filze: 0,2 ha
- am Einhang zur Sur bei Spöck: 0,3 ha
- am Ramsaubach südlich der B 304: 0,5 ha

Die größten Aufforstungen wurden mit 1,3 ha an den Rändern des bewaldeten Heigelsberg (davon 1,1 ha Christbaumkultur), mit 1,2 ha nördlich von Mitterleiten und mit 0,8 ha östlich von Grabenhäusl durchgeführt. Insgesamt wurden somit 4,6 ha neue Waldflächen geschaffen.

Nach Richtlinien der EU wird die Aufforstung landwirtschaftlicher Nutzflächen als Mittel zum Abbau von Überschussproduktionen besonders gefördert. Durch finanzielle Anreize für den Landwirt ist Neugründung bzw. Erstaufforstung eine Alternative. In den letzten Jahren gab es jedoch in Bezug auf die Gemeindefläche relativ wenige Aufforstungsanträge (11 Anträge).

Bei der Beurteilung von Erstaufforstungsanträgen sind andere Belange wie Landwirtschaft, Landschaftsbild, Erholung sowie Natur- und Landschaftsschutz mit abzuwägen.

9.2.2 Probleme und Tendenzen

In den Fichtenreinbeständen fehlt meist eine Kraut- und Strauchschicht. Die Artenvielfalt in diesen Wäldern ist stark vermindert, da sie nur wenige Strukturen ausbilden. Durch die Stürme, auch als Folge des globalen Klimawandels, ist vor allem die flachwurzelnde Fichte windwurfgefährdet (Föhnsturm Uschi, 2002, Anteil der Fichte am Windwurf 99 %, Forstamt Marquartstein).

Die Folge eines Fichtenwindwurfes ist oftmals Borkenkäferbefall. Die Fichte muss damit an Ort und Stelle aufgearbeitet oder gebracht werden. Holz aus Windwürfen besitzt Risse, Stauchungen und Dehnungen, was den Verkauf des Holzes einschränkt und den wirtschaftlichen Ertrag mindert, nicht zuletzt aufgrund des großen Holzangebotes nach derartigen Stürmen.

In der Natur sind Windwürfe generell keine Katastrophe, da sie Prozesse der natürlichen Erneuerung einleiten und die Artenvielfalt des Waldes erhalten. In der Beratung der Privatwaldbesitzer wird die nachhaltige Waldwirtschaft auch im Hinblick der Klimaveränderung die Baumartenzusammensetzung verändern.

Der Raum Weildorf gilt als „potentielles Schadgebiet“ der Kleinen Fichtenblattwespe. Ende der 90iger Jahre waren hier größere Schäden zu verzeichnen. Der hohe Stickoxid-Eintrag aus der Luft begünstigt in den letzten Jahren ein schnelleres Wachstum leicht anfälliger, weniger resistenter Fichtennadeln. Die Folge ist eine starke Ausbreitung der Fichtenblattwespe. Der Umbau von Fichtenreinbeständen in Mischbestände sichert langfristig den Waldertrag. Die erheblichen Ertragseinbußen lassen sich nur waldbaulich verringern bzw. vermeiden. Mischbestände entziehen der Blattwespe die Nahrungsgrundlage und damit die optimalen Vermehrungsbedingungen. Der Laubbaumanteil sollte auf mindestens 40 % erhöht werden, mit Buche als Hauptbaumart und je nach Wasserhaushalt und Nährstoffausstattung Esche, Berg-Ahorn, Linde und Kirsche. Die Stiel-Eiche ist auf wechselfeuchten Standorten eine Alternative. Der Freistaat Bayern unterstützt den Umbau von Fichtenreinbeständen in Mischbestände finanziell.

Aus waldwirtschaftlicher Sicht sind die vorhandenen Buchenbestände hiebreif. In der Region Südostoberbayern haben 25 % der Buchen ein Alter über 120 Jahre. Gegenüber dem Staatswald mit 7 % ist der Buchenanteil von 120 Jahren im Privatwald sogar nur 2 %. Damit Wälder ihre vielen Funktionen erfüllen können, muss auf eine ausreichend vorhandene Verjüngung mit standortgerechten Baumarten geachtet werden. Durch die Klimaerwärmung ist die Buche in der Verjüngung derzeit wieder verstärkt vorhanden. Die Tanne wird durch das Wild erheblich verbissen und muss deshalb meist stark geschützt werden.

Die Waldwirtschaft erfüllt wie keine andere Bodennutzung Aufgaben zum Schutz der natürlichen Ressourcen. Darüber hinaus leistet der Wald einen bedeutenden Beitrag zum Erhalt naturnaher Lebensräume und damit für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt. Die Bewirtschaftung des Waldes dient der Erhaltung standortgerechter, stabiler und leistungsfähiger Mischwälder unter Wahrung aller Waldfunktionen.

Die Forstwirtschaft sollte demnach heute in der Marktgemeinde Teisendorf eine Holzproduktion mit Mischbeständen aus Buche, Fichte und Tanne verfolgen. Auf schwereren Böden überwiegt dabei der Anteil der Tanne gegenüber der Fichte. Auf schwachen, durchlässigen Standorten ist ein hoher Laubholzanteil und mehr Lärche und örtlich auch Kiefer statt Fichte zu pflanzen.

In der Forderung, einerseits verschiedenste Waldfunktionen für die Allgemeinheit umzusetzen und andererseits staatliche und private Waldwirtschaftsinteressen der Holzproduktion zu verfolgen, liegt ein Konflikt, dem sich die Waldwirtschaft stellen muss. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, berät die Privatwaldbesitzer mit dem Ziel einer nachhaltigen Waldwirtschaft. Die gehäuft auftretenden Windwürfe, der Borkenkäfer- und der Fichtenblattwespen-Befall haben bei vielen Privatwaldbesitzern ein Umdenken bewirkt, so dass der Waldumbau mit standortgerechten Baumarten öfter Gehör findet.

Es können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Naturnahe Waldrandgestaltung durch Waldvorbau oder Verbesserung im Bestand
- Begründung von Mischwäldern
- Bestandspflege
- Schädlingsbekämpfung im Schutzwald
- Naturverjüngung
- Erstaufforstung
- Gutachten zur Vorbereitung einer naturnahen und nachhaltigen Waldwirtschaft

In den nächsten Jahren ist eine zunehmende Inanspruchnahme von Waldflächen für infrastrukturelle Nutzungen zu erwarten. Durch den geplanten 6-streifigen Ausbau der A8 werden angrenzende Waldränder angeschnitten. Das Kirchholz im Norden des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ wird für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen mit Anbindung an den Bestand geprüft. Auch eine Gewerbegebietsausweisung „Schlacht/Amersberg“ würde Waldflächen beanspruchen. Grundsätzlich wurde versucht hier eine Inanspruchnahme von Wald zu vermeiden, was in bestimmten Fällen jedoch aus anderen Belangen nicht möglich erscheint. Grundsätzlich wird empfohlen den Wald im Verhältnis 1 : 1 bis 1 : 1,5 durch Neuaufforstungen zu ersetzen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist davon getrennt umzusetzen.

9.2.3 Ziele für die Waldfläche / Forstwirtschaft

- Orientierung der Staats- und Privatwälder an einer nachhaltigen Waldnutzung mit standortgerechter Baumartenmischung, artenreiche Bestände mit gestuftem Altersaufbau, lange Umtriebszeiten, Sicherung der Naturverjüngung, Erhöhung des Totholzanteils;
- Umbau der privaten und staatlichen Fichtenreinbestände in standortgerechte Mischwälder: Verjüngungsziel für die nächsten 30 Jahre: Mischwald mit möglichst nicht mehr als 50 % Fichte;
- Begrenzen des Wildbestandes zur Sicherung des Aufwachsens gemischter Verjüngungen;
- Aufbau gestufter Waldränder und Förderung eines Waldbestandsinnenklimas;
- Aufforstungen sind besonders zu fördern im Randbereich bestehender Wälder an Steilhängen, in überschwemmungsgefährdeten Gebieten (Aue);
- Eine Aufforstung kartierter Biotop bedarf der Prüfung und Abwägung; Für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG besteht jedoch ein Änderungsverbot;
- Vermeidung von zusätzlichen Forstwegen in den Schutzgebieten des Auerhuhns (ABSP)
- Stärkung des Bewusstseins in der Bevölkerung für den Kauf und die Verwendung von regionalem Holz (Regionale Holzvermarktung Landkreis Berchtesgaden und Traunstein)
- Intensivierung der Waldpflege, Ausschöpfen der nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten auch für energetische Zwecke;
- Beachtung des Bodenschutzes und der Nährstoffnachhaltigkeit bei der Waldnutzung.

9.3 Gewässer / Wasserwirtschaft

9.3.1 Situation

Einstufung der Gewässer

Prägendes Gewässer im Gemeindegebiet ist die **Große Sur**. Sie ist als Gewässer III. Ordnung von der westlichen Gemeindegrenze bis zur Einmündung der Oberteisendorfer Ache (am westlichen Ortsrand von Teisendorf) eingestuft. Gewässerabwärts, sowohl im Ortsbereich von Teisendorf bis zum Auslauf am Surspeicher ist die Sur ein Gewässer II. Ordnung und unterliegt damit der Unterhaltungspflicht des Freistaates Bayern.

Alle anderen Bäche im Gemeindegebiet sind Gewässer III. Ordnung und damit im Unterhalt der Gemeinde Teisendorf.

Gewässerentwicklung

Die Europäische Union hat mit der im Dezember 2000 in Kraft getretenen Wasserrahmenrichtlinie in allen Mitgliedsstaaten der EU einheitlich geltende Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer aufgestellt und eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das „Wasser“ zu schützen ist. Die Wasserrahmenrichtlinie verfolgt einen umfassenden und integrativen Ansatz für die Bewirtschaftungsplanung, den nachhaltigen Ressourcenschutz und den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer

Als Hauptziel wird angestrebt, einen „guten Zustand“ für das jeweilige Gewässer, aber auch den Grundwasserkörper zu erreichen. Vorgegeben wird ein Umsetzungszeitraum bis 2015 - spätestens bis 2027. Für erheblich veränderte Wasserkörper gilt das „mögliche Potential“. Ein bereits erreichter (sehr) guter Zustand ist zu erhalten. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt, die Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers.

Im Gemeindegebiet wurden folgende **Gewässerentwicklungspläne** (bzw. Gewässerentwicklungskonzepten) erarbeitet:

- Gewässerentwicklungsplan Sur, Gewässer II. Ordnung (Nov. 2004)
Unterhaltungspflicht Landkreis
- Gewässerentwicklungsplan aller Bäche und Gräben im Gemeindegebiet, Gewässer III. Ordnung, Unterhaltungspflicht Gemeinde

Damit besitzt die Gemeinde ein Maßnahmenprogramm wie sie in den nächsten Jahren ihre Gewässer verbessern kann. Eine Umsetzungsstrategie liegt bisher nicht vor.

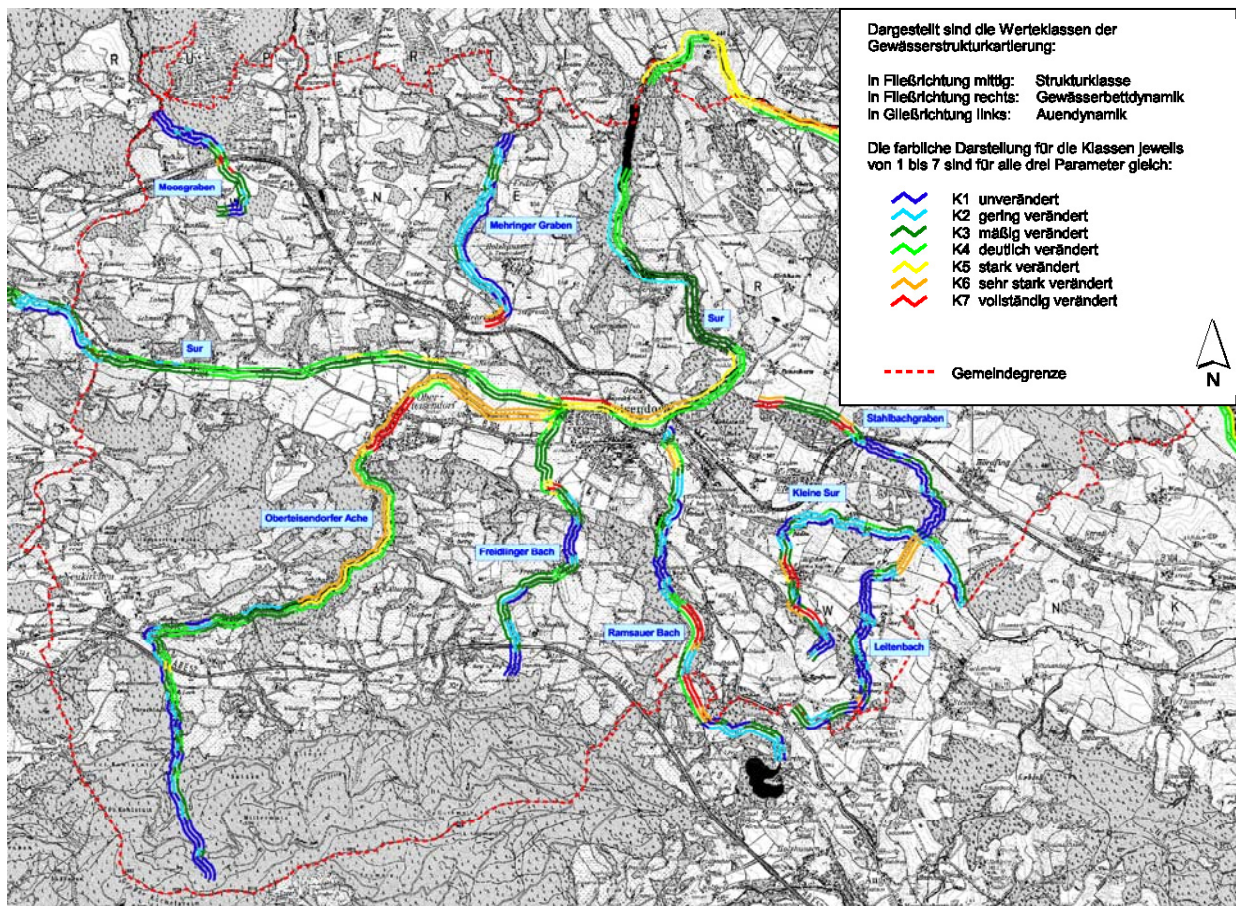


Abb. 21: Gewässerstrukturkartierung für Gewässer II. und III. Ordnung

Gewässerstrukturkartierung

Im Gemeindegebiet ist die Gewässerstruktur für die Gewässer II. Ordnung und für einen Großteil der Gewässer III. Ordnung erfasst: Große und Kleine Sur, Oberteisendorfer Ache, Freidlinger Bach, Ramsauer Bach, Leitenbach, Stahlbachgraben, Mehringer Graben und Moosgraben.

Die **Große Sur** weist als Gewässer III. Ordnung (westliche Gemeindegebietsgrenze bis Teisendorf) eine weitgehend mäßig veränderte Gewässerstruktur (Kl. 3) auf. Als Gewässer II. Ordnung ist sie ab den nordwestlichen Ortsrand von Teisendorf bis etwa Punschernmühle als stark bis sehr stark verändert (Kl. 5 - 6) eingestuft, was deutliche Defizite erkennen lässt. Im Anschluss verbessert sich die Gewässerstruktur bis Oberstarz aufgrund der durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen des WWA auf mäßig (Kl. 3) verändert. Bis zum Surspeicher wird die Gewässerstruktur jedoch wieder auf deutlich verändert (Kl. 4) herabgestuft.

Auch bei einigen Gewässern III. Ordnung sind erhebliche Veränderungen in der Gewässerstruktur erkennbar. Die **Oberteisendorfer Ache** ist ab etwa der Autobahn als deutlich bis sehr stark (Kl. 4 -6), im Bereich von Oberteisendorf sogar als vollständig verändert (Kl. 7), eingestuft. Dies ist vor allem der massiven Wildbachverbauung und der Verbauung im Siedlungsgebiet geschuldet. Ebenso weisen Abschnitte des **Ramsauer Baches**, der **Kleinen Sur** und des **Stahlbachgrabens** bereits im Oberlauf eine sehr starke bis vollständig veränderte (Kl. 6 - 7) Gewässerstruktur auf.

Eine noch weitgehend unveränderte bis gering veränderte Gewässerstruktur (Kl. 1 -2) findet sich in den tiefen Bacheinschnitten des Alpenvorlandes wie am **Mehringer Graben**, im Hochmoorkomplex Ödmoos-Weitmoos wie am Moosgraben als auch im Oberlauf der am Teisenberg und Höglberg entspringenden Bäche wie an **Oberteisendorfer Ache**, **Freidlinger Bach** und **Leitenbach**.

Struktur- klasse	Fließgewässerdynamik	Ziel
1	unverändert	} Erhalten
2	gering verändert	
3	mäßig verändert	} Entwickeln
4	deutlich verändert	
5	stark verändert	
6	sehr stark verändert	} Gestalten
7	vollständig verändert	

Fließgewässer, die durch ihre Struktur in die Bewertung als unverändert bis gering verändert eingestuft werden, gilt es zu **erhalten**, indem man die ökologisch wertvollen Abschnitte weiträumig in ihrem Bestand sichert. Für sehr stark veränderte bis vollständig veränderte Gewässer gilt das übergeordnete Ziel des **Gestaltens**. Hier ist gezielt Handeln in Form von ökologischem Gewässerausbau und ökologische Gewässergestaltung notwendig, damit die natürliche Funktionsfähigkeit der Fließgewässer zumindest verbessert wird. Bei Gewässern mit mäßig veränderter, deutlich veränderter oder stark veränderter Gewässerstruktur gilt als Ziel **Entwickeln**. Entwickeln steht dabei für das Zulassen bzw. Fördern der Eigendynamik zur Eigenentwicklung einer naturnahen Gewässerstruktur.

Wildbäche

Zahlreiche Bäche insbesondere am Teisenberg, an den Einhängen zum Sur- und Raumsautal sowie Abschnitte des Eisgrabens und des Kaltenbacher Grabens sind als **staatlich anerkannte Wildbäche** eingestuft (Wildbachverzeichnis Bayerns). Wildbäche zeichnen sich durch ein erhebliches Gefälle in der Gewässersohlen, zeitweise starke Geschiebeführung, einen hohen Wildholzanteil und eine rasch wechselnde Wasserführung aus.

Das **Gefahrenpotenzial** der Wildbäche wurde in der Vergangenheit durch umfangreiche technische Schutzmaßnahmen verringert. Diese können jedoch nur einen begrenzten Schutz bieten. Die Wasserwirtschaft verfolgt heute das Ziel einer ganzheitlichen Sanierung der Wildbacheinzugsgebiete, um die Gefährdungen für Nutzungen und Siedlungen in den Talräumen noch stärker zu reduzieren. Für die ausgebauten Wildbäche ist der Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein, zuständig.

Die Oberteisendorfer Ache wurde im Rahmen des 10-Jahresplanes zur Wildbachverbauung massiv ausgebaut und verlor dadurch besonders im Ortsbereich von Oberteisendorf völlig seinen natürlichen Charakter (Kastenprofil). Wildbachverbauungen bestehen auch am Leitenbach bis Freidlinger Bach, Braunsreuter Graben, Thalhauser Graben, Reuter Graben, Rundauer Graben, Aschauer Graben, Feldbach, Kaltenbacher Graben, Oberauer Bach und Ramsauer Bach, Freidlinger Bach und an einem Bach nördlich von Grübel. Es bleibt eine Aufgabe des Wasserwirtschaftsamtes die massiv verbauten Wildbachabschnitte bei der Sanierung durch einen ökologischen Gewässerausbau zu ersetzen.

Trotz des massiven Ausbaus der Oberteisendorfer Ache können bei extremen Ereignissen mit entsprechender Wildholz- und Geschiebeführung Gefährdungssituationen für bebaute Gebiete und Infrastruktur entstehen. Insbesondere die Ortsteile Oberteisendorf und Achthal sind davon betroffen.

Aufgrund der neuen Gesetzeslage (Bayerischen Wassergesetzes i.d.F. vom Dez. 2007 Art. 61e Abs. 2) sind in Zukunft **Wildbachgefährdungsbereiche** an den ausgebauten Wildbächen durch

Rechtsverordnung festzusetzen. Da hierfür umfangreiche Kartierungen notwendig sind, stehen die Daten bisher nicht zur Verfügung.

Wassersensible Bereiche

„Wassersensible Bereiche“ sind durch den Einfluss des Wassers geprägt z. B. Bachauen, Feuchtwiesen, Moore usw. Nutzungen können hier durch den Oberflächenwasserabfluss (auch in sonst trockenen Tälern) beeinflusst werden oder durch hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann **kein** definiertes Risiko angegeben werden und es gibt **keine rechtlichen Vorschriften** im Sinne des Gewässer-Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

Die „wassersensiblen Bereiche“ sind entsprechend der Abgrenzung des Landesamtes für Umwelt (2008) in die Themenkarte „Wasserwirtschaft“ übernommen. Die vereinfachte Darstellung wurde im Rahmen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aufgrund der örtlichen Vorgaben weiter differenziert und in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen, um die Belange der Wasserwirtschaft noch stärker zu berücksichtigen und den gegebenen Umweltbedingungen anzupassen.

Gleichzeitig werden dadurch die noch fehlenden Angaben zur Hochwassersituation an der Sur durch die noch fehlenden Vorgaben ergänzt.

Hinweis: In der Themenkarte „Alpine Naturgefahren“ sind die zusätzlichen Überschwemmungsgefährdungen enthalten.

Überschwemmungsgebiete

Vor allem an der Sur und am Ramsaubach bestehen **faktische Überschwemmungsgebiete**, die ein gewisses Gefahrenpotential bergen. Diese unterscheiden sich von den amtlichen Überschwemmungsgebieten dadurch, dass hier noch kein wasserrechtliches Verfahren zur Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes durchgeführt wurde. Die Hochwasserlinie (HQ₁₀₀) wird durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein neu berechnet. Grund hierfür sind Planungen zum Hochwasserschutz am Viaduktweg und zur Auflösung eines Mühlenrechts an der Holzhauser Straße.

Das Ergebnis der vorläufigen hydraulischen Berechnung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Es schließt auch die hydraulische Situation des Ramsaubaches ein. Ein wasserwirtschaftliches Projekt seitens der Gemeinde zur Hochwasserfreilegung des Ramsaubaches mit der Anlage von Retentionsbecken wird aufgrund von naturschutzfachlichen Bedenken nicht umgesetzt.

Die nachrichtliche Übernahme (FNP) des faktischen Überschwemmungsgebietes an der Sur und dem Ramsaubach ersetzt nicht das wasserrechtliche Verfahren zur Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes.

Auf der Basis eines Niederschlags-Abfluss-Modells kann später das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren festgesetzt werden.

Im Gebiet des Zusammenflusses von Sur und Ramsaubach ist in jedem Einzelfall der baulichen Veränderung eine Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt erforderlich. Es ist zu untersuchen, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser aus angrenzenden Flächen für die Bebauung vorhanden ist. Gegebenenfalls ist ein entsprechender Objektschutz durchzuführen.

Weitere faktische Überschwemmungsgebiete entlang der Sur sind bekannt, aber im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Soweit diese dargestellt werden sollen, müssten sie durch eine hydraulische Berechnung und Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt bearbeitet werden. Die Darstellung als wassersensibler Bereich wurde bis zur weiteren Differenzierung der wasserwirtschaftlichen Situation übernommen.

Wasserkraftnutzung

Die Sur unterliegt einer intensiven Wasserkraftnutzung. Nachfolgend sind die noch in Betrieb befindlichen Wasserkraftanlagen aufgeführt:

	E-Werk Surspeicher	E-Werk Punschern	E-Werk Schnappinger
Fluss-Km	14,2	29,46	30,885
Bauart	Absperrbauwerk	Umleitungskraftwerk	Umleitungskraftwerk
Fischtreppe bzw. Fischpass	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden

In Punschern wurde die gesamte Wehranlage umgebaut und ein neues Kraftwerk mit Fischtreppe in Form einer sog. aufgelösten Sohlrampe errichtet. Die Anlage bei Surmühle ist schon seit vielen Jahren aufgelassen. Auch die Sägmühle der Brauerei Wieneringer existiert nicht mehr. Hier wurde eine aufgelöste Sohlstufe eingebaut.

Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz

Zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen wurde um den Weiler Teisenberg ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet im Regionalplan aufgenommen. In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind auszuschließen.

Trinkwasserschutzgebiete

Um die **Trinkwasserversorgung** zu sichern sind im Gemeindegebiet 5 Wasserschutzgebiete mit folgender Gebietsbezeichnung festgesetzt:

- „Tiefental“ zwischen Weildorf - Patting - Hörafing,
- „Gemach“ östlich von Achthal,
- „Thumberg“ südwestlich von Oberteisendorf,
- „Diesenbach“ westlich Oberteisendorf an der Gemeindegrenze zu Surberg,
- „Oberreit“ südlich der Ortslage

Letzteres gehörte zum früheren Wasserbeschaffungsverband Freidling und wurde 1988 vom Zweckverband Surgruppe übernommen. Es befinden sich hier noch mehrere Brunnen, die seither nicht mehr benutzt wurden.

Das Wasserschutzgebiet um die „Stettner Quellen“ zwischen den Ortschaften Stetten und Moosen wurde aufgelassen.

Jedes Wasserschutzgebiet ist in 3 Wasserschutzzonen unterteilt:

- **Zone I – Fassungsbereich:** schützt die eigentliche Fassungsanlage vor anderweitiger Nutzung und unbefugtem Betreten
- **Zone II – Engere Schutzzone:** Nutzungsbeschränkung z. B. für Bebauung, Landwirtschaft, Straßenbau
- **Zone III – Weitere Schutzzone:** Nutzungseinschränkung z. B. für Ablagern von Schutt und Abfall, Anwendung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln

Die weitere Schutzzone III umfasst das gesamte Einzugsgebiet des Grundwassers, das der Fassung zufließt. Reicht das Einzugsgebiet weiter als 2 km von der Fassung, ist eine Unterteilung der Schutzzone in III A und III B möglich. Die Ausdehnung der Schutzzone III A und III B

ist von der Fließzeit des Grundwassers in den jeweiligen Zonen abhängig. Die Fließzeit des Grundwassers vom äußeren Rand der Schutzzone bis zur Fassung beträgt:

- **Zone III A:** mindestens 500 Tage
- **Zone III B:** 2.500 - 3.500 Tage

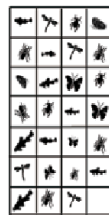
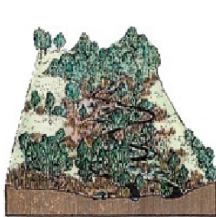
9.3.2 Probleme und Tendenzen

Gewässerentwicklung

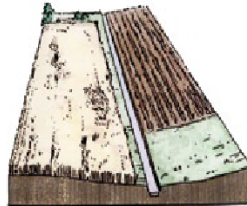
Die vorliegenden Gewässerentwicklungspläne lassen differenzierte Umsetzungsmaßnahmen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu. Voraussetzung für diese gewässerökologischen Maßnahmen ist grundsätzlich die Beteiligung der Grundeigentümer. Die Unterhaltslast verpflichtet gemäß § 28 WHG den Träger zur Erhaltung eines ordnungsgemäßen Gewässerzustandes für den Wasserabfluss, wobei den Belangen des Naturschutzes, des Landschaftsbildes und dem Erholungswert der Gewässerlandschaft Rechnung zu tragen ist. Hier fehlt ein strategisches Konzept zur Umsetzung mit zeitlichen Vorgaben. Gewässerunterhalt und ökologische Gewässerentwicklung stehen im Interesse aller Bürger.

„Kleine Gewässer auf dem Weg zum guten Zustand“

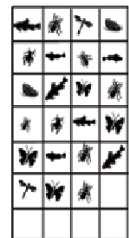
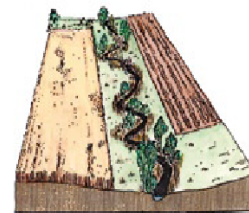
Gewässer nach dem Leitbild:
Natürliche Artenvielfalt



Intensiv-Landschaft um 1970:
Artensterben



Ziel heute:
Ökologisch intakte Gewässer



Quelle: Gewässerunterhaltung (LfU 2010)

Hochwasserschutz

Im Gemeindegebiet gelten neben dem faktischen Überschwemmungsgebiet an der Sur folgende Gewässerabschnitte als besonders hochwassergefährdet:

- Flache Tallagen der Sur zwischen westlicher Gemeindegrenze und Einmündung der Oberteisendorfer Ache
- Unterlauf der Oberteisendorfer Ache vom Ortsrand Oberteisendorf bis zum Gewerbegebiet „Am Kiesfang“, hier besonders das linksseitige Ufer zwischen Surmühle und Kirchsteg
- Beidseitige Uferbereiche am Ramsaubach zwischen Almeding und B 304
- Flächen an der Kleinen Sur von Kumpfmühle bis zur östlichen Gemeindegrenze

Diese natürlichen Retentionsräume sind den Grundeigentümern, der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt bekannt. Ziel ist in den Gebieten der temporären Überschwemmungen, die landwirtschaftliche Bodennutzung anzupassen und die Retentionsflächen dadurch weiter zu sichern. Zu prüfen wäre auch die faktischen Überschwemmungsgebiete in amtlich festgesetzte überzuführen.

Mit dem Heranrücken von Nutzungen wie Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft usw. entsteht eine zunehmende Konkurrenz, die auch zukünftig in beiderseitiger Abwägung und im Interes-

sensausgleich gelöst werden müssen. Es besteht jedoch zunehmend die Gefahr, dass Risikobereiche überbaut werden.

Wasserrückhalt

Hochwässer entstehen nicht in den Überschwemmungsgebieten, sondern im gesamten Einzugsgebiet der Bäche und Gräben. Ziel des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist es bereits im Einzugsgebiet das Retentionsvermögen und die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser zu verbessern. Hier spielen die Nutzungen eine entscheidende Rolle. Wälder mindern den Oberflächenabfluss, erhöhen die Versickerung und verringern so insgesamt die Hochwasserspitzen. Dies gilt auch für Moore, Feuchtgebiete.

In den letzten Jahrzehnten sind 60 - 70 % der Feuchtflächen Bayerns verloren gegangen, was auch zu einer Steigerung der Hochwasserspitzen geführt hat. Nicht zuletzt war dies der Auslöser, Feuchtflächen durch den Gesetzgeber nach § 30 BNatSchG (bisher Art. 13d BayNatSchG) unter Schutz zu stellen.

Die Sicherung und wasserwirtschaftliche Verbesserung von Quellen, Feuchtgebieten, Mooren und Fließgewässersystemen mit ihren Uferbereichen als natürliche Retentionsräume ist eine vordringliche Aufgabe der gemeindlichen Landschaftsplanung und kann auch im Rahmen des Ökokontos vorangebracht werden.

Der Erhalt und die Renaturierung der Bachauen im gesamten Gemeindegebiet und deren Retentionsräume sind von grundlegender Bedeutung. Dies gilt vor allem auch für das Ramsaubachtal zwischen B 305 und Einmündung in die Sur. Die natürlichen Retentionsräume sind durch Definition und Abgrenzung zu sichern. Eine Abstimmung mit den örtlichen Grundbesitzern und Landwirten ist erforderlich. Ziel der Gemeinde ist es hier ein Naherholungsgebiet „Landschaftspark Wörlach“ umzusetzen das die Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft und Naherholung miteinander verknüpft.

In den Tallagen beidseits der Sur liegen ausgedehnte Feuchtflächen. Diese sind in der Vergangenheit oft entwässert worden und tragen so zur Hochwasserentstehung bei. Gerade in den Tallagen sollte grundsätzlich auch auf kleinere Drainagemaßnahmen verzichtet werden. Die Sicherung von Feuchtgebieten, Mooren und Fließgewässersystemen mit ihren Uferbereichen als natürliche Retentionsräume ist eine vordringliche Aufgabe auch der gemeindlichen Gewässerpflege zur Reduzierung der Hochwasserspitzen (Ort Teisendorf).

9.3.3 Ziele für die Gewässer und die Wasserwirtschaft

Fließgewässer und Hochwasserschutz

- Freihalten der Hochwasserabflussbereiche (Ufer und Auen) sowohl der festgesetzten wie faktischen Überschwemmungsgebiete, vorrangige Berücksichtigung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen
- Verbesserung des Hochwasserschutzes durch verstärkten Rückhalt in der Fläche, Erhalt des Retentionspotenziales auf land- und forstwirtschaftlicher Fläche (vorbeugender Hochwasserschutz); Reaktivierung verlandeter Altwässer und Flussmäander
- Erhalt aller naturnahen Gewässerabschnitte, Renaturierung von begradigten Gewässerläufen, Schaffen von Auenlebensräumen
- Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Funktionsfähigkeit der Bäche durch:
 - Zulassen und Fördern der Eigendynamik an Fließgewässern entsprechend dem Leitbild, unter Berücksichtigung bestehender Restriktionen (Siedlung, Verkehrsflächen) und des Hochwasserschutzes.
 - Ökologischer Gewässerausbau in stark begradigten Gewässerabschnitten im Talraum, Renaturierung verrohrter, verbauter, begradigter und verlegter Bachabschnitte;
 - Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Verbesserung der natürlichen Bachufer und Beschattung der Fließgewässer.
 - Gezielte Entwicklung durch Öffnen verrohrter Bachabschnitte
 - Herstellen der biologischen Durchgängigkeit und damit des Fließgewässerkontinuums bei Querbauwerken (Absturz, Wehr usw.) und Ausleitungen; Zurücknahme und Entfernung von Längsverbauten, wo notwendig durch Bühnen ersetzen
 - Schutz der Gewässer vor Verunreinigung und Reduzierung des Nährstoffeintrages aus der Landwirtschaft durch Anlage von Pufferstreifen bei angrenzendem hängigem Gelände mit Gefahr der Stoff- und Bodeneinspülung;

Extensive Bewirtschaftung aufgestauter Fischteiche, Anlage von Absetzbecken

- Erhalt und Sicherung von Quellgebieten einschließlich ihres Umfeldes.

Stillgewässer

- Erhalt vorhandener Weiher und Tümpel als bedeutende Lebensräume für Pflanzen und Tiere und den Wasserrückhalt.
- Weiterentwicklung des Surspeichers als gewässerökologisch und naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraum im Verbund mit dem Durchbruchstal der Sur zwischen Teisendorf und Schönram

Grundwasser

- Sichern des guten chemischen und qualitativen Zustands des Grundwassers entsprechend der EU-Wasserrahmenrichtlinie (2000).
- Erhalt der örtlichen Wasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen, besonderer Schutz des Wasserschutzgebietes Allerberg im Rahmen des Ausbaus der A 8.

9.4 Bodenschätze (Kiesabbau)

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten liegen im Gemeindegebiet geeignete Flächen zum Kiesabbau. Der Abbau von Bodenschätzen beruht auf wirtschaftlich erschließbaren Lagerstätten.

In der Marktgemeinde Teisendorf weist der Regionalplan Südostoberbayern zwei **Vorbehaltsgebiete für Kies 215K1 und 215K2** aus. In diesen Gebieten ist aus regionalplanerischer Sicht bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Gewinnung von Bodenschätzen besonderes Gewicht beizumessen. Bei Schnellling wird das Vorbehaltsgebiet im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Hierfür wird ein Antrag auf Änderung (Herausnahme) im Regionalplan gestellt.

Der Abbau von Bodenschätzen (Kies) ist nach Baurecht bzw. Wasserrecht bei Anschnitt des Grundwassers zu genehmigen. Hierbei werden alle anderen erforderlichen Genehmigungen wie Naturschutz, Immissionsrecht usw. einbezogen. Im Abbauplan ist der ordnungsgemäße und schrittweise Kiesabbau zu regeln, im Rekultivierungsplan der Nachweis für eine landschaftsbezogene Rekultivierung mit entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Besonderes Augenmerk ist während des Abbaus auf die Belastungen für das Landschaftsbild zu legen. Hier sind geeignete Maßnahmen vorzuschlagen wie Eingrünung, schrittweiser Abbau, Begrenzung in Abbaubabschnitte, Rekultivierungsabschnitte usw. In den Abbauplänen ist auch die Folgenutzung festzulegen, wobei eine Berücksichtigung für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist.

Um sich ein Bild über die Situation des genehmigten Kiesabbaus, der damit verbundenen baulichen Anlagen und dem Stand der Rekultivierung zu machen, wurde die nachfolgende Übersicht erstellt. Sie beschränkt sich nicht nur auf die laufenden Kiesabbauflächen, sondern zeigt auch Kiesabbaugebiete die bereits verfüllt, rekultiviert und damit als abgeschlossen gelten. Abschließend dargestellt werden im Flächennutzungsplan nur die bestehenden und laufenden Genehmigungen.

Kiesabbaugebiet Kiesabbau Englham / Offenwang

Der zukünftige Abbauschwerpunkt in der Gemeinde liegt im Kiesabbaugebiet bei Englham/Offenwang an der nördlichen Gemeindegrenze (Gemeinde Schönram). Hier ist aufgrund der geologischen Situation und den landschaftlichen Belangen ein weiterer Abbau in größerem Umfang möglich. Die Vorranggebiete für den Kiesabbau wurden übernommen und weiter konkretisiert.

Ziel der Gemeinde ist eine neue Zufahrt zum Kiesabbaugebiet, um die Belastungen im Ort Offenwang zu reduzieren.

Kiesabbau Thumberg

Im Ortsteil Thumberg befindet sich in einer alten Kiesgrube eine Brecheranlage. Das Kiesvorkommen ist nur noch gering, so dass mit dem Einstellen des Abbaus zu rechnen ist. Unabhängig davon wird der Brecherbetrieb im Rahmen einer BImSchG-Erlaubnis fortgeführt.

Erzbergbau am Teisenberg

Der Erzbergbau am Teisenberg wurde nach dem Verkauf der Berg- und Hüttenanlage an Bayern im Jahre 1925 eingestellt. Nach neuesten Untersuchungen der Lagerstellen sind heute noch ca. 30.000.000 bis 35.000.000 Tonnen Erze vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist die Grenze des früheren Bergbaues (bis Anfang des 20. Jahrhunderts) eingetragen. Ebenso dargestellt ist die Grenze der staatseigenen Eisenerzgrubenfelder, Kressenberg und Matthäuszeche.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bergwerksfelder "Kressenberg" und "Matthäuszeche" liegen mehrere Tagesöffnungen und Bereiche, in denen zum Teil oberflächennaher Abbau betrieben wurde. Der in diesen Bereichen geführte tages- und oberflächennahe Bergbau nähert sich teilweise bis auf wenige Meter der Tagesoberfläche. Mit bergbaulichen Einwirkungen und Tagesbrüchen ist in Folge dieser Gewinnungstätigkeit zu rechnen. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Abbau Dritter oder aber Bergbau vor der Anlegung von Grubenbildern (sog. "Uraltbergbau") betrieben worden ist, der bis in den tagesnahen Bereich reichen kann. Hierzu liegen keine Informationen vor. Bei Planungen im Bereich der Bergwerksfelder ist die Immobilien Freistaat Bayern in Kenntnis zu setzen.

Die bergbaulichen Verhältnisse werden durch die Immobilien Freistaat Bayern erst im Bebauungsplanverfahren detailliert dargestellt.

Markt Teisendorf – laufender Kiesabbau, Auffüllungen

05.03.2012

Antragsteller	Lage	Genehmigter Abbau (Fläche)	Kiesvorbe-haltsgebiet	Besondere bauliche Anlagen	Stand der Rekultivierung (nach Augenschein)	Darstellung FNP
Fa. Egger	Englham	1050/1	--	--	--	Kiesabbaufläche
?	Englham	Fl. Nr. 1050 (Teilfl.), 1499		--	--	Kiesabbaufläche
?	Englham / Offen-wang	Fl. Nrn. 1495, 1496, 1497	x	--	--	Kiesabbaufläche
Fa. Gröbner	Englham	Fl. Nr. 1058	--	--	Rekultivierung derzeit nicht abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Egger	Offenwang	Fl. Nr. 1496/2	x	--	Rekultivierung derzeit nicht abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Oeggl	Thumberg	Fl. Nr. 900, 902; Neue Baugenehmigung, nur noch wenig Abbau	--	Brecherbetrieb	Rekultivierung derzeit nicht abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Mayer	Östlich Roßdorf	Fl. Nr. 175 (Gem. Roßdorf), ehem. Nassabbau	--	--	Rekultivierung im Südteil abgeschlossen, Nordteil derzeit noch nicht verfüllt	Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Mayer	Obau	Fl. Nr. 1233 (Teilfl.) (Gem. Freidling)	--	--	Rekultivierung derzeit nicht abgeschlossen	Forstwirtschaft
Fa. Lammin-ger	Südlich Windbichl, an der St 2103	Fl. Nr. 1441 (Gem. Roßdorf), Altrecht	--	--	Rekultivierung derzeit nicht abgeschlossen	Forstwirtschaft
?	Hub	Fl. Nr. 1358; Abbau landw. genutzten Hangzone; nicht genehmigt	--	--	Rekultivierung derzeit nicht abgeschlossen	Landwirtschaft

Markt Teisendorf Kiesabbau, Auffüllungen - abgeschlossen

Niederstrasser	Englham	Fl. Nr. 1062	--	Asphaltmischanlage; Deponie	Rekultivierung abgeschlossen	Industriegebiet
?	Englham	Fl. Nr. 1066 (Teilfl.)	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung

Antragsteller	Lage	Genehmigter Abbau (Fläche)	Kiesvorbehaltsgebiet	Besondere bauliche Anlagen	Stand der Rekultivierung (nach Augenschein)	Darstellung FNP
?	Englham	Fl. Nr. 1065 (Teilfl.)	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
?	Englham	Fl. Nr. 1011 (Teilfl.)	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
?	Englham	Fl. Nr. 1057	--	?	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft
Steiner	Englham	Fl. Nr. 1048	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Fläche für die Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Egger	Englham	Fl. Nr. 1052, 1053, 1054, 1055, Genehmigungsstand nicht aktuell	--	Kieswaschanlage, Brecher	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft
Fa. Egger	Offenwang	Fl.Nr. 1489 (Teilfl.)	x	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Egger	Offenwang	Fl. Nr. 1496/1	x	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft; Auffüllung
Fa. Mayer (aus Helming, Österreich)	Roßdorf-Thal, an B 304	Fl. Nrn. 1552/5, 1556, 1557, 1558	--	Brecher temporär, Lagerplatz	Rekultivierung abgeschlossen	Forstwirtschaft; Auffüllung; Altlastenverdachtsfläche
Fa. Mayer	Aschauer Graben	Fl. Nrn. 1425, 1425/2 (Gem. Oberteisendorf)	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Forstwirtschaft
?	Südlicher Ortsrand Oberteisendorf	?	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft
?	Nordöstlich Kothbrünning	Fl. Nrn. 1884, 1885	--	--	Rekultivierung abgeschlossen	Landwirtschaft (Grubensohle); Böschungsgestaltung durch Bepflanzung
?	Südlich Teisendorf (beim Schwimmbad)	?	--	--	?	?
?	Westlich Haslach	?	--	--	Natürliche Sukzessionsentwicklung; keine Verfüllung	Forstwirtschaft

ZIELE FÜR DIE NUTZUNG VON BODENSCHÄTZEN

- Erstellen von Abbau- und Rekultivierungsplänen, Aufteilung der Gesamtfläche in Abbau- und Rekultivierungsabschnitte, um eine frühzeitige Rekultivierung zu erreichen;
- Jährlicher Abbaubericht zur Information an den Marktgemeinderat damit Begleitung des laufenden Kiesabbaus auch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde
- Schrittweise Umsetzung der Rekultivierungsziele, während und nach dem Abbau vor allem auch bei früheren Genehmigungen;

9.5 Energiewirtschaft

Der fortschreitende Klimawandel, die Endlichkeit fossiler Energieträger und steigende Energiekosten erfordern eine grundlegende Veränderung im Umgang mit Energie. Auch auf kommunaler Ebene sind neue Ansätze zum Vollzug der Energiewende notwendig.

Derzeit sind in Bayern 410 Windkraftanlagen mit einer installierten Leistung von etwa 520 MW in Betrieb. Der relativ geringe Anteil der **Windenergie** am Stromverbrauch Bayerns mit 0,6 % (2009) ist in erster Linie den geographischen und topographischen Bedingungen in Bayern, aber auch der vor Ort teilweise geringen Akzeptanz von Windenergieanlagen geschuldet.

Aufgrund der technischen Weiterentwicklung in den letzten Jahren kann die Windenergie künftig in Bayern ihren Beitrag zur Energiewende durch mehr effizientere Anlagen deutlich steigern. Es stehen heute Anlagen mit bis zu 7,5 MW Leistung bei rd. 130 bis 150 m Nabenhöhe zur Verfügung, die auch in tendenziell windschwächeren Regionen noch einen rentablen Anlagenbetrieb ermöglichen.

Gemäß der energiepolitischen Zielstellung soll die Windstromerzeugung in Bayern an für Natur, Landschaft und Bevölkerung verträglichen Standorten verstärkt ausgebaut werden. Bis zum Jahr 2021 soll die heimische Windenergie 6 bis 10 % (derzeit: rd. 0,6 %) des Stromverbrauchs in Bayern decken.

Der Landkreis Berchtesgaden hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 komplett auf erneuerbare Energien umzusteigen. Jetzt bezieht das Berchtesgadener Land bereits 92,8 % seiner Stromversorgung aus regenerativer Energie, da die Firma E.ON für den Landkreis den jährlich benötigten Strom von der Salzburg AG bekommt, die wiederum Strom aus Wasserkraft erzeugen.

Die Kommunen und Landkreise, die auch Träger der Regionalplanung sind, haben die Möglichkeit, durch Festlegungen in Regionalplänen, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Windkraftnutzung raumverträglich zu steuern. Im Rahmen der Regionalplan Fortschreibung für den Teilabschnitt Windenergie werden derzeit mögliche Standorte für Windkraftnutzung in der Region Südostoberbayern geprüft.

Dazu wurde der Gemeinde bereits ein Vorentwurf mit den geplanten „Suchräumen“ und „Suchräumen zweiter Klasse“ seitens der Regierung von Oberbayern vorgelegt. Zwei Areale im Gebiet der Marktgemeinde Teisendorf sind demnach besonders geeignet für die Windkraftnutzung: Nordöstlich von Hörafing und südlich des Surspeichers. Hierbei handelt es sich um einen lang gezogenen Streifen im Waldgebiet zwischen Hörafing und Patting, etwa 700 m nordöstlich von Hörafing, sowie um die hochliegenden Hangkanten südlich des Surspeichers.

Darüber hinaus wurden vier weitere mögliche Standorte „zweiter Klasse“ vorgestellt: Östlich von Kothbrünning in der Senke des Surtales, im Nordwesten des Gemeindegebietes, im Hangbe-

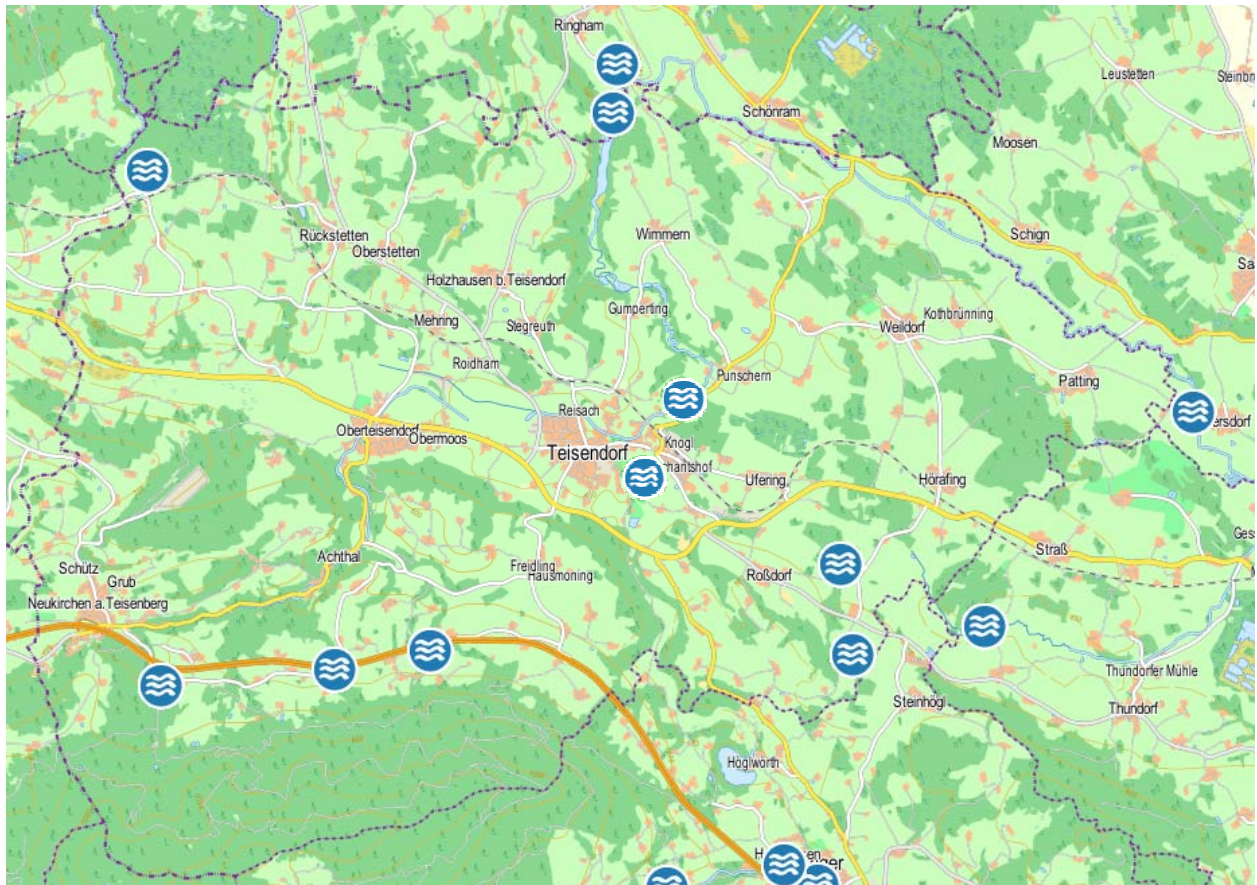
reich des Solarparks bei Neukirchen und ein Areal nordöstlich von Wannersdorf an der kleinen Sur in Tallage.

Hinsichtlich der beiden „Suchräumen“, die als Windkraft-Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden könnten und bei den vier „Restriktionsräumen“ bzw. „Suchräumen zweiter Klasse“ werden die Mindestabstände zu Besiedlungen, 500 m zu Einzelobjekten im Außenbereich und ansonsten 800 m eingehalten.

Durch ein Gutachten des TÜV werden noch die genauen Windgeschwindigkeiten an den einzelnen möglichen Standorten ermittelt. Zudem sollen auch die Einflüsse der Einfugschneise des Salzburger Flughafens und der Waldgebiete untersucht werden.

Der Gemeinderat regte an, auch den bisher für die Windkraftnutzung ausgeschlossene Bereich südlich der Autobahn zu prüfen.

Die **Wasserkraft** ist neben der Windkraft die kostengünstigste Form der regenerativen Stromerzeugung. Im Gemeindegebiet sind folgende Wasserkraftanlagen vorhanden:



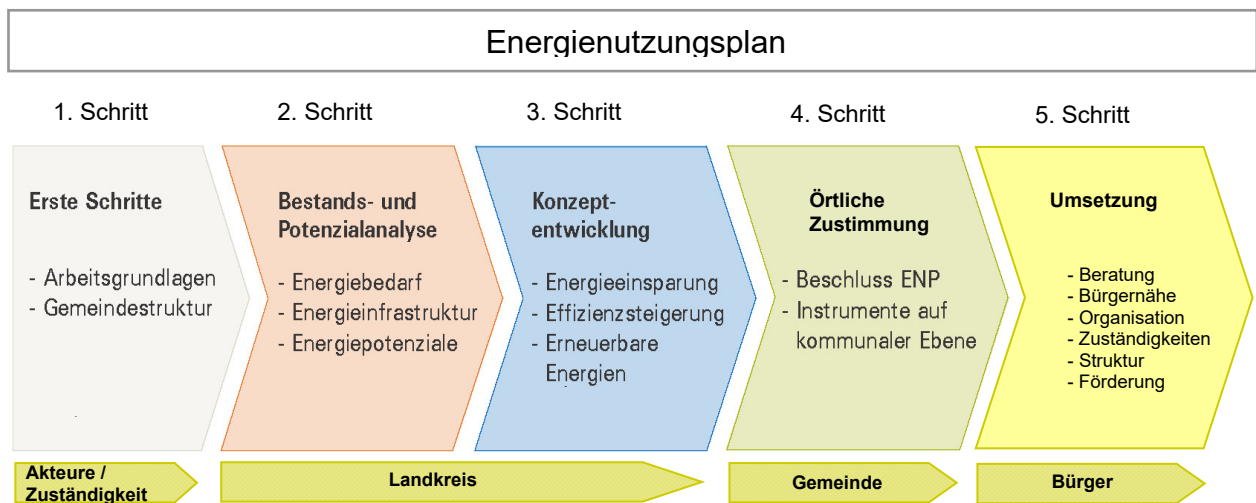
Quelle: Energie-Atlas Bayern 2012

Ausgenommen vom Speicherkraftwerk am Surspeicher, sind durchwegs sog. Laufkraftwerke an den Bachläufen zu finden. Ein Ausbau der Wasserkraftnutzung ist im Gemeindegebiet nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Stromerzeugung aus **Fotovoltaik**, besitzt Teisendorf Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 7.500 KW. Einen Großteil der Energieerzeugung übernimmt hier der „Solarpark Neukirchen“, der in einer Waldfläche gelegen, als landschaftsverträglicher Standort zu betrachten ist.

ZIELE FÜR ENERGIEWIRTSCHAFT

- Nachhaltige und zukunftsfähige Gestaltung der Energiewende unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes;
- Dezentrale Stromerzeugung für private Haushalte durch Fotovoltaikanlagen auf den Hausdächern, kleinen Heizkraft- oder Fließwasserkraftwerken;
- Erarbeiten eines landkreisweiten Energiekonzeptes mit konkreten und umsetzbaren Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in der Gemeinde, d. h. Energienutzungsplan Markt Teisendorf



9.6 Naherholung und Tourismus

9.6.1 Situation

In der Gemeinde boten Anfang 2010 insgesamt 85 Vermieter mit zusammen rund 850 Gästebetten ihre Leistungen an. Von den 85 Vermietern sind 9 Vermieter gewerbliche Betriebe mit einer Bettenanzahl von ca. 300.

Das größere Angebot von ca. 550 Betten besteht in privaten Vermietern mit Zimmern, Ferienwohnungen, Urlaub auf dem Bauernhof usw. Gemessen an der Übernachtungssituation in Südoberbayern sind sowohl die gewerblichen wie auch privaten Kapazitäten unterrepräsentiert.

Von der Kapazität an Gästebetten sind Anfang 2010 nur ganze 23 % über „Sterne“ klassifiziert, ein sehr geringer Wert. Dabei nehmen die Ferienwohnungen der Betriebsart „Urlaub auf dem Bauernhof“ mit 90 % Sterne-Klassifizierung eine vorbildliche Position ein, die privaten Gästebetten sind nur zu 40 % mit Sternen bewertet, von den gewerblichen Betrieben ist keiner mit einer Klassifizierung ausgezeichnet. Das 4-Sterne Hotel Edermann (120 Betten) ist erst seit April 2012 in Betrieb und somit noch nicht klassifiziert.

Erheblicher Renovierungsbedarf besteht bei den privaten Zimmern (z.B. Einbau von Bädern, Verbesserung der Ausstattung).

Touristische Entwicklung der vergangenen Jahre

- Die Gästeübernachtungen haben sich von 1988 bis 2009 von ursprünglich 136.244 auf nunmehr 65.495 verringert und damit etwas mehr als halbiert.
- Der Rückgang fiel bei den gewerblichen Betrieben mit 48 % noch wirtschaftlich vertretbar aus, bei den Privatvermietern mit 58 % ist der Rückgang alarmierend.

Die **gewerblichen Betriebe** sind im genannten Zeitraum von zehn auf neun zurückgegangen, die Zahl der gewerblichen Gästebetten hat sich um gut ein Drittel verringert.

In noch stärkerer Weise haben sich **Privatvermieter** zurückgezogen. Es gibt zahlreiche strukturelle wie private Gründe für den Rückzug. Die genauen Ursachen sind nur teilweise bekannt.

Im Trend liegt die Aufenthaltsdauer die sich weiter verkürzt, wobei die Gäste öfters und witterungsabhängig kommen. Besonders bedenklich ist der **Rückgang der durchschnittlichen Bettenauslastung** von einem ehemals hohen Niveau von 52 bis 62% auf derzeit rund 40 % im oben genannten Zeitraum. Die Tourismuswissenschaft geht davon aus, dass unterhalb der Schwelle von 40 % im gewerblichen Segment kein auf Dauer tragfähiger Betrieb möglich ist. Die Auslastung der Privatvermieter liegt in der Regel noch deutlich darunter.

9.6.2 Probleme und Tendenzen

Aufgrund der starken Rückläufigkeit von privaten Anbietern hat sich die touristische Situation in der Gemeinde in den letzten 20 Jahren deutlich verändert. Die Folge der fehlenden Anbieter ist natürlich auch die Rückläufigkeit von Übernachtungszahlen und touristischen Angeboten insgesamt. Zum Teil hat die Qualität der Zimmer mit den heute erforderlichen Standards nicht Schritt gehalten. Übernachtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Radtourismus können derzeit nicht abgedeckt werden. Standorte an den vielen Themenwegen in der Gemeinde wären besonders entwicklungsfähig.

Sehr gut ist die Nachfrage für „Urlaub auf dem Bauernhof“.

Hotelmasterplan

Der Hotelmasterplan des Landkreises weist auch einen Standort im Markt Teisendorf aus. Eine Umsetzung ist jedoch hier nur durch einen geeigneten Investor möglich. Der Standort „Bräustüberl“, Marktstraße besitzt als integrierter baulicher Standort in einem historischen Umfeld besonderen Reiz und Chancen wie

- denkmalgeschützte Fassade
- besondere Gebäude- und damit Raumstruktur
- Erlebnis Marktstraße und Brauerei

Insofern sollte das bisher diskutierte Konzept in ein „Markthotel“ geändert werde, ausgerichtet auf Tagesgäste und im Nahbereich von Salzburg auf den Stadttourismus. Dabei scheint ein gut geführtes Hotel ausgerichtet auf Teisendorf mit 3 Sternen sehr viel besser, als ein Hotel im Premiumsektor. Gleichzeitig lassen sich zu bestehenden Einrichtungen sehr viel mehr Synergieeffekte erzielen.

Camping und Wohnmobilstellplätze

Seit Jahren wird ein Campingplatz bzw. Wohnmobilstellplatz in der Gemeinde diskutiert. Der vorgeschlagene Standort am Schwimmbad wurde geprüft, die Zufahrtsituation und der sensible Landschaftsraum schließt eine entsprechende Nutzung aus. Der Trend bei den Wohnmobilen geht zu relativ großen Fahrzeugen, wodurch eine bequeme Anfahrt erforderlich ist. Aus Sicht der Ortsplanung wurde ein gut erschlossener Standort westlich von Teisendorf im Ortsteil Moosen vorgeschlagen. Die Entfernung zum Ort ist mit dem Fahrrad gut möglich und durch die Unterführung an der B 304 verkehrssicher gegeben. Vor der Umsetzung ist das Konzept mit dem Straßenbauamt aufgrund der Zufahrtsmöglichkeit abzuklären und die Untergrundverhältnisse zu prüfen. Aufgrund der fehlenden Anbindung ist der Standort jedoch nicht genehmigungsfähig.

Wohnmobilstellplätze sollten grundsätzlich im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben und deren Betreuung angeboten werden. Dies kann für die Landwirtschaft einen Zuerwerb bedeuten. Prädestiniert dafür wären Betriebe die an dem Radweg „Milchstraße“ liegen und hier die Orte Roßdorf, Hörafig, Weildorf, Offenwang, Neukirchen, Freidling verbinden. Durch die Kombination aus Radrundweg und Übernachtungsangebot könnte hier ein Premiumweg entstehen, der überregionale Bedeutung besitzt. Dazu fehlt aber derzeit noch die Infrastruktur. Gleichzeitig würde das Thema Landwirtschaft, Milchwirtschaft, bäuerliche Landwirtschaft hier in unterschiedlicher Form entsprechend der einzelnen Betriebe dargestellt. Gleichzeitig würde damit die Leistung in der Landwirtschaft für das Landschaftsbild und die Landschaftspflege gewürdigt.

Landschaftspark Wörlach

Am östlichen Bebauungsrand des Marktes Teisendorf liegt ein durch Feuchtwiesen, Bäche und kleinstrukturierte Landwirtschaft geprägtes Gebiet. In diesem Zusammenhang liegen auch das Sportgelände der Gemeinde, Tennisplätze, Schwimmbad, geologischer Lehrgarten und ein vielfältiges Wegenetz. Die Bebauung ist begrenzt auf typische Einzelhöfe und Mühlen. In exponierter Lage liegt im Osten der Dechantshof, dem große Grundstücke (Pfarrgründe) gehören. Da Angebote für die Naherholung und den Tourismus weiterentwickelt werden müssen, wurde dieser besondere **Landschaftsraum Wörlach** an der Einmündung des Ramsautales (Höglwörther See) als Landschaftspark entwickelt, der einer besonderen Wertschätzung bedarf. Der Gemeinde wird empfohlen hier eine Planung zu erstellen mit der Zielsetzung:

- Weitere ökologische Entwicklung der Bäche und Gräben, Sicherung der Überschwemmungsgebiete und Feuchtflächen

- Landschaftspflegekonzept zur Vernetzung der bestehenden Biotop mit den landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen- und Grünlandumbruch
- Freihalten des Gebietes von Bebauung und anderen Nutzungen
- Ergänzung des Wegenetzes, verbesserte Rundwege und Ausschilderung
Einbeziehen der Gastronomie (Kolpingfamilienhotel) in Randlage

Die Gemeinde besitzt eine Vielzahl von Themenwegen. Hier fehlt ein übersichtliches und klar gegliedertes Kartensystem mit den entsprechenden Erläuterungen. Eine besondere Zielgruppe sollten zukünftig Familien und der Radtourismus sein. Hier liegt die Gemeinde angeschlossen an sehr vielen attraktiven Radrouten. Es fehlen jedoch die entsprechend fehlenden Dienstleistungen wie Radgeschäfte, Radreparatur usw. Der Radtourismus besitzt noch erhebliche Zuwachszahlen.

9.6.3 Ziele für die Erholung und das Landschaftsbild

- Weiterentwicklung des Tourismus, neu ausgerichtet auf die Ziele der Biosphärenregion Berchtesgadener Land;
- Betonung der zentralen Lage zu interessanten touristischen Zielen, insbesondere der Nähe zum Nationalpark Berchtesgaden (Watzmann Massiv), Königssee, Salzbergwerk, Höglwörth, Chiemsee, Mozartstadt Salzburg;
- Modernisierung und Klassifizierung der Beherbergungsbetriebe, Förderung der Klassifizierung durch die Gemeinde;
- Umsetzung des Hotel-Masterplanes mit vorgeschlagenen 3-Sterne-S-Hotel im Bereich der Marktstraße, Entwicklung Raumprogramm, Herausarbeiten weicher Standortfaktoren;
- Detailprüfung des vorgeschlagenen Campingplatzstandortes Moosen, Einrichtung kleiner Wohnmobilstellplätze im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben;
- Entwicklung eines Konzeptes für das historische „Malzhaus“ in Ergänzung zum touristischen Angebot der Biosphärenregion Berchtesgadener Land.
- Erhalt und Ergänzung der gastronomischen Vielfalt; Vermarktung über „Gastronomieführer“; bessere Vermarktung der heimischen Traditionsbrauerei;
- Aufwertung der touristischen Infrastruktur durch
 - Anlage Erlebnisspielplatz an der Sur „Brunnpoint“,
 - Anlage von naturnahen Kneippanlagen in Bächen,
 - Anstoß zu einem überregionalen Reittourismuskonzept
 - Optimierung der Wegebeschilderung; u. a. Fortführung der einheitlichen Ausschilderung der Wanderwege im gesamten Gemeindegebiet, verbesserte Beschilderung der Themen-Radwege,
 - Anlage einer Loipe in den Wintermonaten bei ausreichender Schneelage (Gebiet um Neukirchen).

9.7 Naturschutz und Landschaftsentwicklung

Nach § 11 BNatSchG sind im Landschaftsplan die erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen, der Nutzungseignung, der ökologischen Belastbarkeit und der naturschutzfachlichen Belange können für einzelne Räume und Flächen konkrete Ziele und Maßnahmen abgeleitet werden.

9.7.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Regionalplan)

Die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten im Regionalplan dient dazu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Regionalplanung besonderes Gewicht beizumessen. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind wichtige Regenerationsräume mit einer hohen ökologischen Dichte und dienen gleichzeitig der Erholung. Dies können auch große Waldgebiete sein.

Die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erfährt durch die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten keine Einschränkungen. Dies gilt auch für die Errichtung privilegierter Bauvorhaben.

Bei raumbedeutsamen Planungen, wie auch der Bauleitplanung, muss Natur und Landschaft in diesen Gebieten eine besondere Würdigung erfahren.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

- Hochstauen und nördliche Ausläufer (08)
Teisenberg
- Högl und Höglwörther See (09)
mit Ramsautal
- Waginger- und Tachingener See (31)
mit Moorzone Ödmoos/Weidmoos
- Pechschnaitplateau und Umgebung (33)
mit Surberg und Hochhorn
- Feuchtgebiete zwischen Kirchanschöring und Ainring (34)
mit unterem Surtal

HINWEIS:

- Alle landschaftlichen Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung wurden im Rahmen der Landschaftsplanung in die Themenkarte „Landschaftsentwicklung“ übernommen. Die Flächen dienen als Hinweis für weitere Umsetzungsmaßnahmen.

9.7.2 Biosphärenregion Berchtesgadener Land

Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)

- (1) Biosphärenreservate sind einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die
 1. großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind,
 2. in wesentlichen Teilen ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebiets erfüllen,
 3. vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch hergebrachte vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und der darin historisch gewachsenen Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen und
 4. beispielhaft der Entwicklung und Erprobung von die Naturgüter besonders schonenden Wirtschaftsweisen dienen.
- (2) Biosphärenreservate dienen, soweit es der Schutzzweck erlaubt, auch der Forschung und der Beobachtung von Natur und Landschaft sowie der Bildung für nachhaltige Entwicklung.
- (3) Biosphärenreservate sind unter Berücksichtigung der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen über Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen zu entwickeln und wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete zu schützen....

Die UNESCO **Biosphärenregion Berchtesgadener Land** umfasst seit 2. Juni 2010 den gesamten Landkreis Berchtesgadener Land. Damit wurde die bereits bestehende Biosphärenregion Berchtesgaden um die nördlichen Landkreisgemeinden Laufen, Saaldorf-Surheim, **Teisendorf**, Freilassing, Ainring, Anger und Piding erweitert. Neben dem Nationalpark Berchtesgaden und seinem Vorfeld wurde damit auch das Alpenvorland in die Gebietskulisse aufgenommen. Damit wird den vielfältigen ökologischen und ökonomischen Wechselbeziehungen zwischen den Alpen und ihrem Vorland Rechnung getragen und der Schutz der vorhandenen Biodiversität sowie die Einbindung der Landkreisbewohner verbessert.

Die Biosphärenregion ist 840 km² groß und wie alle Biosphärenreservate in eine Kern-, Pflege-/Puffer- und Entwicklungszonen gliedert. Der Nationalpark Berchtesgaden stellt dabei die Kern- und Pflegezone der Biosphärenregion, das Nationalparkvorfeld, in dem sich die Gemeinde Teisendorf befindet, die so genannte **Entwicklungszone** dar. Stehen innerhalb des Nationalparks bzw. der Kernzone Schutz und Erhaltung der Naturlandschaft im Vordergrund, sind die **Ziele im Vorfeld die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft**.

HINWEIS:

- Diskussion und Konkretisierung der Ziele für die Biosphärenregion. Besondere Wertschätzung der historisch gewachsenen Arten- und Biotopvielfalt einschließlich der Kulturgüter und der Baudenkmäler;
- Deutliche Verstärkung der Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit zum Natur- und Artenschutz in allen Bereich; Fördern der Naturbeobachtung und Naturbildung; Fördern der Informationsbereitschaft seitens der Gemeinde gegenüber dem Bürger; Ganzjähriges Angebot zur Fortbildung für Einheimische und Gäste;
- Durchführung von Forschungsprojekten auch in der Entwicklungszone, um Artenbestand und notwendige Pflegemaßnahmen wertvoller Lebensraumtypen aufzuzeigen. In Teisendorf vorrangig für die z.T. landesweitbedeutsamen Feuchtgebietskomplexe entlang der Großen und Kleinen Sur sowie für Hochmoorflächen;
- Umsetzung der Landschaftsentwicklung im Rahmen der gemeindlichen Zielsetzung bezüglich Ökokonto, Pflanzmaßnahmen auf gemeindlichen Grundstücken, Unterstützung der Obst- und Gartenbauvereine, der Bienenzüchter und Umweltverbände, jährliches Treffen zum Abgleich der Interessen;

- Insbesondere bedarf es einer Umsetzungsstrategie hinsichtlich Gewässerentwicklungskonzepte für Gewässer II. und III. Ordnung in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde. Derzeit bestehen erhebliche Defizite hinsichtlich der Verbesserung der natürlichen Funktionsfähigkeit der Bachökosysteme;
- Fortbildung im Bereich Gewässernachbarschaften durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt;
- Gezielte Landschaftsentwicklung im gegenseitigen Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer in Partnerschaft mit der Gemeinde.

9.7.3 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (EU-Recht)

FFH-Gebiete im Gemeindegebiet Teisendorf

Die Europäische Gemeinschaft hat 1992 die FFH-Richtlinie (92/43/EWG) erlassen. Ziel der Richtlinie ist die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, wobei die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden sollen (URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31992L0043:DE:HTML>). Es sind stellvertretend für alle in Europa charakteristischen Naturräume, repräsentative Gebiete auszuwählen, die durch die FFH-Richtlinie und die europäische Vogelschutz-Richtlinie (SPA steht für „special protection area“) zu schützen sind. Mit einbezogen wurden die bereits bestehenden internationalen Vogelschutzgebiete (Important Bird Areas, IBA) sowie die Gebiete der Ramsar-Konvention.

FFH - Gebiet	Gebietsnummer	Flächenanteil im Gemeindegebiet Teisendorf	Gesamtfläche
Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth	8142-372	473 ha	878 ha
Moore im Salzach-Hügelland	8142-371	73 ha	1.309 ha
Uferbereiche des Waginger Sees, Götzingen Achen und untere Sur	8143-371	44 ha	239 ha

Die derzeitige Grobabgrenzung der FFH-Gebiete wird in eine Feinabgrenzung übergeführt. Diese liegt bisher im Gemeindegebiet noch nicht vor. Besiedelte Flächen am Rand der FFH-Gebiete werden durch diese Detailabgrenzung noch herausgenommen.

„Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“

Das FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (FFH-Gebiets-Nr. 8142-372) liegt mit insgesamt 11 von 19 Teilflächen (Nr. 8 bis 18) im Gemeindegebiet. Diese reichen hier von ca. 2 bis 258 ha. Damit ist die einmalige Konzentration naturnaher Laub- und Mischwälder im Naturraum unter Schutz gestellt. Das FFH-Gebiet stellt den Erhaltungsschwerpunkt für Kalktuffquellen dar und gilt als landesweiter Schwerpunkt für seltene Quellmoorarten.

„Moore im Salzach-Hügelland“

Das FFH-Gebiet „Moore im Salzach-Hügelland“ (FFH-Gebiets-Nr. 8142-371) liegt mit 3 Teilflächen (Hinterschnaitter Moos) von insgesamt 8 im nordwestlichen Gemeindegebiet. Die dem Gesamtmoorkomplex Ödmoos/Weidmoos zuzuordnenden Teilflächen Nr. 6 und Nr. 7 liegen mit je 44 ha und 13 ha im Gemeindegebiet. Die Teilfläche Nr. 4 (15 ha) umfasst die Feuchtgebiets-

zone im oberen Tal des Rettenbachs (hier als Lengwiesbach bezeichnet) mit Hangquellmoor und Streuwiesen, als Ausläufer der Pechschnaiter Moorlandschaft, westlich des Hochhorns. Die Teilfläche Nr. 8, die Schönramer Filze, grenzt darüber hinaus im Nordosten an das Gemeindegebiet. Das Gebiet umfasst naturnahe Moore und Pfeifengraswiesen im östlichen Alpenvorland. Im Vordergrund steht die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Lebensraumkomplexe in den Mooren des Salzachhügellandes aus lebenden Hochmooren, Übergangsmooren, Moorwäldern sowie Fließgewässern, Niedermooeren und montanen Borstgrasrasen.

„Uferbereiche des Waginger Sees, Götzingen Achen und Untere Sur“

Vom FFH-Gebiet „Uferbereiche des Waginger Sees, Götzingen Achen und Untere Sur“ (FFH-Gebiets-Nr. 8143-371) finden sich mit der unteren Sur ebenfalls 2 Teilflächen (von 5) im Gemeindegebiet (Nr. 1 und Nr. 2 mit 29 ha und 15 ha). Das gesamte FFH-Gebiet umfasst seltene, naturnahe Fließgewässertypen mit Bestand der Bachmuschel und Fischotter-Vorkommen, repräsentative Habitats für die Groppe.

EU-Vogelschutzgebiete

Im Gemeindegebiet gibt es keine EU-Vogelschutzgebiete.

HINWEIS:

- Berücksichtigung des Verschlechterungsverbotes und Entwicklungsgebotes bei allen Maßnahmen und Planungen;
- Nutzen von Fördermitteln zur Umsetzung der Landschaftspflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

9.7.4 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) - Bestand

Im Gemeindegebiet Teisendorf liegt kein Naturschutzgebiet.

Naturschutzwürdige Gebiete

Das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie die aktualisierte Biotop- und Alpenbiotopkartierung des Landkreises Berchtesgadener Land sehen für das Gemeindegebiet Teisendorf 3 Naturschutzgebietsausweisungen vor. Es handelt sich um Vorschläge für Schutzgebiete, die keine Rechtswirksamkeit besitzen. Dazu ist ein Verfahren nach Naturschutzrecht erforderlich. Sie sind deshalb nicht im Flächennutzungsplan eingetragen sondern in der Themenkarte „Natur - Schutzgebiete“ informell dargestellt. Diese Räume ohne Schutzgebietsstatus zeigen, dass es im Gemeindegebiete „naturschutzwürdige Gebiete“ gibt.

Plan-Nr.	Naturschutzwürdige Gebiete	Beschreibung
1	Surtal mit Einhängen zwischen Oberteisendorf und Surberg	Feuchtbiotopkomplex des oberen Surtales mit intakten Pfeifengraswiesen, Nasswiesen, (Kalk)Flachmoorgesellschaften und Extensivwiesen in beispielhafter Ausprägung und Großflächigkeit, mit zahlreichen z.T. stark gefährdeten Arten der RLB, überregional bedeutsame, landkreisübergreifende und äußerst schutzwürdige Moorkette des Surtals

Plan-Nr.	Naturschutzwürdige Gebiete	Beschreibung
2	Hinterschnaitter Moos	weitläufiger Moorkomplex, der den südlichen Ausläufer des größeren Weitmoosgebietes im Landkreis Traunstein bildet; Einbindung als Teil eines landkreisübergreifenden Naturschutzgebietes für großflächigen Übergangsmoorkomplex des Weitmooses
3	Urstromtal von Höglwörth	Landesweit bedeutsamer Lebensraumkomplex mit naturnahen Gewässertypen, Leiten- und Schluchtwaldgesellschaften, Streu- und Nasswiesen im Ramsaubachtal und weiteren Feuchtlebensräumen

Zum großen Teil sind die „naturschutzwürdigen Gebiete“ in den Teilflächen der FFH-Gebiete

- „Oberes Surtal
- Urstromtal Höglwörth“ (8142.371)
- „Moore im Salzach-Hügelland“ (8142.372)

enthalten. Das naturschutzwürdige Gebiet „Urstromtal von Höglwörth“ könnte in das Landschaftsschutzgebiet LSG Höglwörther See einbezogen werden.

Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) - Bestand

- „(1) Als Landschaftsschutzgebiete können Gebiete festgesetzt werden, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft oder besondere Pflegemaßnahmen
 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
 3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind.
- (2) Landschaftsschutzgebiete werden durch Rechtsverordnung festgesetzt. In der Rechtsverordnung werden unter besonderer Beachtung des Art. 2 b Abs. 1 alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Art. 6 Abs. 2 gilt entsprechend, soweit die Rechtsverordnung nicht im Einzelnen entgegenstehende Verbote enthält.“

In der Gemeinde Teisendorf gibt es ein Landschaftsschutzgebiet:

Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Gebietsnummer	Flächeanteil im Gemeindegebiet	Gesamtfläche	Charakterisierung
LSG Oberlauf der Kleinen Sur	BGL-19	77 ha	77 ha	Lebensraumkomplex

LSG „Oberlauf der Kleinen Sur“

Der Oberlauf der Kleinen Sur wurde 1995 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Es umfasst insgesamt den Talraum der Kleinen Sur zwischen den Weilern Kumpfmühle im Osten und Mühlfelden im Westen sowie das größtenteils bewaldete Gebiet der Hahnau im Norden mit einer Fläche von knapp 80 ha. Zweck des Landschaftsschutzes ist die Eigenart dieser voralpinen Bachaue zu bewahren, die naturnah mäandrierenden Wiesenbäche und deren Ufergehölze zu erhalten, die Vielfalt an typischen Kleinstrukturen wie Feucht- und Nasswiesen, Hecken- und Gebüschsäume sowie dem Talraum nördlich und südlich umschließenden, laubholzreichen

Waldflächen zu sichern sowie die Lebensstätten der hier vorkommenden, z.T. sehr seltenen Tier- und Pflanzenarten zu schützen.

Es liegen keine Vorschläge für eine Gebietserweiterung des LSG vor.

LSG Höglwörther See

An der südlichen Gemeindegrenze, in der Gemeinde Anger, liegt das LSG Höglwörther See. Die Flächenabgrenzung endet an der Gemeindegrenze zu Teisendorf.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) - Bestand

- „(1) Als Naturdenkmäler können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung wegen ihrer hervorragenden Schönheit, Seltenheit oder Eigenart oder ihrer ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volks- oder heimatkundlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. ...
- (2) Soweit es zur Sicherung einer Einzelschöpfung der Natur erforderlich ist, kann auch ihre Umgebung geschützt werden.
- (3) Naturdenkmäler werden durch Rechtsverordnung unter Schutz gestellt.
- (4) Vorbehaltlich einer anderweitigen Regelung in der Rechtsverordnung ist es verboten, ein Naturdenkmal zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern; ...
- (5) Auch ohne Erlass einer Rechtsverordnung kann durch Einzelanordnung verboten werden, Gegenstände, die die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 erfüllen, zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern.“

In der Gemeinde Teisendorf gibt es folgende besonders schützenswerte Flächen bzw. Einzelbäume, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind:

Nr. Plan	Naturdenkmal	Schützenswerter Bestand
1	Hangquellmoor im Ramsauer Tal bei Freidling	Fläche 0,9 ha
2	Hangquellmoor am Surbichl bei Neukirchen am Teisenberg	Fläche 2,7 ha
3	Iris- und Schwertlinienwiese zwischen Leitenbach und Thumberggraben	Fläche 2,5 ha
4	Eiche in Teisendorf	Einzelbaum
5	Birnbaum in St. Georgen	Einzelbaum
6	Sommerlinde bei der Kapelle in Kleinrückstetten	Einzelbaum

Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG):

- „(1) Durch Rechtsverordnung können Teile von Natur und Landschaft ... im Interesse des Naturhaushalts, insbesondere der Tier- und Pflanzenwelt oder wegen ihrer Bedeutung für die Entwicklung oder Erhaltung von Biotopverbundsystemen, ... oder zur Belebung des Landschaftsbilds ... als Landschaftsbestandteile geschützt werden. ...
- (2) In gleicher Weise kann auch der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ganz oder teilweise geschützt werden. ...“

In der Gemeinde Teisendorf gibt es 3 ausgewiesene Landschaftsbestandteile, die alle westlich von Oberteisendorf im geringen Abstand voneinander liegen:

Nr. Plan	Landschaftsbestandteil	Schützenswerter Bestand
1	Braunsreut: zahlreiche Quellaustritte und Vernässungsstellen	2,9 ha
2	Oberteisendorf, Leitenbachsattel: Landschaftsbildprägende Grau-Erlenhecke	1,1 ha
3	Oberteisendorf: Frühlingsknotenblumenwiese	0,6 ha

Geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht vorgeschlagen.

Wiesenbrütergebiete (§ 23 Abs. 5 BayNatSchG)

Nach Art. 23 Absatz 5 BayNatSchG erhalten feuchte Wirtschaftswiesen und -weiden, die sich als **Wiesenbrütergebiete** eignen bzw. in denen wiesenbrütende Vogelarten leben, einen besonderen Status:

„Die Sicherung von Brut-, Nahrungs- und Aufzuchtbiotopen des Großen Brachvogels, der Uferschnepfe, des Rotschenkels, der Bekassine, des Weißstorchs, des Kiebitzes, des Braunkehlchens oder des Wachtelkönigs in feuchten Wirtschaftswiesen und -weiden soll in geeigneter Weise, insbesondere durch privatrechtliche Vereinbarungen angestrebt werden.“

Im Gemeindegebiet liegen zwei Wiesenbrütergebiete, eines westlich von Oberteisendorf und das andere zwischen Teisendorf und Oberteisendorf.

Im Rahmen der Wiesenbrüterkartierung im Jahr 1997/1998 wurden im Oberen Surtal zwischen Surberg und Teisendorf zahlreiche Arten nachgewiesen, z. B. Großer Brachvogel, Kiebitz, Wachtelkönig, Wiesenpieper, Feldlerche und Braunkehlchen. Aufgrund der Nutzungsintensivierung in den letzten Jahren hat ein deutlicher Bestands- und Artenrückgang in den Wiesenbrütergebieten westlich und östlich Oberteisendorf eingesetzt. So konnten im Jahr 2006 nur noch das Braunkehlchen, der Kiebitz und der Wiesenpieper beobachtet werden.

Die Wiesenbrütergebiete unterstehen den gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG. Eine besondere Schutzgebietsverordnung als Wiesenbrütergebiet besteht allerdings nicht.

HINWEIS:

- Durchführung von Kartierungen alle 3 – 5 Jahre durch die Untere Naturschutzbehörde, um den aktuellen Wiesenbrüterbestand festzustellen und Ursachen für die Lebensraumverschlechterung und den Artenrückgang besser zu ergründen (Biosphärenregion).
- Gespräche mit Grundstückseigentümer zur Reduzierung der bestehenden Einflüsse, darlegen von staatlichen Förderprogrammen beim Schutz und der Pflege der Fläche.

9.7.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)

Durch das Naturschutzgesetz werden besonders wertvolle Feucht-, Mager- und Trockenstandorte gesichert (Veränderungssperre). Alle Flächen, die nach den Bestimmungen des § 30 BNatSchG im Gemeindegebiet unter Schutz stehen, sind im FNP/LP dargestellt. Eine eigene Schutzgebietsverordnung ist nicht erforderlich. Der Nachweis dieser Flächen erfolgt über besondere Zeigerarten, die den schützenswerten Biotopen zugeordnet werden können.

Zu diesen Flächen gehören:

→ Nass- und Feuchtflächen

- Moore und Sümpfe, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Nass- und Feuchtwiesen, Pfeifengraswiesen und Quellbereiche;
- Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwälder;
- Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche.

Im Gemeindegebiet:

- Gewässerlauf der unteren Sur
- Auwaldbestände an der unteren Sur, Restbestände zwischen Teisendorf und Surspeicher
- Hoch- und Übergangsmoore wie das Uferinger Filz, Weitmoos, Hinterschaitter Moos, Roth-Filz, Erlacher Filz, Moor östlich Wimmern und westlich Seeleiten
- Kalkflachmoore in der Talaue der Sur westlich Oberteisendorf
- Gewässerbegleitgehölze, z. B. an der Oberteisendorfer Ache, oberen Sur und Kleinen Sur
- Schlucht- und Feuchtwälder entlang der zahlreich vom Teisenberg herabfließenden Bäche sowie an den Taleinhängen zum oberen Surtal wie östlich Mühwalten und am Fuchsreut Bach nördlich Gastag
- Großröhrichte am Mehringer Graben
- Nass- und Streuwiesen im oberen Surtal westlich Oberteisendorf, am Unterlauf des Ramsaubachs, im Quellgebiet des Rettenbaches (hier Lengwiesbach) südlich Surbergbichl, in einer langgezogenen Senke zwischen Schnaidt und Bach

Für 28 besonders wertvolle § 30 Biotopflächen ist gemäß der amtlichen Biotopkartierung (2008/2009) eine Sicherung als „geschützter Landschaftsbestandteil“ vorgesehen.

Vorschläge „Geschützter Landschaftsbestandteil“	Biotopnummer
Großseggenried westlich Hofholz	8142-0127
Pfeifengras-Streuwiesen nördlich Gabenstadt	8142-0141
Rothfilz, nördlich Buschachen	8142-0142
Streuwiese nördlich von Hunkling	8142-0149
Flachmoore und Pfeifengrasstreuwiesen südlich von Fuchsreut	8142-0152
Kopfbinsenmoor, südöstlich Schnaitt	8142-0157
Waldkiefernmoor, südöstlich Griesacker	8142-0168
Schilfreiches Feuchtgebiet am Mehringer Graben	8142-0171

Vorschläge „Geschützter Landschaftsbestandteil“	Biotopnummer
Großseggenreiche Kohldistel-Nasswiese, östlich Luss	8142-0176
Eschenwald, nördlich Thumbberg	8142-0195
Streuwiesen, nördlich Stadl	8142-0219
Streuwiese südöstlich von Stadl	8142-0222
Pfeifengraswiesen und Zwischenmoor westlich Oberreut	8142-0223
Zwischenmoor und Grauweidengebüsch östlich Schnaidt	8142-0226
Streuwiesenkomplex westlich von Bach	8142-0228
Streuwiese südwestlich von Neukirchen	8142-0234
Kopfbinsenried, westlich Schnelling	8142-0244
Hangquellmoor, nordöstlich Ramsau	8142-0250
Quellmoor westlich Almeding	8142-0252
Quellmoorkomplexe bei Hörbering	8142-1294
Hangquellmoor westlich von Wagneröd	8142-1318
Streu- und Nasswiesen südöstlich von Gastag	8142-1324
Pfeifengraswiesen, Flachmoore und Nasswiesen zwischen Grünreit und Stadl	8142-1327
Extensivwiesen an den Einhängen zum Langwiesbach	8142-1329
Kalkflachmoore, Nasswiesen und Großseggenrieder an den Einhängen zum Langwiesbach südlich von Hochhorn	8142-1338
Kiefern-Birken-Feuchtwald östlich Wimmern	8143-0027
Erlen-Bruchwald östlich Wimmern	8143-0029
Uferinger Filz	8143-0075
Pfeifengrasstreuwiese südlich Wörlach	8143-0085
Schilfbestand und Übergangsmoor am nordöstlichen Rand des Uferinger Filz	8143-0091
Feuchtwiesen östlich Kumpfmühle	8143-0095
Schwarzerlenwad und Kopfbinsenmoor südlich Patting	8143-0098
Hangquellmoor im Ramsaubachtal südwestlich Windbichl	8143-0147

Alle Flächen sind aufgrund ihres gesetzlichen Schutzes nach § 30 BNatSchG gesichert. Darüber hinaus liegen einige Flächen innerhalb von FFH-Gebieten und unterstehen somit den Verschlechterungsverbot. Eine Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil erfordert ein naturschutzrechtliches Verfahren.

→ Mager- und Trockenstandorte

- Magerrasen, wärmeliebende Säume
- Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Schluchtwälder

Im Gemeindegebiet:

- Kalkmagerrasen nordwestlich Thal
- Bahnböschungen mit Halbtrockenrasen und mesophilen Gebüschen
- Buchenwald südlich Surmühl, Buchenhangwald östlich Offenwang, Buchenwald südlich Starz, Buchenwäldchen östlich Schnaidt

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung (2008/2009) sind für folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Mager- bzw. Trockenstandorte eine Sicherung als „geschützte Landschaftsbestandteile“ vorgesehen:

Vorschläge „Geschützter Landschaftsbestandteil“	Biotopnummer
Kiesgrube, östlich Thumberg	8142-0196
Halbtrockenrasen nordwestlich Thal	8143-0086
Haselnußhecken südöstlich Patting	8143-0097
Glatthaferwiesen bei Oberreuten	8143-1075

HINWEIS:

- Information der Grundeigentümer über die Flächen der Bayerischen Biotopkartierung und die geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG (Bisher Art. 13 d BayNatSchG); Aushang im Rathaus mit Anschreiben der Grundeigentümer.

9.7.6 Pflege und Entwicklung von Natur und Kulturlandschaft

Nach § 11 BNatSchG sind im Landschaftsplan die erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Auch außerhalb von Schutzgebieten (Kap. 9.7.2 - 9.7.5) gibt es ökologisch wertvolle Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial, für die eine Aufwertung wünschenswert wäre. Für diese Räume sollten vordringlich Pflege- und Entwicklungspläne aufgestellt werden, um sie in ihrer landesweiten und überregionalen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu sichern bzw. zu entwickeln.

Die Pflege- und Entwicklungsflächen sind in sog. **Schwerpunktgebiete des Naturschutzes** eingebettet, für die das Arten- und Biotopschutzprogramm übergeordnete Ziele und Maßnahmen festsetzt. Folgende Gebiete sind in der Gemeinde durch naturschutzfachliche Zielvorgaben definiert.

Abk.	Gebietsbezeichnung	Ziele
E	Talhänge mit strukturreichen Waldbeständen zum Surtal und Leitenbach	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung der mit laubholzreichen Wäldern bestockten Talhänge als wichtiger Bestandteil des Lebensraumkomplexes „Surtal“ mit deren Sonderstandorten wie tief eingeschnittene Bachschluchten und natürlich baumfreie Quellstandorte • Umbau fichtenreicher Waldparzellen in standortheimische Mischbestände; Ausbildung strukturreicher Waldränder und Säume • Schließen der Bestandslücken in gewässerbegleitenden Gehölzsäume zur Verbesserung der Verbindungsachse Leitenwald-Suraue (nutzungsfreie Pufferzone 5-10 m) <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Vögel der Wälder und Fließgewässer</p>

Abk.	Gebietsbezeichnung	Ziele
F	Feuchtgebietszone im oberen Tal des Rettenbaches	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung des Bachquellgebiets im oberen Tal des Rettenbaches mit den hier typischen Hangquellzonen und der im weiteren Talverlauf vorkommenden größeren Streu- und Naßwiesenflächen, Hochstaudenbestände und Seggenriede • Extensivierung der Grünlandnutzung (intensive Futterwiesen) in der Talaue, Streuwiesenmahd und Beendigung der Entwässerungsbemühungen <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Tagfalter, Heuschrecken; Kalkquellmoore (Mehlprimel-Kopfbinsen- bzw. Davallseggenrieder), seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Bachkratzdistelwiesen), Pfeifengraswiesen</p>
G	Feuchtgebietszone zwischen Schnaidt und Bach	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung des Feuchtgebietskomplexes aus Streuwiesen, Feuchtgebüsch, Moorwäldchen und Übergansmoorzonen • Beibehaltung und Wiedereinführung der Streuwiesenmahd, Flächige Extensivierung der Grünlandnutzung in der gesamten Geländesenke und an den Hängen; Ausweisung einer mind. 200 m breiten Pufferzone <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Tagfalter, Heuschrecken; seggen- und binsenreiche Nasswiese; Pfeifengraswiese, Flachmoor (Davallseggenrieder)</p>
H	Urstromtal Höglwörth	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung der gesamten Einheit aufgrund der überdurchschnittlicher Biotopausstattung und hohen Bedeutung innerhalb der <u>Vernetzungsachse „Saalachauen - Surtal“</u> • Wiedereinführung der Streuwiesenmahd im Moorbereich südlich Almeding; Keine weitere Beweidung des geschädigten Hangquellmoores westlich Almeding; langfristige Verjüngung fichtenreicher Parzellen in den Leiten- und Schluchtwäldern in standortheimische Mischwälder <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Waldvögel, Tagfalter, Heuschrecken, Libellen</p>
K	Höglberg	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung des Gebiets mit seiner standörtlichen Vielfalt und hohem Entwicklungspotenzial • Neuanlage gewässerbegleitender Gehölz- und Hochstaudensäume an den Bächen zur Wiederherstellung der Vernetzungslinien • Neuanlage von Hecken und Feldgehölzen mit mageren Säumen in den großflächig grünlandgenutzten Bereichen des Höglbergs zur Förderung von Heckenvögeln (Neuntöter)

Abk.	Gebietsbezeichnung	Ziele
		<p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Vögel der Fließgewässer, Hecken und Feldgehölze</p>
L	Oberes Surtal	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des <u>Streuwiesen</u>charakters durch Wiederaufnahme von Pflegemaßnahmen zur Beseitigung beginnender Verbuschung, aber auch Nutzungsextensivierung einzelner Grünlandparzellen, die als Futterwiesen intensiv gemäht werden. Verschluss von Entwässerungsgräben, um die andauernde Entwässerung besonders wertvoller Lebensräume zu stoppen. • Ausweisung von Pufferstreifen (mind. 20 m) an der <u>Sur</u> und ihren Nebenbächen; Landwirtschaftliche Nutzung der Suraue als Weideland oder extensives Grünland. Zulassen natürlicher Aufweitungsstrecken zur Strukturanreicherung des Gewässerlaufes (Grundstückserwerb). Wiederanlage flacher Flutmulden in der gesamten Suraue sowie Wiederanbindung von Altwässern. Vorrangige <u>Neuschaffung von Trittsteinbiotopen im Surtal zwischen Oberteisendorf und Teisendorf.</u> <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Wiesenbrüter, Libellen, Heuschrecken Tagfalter; Nasswiesen (Bachkratzdistelwiesen), Kalkflachmoore (Davallseggenrieder, Mehlprimel-Kopfbinsenrieder), Pfeifengraswiesen, Großseggenrieder</p>
M	Waginger Zungenbecken / Unteres Surtal	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung des „Mittleren Surtals“ als <u>regional bedeutende Wander- und Verbindungssachse</u> für Pflanzen- und Tierarten der Feuchtlebensräume im Salzachtal und der Feuchtgebietszone um den Waginger/Tachinger See • Ausweisung von Pufferstreifen entlang der Sur (mind. 20 m) und ihren Seitenbächen (ab 5 m); Zulassen natürlicher Aufweitungsstrecken; Wiederanlage flacher Flutmulden; Weideland oder extensives Grünland in der Suraue; Schaffung eines durchgehenden Gehölzsaumes; Durchführung von Pflegemaßnahmen in alten Weidenbeständen; Strikte Nutzungstrennung zwischen fischereilich genutzten Altwasserarmen und jene die für den Naturschutz zur Verfügung stehen; Belassen einer ausreichenden Restwassermenge bei Triebwerksausleitungen <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Fischotter, Biber, Tagfalter, Reptilien, Amphibien</p>

Abk.	Gebietsbezeichnung	Ziele
N	Moorzone Ödmoos / Weidmoos	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung des Hinterschnaitter Moos und das östlich davon gelegene kleinere Roth-Moos, als Teil des Gesamtmoorkomplexes „Ödmoos/Weidmoos“, welches überregionale Bedeutung besitzt • Verschluss aktiver Entwässerungsgräben; Ausweisung einer extensiv genutzten Grünlandzone um die Mooregebiete (100 – 200 m); Umbau der Fichtenforste in den Moorrandbereichen in standortheimische Waldgesellschaften; Wiederaufnahme sehr extensiver Handtorfabbau aber hierdurch keine Zerstörung wertvoller Sekundärgesellschaften oder Re generationsstadien <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Tag- und Nachtfalter, Libellen, Käfer, Spinnen, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien</p>
O	Tal des Fuchsreuthbaches, Forstgraben, Eisgraben Lußgraben (mit Surspeicher)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt, Optimierung und Neuschaffung von Biotopen in den ehemaligen Schmelzwasser rinnen als überregional bedeutsame Lebensraumkomplexe für Feuchtgebietsarten und Vernetzungsachsen zwischen dem oberen Surtal und der Feuchtgebietszone um den Waginger/Tachinger See • Zulassen einer natürlichen Flussentwicklung an der Sur innerhalb des Rückstauraumes im Tal des Lußgrabens, südlich des Surspeichers (Flächen sind Eigentum des Freistaates). Hierfür Ausweisung eines beidseitig mind. 20 m breiten nutzungsfreien Uferstreifens; Verhindern einer weiteren Eutrophierung der im Rückstauraum angelegten 6 „Biotopweiher“; Pufferstreifen um kartierte Streuwiesen, Nasswiesen, Großseggenbestände bei angrenzender Intensivnutzung; Extensivierung der Grünlandnutzung in den Quellbereichen auf der schmalen Talsohle und den Taleinhängen; Umbau der Leitenwälder in standortgerechte Mischwaldbestände (wichtige Bodenschutzwälder); Neuschaffung von Hecken an waldfreien Hangabschnitten. <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Fischotter, Biber, Auen-, Wald- und Hecken vögel, Tagfalter, Libellen, Reptilien, Amphibien</p>
P	Tal der Kleinen Sur	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung des weitgehend natur nahen Fließgewässers mit fast durchgehend begleiteten Gehölzsaum und daran anschließenden extensiven Grünlandgesellschaften. • Entwicklung des Tales der Kleinen Sur als relativ störungsarmer Talzug mit extensiver Grünlandnutzung in der Talaue und größeren, un-

Abk.	Gebietsbezeichnung	Ziele
		<p>tereinander vernetzten Gehölzbeständen an den Talseiten; Beibehaltung der flächigen, extensiven Grünlandnutzung in der Talaue (wasserwirtschaftlich bedeutsames Hochwasserabflußgebiet)</p> <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Libellen, Tagfalter, Wald-/Heckenvögel, Seggen- und binsenreiche Nasswiesenbestände (Bachkratzdistelwiesen); Großseggenrieder</p>
Q	Moore in der Grundmoränenlandschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung z.T. Neuschaffung von Biotopflächen in den Hochmoorzonen des „Uferinger Filz“ und einem kleinen Moor östlich von Wimmern. Trotz Beeinträchtigungen sind es wichtige Reliktstandorte für noch vorkommende Moorarten und Rückzugslebensräume von Arten, die durchwachsenden Nutzungsdensität aus der Kulturlandschaft verdrängt werden. • Umbau der Fichtenreinbeständen an den Randzonen; Verschluss der Entwässerungsgräben; Extensivierung der Grünlandnutzung im gesamten Umgriff; Vermeidung von weiteren Verlusten an Streuwiesen; Pufferstreifen (10 m Mindestbreite) am Graben entlang des Nordrandes am Uferinger Filz; Fortführung des Torfabbaus (Handtorfstiche) im derzeitigen Umfang im Uferinger Filz <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Tag- und Nachtfalter, Libellen, Käfer, Spinnen, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien</p>
U	Teisenberg	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung fichtenreicher Forste in standortgerechte Buchen-Tannen-Fichtenwälder • Prüfen der Möglichkeiten zur Renaturierung der zahlreich vom Teisenberg herabfließenden Bäche, die im Flyschgebiet stark verbaut bzw. verbaut werden mussten. • Sicherung und Optimierung der Streuwiesen und weiterer extensiver Grünlandgesellschaften am <u>Hangfuß des Teisenbergs</u>. <p>Zielarten für den Arten- und Biotopschutz: Rauhfußhühner, Vögel der Bergwälder; Oligotrophe Kalkquellmoore, Tagfalter, Heuschrecken, Libellen</p>

Um das Ziel der Landschaftsentwicklung weiter zu konkretisieren, werden für Teilflächen der Schwerpunktgebiete die Ausarbeitung von Pflege- und Entwicklungsplänen vorgeschlagen, um bestimmte Artenschutzziele umzusetzen und das Landschaftsbild zu erhalten.

ZIELE FÜR DIE PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen vordringlich für folgende Flächen:

Landschaftsraum	Zielarten/-gruppe Tiere und Pflanzen
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtwiesenkomplexe des oberen Surtals, westlich und östlich von Oberteisendorf sowie in einer flachen Senke südöstlich von Teisendorf 	Wiesenbrüter; Kalkflachmoore; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Pfeifengraswiesen
<ul style="list-style-type: none"> • Moorzone Ödmoos / Weidmoos, Hinterschnaitter Moos, Helminger Filz, Rothfilz, Uferinger Filz 	Reptilien (Kreuzotter), Amphibien, Tag- und Nachfalter, Libellen, Fledermäuse
<ul style="list-style-type: none"> • Bergwälder des Teisenbergs 	Raufußhühner
<ul style="list-style-type: none"> • Hangquellmoore und Streuwiesen am Fuß des Teisenbergs um Schwarzenberg und Seiberstadt 	Oligothrophe Kalkquellmoore, Heuschrecken, Tagfalter

Die Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen und deren Umsetzung kann nach den Landschaftspflege- und Naturpark-Richtlinien (LNPR) gefördert werden (Förderanteil für Kommunen: 70 %). Entsprechende Anträge sind über die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land an die Regierung von Oberbayern zu stellen. Darüber hinaus wird ein "Runder Tisch" für die Umsetzung der Maßnahmen zwischen Naturschutzbehörden und Landwirten empfohlen.

Entwicklung der Kulturlandschaft

Die Kulturlandschaft ist ein Ergebnis bäuerlicher Arbeit und Nutzungen über Jahrhunderte, die einer stetigen Veränderung unterliegen. Waren diese Veränderungen in der Vergangenheit eher mittel- und langfristig, so sind heute gesetzliche und gesellschaftliche Veränderungen oft innerhalb weniger Jahre spürbar. Dabei ist der Verlust von Landschaftsstrukturen (Bäume, Gehölze, Hecken, Bäche usw.) kaum rückgängig zu machen. Frühere Flurbereinigerungsverfahren haben entscheidend zum Verlust der landschaftlichen Vielfalt beigetragen. Die Land- und Forstwirtschaft hat neben der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Flächen die Aufgabe das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu sichern. Viele naturschutzwürdige Flächen sind einerseits durch die bäuerliche Kulturarbeit entstanden andererseits aber auch verloren gegangen (siehe Abbildung). Heute kann eine Landschaftsentwicklung nur im gegenseitigen Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundeigentümer umgesetzt werden bzw. durch eine Neuordnung in einem Flurbereinigerungsverfahren mit einer ökologischen Flurdurchgrünung.

Kulturlandschaft früher - heute



Abb. 28 u. 29: Vergleich zwischen einer vielfältig genutzten, strukturreichen Kulturlandschaft (links) und einer ausgeräumten, monotonen Feldflur (rechts)

Nachfolgend werden mögliche Biotop- und Landschaftspflegemaßnahmen in der Flur aufgezeigt:

Pflege von Bachufern und Ufersäumen/Gewässerbegleitgehölzen

Bäche und ihre Ufer besitzen potentiell große Bedeutung für die Biotopvernetzung. Um dies zu gewährleisten sind entlang von Bächen und Gräben mindestens 5,0 m breite Streifen als nicht gedüngte und nicht beweidete Wiesen zu bewirtschaften. Die Ufermahd sollte abschnittsweise, jeweils nur einseitig alle zwei Jahre durchgeführt werden. Durchgewachsene Ufergehölze können von Zeit zu Zeit auf den Stock gesetzt werden. An Bächen ohne Gehölzsäume sollte zumindest vereinzelt die natürliche Entstehung von Ufergehölzen ermöglicht bzw. durch gezielte Pflanzmaßnahmen solche entwickelt werden. Eine derart extensive Bewirtschaftung entlang von Bächen und Gräben kann durch erhöhte Zuschüsse bei der Gewässerunterhaltung sowie nach dem Kulturlandschafts- oder dem Vertragsnaturschutzprogramm bezuschusst werden (s. Kapitel Fördermittel). Das Kulturlandschaftsprogramm fördert zudem die Anlage von Grünstreifen bzw. Umwandlung von Acker zu Grünland zum Gewässer- und Bodenschutz.

Pflege von Hochstaudenfluren und Altgrasbeständen

Mädesüß-Hochstaudenfluren bedürfen keiner Pflege, wenn der Wasserhaushalt stabil bleibt. Brennesseldominierte Flächen auf nährstoffreichen Standorten sollten jedoch alle 2 - 3 Jahre teilweise gemäht werden. Eine regelmäßige Pflege von Altgrasbeständen ist in der Regel nicht erforderlich. Bei starker Verfilzung sollte jedoch über einen gewissen Zeitraum eine Aushagemahd (zweimal jährlich) stattfinden. Auch ist darauf zu achten, dass aufkommende Gehölze entnommen werden, wenn der Erhalt des offenen Charakters erwünscht ist.

Pflege von seggen-/binsenreichen Feuchtwiesen

Um die Erhaltung der Artenzusammensetzung zu gewährleisten ist die Stabilität des Wasserhaushaltes, der Verzicht auf jegliche Düngung und die regelmäßige Mahd der Flächen mit Abtransport des Mähgutes erforderlich. Die Mahd kann im Herbst bzw. Winter erfolgen.

Für die zahlreichen Kleintiere der Feuchtwiesen, z. B. Schmetterlinge und Heuschrecken, ist regelmäßige, großflächige Mahd von Nachteil. Die Larven und Überwinterungsstadien der Insekten und Spinnen benötigen meist eine über den Winter stabile Halmschicht mit Fruchtständen etc. Kleinsäuger und Amphibien verlieren durch einen frühen Pflegeschnitt im September wichtige Deckung vor Greifvögeln, Katzen oder Fuchs. Einen geeigneten Kompromiss stellt eine sog. 2-jährige Rotationsmahd dar. Hierbei wird jährlich nur die Hälfte der zu pflegenden Flächen gemäht, die zweite Hälfte im nächsten Jahr.

Pflege und Ergänzung von Obstwiesen

Obstwiesen, die meist am Rande von Dörfern und Weiern angelegt sind, stellen wertvolle Elemente für ein charakteristisches Landschaftsbild dar. Gleichzeitig bilden Sie mit Ihrem Blüten- und Fruchtreichtum sowie Astlöchern in alten Bäumen wertvolle Lebens- und Nahrungsräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

In den letzten Jahrzehnten sind Obstwiesen deutlich zurückgegangen, da die Pflege der Bestände sowie Ernte und Verarbeitung der Früchte nur noch von wenigen Besitzern durchgeführt wird. Dadurch weisen Obstwiesen häufig überalterten Baumbestand oder größere Lücken auf bzw. sind ganz verschwunden. Um den damit verbundenen Nachteilen für Naturhaushalt und Landschaftsbild entgegen zu wirken, sollten die verbliebenen Bestände weiter gepflegt, genutzt und wieder ergänzt werden.

Für Maßnahmen zur Pflege und Neuanlage von Obstwiesen können Fördermittel aus dem Kulturlandschaftsprogramm der bayerischen Staatsregierung (KULAP, Teil A) gewährt werden.

Schaffung neuer Strukturen in der Feldflur

Insbesondere in der intensiver genutzten Grundmoränenlandschaft um Weildorf und im Bereich der Waginger Platte sind Biotopflächen z. T. nur isoliert vorhanden. Dadurch besteht die Gefahr, dass kein Austausch mehr zwischen benachbarten Tierpopulationen möglich ist und es zum Verschwinden oder Aussterben von Arten kommt. Daher sind die isolierten Biotope möglichst durch Strukturen, die einem Individuenaustausch ermöglichen, zu verbinden.

Dies können u. a. Straßenränder sein, wenn sie extensiv gepflegt werden. Die Böschungen und Gräben sollten daher nur ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Die blütenreichen Bestände bilden gleichzeitig eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Eine wichtige Funktion in einem Biotopverbund übernehmen lineare Strukturen (Landschaftsstrukturen), wie:

- Hochstauden- und Altgrassäume entlang von Feldrainen, Gräben und Bewirtschaftungsgrenzen, Nutzungsgrenzen, Verkehrsstrassen (Bahn).
- Extensiv genutzte Wiesen und Weiden
- Feldhecken und Gehölzpflanzungen
- Obstbaumreihen entlang von Wegen
- Naturnahe, gestufte Waldränder
- Bachsysteme und Oberflächengewässer

Gerade diese durchlaufenden Landschaftsstrukturen besitzen hohen Wert für das Ausbreitungsverhalten der Tier- und Pflanzenwelt. Grundsätzlich sind die bestehenden Strukturen Ausgangslage für neue Landschaftselemente. Vor der Neuschaffung von Biotopstrukturen in der Feldflur sollte die Sicherung und Sanierung der vorhandenen Biotope Vorrang besitzen.

Kulturlandschaft - Biosphärenregion

Mit der Aufnahme der nördlichen Landkreismunicipalitäten im Berchtesgadener Land in die Biosphärenregion „Berchtesgadener Land“ wurde den vielfältigen ökologischen und ökonomischen Wechselwirkungen zwischen den Alpen und ihrem Vorland Rechnung getragen. Die Entwicklungszone, in der auch Teisendorf liegt, soll als nachhaltiger Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum erhalten und entwickelt werden. Der Erhalt der durch traditionelle Wirtschaftsweisen entstandenen Kulturlandschaft steht im Mittelpunkt. Dabei ist der Einbezug aller Nutzungen wichtig, um umwelt-, natur- und sozialverträgliche Nutzungs- und Wirtschaftsformen zu gewährleisten. Es gilt unter dem Aspekt Biosphärenregion mit entsprechender finanzieller Förderung, die angesprochenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in ein Gesamtkonzept regionaler Wirtschaftskreisläufe einzubinden.

ZIELE FÜR DIE KULTURLANDSCHAFT

- Ökologische Flurdurchgrünung bzw. verbessern durch gezielte Biotopvernetzung in landwirtschaftlichen Flächen mit ausgeräumter Feldflur
- Umsetzung der landschaftlichen Ziele im Rahmen der Entwicklungszone in der Biosphärenregion Berchtesgadener Land durch ein Gesamtkonzept „nachhaltige regionale Wirtschaftskreisläufe.“

9.7.7 Gemeindliches Ökokonto / Ökokatasterflächen

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem BNatSchG beinhaltet prinzipiell die Wiederherstellung gestörter Funktionen und Werte. Dies ist jedoch bei der Vielzahl der unterschiedlichen Wirkungsbeziehungen im Naturhaushalt nicht immer möglich. Um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen seitens der Kommunen wirksam zu gestalten, wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit eines Ausgleichsflächenpools (sog. Ökokonto) geschaffen. Für die Gemeinde besteht dabei der Vorteil, dass der notwendige Grunderwerb und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme langfristig im Voraus getätigt werden kann. Damit ist eine vorausschauende Flächenpolitik möglich, Nutzungskonflikte sind vermeidbar und eine kostengünstigere Umsetzung wird realisierbar. Weiterhin wird die Planungszeit bei Bauvorhaben verkürzt. Eine Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Vorhinein führt zudem zu einer Reduzierung des Ausgleichsbedarfs durch eine „Verzinsung“ der vorab gepflegten Flächen.

Im Gemeindegebiet gibt es **Räume, die sich naturschutzfachlich besonders zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen eignen**. Als Maßnahmen eignen sich in diesen Räumen:

- **Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial für extensive Feuchtlebensräume: Wassersensible Bereiche entlang der Fließgewässer und um die Moore**
 - Öffnen verrohrter Gewässerabschnitte;
 - Neugestaltung des Gewässerlaufes mit leitbildkonformer Linienführung, Abflachung der Ufer und Anbindung der Retentionsräume;
 - Entwickeln von Ufergehölzen; Anlage von Pufferstreifen und Anregen der Eigendynamik;
 - Herstellen der biologischen Durchgängigkeit bei Querbauwerken;
 - Ökologische Gewässergestaltung mit Verbesserung der Strukturausstattung innerhalb der Siedlungsbereiche;
 - Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland bzw. Grünlandextensivierung;
 - Waldumbau in standortgerechte Mischwaldbestände in den feuchten Tallagen;
 - Anlage von kleinen Stillgewässern.
 - Reaktivierung von Nass- und Streuwiesen
 - Wiederherstellung des Wasserhaushaltes in den Mooren
- **Bereiche für den Biotopverbund in der ausgeräumten Feldflur**
 - Anlage / Aufbau strukturreicher Waldränder
 - Neuanlage von Feldgehölzen, Rainen, Streuobstbeständen und deren Pflege
 - Neuanlage von Stillgewässern

Einrichtung und Führung eines Ökokontos

Einrichtung und Führung eines Ökokontos stehen in engem Zusammenhang mit den Aufgaben der Kommune bei der Bauleitplanung. Es bieten sich verschiedene Ansätze für ein Ökokonto an, je nach den planerischen, politischen, administrativen und strukturellen Rahmenbedingungen und Anforderungen. Diese müssen im Einzelfall geprüft und ausgelotet werden.

Die Marktgemeinde Teisendorf sollte ein Ökokonto einrichten, in dem geeignete Flächen und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt werden. Diese Flächen können für den zu erwartenden Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Nach Zuweisung einer Ausgleichsfläche zu einem Eingriff wird die Fläche vom Ökokonto abgebucht und als Ökokataster-Fläche geführt.

Beim Aufbau eines Ökokontos bieten sich grundsätzlich auch Erstaufforstungen und waldbauliche Maßnahmen im Gemeindewald an, die über die gute fachliche Praxis hinausgehen.

Ökoflächenkataster

Nach § 17 Abs. 6 des BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Art. 46 BayNatSchG hat dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) die Aufgabe zugewiesen, ein Verzeichnis der ökologisch bedeutsamen Flächen zu führen und laufend fortzuschreiben.

Alle Genehmigungs- und Eingriffsbehörden bzw. Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben und die untere Naturschutzbehörde Maßnahmen nach Art. 7 BayNatSchG (Ersatzgeldverwendung) sowie die Kompensationsflächen (Ökokonto-Flächen nach Art. 8 BayNatSchG zu melden. Der dazu notwendige Meldebogen ist im Internet unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm> herunterzuladen. Unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/index.htm> finden sich weitere Informationen.

In das **Ökoflächenkataster** werden aufgenommen:

- Ausgleichs- und Ersatzflächen aus dem gemeindlichen Ökokonto
- Zu Naturschutzzwecken mit öffentlicher Förderung angekaufte oder dinglich gesicherte Grundstücke
- Sonstige ökologisch bedeutsame Flächen

Die Aufnahme in das ÖFK bedeutet für die Fläche keine rechtliche Bindung. Sie ist jedoch vorher im Rahmen der jeweiligen Eingriffsplanung als Grundbucheintrag zu sichern, soweit es sich nicht um Grundstücke im Eigentum von Städten und Gemeinden handelt. Durch die zentrale Erfassung dieser Flächen in einem Ökoflächenkataster ist eine Integration in ein landesweites Biotopverbundsystem möglich.

In der Themenkarte „Naturschutz - Ziele und Maßnahmen“ und im Landschaftsplan werden die Flächen des Ökoflächenkatasters dargestellt. Bei den darauf umgesetzten Maßnahmen handelt es sich überwiegend um die Anlage von Feldgehölzen, die Sicherung von Gewässern und Feuchtgebieten mit Extensivgrünland. Insgesamt verfügt die Gemeinde Teisendorf über eine Gesamtfläche im Ökoflächenkataster von 76 ha (Stand: April 2010).

Diese setzen sich aus zahlreichen Einzelflächen zusammen.

Tab.: Ökokataster - Flächen

Fortl. Nr.	Fl. Nr.	Lage / Gemarkung	Art der Fläche*	Fläche in ha	Bemerkung
-	202/11	Teisendorf	A	0,13	Ausgleichsfläche B 304 OU
-	202/14	Teisendorf	A	0,06	Ausgleichsfläche B 304 OU
-	202/22	Teisendorf	A	0,23	Ausgleichsfläche B 304 OU
39944	246	Teisendorf	A	0,38	Ausgleichsfläche B 304 OU
39940	251/4	Teisendorf	A	0,30	Ausgleichsfläche B 304 OU
39940	251/5	Teisendorf	A	0,04	Ausgleichsfläche B 304 OU
39937	280/2	Teisendorf	A	0,07	Ausgleichsfläche B 304 OU
	287/7	Teisendorf	A	0,01	Ausgleichsfläche B 304 OU
39936	295	Teisendorf	A	0,18	Ausgleichsfläche B 304 OU
39933	406	Teisendorf	A	1,37	Ausgleichsfläche B 304 OU

Fortl. Nr.	Fl. Nr.	Lage / Gemarkung	Art der Fläche*	Fläche in ha	Bemerkung
39941	472	Teisendorf	A	0,20	Ausgleichsfläche B 304 OU
107542	666	Teisendorf	S	0,19	Ankaufsfläche Surspeicher
117476	666/1	Teisendorf	S	0,05	Ankaufsfläche Surspeicher
	750/2	Teisendorf	A	0,29	Festgesetzt in Bebauungsplan
39954	322/3	Roßdorf	A	0,30	Ausgleichsfläche B 304 OU
-	365/1	Roßdorf	A	0,06	Ausgleichsfläche B 304 OU
-	365/3	Roßdorf	A	0,35	Ausgleichsfläche B 304 OU
39935	1514/2	Roßdorf	A	0,37	Ausgleichsfläche B 304 OU
39934	1516/7	Roßdorf	A	0,21	Ausgleichsfläche B 304 OU
-	384	Roßdorf	A	0,18	Festgesetzt in Bebauungsplan
117482	439/1	Roßdorf	S	0,28	Ankaufsfläche Surspeicher
121212	439/2	Roßdorf	S	0,05	Ankaufsfläche Surspeicher
124559	439/4	Roßdorf	S	0,12	Ankaufsfläche Surspeicher
125317	439/5	Roßdorf	S	0,23	Ankaufsfläche Surspeicher
107580	445	Roßdorf	S	0,90	Ankaufsfläche Surspeicher
107579	447	Roßdorf	S	0,45	Ankaufsfläche Surspeicher
107582	459	Roßdorf	S	0,88	Ankaufsfläche Surspeicher
107672	496	Roßdorf	S	0,10	Ankaufsfläche Surspeicher
107581	678	Roßdorf	S	0,10	Ankaufsfläche Surspeicher
-	22/14	Neukirchen	A	0,18	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	634	Neukirchen	A	5,58	Festgesetzt in Bebauungsplan, Solarpark
-	404	Rückstetten	A	0,01	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	407	Rückstetten	A	0,09	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	620/1	Rückstetten	A	0,05	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	855/2	Rückstetten	A	0,04	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	855/7	Rückstetten	A	0,05	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	443/8	Holzhausen	A	0,26	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	822/9	Holzhausen	A	0,29	Festgesetzt in Bebauungsplan
-	947/1	Holzhausen	A	0,04	Festgesetzt in Bebauungsplan
107490	275	Holzhausen	S	1,1	Ankaufsfläche Surspeicher
107500	1284	Holzhausen	S	0,05	Ankaufsfläche Surspeicher
124549	1286/4	Holzhausen	S	0,20	Ankaufsfläche Surspeicher
124548	1290/4	Holzhausen	S	0,04	Ankaufsfläche Surspeicher
125313	1290/5	Holzhausen	S	0,20	Ankaufsfläche Surspeicher
125932	1290/6	Holzhausen	S	1,92	Ankaufsfläche Surspeicher
117471	1293/1	Holzhausen	S	0,01	Ankaufsfläche Surspeicher
117472	1298/1	Holzhausen	S	0,02	Ankaufsfläche Surspeicher
107494	1336	Holzhausen	S	6,32	Ankaufsfläche Surspeicher
107491	1564	Holzhausen	S	0,01	Ankaufsfläche Surspeicher
117469	1578/1	Holzhausen	S	0,23	Ankaufsfläche Surspeicher
107495	1584	Holzhausen	S	46,10	Ankaufsfläche Surspeicher

Fortl. Nr.	Fl. Nr.	Lage / Gemarkung	Art der Fläche*	Fläche in ha	Bemerkung
107492	1589	Holzhausen	S	1,65	Ankaufsfläche Surspeicher
117470	1786/1	Holzhausen	S	0,05	Ankaufsfläche Surspeicher
107488	1810	Holzhausen	S	1,4	Ankaufsfläche Surspeicher
107498	1814	Holzhausen	S	0,30	Ankaufsfläche Surspeicher
123330	1814/3	Holzhausen	S	0,12	Ankaufsfläche Surspeicher
124550	1814/4	Holzhausen	S	0,04	Ankaufsfläche Surspeicher
107499	1815	Holzhausen	S	0,19	Ankaufsfläche Surspeicher
107496	1817	Holzhausen	S	0,08	Ankaufsfläche Surspeicher
107684	1824	Holzhausen	S	0,08	Ankaufsfläche Surspeicher
121194	1840/2	Holzhausen	S	0,84	Ankaufsfläche Surspeicher
107497	1843	Holzhausen	S	0,17	Ankaufsfläche Surspeicher
107489	1853	Holzhausen	S	0,76	Ankaufsfläche Surspeicher
107493	1932	Holzhausen	S	0,02	Ankaufsfläche Surspeicher
Gesamtfläche				76,57	

*A: Ausgleichs- und Ersatzfläche

S: Sonstige Fläche

Ziele für Ausgleichsmaßnahmen

- Einrichtung und Führung eines Ökokontos in der Gemeinde
- Schwerpunktgebiete für Ausgleichsmaßnahmen:
 - Ökologische Aufwertung wassersensibler Bereiche an Fließgewässer und Moorstandorte mit hohem Entwicklungspotenzial für extensive Feuchtlebensräume in Abstimmung mit den Landwirten: Ökologischer Gewässerausbau, Schaffung von Uferrandstreifen und Nutzungsextensivierung im Überschwemmungsgebiet sowie Wiedervernässung der Moore.
- Festlegung und Kontrolle der Pflege und Entwicklungsmaßnahmen.

10. UMSETZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

10.1 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist durch das Baugesetz vorgegeben. Im Rahmen der Aufstellung des FNP wurde eine weitergehende Bürgerbeteiligung vorgeschlagen. Es wird empfohlen auch über den Zeitraum der Planaufstellung hinaus eine breite Bürgerbeteiligung zu ermöglichen und ein entsprechendes Konzept zu erstellen und umzusetzen.

10.2 Umsetzung durch Fachplanungen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan wird mit allen Aussagen verbindlich für die weitere Gemeindeentwicklung. Damit sind die Darstellungen sowohl des Flächennutzungsplanes als auch des Landschaftsplanes für die Gemeinde Teisendorf und Behörden bindend und müssen bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne (Bebauungs-, Grünordnungsplan) in ihren Zielen übernommen werden. Die Marktgemeinde Teisendorf kann damit alle zukünftigen Entwicklungen im Gemeindegebiet steuern.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan gibt der Gemeinde Teisendorf einen Rahmen vor, der durch Folgeplanungen vertieft und detailliert umgesetzt werden muss. Voraussetzung für eine Weiterentwicklung der **Siedlungsbereiche** mit hoher Qualität sind:

- Ausarbeitung von **Bebauungsplänen** mit qualifizierten **Grünordnungsplänen**, speziell für Siedlungsgebiete am Ortsrand, Gewerbeflächen, Sonderbaugebiete usw.;
- Ausarbeitung von **Freiflächengestaltungsplänen** zum Bauantrag bei Einzelbauvorhaben mit ortsbildprägendem Charakter;
- Erstellen von **Landschaftspflegerischen Begleitplänen** bei allen Planungen und Maßnahmen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen;
- Erarbeiten von **Flächennutzungsplanänderungen** zusammen mit der **Landschaftsplanerischen Stellungnahme** zu den Schutzgütern.

10.3 Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsplanung

Um neue Erkenntnisse von Fachleuten zu berücksichtigen, müssen Förderprogramme entsprechend oft angepasst werden. Deshalb wird nachfolgend nur kurz auf die jeweiligen Fördermöglichkeiten eingegangen und für nähere Informationen auf die jeweils zuständige Behörde verwiesen.

ELER – Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums

Mit der Verordnung zur „Förderung der Entwicklung des Ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds“ (ELER-Verordnung) hat die gemeinsame EU-Agrarpolitik den Rahmen für die Förderperiode 2007 – 2013 festgelegt. In Bayern wird die ELER-Verordnung mit dem „Bayerischen Zukunftsprogramm Agrarwirtschaft und Ländlicher Raum“ (BayZAL) umgesetzt.

Das BayZAL bietet eine breite Palette von Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, zur Honorierung von Umwelleistungen und zur Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung sowie zur Unterstützung von Maßnahmen der Forstwirtschaft. Dabei werden die Ziele der ELER-Verordnung in vier sogenannten Schwerpunktachsen umgesetzt:

Schwerpunkt 1: Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft

Schwerpunkt 2: Verbesserung der Umwelt und Landschaft

Schwerpunkt 3: Lebensqualität im Ländlichen Raum und Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft

Schwerpunkt 4: Leader

Schwerpunkte der ELER-Verordnung

Schwerpunkt 1	Schwerpunkt 2	Schwerpunkt 3	Schwerpunkt 4
<ul style="list-style-type: none"> - Einzelbetriebliche Investitionsförderung - Marktstrukturverbesserung - Flurneuordnung und Infrastrukturmaßnahmen - Walderschließung - Hochwasserschutz 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichszulage in Berggebieten - Ausgleichszulage in benachteiligten Gebieten, die nicht Berggebiete sind - Zahlungen im Rahmen von Natur 2000 und Zahlungen im Zusammenhang mit der Richtlinie 2000/60/EG - Bayerisches Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) - Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm / Erschwernisausgleich (VNP / EA) - Heckenpflege - Erstaufforstung landwirtschaftlicher Flächen - Erstaufforstung nichtlandwirtschaftl. Flächen - Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald) - Beihilfen für nichtproduktive Investitionen – Forst - Beihilfen für nichtproduktive Investitionen – VNP Wald 	<ul style="list-style-type: none"> - Einkommensalternativen - Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung – Nachwachsende Rohstoffe - Dorferneuerung - Erhalt und Verbesserung des ländlichen Erbes - Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Integrierte ländliche Entwicklungskonzepte mit Umsetzungsbegleitung 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokale Entwicklungsstrategien - Transnationale und gebietsübergreifende Zusammenarbeit - Arbeit der lokalen Aktionsgruppe sowie Kompetenzentwicklung und Sensibilisierung in dem betreffenden Gebiet

Im Folgenden wird auf einzelne der aufgezählten Maßnahmen sowie weitere Maßnahmenförderungen eingegangen.

Vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (BayStMUG) sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BayStMELF) werden Förderprogramme angeboten, die vor allem in der Flur aber auch an den Ortsrändern Anwendung finden können. Es werden teilweise gleiche Maßnahmen durch verschiedene Programme

gefördert. Bei einem Förderungswunsch sollten alle in Frage kommenden Programme überprüft werden, da die Erfolgsaussichten in einzelnen, weniger in Anspruch genommenen Programmen höher sein können.

Zu beachten ist, dass auf einer Fläche keine Förderung durch mehrere Programme (Doppelförderung) möglich ist. Auch werden Flächen, deren Anlage, Pflege oder Erwerb mit öffentlichen Mitteln über Förderprogramme oder den Naturschutzfonds unterstützt wurden, nicht als „Ausgleichs-Flächen“ anerkannt.

Agrarumweltmaßnahmen – KULAP-A, VNP, EA

KULAP-A - Kulturlandschaftsprogramm

Das Kulturlandschaftsprogramm (KULAP-A; BayStMELF) fördert extensive Bewirtschaftungsweisen und honoriert landschaftspflegerische Leistungen zur Sanierung, Erhaltung, Pflege und Gestaltung der Kulturlandschaft. Neben dem ökologischen Landbau im Gesamtbetrieb werden u. a. gefördert:

- Grünland: extensive Grünlandnutzung (auch neben Gewässern und sonstigen sensiblen Bereichen), Mahd von Steilhangwiesen (Hangkanten);
- Acker: extensive und vielfältige Fruchtfolge, Winterbegrünung, Umwandlung zu Grünland, Anlage von Grünstreifen zum Gewässer- und Bodenschutz;
- Erhalt der Kulturlandschaft: Streuobstbau, extensive Teichwirtschaft, Sommerweidehaltung für Rinder, Heckenpflegeprämie.

Zuständig für das KULAP-A ist das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Nähere Informationen online unter www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/programme.

VNP – Vertragsnaturschutzprogramm

Das Vertragsnaturschutzprogramm soll die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sichern und verbessern sowie die Lebensräume und Lebensgemeinschaften der heimischen Tier- und Pflanzenwelt erhalten. Es werden dabei Pflegemaßnahmen zur Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung von naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen gefördert.

Alle biotopspezifischen Maßnahmen für Ackerflächen, Wiesen, Weiden und Streuobst können eine Zusatzförderung erhalten, wenn ein erhöhter Arbeits- und Maschinenaufwand vorliegt (z. B. Handmahd, Motormäher wegen Nässe, Hangneigung, Abfuhr und Verwertung von Mähgut, das nicht mehr als Viehfutter geeignet ist). Ein Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird ebenfalls als allgemeine Maßnahme gefördert.

Die politische, fachliche und finanzielle Rahmenkompetenz liegt für das VNP/EA beim Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (BayStMUG). Nähere Informationen im Internet unter www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz.

EA - Erschwernisausgleich

Der Erschwernisausgleich dient aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Beibehaltung der bisherigen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Feuchtflächen. Gefördert wird eine Einschränkung der Bewirtschaftung durch Einhaltung von Schnittzeitpunkten sowie ein erhöhter Arbeits- und Maschinenaufwand.

Die Zuständigkeit liegt beim BayStMUG wie beim VNP.

Landschaftspflegemaßnahmen und naturschutzfachliche Kleinmaßnahmen

Nach den Landschaftspflegerichtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (Bekanntmachung vom 05.12.2003, AZ. 64e-8634.1-2003/5) können **Maßnahmen zur**

Erhaltung und Entwicklung geschützter und schutzwürdiger Flächen oder Einzelbestandteile der Natur bezuschusst werden, d.h. es können nicht nur Maßnahmen in Schutzgebieten gefördert werden, sondern auch auf Flächen, für die der Landschaftsplan landschaftspflegerische Maßnahmen vorsieht (Abschnitt 2.1.3 der Bekanntmachung).

Zuständig für die Förderung ist das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit und Verbraucherschutz. Nähere Informationen unter www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz.

Gewässerunterhaltung und ökologischer Gewässerausbau

Für den Ausbau und die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung werden durch staatliche Zuschüsse finanzielle Anreize geschaffen. Förderschwerpunkte sind der Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung, insbesondere zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie.

Zuständig für die Förderung ist das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit. Nähere Informationen sind abrufbar unter www.stmug.bayern.de/umwelt/wasserwirtschaft/foerderung.

Waldbauliches Förderprogramm

Die Bayerische Staatsforstverwaltung hat im Rahmen des derzeit geltenden waldbaulichen Förderprogramms (WaldFÖP/RL 2007) die Möglichkeit, den Umbau von Fichtenreinbeständen in standortgerechte Mischwälder sowie die Neu- und Umgestaltung von Waldrändern, die Bestandspflege, Standorterkundung sowie Schädlingsbekämpfung zu fördern.

Zuwendungen werden nur auf schriftlichen Antrag an das zuständige Amt für Landwirtschaft und Forsten gewährt. Weitere Informationen sind im Internet abrufbar unter www.forst.bayern.de/fuer-den-waldbesitzer/finanzielle-foerderung.

Bayerischer Naturschutzfond

Seit der Novellierung des Bayerischen Naturschutzgesetzes 1982 besteht die Möglichkeit, aus Mitteln des Bayerischen Naturschutzfonds Zuschüsse für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft zu erhalten. Darunter fallen:

- Die Anlage von Hecken, Feldgehölzen und Amphibiengewässer in einer ausgeräumten Agrarlandschaft;
- Mähen oder Entbuschungen von Hutungen;
- Maßnahmen zur Lenkung des Besucherverkehrs, z. B. Errichtung von Aussichtskanzeln, Abschränkung von Wegen usw.

Ebenso kann der Erwerb schutzwürdiger Flächen gefördert werden, wenn eine gesetzliche Sicherstellung (Schutzgebietsausweisung) nur schwer zu erreichen ist. Der Antrag auf Förderung ist vom Maßnahmenträger formlos über die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land an den *Bayerischen Naturschutzfond, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München* zu richten. Bei den Unteren Naturschutzbehörden sind auch nähere Informationen zu erhalten.

Erholung in der freien Natur

Die Bayerische Verfassung gibt in Art. 141 Abs. 3 jedermann das Recht auf Naturgenuss und auf Erholung in der freien Natur und richtet an Staat und Gemeinden den Auftrag Erholungseinrichtungen zu schaffen. Dazu gibt es das Programm "Richtlinien zur Förderung von Wanderwegen, deren Beschilderung und von Gartenschauen - FÖR-WaGa".

Nähere Informationen zu dem Förderprogramm sind abrufbar unter: www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/foerderung/erholung.

Anhang 1

Literaturverzeichnis

AMMER U., KLAUSNITZER U., PRÖBSTL U. et al 1991: Handbuch zur Biotopverbundplanung und „Struppen“ – Grundlagen, Planung, Realisierung und Erfolgskontrolle, München.

Amt für Landwirtschaft Laufen/Traunstein 2001: Statistische Zahlen der Landwirtschaft im Landkreis Berchtesgadener Land 1974 bis 1995.

Amt für Ernährung landwirtschaft und Forsten Traunstein und Forstamt Freilassing 2012: Besitzverhältnisse Waldflächen.

Arbeitsgemeinschaft Umweltplanung Arum 1989: Bodenbelastungen in Verdichtungsgebieten - Fallstudie Großraum Hannover und Stadt Garbsen. Endbericht des Forschungsvorhabens 0339080A und Materialband zu den Untersuchungsräumen Großraum Hannover und Stadt Garbsen. - Im Auftrag des Bundesministers für Forschung und Technologie, Hannover.

Bayerischer Bauernverband (Hsg.) 1995, Bayerns Bauern - Landwirtschaft und Landschaft im Wandel.

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM) 1996: Klimaatlas von Bayern.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2008: Denkmalliste, Bau- und Bodendenkmäler.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010: Statistik kommunal.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010: GENESIS-Datenbank.

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnung für Gemeinden ab 5000 Einwohner bis 2029. Markt Teisendorf.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) und Bayerische Staatsforstverwaltung: Informationsdienst Alpine Naturgefahren (IAN) 2007.
URL: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/ian/index.htm>.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (Hrsg.) 2008a: Bayerns Klima im Wandel - erkennen und handeln.

Bayerisches Landesamt f. Umwelt (LfU) (Hsg.) 2008b: Monitoringbericht KLIWA.

Bayerisches Landesamt f. Umwelt (LfU) (Hsg.) 2008c: Der Klimawandel und seine Auswirkungen auf die Natur. URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/klimawandel/index.htm>.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2008d: Biotopkartierung Flachland, Stadt.
URL: http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_flachland/index.htm.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2008e: Biotopkartierung Alpen.
URL: http://www.lfu.bayern.de/natur/fachinformationen/biotopkartierung_alpen/index.htm.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2008f: Naturräumliche Gliederung Bayerns.
URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>.

Bayerisches Landesamt f. Umwelt (LfU) und Bund für Naturschutz (Hrsg.) 2009, Karte Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns.

Bayerisches Landesamt f. Umwelt (LfU) (Hrsg.) 2010, Gewässerunterhaltung: Kleine Gewässer auf dem Weg zum guten Zustand.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2011a: Artenschutzkartierung.
URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/index.htm>.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2011b: Geotopkataster Bayern.
URL: <http://www.lfu.bayern.de/geologie/fachinformationen/geotoprecherche/index.htm>.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2011c: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG).
URL: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/iueg/index.htm>.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2012: Energie-Atlas Bayern

Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft (LfW) 2004: Aktionsprogramm Quellen in Bayern. Bayerischer Quelltypenkatalog.

Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVG) 2007: Geodaten online.

Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft 2005: Einfluss von Maßnahmen der Gewässerentwicklung auf den Hochwasserabfluss, Materialien Nr. 122.

Bayerische Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur (Hrsg.) 2001: Wirtschaftlichkeit der Windkraftnutzung in Bayern. München.

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hsg.) 2000: Vorbeugender Hochwasserschutz in der Land- und Forstwirtschaft.

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) 2009: Bayerisches Zukunftsprogramm Agrarwirtschaft und Ländlicher Raum 2007 bis 2013 (BayZAL).
URL: <http://www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/programme/eler/24220>

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 1993: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Berchtesgadener Land (Band II). Freising.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 2006: Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StWIVT) (Hrsg.): INKA. Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern. <http://www.inka.bayern.de> 2009.

Berchtesgadener Land Tourismus GmbH: URL: <http://www.berchtesgadenerland.com/de/teisendorf/>, Bild Deckblatt

Bertelsmann Stiftung 2011: Demographiebericht Kommune Teisendorf.
URL: www.wegweiser-kommune.de.

- BLAB, J. 1993: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Bonn – Bad Godesberg.
- BORCHARD K. 1974: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- BRAHMS, M.; VON HAAREN, Ch. & JANSSEN, U. 1989: Ansatz zur Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Böden im Hinblick auf das Biotopentwicklungspotential. In: Landschaft + Stadt.
- BROCKMANN, E. 1987: Natur im Verbund – Theorie für die Praxis, Schriftenreihe angewandter Naturschutz.
- BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE 1988: Geologische Übersichtskarte 1: 200.000, Blatt Bad Reichenhall.
- ELER 2009: <http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de/hintergrund/eler/>.
- Hennegriff W., Kolokotronis V., Weber H., Bartels H. 2006: Klimawandel und Hochwasser, KA - Abwasser, Abfall (53) Nr. 8.
- KLIWA 2005: Der Klimawandel in Bayern für den Zeitraum 2021-2050. Kurzbericht.
- KLIWA 2006: Unser Klima verändert sich. Folgen - Ausmaß – Strategien.
- KLIWA 2008: Klimawandel in Süddeutschland. Veränderung der Kenngrößen Lufttemperatur, Niederschlag und Hochwasserabfluss. Klimamonitoring im Rahmen des Kooperationsvorhabens KLIWA. Monitoringbericht 2008.
- KLIWA 2011: Klimawandel in Süddeutschland. Veränderung von meteorologischen und hydrologischen Kenngrößen. Klimamonitoring im Rahmen des Kooperationsvorhabens KLIWA. Monitoringbericht 2011.
- Koordinationsstelle für de Fledermausschutz in Südbayern 2011: Digitale Daten zur Fledermauskartierung.
- Landratsamt Berchtesgadener Land, Altlasten und Bodenschutzrecht 2012: Altlastenverdachtsflächen im Gemeindegebiet, Lagekoordinaten und Liste.
- Landkreis Berchtesgadener Land SG Verkehr (Hrsg.) 2002: Liniennetz im Landkreis Berchtesgadener Land 2002 und Fahrplan ÖPNV
- Land Salzburg, Abteilung Raumplanung: Masterplan – kooperatives Raumkonzept für die Kernregion SALZBURG, Interreg IV A – Projekt, 2. Entwurf, 2010.
- Luding H.: „Klimawandel und die Auswirkungen auf die Natur“, LfU, Referat 56, 2008.
- MacArthur R.H. & Wilson E.O.: The Theory of Island Biogeography. Princeton University Press, Princeton, New Jersey. 1967
- Markt Teisendorf (Hrsg.) 2001: Heimatbuch Teisendorf – Markt und Land. – Eigenverlag, Laufen.
- Marx A., MAST M., KNOCHE H.-R., Kunstmann H.: Regionalbezogene statistische Analyse der DEKLIM-Daten 2008.
- MÜHLENBERG, M.: Versuche zur Theorie der Inselökologie am Beispiel experimentieller Wiesenverkleinerungen in: Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (Hsg.):

Inselökologie – Anwendung in der Planung des ländlichen Raums, Laufener Seminarbeiträge 7/84, 1984.

Oberforstdirektion München: Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Oberbayern – Teilabschnitt Region Südostoberbayern 1999.

Planungsgruppe Strasser + Partner GdBR: Gewässerentwicklungsplan, Gewässer III. Ordnung, Gemeinde Teisendorf, Juli 2004.

PROF. Dr. Dr. U. PIETRUSKY, Ortsentwicklungskonzept Markt Teisendorf, 2010

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Hrsg.): Regionalplan für eine nachhaltige Entwicklung der Region Südostoberbayern. Rosenheim 2006.

RESEARCH STUDIOS AUSTRIA Forschungsgesellschaft mbH –Studio iSPACE:
EuRegionale Raumanalyse, Entscheidungsgrundlagen für eine grenzübergreifende ÖPNV-Planung, Endbericht zum Interreg IV A – Projekt I Teil 2, 2011.

Seibert, P. 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen. – Schriftenreihe Vegetationskunde 3. Bad Godesberg.

Staatliches Bauamt Traunstein, Bereich Straßenbau 2005: Durchschnittswerte Bundesstraße.

Staatliches Bauamt Traunstein, Bereich Straßenbau 2010: Ortsumfahrung Teisendorf.

Staatliches Bauamt Traunstein, Bereich Straßenbau 2011: Erneuerung der Brücke St 2102 über Oberteisendorfer Ache – Kumpfmühl.

Umweltbundesamt: Umweltschutz in der Flächennutzungsplanung 1995.

WWA TRAUNSTEIN: Gewässergüte, 2008

WWA Traunstein: Gewässerentwicklungsplan Sur, Gewässer II. Ordnung, Gemeinde Teisendorf, November 2004.

wilfinger, R., Heimatbuch Teisendorf – Markt und Land, 2001

Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern: URL: <http://www.zas-burgkirchen.de>.

ZIEGLER, J: H. 1977, Spätglaziale Rückzugsstadien des Salzach-Vorlandgletschers in Bayern, Bayer. Geolog. Landesamt München.

Anhang 2 Träger öffentlicher Belange

07.02.2008

Amt für Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft	Landratsamt Berchtesgadener Land, Bauleitplanung
Amt für Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forstwirtschaft	Landratsamt Berchtesgadener Land, Gesundheitsamt
Autobahndirektion Südbayern, München	Landratsamt Berchtesgadener Land, Immissionsschutz
Bayer. Bauernverband, Traunstein	Landratsamt Berchtesgadener Land, Naturschutz
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München	Landratsamt Berchtesgadener Land, Kreistiefbauverwaltung
Bayer. Landesamt für Umwelt, Augsburg	Landratsamt Berchtesgadener Land, Wasserrecht
Bund Naturschutz, Kreisgruppe Berchtesgadener Land	Marktgemeinde Waging am See
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung
Deutsche Telekom AG, T-Com, Bad Aibling	Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	Regierung von Oberbayern, Bergamt
E.ON Netz, Netzservice Eggenfelden	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München	Regionaler Planungsverband Südostbayern
Elektrizitäts-Genossenschaft Vogling & Angrenzer eG, Siegsdorf	Staatliches Bauamt Traunstein
Erdgas Südbayern GmbH, Traunstein	Südsalz GmbH, Berchtesgaden
Freiwillige Feuerwehr Teisendorf, Oberteisendorf, Neukirchen, Weildorf	Vermessungsamt Freilassing
Gemeinde Ainring	Wasserwirtschaftsamt Traunstein
Gemeinde Anger	Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe
Gemeinde Saaldorf-Surheim	
Gemeinde Petting	
Gemeinde Surberg	
Gemeinde Inzell	
Gemeinde Wonneberg	
Gemeinde Siegsdorf	
Handwerkskammer für München und Oberbayern	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	
Kabel Deutschland, Vertrieb und Service GmbH, München	
Kath. Pfarramt Teisendorf, Neukirchen, Weildorf	
Kreisbrandrat	
Kreisheimatpfleger	
Landesbund für Vogelschutz	

Anhang 3 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

28.09.2012

Steinmassl Peter

Von: Imke.Westhausen@blfd.bayern.de
Gesendet: Freitag, 28. September 2012 18:21
An: Steinmassl Peter
Betreff: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf - Stellungnahme BLfD
Anlagen: denkmalliste_merge_172134.pdf

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf

Für die Bau- und Kunstdenkmalpflege: Referat G 23/Bauleitplanung: Herr Dr. Gregor Schlicksbier (Tel.Nr. 089/2114-366)
Bodendenkmalpflege: Referat G 23/Bauleitplanung: Herr Dr. Gregor Schlicksbier (Tel.Nr. 089/2114-366)

Anlage: Auszug aus der Denkmalliste für das Gebiet des Marktes Teisendorf

Sehr geehrter Damen und Herren,

für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Baudenkmäler / Ensembles.

Eine aktuelle Kartierung der Baudenkmäler / Ensembles mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche BayernViewer-denkmal. Die dort vorgehaltenen Informationen entsprechen im Falle des Marktes Teisendorf weitgehend unserem aktuellen Kenntnisstand und werden fortlaufend aktualisiert.

Des weiteren verweisen wir auf die WMS Nutzung:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a4-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfd\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a4-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfd))

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Es ist daher zunächst in jedem Fall erforderlich, die genannten Baudenkmäler / Ensembles nachrichtlich und ihrer Lage und Ausdehnung nach in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Gemeindegebiet befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Bodendenkmäler.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der

öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de/> zugängliche BayernViewer-denkmal. Abweichend von der bisherigen Darstellungsweise werden, bis zum Abschluss der Nachqualifizierung der Bayerischen Denkmalliste, Bodendenkmäler in noch nicht nachqualifizierten Landkreisen im Moment nicht abgebildet. In bereits nachqualifizierten Landkreisen sind die Bodendenkmäler vollständig und flächenscharf kartiert.

Des weiteren verweisen wir auf die WMS Nutzung:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLFD\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLFD))

Die bayerische Denkmalliste wird bis 2013 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Im Zuge der Bearbeitung können Veränderungen am derzeit vor Ort bekannten Denkmalbestand eintreten.

Für bereits nachqualifizierte Gebietskörperschaften ist der Denkmalbestand flächenscharf kartiert. In anderen Fällen ist die Lage der Denkmäler vorläufig schematisch durch Kreissignaturen eingetragen; in diesen Fällen ist in der Regel mit einer weiteren Ausdehnung der Denkmäler zu rechnen. Auch historische Altorte zählen, unter bestimmten Voraussetzungen, in ganz Bayern zu den Bodendenkmälern, auch wenn sie derzeit in vielen Fällen noch nicht in der Denkmalliste nachgetragen sind.

Sollten Sie im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Bodendenkmäler z. B. auf einer Themenkarte darstellen, bitten wir dies zu berücksichtigen.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern)

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Imke Westhausen M.A.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Ref. G23 - Bauleitplanung

Hofgraben 4

80539 München

E-Mail: imke.westhausen@blfd.bayern.de

Anhang 4 Baudenkmäler und Bodendenkmäler

10.03.10

▪ Baudenkmäler



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

Teisendorf

Baudenkmäler

E-1-72-134-1

Ensemble Marktstraße. Das Ensemble umfasst die historische Haupt- und Marktstraße der Marktgemeinde. Es handelt sich um ein geschlossen bebautes Straßenbild im Zuge der alten Landstraße von Traunstein nach Reichenhall. Die Straßenfluchten werden aus drei- bis viergeschossigen bürgerlichen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gasthäusern gebildet, ihre streng traufseitig gestellten flachen Dächer treten im Straßenbild nicht in Erscheinung, dadurch entsteht eine Ähnlichkeit mit den charakteristischen Ortsbildern der Inn-Salzach-Städte. Die Häuser entstammen im wesentlichen den Wiederaufbau-Perioden nach den Ortsbränden von 1815 und 1865, sind im Kern aber oft älter.

Die schlichten, z. T. gegliederten Putzfassaden zeigen überwiegend Stilmerkmale der Maximilianszeit. Die besondere Raumwirkung des Ensembles entsteht durch die leichte Kurvung der Straße und der Häuserfluchten, deren wandartiger Charakter durch die großen und hohen Baukörper des ehem. Malzhauses, des alten Bräuhauses und der Alten Post (Nrn. 3, 7, 9) noch gesteigert wird. Diese auf das 17. Jh. zurückgehenden, ehemals fürstbischöflichen Bauten erinnern zugleich auch an die salzburgische Herrschaft, unter welcher der Marktort bis 1806 stand. Die Brauerfamilie Wieninger, welche die Anlagen nach der Säkularisation übernahm, baute sie im 19. Jh. weiter aus und schloss dieser Bautengruppe östlich, am Endpunkt der Marktstraße, eine repräsentative Villa an. Der von Gabriel v. Seidl 1890 errichtete, nach drei Seiten frei stehende neubarocke Bau setzt einen bemerkenswerten historischen und städtebaulichen Akzent im Ensemble, der zugehörige eingefriedete kleine Park am Abhang erhöht die Wirkung des Gebäudes und bezeichnet gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Friedhof anschaulich die historische Grenze des Marktes im Osten, am Übergang von der geschlossenen Bebauung in das freie, in das Tal sich absenkende Gelände. Besondere Akzente im Ensemble bilden auch das kleine Wohnhaus Nr. 2, das als einziger Giebelbau mit vorstehendem alpenländischen Flachsatteldach an die Bauweise in Teisendorf vor den Marktbränden des 19. Jh. erinnert, weiterhin die Neue Post und das ehem. Gasthaus Nr. 19, die mit ihren spätklassizistischen und Neurenaissance-Fassaden ebenso wie die neubarocke Wieninger-Villa als schmuckreiche Bauten der Gründerzeit und der Historismus besonders hervortreten.

D-1-72-134-41

Almeding 2. Hofkapelle Herz Jesu, kleiner verputzter Massivbau mit dreiseitigem Chorschluss und Dachreiter, bez. 1921; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-72-134-2

Alte Reichenhaller Straße 3. Wohnteil des ehem. Bauernhofs, sog. beim Süßen bzw. Österer, zweigeschossiger Putzbau mit weit vorkragendem Schopfwalmdach, Blockbau-Obergeschoss und Freitreppe, Rundbogenportal bez. 1706, Umbau bez. 1787; ehem. Stallgebäude, erdgeschossiger Holzständerbau mit Schopfwalmdach und Hochlaube, Ende 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-72-134-42

Babing 3; Babing 3 1/2. Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger



Regierungsbezirk Oberbayern

Berchtesgadener Land

Teisendorf

Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, aus unverputztem Tuffsteinmauerwerk mit Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1801 und 1833; zugehöriger Getreidekasten, Blockbau, 1562 (1582 ?); Hofkapelle, kleiner Putzbau mit Krüppelwalmdach und Dachreiter, um 1900.

nachqualifiziert

- D-1-72-134-44** **Babing 6.** Wohnteil des ehem. Kleinbauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, verbrettertem Giebel und Resten von Bemalung, bez. 1632.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-45** **Bach 1.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit Mittertenne, verputztem Blockbau-Obergeschoss, flachem Satteldach und Giebellaube, wohl 18. Jh., Dach 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-113** **Badweg 5.** Ehem. Gasthof, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit vorkragendem Krüppelwalmdach, bez. 1805.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-4** **Bahnhofstraße 5.** Kriegergedächtniskapelle St. Michael, achteckiger Massivbau mit Putzritzungen, Glockendach und Einfassungsmauer, neubarock, 1922.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-3** **Bahnhofstraße 7.** Friedhof, Anlage mit Leichenhalle, Nischenkapelle und Einfriedungsmauer mit Gruftarkaden, um 1835 und 2. Hälfte 19. Jh.; Grabkapelle der Familie Wieninger, neugotischer Zentralbau aus Sandsteinquadern mit Zeltdach und Strebepfeilern, von Gottfried Neureuther, um 1836.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-5** **Bahnhofstraße 9.** Pfeilerbildstock, sog. Totenleuchte, aus Tuffstein, wohl 1. Hälfte 17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-7** **Bahnhofstraße 32.** Mahl- und ehem. Sägemühle, sog. beim Maier, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit marmornerm Rundbogenportal, bez. 1612, neugotische Überformung mit traufseitiger Laube bez. 1898.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-158** **Birkenweg 5; Birkenweg 7.** Ehem. Bauernhaus, sog. beim Miggl, zweigeschossiger massiver Flachsatteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk mit Laube und Hochlaube, bez. 1887, Giebelfresko 1930, durch Widerkehr verbundenes Zuhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk, gleichzeitig.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-46** **Braunsreut 1.** Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, gemauerter Stube, umlaufender Laube und Taubenkobel, 18. Jh., Widerkehr 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-47** **Dechantshof 1.** Ehem. Pfarrhaus des Pfarrhofes von Teisendorf, sog. Dechantshof, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach und Dachreiter, 1606, Vergrößerung nach Westen 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-48** **Dechantshof 2.** Ehem. Pfarrhofkapelle St. Anna, kleiner Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, Westseite mit Schweifgiebel und Dachreiter schieferverkleidet, 1756; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-247** **Dechantshof; Nähe Dechantshof.** Flurkapelle, sog. Hirtenkapelle, hohe Nischenanlage auf trapezförmigem Grundriss, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-130** **Dorfstraße 4.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, bez. 1782, Umbau Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-159** **Dorfstraße 5.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Kniestock und Giebellaube, Portal bez. 1842.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-115** **Dorfstraße 8.** Wohnteil des ehem. Doppelbauernhofs und Handwerkerhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, Laube und Hochlaube, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-131** **Dorfstraße 16.** Ehem. Kleinbauernhaus, sog. beim Schuster, erdgeschossiger Blockbau mit Kniestock und Giebellaube, 17. Jh., Flachsatteldach 19. Jh., ehem. Ökonomie aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk, frühes 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-132** **Dorfstraße 24.** Ehem. Bauernhaus mit Mittertenne, sog. bei Nechl, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-133** **Dorfstraße 31.** Ehem. Bauernhaus, sog. beim Beichter-Hub, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, Erdgeschoss mit vorgezogener Stube, 17./18. Jh.



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

nachqualifiziert

- D-1-72-134-134** **Dorfstraße 36.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk mit Ziegelgliederung, Widerkehr und Giebellaube, bez. 1866.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-163** **Ebenfeld.** Kapellenbildstock, barocker Bildstock, Erweiterung und Zeltdach, bez. 1952; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-202** **Ebenfeld.** Brechlbad, erdgeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach, zwei Heizkammern und Vorbau in Ständerbauweise, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-52** **Eichham 9; Eichham 5.** Ehem. Zuhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, aus verputztem Bruchsteinmauerwerk, vor 1850; Getreidekasten, sog. Eichhamer Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, Mitte 16. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-53** **Eichham 41.** Ehem. Bauernhaus, sog. beim Stöberl, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und Laube, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-54** **Englham 4.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Tuffsteinbau mit Kniestock, Flachsatteldach und Giebellaube, Portal bez. 1857.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-55** **Espannhausen 1.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, 18. Jh., Dach um 1900, Türgewände aus Högler Sandstein mit Rautentür, bez. 1740; Zuhaus, kleine Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus Mischmauerwerk, Wirtschaftsteil mit Tennentor, spätes 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-174** **Flur Leiten.** Wegkapelle Maria-Hilf, kleiner offener Quaderbau mit Krüppelwalmdach, teilweise verbrettert, wohl spätes 18. Jh., um polygonalen Schluss verlängert 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-8** **Forstamtsplatz 1.** Ehem. Gut Plachentrum, dann Salzburgerisches Pfliegergericht und Forstamt, Südflügel der ehem. zweiflügeligen Anlage, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und Krüppelwalmdach sowie Wappenstein, im Kern 16./17. Jh., Umbau 1677, weitere Veränderung bez. 1733; Hausfigur hl. Johann Nepomuk, 18. Jh.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern

Berchtesgadener Land

Teisendorf

- D-1-72-134-59** **Freidling 12.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock und Flachsatteldach, Hochlaube und Giebelbundwerk, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-58** **Freidling 18.** Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach Blockbaukniestock, Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1830.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-60** **Freidling 21.** Ehem. Kleinbauernhof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, 1777, Aufstockung um Kniestock bez. 1859.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-136** **Freilassingener Straße 5.** Wohnteil des Bauernhauses, sog. Neuhauser Hof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk, Lauben und Giebelbundwerk, bez. 1846.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-235** **Graben 1.** Votivkapelle, kleiner verputzter Satteldachbau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, bez. 1909; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-40** **Grabenholz.** Stollenmund des Maximilian II-Erbstollens mit ausgemauerter Stollenanlage von ca. 2 km Länge, Stollenmund aus Quadersteinen in klassizistischer Formensprache, bezeichnet 1844 (Anschlag) und 1856 (Einweihung).
nachqualifiziert
- D-1-72-134-61** **Griesackerweg 2.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss und Laube, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-62** **Griesackerweg 3.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau, Obergeschoss in Blockbauweise mit Laube und Giebelbundwerk, bez. 1796.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-63** **Grub 1.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Giebel in Mischmauerwerk, bez. 1842.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-68** **Haag 3.** Kleinbauernhaus, sog. Weberhaus, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, Laube, Giebelbundwerk und Taubenkobel, 1556/57 (dendro. dat.), Dachumbau dendro. dat. und bez. 1818; Hof- und Votivkapelle, verputzter Steilsatteldachbau mit dreiseitigem Schluss, 1923.



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

nachqualifiziert

- D-1-72-134-70** **Haslach 1; Haslach 3.** Feldkapelle, sog. Haslacher Kapelle, offener Putzbau mit fünfseitigem Chorschluss, bez. 1867.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-203** **Hauptstraße 6.** Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss, angefügter Sakristei mit Vorhalle und Kapelle sowie Westturm, 1429, Welsche Haube mit Zwiebellaterne 1765; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-205** **Hauptstraße 7.** Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1862.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-211** **Hauptstraße 15.** Votivkapelle, sog. Wirtskapelle, neugotischer Backsteinbau mit fünfseitigem Schluss und Lourdes-Grotte, teilweise verschindelt, bez. 1901.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-206** **Hauptstraße 17; Hauptstraße 19.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Tuffsteinbau mit Satteldach, Blockbaukniestock, Giebelbundwerk und Hochlaube, bez. 1825 und 1849; ehem. Zuhaus mit Stadel, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit angefügtem Holzständerbau und Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-71** **Hausmoning 13.** Ehem. Bauernhof mit Widerkehr, erdgeschossiger Massivbau mit Blockbau-Kniestock und Flachsatteldach, bez. 1809.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-72** **Hausmoning 17.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Hochlaube und Giebelbundwerk, 1. Hälfte 19. Jh., Aufstockung um Kniestock wohl 1874.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-73** **Hintereck 1.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, bez. 1782 und 1822.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-74** **Hochhorn 1.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Schopfwalmdachbau mit Giebellaube und steinernen Fenstergewänden im Obergeschoss, 2. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-81** **Holzhausen 9.** Wohnteil des Bauernhofs, zweigeschossiges Bauernhaus aus teilweise



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

verputztem Bruchstein mit Hochlaube, Rundbogenportal und Fresko sowie Schopfwalmdach, bez. 1808; ehem. Zuhaus, zweigeschossiger Steildachbau aus teilweise verputztem Bruchstein, bez. 1836.

nachqualifiziert

- D-1-72-134-82** **Holzhausen 13.** Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbauobergeschoss, Hochlaube und Rundbogenportal, Erdgeschoss wohl 1729, Giebelbundwerk 1848.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-83** **Holzhausen 42.** Wohnteil des ehem. Bauernhofs, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Kniestock, marmorner Türstock bez. 1735, Tür bez. 1843.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-84** **Holzhausen 44.** Bauernhof mit Widerkehr, sog. beim Ritzen, zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock, Satteldach und Hochlaube, 1800, Marienfresko bez. 1813, Türgewände bez. 1873., Widerkehr um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-80** **Holzhausen 48.** Kath. Ferialkirche St. Leonhard, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und Dachreiter, 1443, barocker Ausbau, 17. Jh. und 1715; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-137** **Holzhausener Straße 5.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. beim Asen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-85** **Hub 6.** Ehem. Schmiede, origineller zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und Werkstatt, wohl 1667, verändert und vergrößert 1. Hälfte 19. Jh., Aufstockung des zweiten Obergeschosses, 1930; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-86** **Hub 7.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit flachem Satteldach und Blockbau-Kniestock, bez. 1830, Umbau bez. 1920.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-87** **Hub 12.** Ehem. Zuhaus zur Schmiede, zweigeschossiger verbretterter Ständerbau mit Flachsatteldach und Holzterrasse, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-88** **Hub 13.** Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Bau mit Flachsatteldach und verbrettertem Giebel, bez. 1817.



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

nachqualifiziert

- D-1-72-134-89** **Hubmühle 1.** Wohnteil der ehem. Wassermühle, sog. Hubmühle, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Hochlaube und Madonnen-Fresko, im Kern um 1800, Umbau bez. 1902.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-94** **In Kleinrückstetten.** Hofkapelle, kleiner Putzbau mit leicht eingezogener Apsis und Dachreiter, 1. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-129** **In Oberstetten.** Wegkapelle, offener Quaderbau mit einseitig abgewalmtem Satteldach, bez. 1835.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-169** **In Roßdorf.** Votiv- und Feldkapelle Maria Dolorosa, sog. Auer Kapelle, kleiner neugotischer Putzbau mit eingezogenem Polygonalchor und Dachreiter, bez. 1864; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-91** **Kaltenbach 1.** Bauernhaus mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk, Holzverschalter Giebel mit Taubenkobel, Sandsteinportal bez. 1794, an der Südseite Transmission zum Antrieb landwirtschaftlicher Geräte, Widerkehr 19. Jh.; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-92** **Kendl 2.** Ehem. Zuhaus, erdgeschossiger verputzter Massivbau mit hohem verbrettertem Kniestock, Giebellaube und Satteldach, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-117** **Kirchplatz 1.** Gasthaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit vorkragendem Flachsatteldach, um 1800, historischer Dachstuhl durchgehend über modern ausgebautem Wirtschaftsteil.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-116** **Kirchplatz 2; Kirchplatz 2 a.** Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, spätgotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und Vorzeichen sowie Westturm mit Spitzhelm, 1424, barocker Ausbau, 18. Jh.; mit Ausstattung; Leichenhaus mit Lourdesgrotte, verputzte Doppelanlage mit offener Vorhalle und steilem Satteldach, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-207** **Kirchweg 4.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Kniestock und Hochlaube, bez. 1825, Umbau bez. 1844.



Regierungsbezirk Oberbayern

Berchtesgadener Land

Teisendorf

nachqualifiziert

- D-1-72-134-208** **Kirchweg 7.** Ehem. Pfarrhof, zweigeschossiger barocker Bau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, bez. 1786, Wirtschaftsteil 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-9** **Klosterweg 5.** Kath. Pfarrkirche St. Andreas, dreischiffiger Barockbau mit eingezogenem Polygonalchor und angefügter zweigeschossiger Sakristei, auf älterem Kern 1684 errichtet, westlicher Fassadenturm 1737, teilweise Erneuerung 1815; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, verputzter Bruch- und Haustein, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-95** **Klötzel 9.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Hochlaube, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-97** **Kothbrünning 18.** Türgewände aus Sandstein mit Sterntür, bez. 1808.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-100** **Kumpfmühle 1.** Ehem. Wassermühle, sog. Kumpfmühle, zweigeschossiger Bruchsteinbau auf hohem Sockelgeschoss mit vorkragendem Satteldach, Giebellaube und Rundbogenportal, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-102** **Laming 1.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Kniestock und verbretterter Giebellaube, 18. Jh., verändert 1813; Troadkasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1612; Hofkapelle, kleiner Putzbau mit eingezogenem Schluss und Dachreiter, 1936.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-75** **Langhögl 5.** Hofkapelle Herz Jesu, kleiner offener Putzbau mit Altarnische, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-183** **Leite.** Hofkapelle des sog. Huber-Hofs, verschindelter Bildstock mit angebautem Andachtsraum und Scharschindeldach, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-56** **Leitenfeld.** Wegkapelle, kleiner verputzter Quaderbau mit Nische, Pyramidendach mit Schindeleindeckung, 2. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-57** **Leitenfeld.** Feldkreuz, flaches Steinkreuz, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-104** **Linden 1.** Bildstock, marmorne Bildnische auf Säule, bez. 1621.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-106** **Loch 1.** Hofkapelle, verputzte Nischenanlage mit eingezogener Apsis, 2. Hälfte 19. Jh.,
nachträglich verglast; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-105** **Loch 2.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit
Blockbau-Obergeschoss und Giebellauben, bez. 1681, Dach mit Bundwerk-Kniestock 19.
Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-107** **Lohstampf 1.** Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit
verschindeltem Blockbauobergeschoss und Giebelbundwerk, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-108** **Lohwiesen 1.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger massiver
Flachsatteldachbau mit Putzgliederung und Giebellaube, bez. 1847.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-10** **Marktstraße 1.** Villa Wieninger, repräsentativer dreigeschossiger Mansardwalmdachbau
mit Erkern, Dachreiter und Putzgliederungen, in neubarocker Formensprache, 1887,
Umbau durch Gabriel von Seidl 1892; Garten mit Einfriedung an der Bahnhofstraße,
gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-12** **Marktstraße 3.** Ehem. Malzhaus der Brauerei, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit
Mezzanin und Aufzugsöffnungen, 1875.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-13** **Marktstraße 4.** Ehem. Wohnstallhaus und Metzgerei, dreigeschossiger verputzter
Massivbau mit Satteldach, 18. Jh., Umbau zur Apotheke um 1860, Vorschussmauer und
Fasadengestaltung um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-15** **Marktstraße 7; Poststraße 2.** Ehem. fürstbischöfliches Gast- und Bräuhaus, sog.
Hofbräuhaus Teisendorf, jetzt Wieninger, zweiflügeliger Massivbau in Ecklage mit
viereinhalbgeschossigem Haupthaus mit Walmdach und angeschlossenen turmartigen
Bräuhaus sowie Braumeisterwohnung, im Kern 1670/71, nach Bränden 1682 und 1746
wieder aufgebaut, neoklassizistische Putzgliederung und Vorschussmauer 1860/70,
Anbau eines Wasserreserve-Gebäudes mit Ädikula und Hl. Florian, bez. 1861, weiterer
Umbau bez. 1900.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-17** **Marktstraße 9.** Gasthof, sog. Alte Post, ehem. Finkisches Wirtshaus, massiver dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Mezzanin, im Kern zwei Gebäude 17. Jh., vereinigender weitestgehender Neubau mit Segmentbogenfenstern und Putzgliederung 1865.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-19** **Marktstraße 14.** Grabstein, Rotmarmor, bez. 1798.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-21** **Marktstraße 19.** Ehem. Gasthaus und Krämerei, dreigeschossiger Traufseitbau mit Mezzanin und flachem Satteldach, bez. 1818, weitestgehender Neubau mit historisierender Putzgliederung nach 1874.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-22** **Marktstraße 20; Marktstraße 20 1/2.** Ehem. Poststelle und Gasthaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Mittelrisalit, Vorschussmauer und reicher Putzgliederung im Stil der Neurenaissance, 1896/1901, im Kern älter.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-24** **Marktstraße 38.** Wohnteil des ehem. Wohnstallhauses, sog. beim Winkelschmied, zweigeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach, Putzgliederung und Türgewände aus Sandstein, im Kern 1604, Umbau bez. 1805.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-25** **Marktstraße 41.** Ehem. Gutshof, sog. Hirnloh bzw. Högler, dann Pflegerhaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit Flachsatteldach, Hochlaube und Eckerkern, im Kern wohl 17. Jh., Veränderung bez. 1703, Umbau, 1932.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-110** **Mehring 32.** Kath. Filialkirche St. Johann Baptist, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss, angefügter Sakristei und Vorzeichen sowie Westturm mit Spitzhelm, 1424; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-111** **Moosleiten 4.** Feldkapelle, kleine offene Anlage mit Zeltdach, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-64** **Mühwalten 1; Mühwalten 2.** Hofkapelle, sog. Grübinger Kapelle, neugotischer Kapellenbildstock mit vierseitigem Chorschluss und offenem Betraum, bez. 1848; mit Ausstattung.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-112** **Mühwalten 2.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock und -obergeschoss sowie Giebellauben, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-176** **Nähe Bach.** Bildstock, Sandstein, bez. 1655.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-231** **Nähe Leonhardistraße.** Bildstock, sog. Leonhardikapelle, Aedikulakapelle mit vorkragendem Flachsatteldach, verputzter Sandstein, bez. 1660 und bez. 1746.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-232** **Nähe Leonhardistraße.** Pestsäule, Nagelfluhpfeiler mit Bildnische, frühes 16. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-151** **Nähe Oberndorf.** Wegkreuz, sog. Einreich Kreuz, aus Achthaler Eisenguss, vor 1850.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-212** **Nähe Teisendorfer Straße.** Bildstock, sog. Meindlkapelle, verputzter Nischenbau mit vorkragendem Pyramidendach, wohl 18. Jh., versetzt 1965.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-213** **Nähe Traunsteiner Weg.** Waldkapelle Hl. Barbara, kleiner verputzter Satteldachbau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, bez. 1863; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-198** **Nähe Wald.** Ehem. Bauernhaus, sog. beim Wallner, zweigeschossige Einfirstanlage in Blockbauweise mit Flachsatteldach, Laube und Widerkehr, zweigeschossiger Getreidekasten im Wirtschaftsteil, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-99** **Neukirchener Straße 8.** Ehem. Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-69** **Neukirchener Straße 51.** Wohnhaus des ehem. Schmelzwerks, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Mansarddach, bez. 1682 und 1744, südlicher Anbau mit Satteldach, nach 1850; mit historischer Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-120** **Niederreit 5; Niederreit.** Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk, Blockbauobergeschoss und umlaufender Laube, wohl 17. Jh., Türgewände bez. 1715; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau, bez. 1713, im Stadel, 1. Hälfte 19. Jh.



Regierungsbezirk Oberbayern

Berchtesgadener Land

Teisendorf

nachqualifiziert

- D-1-72-134-121** **Oberndorf 10.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, 1644, Giebelbundwerk 1828.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-123** **Oberreit 4.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Bruchsteinbau mit vorkragendem Flachsatteldach, Laube und Giebelbundwerk, bez. 1824, im Kern älter.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-124** **Oberreit 5.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss, Kniestock und Laube, Ende 17. Jh., Dach 1933/34; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1793.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-125** **Oberreit 10.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. beim Wallner, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebelbundwerk, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-126** **Oberreuten 1.** Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Schlackenmauerwerk mit Blockbau-Kniestock, Hochlaube und Giebelbundwerk, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-128** **Oberstetten 13.** Bauernhaus mit Widerkehr, Wohnteil zweigeschossig mit Satteldachbau, Blockbauobergeschoss und Laube, 18. Jh., Widerkehr und Giebelbundwerk frühes 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-144** **Oberwiesen 1.** Kapellenbildstock, kleiner offener Putzbau mit vorkragendem Walmdach, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-145** **Oed 5.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Schopfwalmdachbau mit Giebelbundwerk, Laube und Fresko, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-146** **Offenwang 5.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Tuffsteinbau mit flachem Satteldach, Portal bez. 1853.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern

Berchtesgadener Land

Teisendorf

- D-1-72-134-147** **Offenwang 6; Offenwang 8.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Tuffsteinbau mit flachem Satteldach und Giebellaube, bez. 1863; ehem. Zuhaus mit Back- und Waschraum, zweigeschossiger unverputzter Tuffsteinbau mit flachem Satteldach, gleichzeitig, verlängert Ende 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-149** **Offenwang 9.** Ehem. Bauernhof, sog. beim Schmid, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach und umlaufender Laube, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-148** **Offenwang 18.** Wohnteil des Bauernhauses, sog. beim Schmid, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Blockbau-Kniestock, Laube, Giebelbundwerk und Taubenkobel, bez. 1808.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-150** **Offenwang 20.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Blockbaukniestock, Hochlaube und Giebelbundwerk, im Kern 17. Jh., Bundwerk 1824.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-154** **Pank 2.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Hochlaube und Giebelbundwerk, bez. 1827 und 1849; Getreidekasten, zweigeschossig mit Blockbau-Obergeschoss, 18. Jh., im Stadel.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-153** **Pank 7.** Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, bez. 1838; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-161** **Point 2.** Ehem. Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebellaube, 1828, im Kern wohl älter.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-162** **Pom 4.** Ehem. Bauernhof, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, 17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-26** **Poststraße 1.** Kellerbau der Brauerei Wienerer, langgestreckter verputzter Satteldachbau mit vorgelagertem Pavillonbau mit Mansardzeltdach sowie kleinem flachem Giebelbau und östlichem Rundtürmchen, bez. 1815; Brauereigebäude, hoher fünfgeschossiger Massivbau, Anfang 19. Jh., Segmentbogenfenster und Putzgliederung 1860/70.
nachqualifiziert

- D-1-72-134-27** **Poststraße 2 1/2.** Ehem. Poststall, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau aus Quader- und Bruchsteinmauerwerk mit Segmentbogenfenstern und erdgeschossigen Gewölben, im Kern wohl 17. Jh., nach Brand 1865 erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-28** **Poststraße 13.** Ehem. Postamt, zweigeschossiger Traufseitbau mit steilem Satteldach, Putzgliederung und Gauben, im Stil der Münchner Postbauschule, 1926/28.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-165** **Punschern 30.** Kapelle, verputzte Nischenanlage mit Zeltdach, bez. 1834; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-164** **Punschern 34.** Ehem. Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Giebellaube und steinernen Fenster- und Türgewänden, bez. 1797.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-166** **Ramstetten 2.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und Giebellaube, bez. 1821, im Kern wohl 16. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-209** **Rathausweg 7.** Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Wohnteil mit Kniestock, Flachesatteldach und Hochlaube, bez. 1837.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-167** **Reit a.Berg 1.** Ehem. Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Blockbau-Obergeschoss, im Kern wohl 17. Jh., Vortreppe bez. 1720.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-168** **Reut 3.** Hofkapelle, zum Gedächtnis an König Ludwig I. und König Otto v. Griechenland, offener Putzbau mit Zeltdach, bez. 1833.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-138** **Schloßberg.** Ruine der ehem. Burg Raschenberg, zwei bis drei Meter hohe Wälle aus verstürzten Mauern und ausgemauerter Brunnenschacht, 12./13. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-170** **Schnaidt 1.** Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, steinernen Tür- und Fenstergewänden, Giebelbündwerk und Laube, modern bez. 1791, im Kern wohl älter.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern

Berchtesgadener Land

Teisendorf

- D-1-72-134-171** **Schnelling 7; Schnelling 9.** Stadel, in Ständerbauweise mit Flachsatteldach, 1. Hälfte 19. Jh., im Innern Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau, bez. 1570.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-210** **Schulstraße 4.** Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1522, Haustür mit Rautenmuster, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-140** **Schulweg 2.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, aus ehem. unverputztem Bruch- und Schlackensteinmauerwerk 18. Jh., verändert 1834.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-139** **Schulweg 3.** Kath. Pfarrkirche St. Georg, neugotischer Saalbau mit eingezogenem Chor, westlichem Fassadenturm mit Spitzhelm und angefügter Sakristei mit Treppenzugang, Neubau unter Einbeziehung des bereits 1930/32 erneuerten Kirchturms von 1429, von Clemens Böhm, 1952; mit älterer Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-141** **Schulweg 7.** Wohnhaus, ehem. Schul- und Mesnerhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Lauben, 1707, Umbau 1768, nördlicher Anbau 1885, Dachausbau bez. 1920.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-118** **Schwarzenberger Weg 7.** Ehem. Bauernhaus mit einfacher Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebelbundwerk, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-172** **Seeleiten 6.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk mit Blockbau-Kniestock und Giebelbundwerk, erdgeschossig Reste von Bemalungen und bemalten Pfettenköpfen, bez. 1687, Firstpfette bez. 1793, Hochlaube bez. 1860.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-173** **Solling 10.** Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossig aus verputztem Bruchsteinmauerwerk, Obergeschoss mit Kniestock in Blockbauweise, mit Laube, wohl 1718, Flachsatteldach 1912; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau, bez. 1718, in modernem Stadel.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-175** **Spittenreut 1.** Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Wohnteil mit Krüppelwalmdach Lünettenkniestock und Hochlaube, 1845, Umbau um 1873.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-66** **Spitzländer.** Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit fünfseitigem Schluss und Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-177** **Stadl 1.** Zuhause, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-76** **Staufenstraße 11; Staufenstraße 13.** Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1555, in jüngerem Stadel eingebaut.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-179** **Stegreuth 5.** Bildstock, Marmorschaft mit Bildnische, 1. Hälfte 16. Jh., event. römischer Ursprung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-180** **Stockach 1.** Wohnteil des Bauernhauses, Erdgeschoss mit Gewölben, 17./18. Jh., Obergeschoss und Dach stark erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-181** **Stötten 22.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Mischmauerwerk mit Blockbau-Kniestock, Giebelbundwerk und Hochlaube, 1829, im Kern älter.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-35** **Teisendorfer Straße 59.** Knappen- und Hüttenarbeiterkapelle Maria Schnee, schmaler Saalbau mit Eckpilastern, eingezogenem Polygonalchor mit angefügter Sakristei und Giebelreiter, in historisierender Formensprache, nach Brand 1820 wiedererrichtet; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-32** **Teisendorfer Straße 61.** Ehem. Arbeiterwohnhaus des Berg- und Hüttenwerks Achthal, langgestreckter dreigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 1843.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-34** **Teisendorfer Straße 61.** Brunnen aus Achthaler Eisenguss, achtseitiges Becken mit Brunnenpfeiler in neugotischer Formensprache, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-33** **Teisendorfer Straße 63.** Ehem. Amtshaus des Berg- und Hüttenwerks Achthal, jetzt Bergbaumuseum, stattlicher dreigeschossiger Putzbau mit Risaliten, südlichem Ständerker und Mansardwalmdach, im Kern 1670, Um- und Ausbau bez. 1825, Vordach aus Gusseisenteilen sowie gusseiserne Balkone, um Mitte 19. Jh.



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

nachqualifiziert

- D-1-72-134-36** **Teisendorfer Straße 65; Teisendorfer Straße 67; Teisendorfer Straße 69.** Ehem. Hochofen- und Produktionsgebäude des Berg- und Hüttenwerks Achthal, sog. Gießerei, viergeschossiger Bruchsteinbau, 1820/25, Giebelausmauerung und Flachsatteldach nach 1918, südlich angeschlossene erdgeschossige Werkshalle, um 1900; terrassierte Hangstützmauern aus grobem Bruchstein, um 1825.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-227** **Teisendorfer Straße 67.** Ehem. Produktions- und Wohngebäude des Berg- und Hüttenwerks Achthal, sog. Schlosserei, dreigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit hohem, im vorderen Teil gewölbtem Erdgeschoss, 1820/25, Giebelausmauerung und Flachsatteldach nach 1918.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-228** **Teisendorfer Straße 69.** Ehem. Lagergebäude und Hammerwerk des Berg- und Hüttenwerks Achthal, sog. Schreinerei, zweigeschossiger Walmdachbau aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk, Rundbogenfenster im Obergeschoss mit Schlackenstein-Rahmung, 1820/25.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-37** **Teisendorfer Straße 79.** Ehem. Bergarbeiterwohnhaus, zweigeschossiger traufseitiger Satteldachbau aus teils verputztem Schlacken- und Truffsteinmauerwerk, bez. 1854, in Teilen erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-38** **Teisendorfer Straße 91.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, Putzgliederung, Segmentbogenfenstern und gusseisernem Balkon, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-39** **Teisendorfer Straße 93.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Krüppelwalmdach aus unverputztem Schlackenmauerwerk, 2. Viertel 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-185** **Thalhausen 4; Thalhausen 2.** Bauernhaus mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, 18. Jh.; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1561.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-186** **Thalhausen 5; In Thalhausen.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, Laube und Hochlaube, bez. 1803; Schmiede, erdgeschossiger, teils verputzter Bruchsteinbau mit Satteldach, Fenstergewände aus Rotmarmor und holzverschalttem Anbau, 18. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-72-134-187** **Thalhausen 7.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebelbundwerk, bez. 1767.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-188** **Thumberg 6.** Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Blockbau-Obergeschoss und Lauben, 17. Jh., Umbauten, 19. Jh., Widerkehr, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-190** **Thumberg 7.** Getreidekasten, Blockbau, bez. 1592.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-191** **Thumberg 9.** Hofkapelle St. Maria, verputzter Bau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, 1926; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-142** **Thumbergweg 15.** Wohnteil des ehem. Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-119** **Tiefenthal.** Wegkreuz mit Kreuzigungsgruppe, Figuren in Achthaler Eisenguss über gemauertem Sockel, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-143** **Traunsteiner Straße 1.** Gasthaus, zweigeschossiger verputzter Traufseitbau mit Satteldach und Rotmarmorportal, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern älter.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-29** **Traunsteiner Straße 23; Traunsteiner Straße 23 1/2.** Wohnteil des Bauernhofs, sog. beim Saliterer, zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock, flachem Satteldach und Hochlaube, bez. 1796; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-193** **Ufering 27.** Bauernhaus mit doppelter Widerkehr, Wohnhaus zweigeschossig mit Kniestock und Flachsatteldach aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk und Hochlaube, Widerkehr mit Bundwerk, wiedererrichtet in alter Form 1937, Firstpfette vom Vorgängerbau bez. 1709.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-194** **Ufering 28.** Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1894.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-195** **Ufering 32.** Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Mischmauerwerk mit Laube und Hochlaube, Türgewände aus Högler Sandstein bez. 1913.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-122** **Unterfelder.** Wegkapelle, kleiner Satteldachbau, verschindelt, bez. 1895.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-248** **Unterforst.** Wegkapelle, sog. Maria-Tann oder Moari-To Kapelle, verputzter Satteldachbau mit dreiseitigem Chorschluss, 1899, am Standort der ehem. Grenztanne errichtet; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-196** **Unterholzen 3.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit flachem Satteldach, Blockbau-Kniestock sowie Laube und Giebelbundwerk, bez. 1838 und 1846, im Kern älter.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-199** **Wank 1.** Ehem. Bauernhof, breiter zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Hochlaube, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-200** **Wannersdorf 1.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Putzgliederungen und Giebellaube, 18. Jh., Umbau bez. 1846.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-201** **Wannersdorf 3.** Getreidekasten, Blockbau mit Ornamentschnitzerei und Bemalung, bez. 1550.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-215** **Wetzelsberg 1.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossige Einfirstanlage mit Flachesatteldach, Blockbau-Obergeschoss und doppelter Widerkehr, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-30** **Wimmerer Straße 6.** Ehem. Gerberei, verputzter zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, um 1800.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-31** **Wimmerer Straße 11.** Ehem. Mahl- und Brechmühle mit Bäckerei, jetzt Sägemühle, sog. zum Paulbeck, zweigeschossiger verputzter Hakenhof mit Walmdach, Wohnteil 18. Jh., Umbau und Erneuerung des Stallstadels bez. 1839.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-72-134-219** **Wimmern 7.** Bauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk mit Flachsatteldach, Giebelbundwerk, Hochlaube und doppelter Widerkehr, Türgewände bez. 1842.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-217** **Wimmern 8.** Kath. Filialkirche St. Laurentius, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor und Westturm, 1424, barock überformt und Welsche Haube 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-220** **Wimmern 10.** Stützenkreuz, Tuffstein, 16. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-221** **Wimmern 11.** Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Blockbau-Kniestock, Giebelbundwerk und Hochlaube, bez. 1838.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-222** **Wimmern 13.** Ehem. Bauernhof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Lauben und doppelter Widerkehr, wohl 18. Jh., Umbau bez. 1839.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-223** **Wimmern 20.** Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, wohl 18. Jh., Dach neu.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-224** **Wimmern 22.** Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, dendro.dat. 1716/17, Erdgeschoss 19. Jh., Wirtschaftsteil in Ständerbauweise, 1911.
nachqualifiziert
- D-1-72-134-225** **Wolfhausen 3.** Bauernhaus, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Kniestock, Krüppelwalmdach und Widerkehr, 1861.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 191



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

Teisendorf

Bodendenkmäler

- D-1-8142-0002** Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters ("Heigelsberg").
nachqualifiziert
- D-1-8142-0003** Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Burg Raschenberg").
nachqualifiziert
- D-1-8142-0005** Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0006** Grabhügel mit Bestattungen der frühen Latènezeit.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0010** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0013** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas von Markt Teisendorf und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0017** Siedlung der späten Latènezeit sowie der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0019** Höhensiedlung der römischen Kaiserzeit und Burgstall des hohen und späten Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0023** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0024** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0163** Bergbauareal des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Kressenberger Revier").
nachqualifiziert
- D-1-8142-0166** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Oberteisendorf und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-8142-0168** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Neukirchen a.Teisenberg und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0170** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Knappen- und Hüttenarbeiterkapelle Maria Schnee in Achthal und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0173** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in Holzhausen b.Teisendorf.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0175** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johann Baptist in Mehring und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-8142-0234** Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Teisenberg").
nachqualifiziert
- D-1-8143-0079** Brand- und Körpergräber der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0080** Körpergräber der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0081** Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0084** Körpergräber frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0086** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0087** Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0088** Siedlung der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0089** Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit.
nachqualifiziert



Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Teisendorf

- D-1-8143-0146** Siedlung der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0155** Siedlung der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0171** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0176** Straße der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0260** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des ehem. Adelssitzes und späteren Pfarrhofs (Dechanthof) sowie der Kath. Pfarrhofkapelle St. Anna von Teisendorf und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0261** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Weildorf und ihrer Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-8143-0264** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Wimmern und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 32

Anhang 5
Stellungnahme E.ON Bayern AG

26.09.2012



Markt Teisendorf
Poststraße 14
83317 Teisendorf

z.Hd. Hr. Peter Steinmaßl



E.ON Bayern AG
Assetmanagement
Grundsatzaufgaben
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
www.eon.com
www.eon-bayern.com

Andreas Kirchberger
T 0941-201-5125
F 0941-201-3078
Andreas.Kirchberger@eon-bayern.com

Unser Zeichen TAG - Ki

Regensburg, 26. Sept. 2012

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf;
Zu Ihrem Schreiben vom 07.08.2012, Ihr Zeichen: Hr. Steinmaßl

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich wird von 20-kV-Anlagen der E.ON Bayern AG tangiert bzw. benutzt.

Zu Ihrer Information haben wir aktuelle Bestandspläne beigelegt.
Unsere Bestandspläne sind nur bedingt für eine Maßentnahme geeignet.
Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf der Leitungen in der Natur.

Bei der Aufstellung anhängiger Bebauungspläne bitten wir Sie, unsere Anlagen samt Sicherheitszonen zu berücksichtigen.
Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse u. für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen.
Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.
In dieser Zone bestehen nach DIN VDE 0210 wesentliche Beschränkungen hinsichtlich einer Bebauung.

Diese Abstände sind Richtwerte. Je nach Leitungssituation kann ein größerer Schutzabstand erforderlich sein. Die genaue Ausdehnung ist im Bebauungsplanverfahren zu überprüfen und festzulegen.

Die Kabeltrassen der 20-kV-Kabel sind von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen freizuhalten. (Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse)

1 / 2

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Thomas Barth
(Vorsitzender)
Andreas Ladda
Dr. Egon Westphal
Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9119



Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzabständen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für Bau- u. Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Bezüglich der Baumpflanzungen verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Netzcenter Freilassing, Alpenstraße 1 in 83395 Freilassing, Tel. 08654 492-306, gerne zur Verfügung.

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren, um die wir auch weiterhin bitten und geben bei weiteren Fragen gerne Auskunft.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Bayern AG
Assetmanagement

A handwritten signature in black ink that reads "Kirchberger".

Andreas Kirchberger

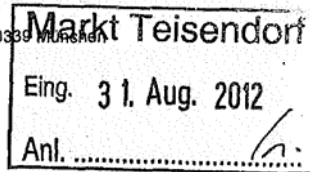
Anlagen

Anhang 6
Stellungnahme DB Service Immobilien GmbH

29.08.2012



DB Services Immobilien GmbH • Barthstraße 12 • 80339 München

Markt Teisendorf
Poststraße 14
83317 TeisendorfDB Services Immobilien GmbH
Niederlassung München
Barthstraße 12
80339 München
www.db.de/dbsimmChristian Stadler
Telefon 089/13 08-57 55
Telefax 089/13 08-37 23
ktb.muenchen@deutschebahn.com
christian.stadler@deutschebahn.com

Az: FRI-MÜ-I 1 Sta/TÖB-12-4371

29.08.2012

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 610-2/5 u. 610-3/29, Herr Steinmaßl, 22.08.2012

63. Änderung des Flächennutzungsplanes und 5. Änderung des Bebauungsplanes
Tragmoos
Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

1. TÖB-Angelegenheiten

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

DB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf SchweiselGeschäftsführer:
Torsten Thiele
(Vorsitzender)
Bodo Bonifer
Matthias Kiekebusch

...



2/3

Bei Bauarbeiten ist auf den Druckbereich aus den Eisenbahnverkehrslasten zu achten. Arbeiten im Druckbereich der Eisenbahnverkehrslasten sowie im Bereich des Bahnbetriebsgeländes sind durch das Eisenbahn-Bundesamt zu genehmigen. Die theoretische Böschung darf nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Die theoretische Böschung verläuft im allgemeinen 1:1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); sie beginnt 2,00 m von der Gleisachse in Höhe der Schwellenoberkante. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druckbereich der Gleisanlage wird nicht zugestimmt.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herrn Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 einzureichen. Dabei ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.

2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden

3. Allgemeines

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherren. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH durch den Bauherrn bei allen Baumaßnahmen, die in der Nähe der Bahnanlagen durchgeführt werden. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die Nachbarunterschrift einzuholen.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, Tel.: (089) 54856-111, Fax: (089) 54856-145 hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services



3/3

Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: (089) 1308-5755, Fax: (089) 1308-3723

4. Zuständigkeiten

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Stadler, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

i.V. Spreng

i.A. Stadler

Anhang 7 Altlastenverdachtsflächen

22.07.14

ABuDIS (Altlastenkataster)	Standort	Stoffe	Gemarkung	Flurnummer	Bemerkung der KVB
17200006	Oberreut bei Wimmern	Hausmüll, Bauschutt	Weildorf	923	Noch nicht untersucht, geschätzte Fläche: 60 m ³
[17200008]	Holzhausen- Gumperting	Hausmüll, Grasabfälle	Holzhausen	1882	Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Keine nennenswerten Auffüllungen. Die Altlast wird endgültig aus dem Altlastenverdacht entlassen.
[17200013]	Eichham		Weildorf	769	Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt; bei Tiefbauarbeiten in den Auffül- lungsbereichen sind abfallrechtliche Vorgaben weiterhin zu beachten
17200015	Schnelling	Hausmüll	Freidling	948	Fläche ca. 1000 m ² , Vol. 2000 m ³ , wurde noch nicht untersucht, historische Erkundung geplant
17200019	Wimmern	Hausmüll	Holzhausen	1678	Fläche ca. 150 m ² , Okt. 1972: mit Hu- mus überdeckt und eingesät, historische Erkundung geplant
[17200020]	Mehring	Hausmüll, Sperrmüll	Holzhausen	608/16	Gefährdung ist nicht zu besorgen, bei Tiefbauarbeiten in Auffüllungsberei- chen sind die abfallrechtlichen Vorga- ben jedoch weiterhin zu beachten.
[17200021]	Sprung		Neukirchen	730	s. vorherige Zelle
17200022	Mühlreut	Hausmüll, Bauschutt	Roßdorf	982	Wurde noch nicht untersucht, Fläche ca. 400m ² , stillgelegt am 08.11.1972, historische Erkundung geplant
17200014	Lechner-Ötz	Autobahn-Abfälle	Freidling	1124	Wird beim zukünftigen Autobahnaus- bau untersucht

Quelle: Landratsamt Berchtesgadener Land, Altlasten- und Bodenschutzrecht, Stand Februar 2012

Hinweis: Bei den Altlastenverdachtsflächen in Klammern [...] hat sich der Verdacht nicht erhärtet. Sie werden im Altlastenkataster nicht mehr geführt.

"Echte" Altlasten

Mit der Erfordernis zur Sanierung erlischt der Status "Verdacht" für eine Altlastenfläche.

ABuDIS (Altlastenkataster)	Standort	Stoffe	Gemarkung	Flurnummer	Bemerkung der KVB
17200493	Achthal-Carolinenhütte	k.A., kleinräumige Boden- verunreinigungen am Altstandort (Betriebs- standort)	Oberteisendorf	1097, 1098, 1088	Sanierung erforderlich: Abfall- und wasserrechtlich relevante Restbelas- tung
17200012	Kothbrünning		Weildorf	1660	Hierfür ist Stadt Freilassing verant- wortlich; laut Detailuntersuchung vom 25.10.2013 wird ein Grundwassermo- nitoring gefordert.
17200017	Thal	Hausmüll, Autos, Gartenabfälle	Roßdorf	1556	Sanierungsvorhaben des Marktes Tei- sendorf; Sanierungsplan durch einen Sachverständigen ist auszuarbeiten

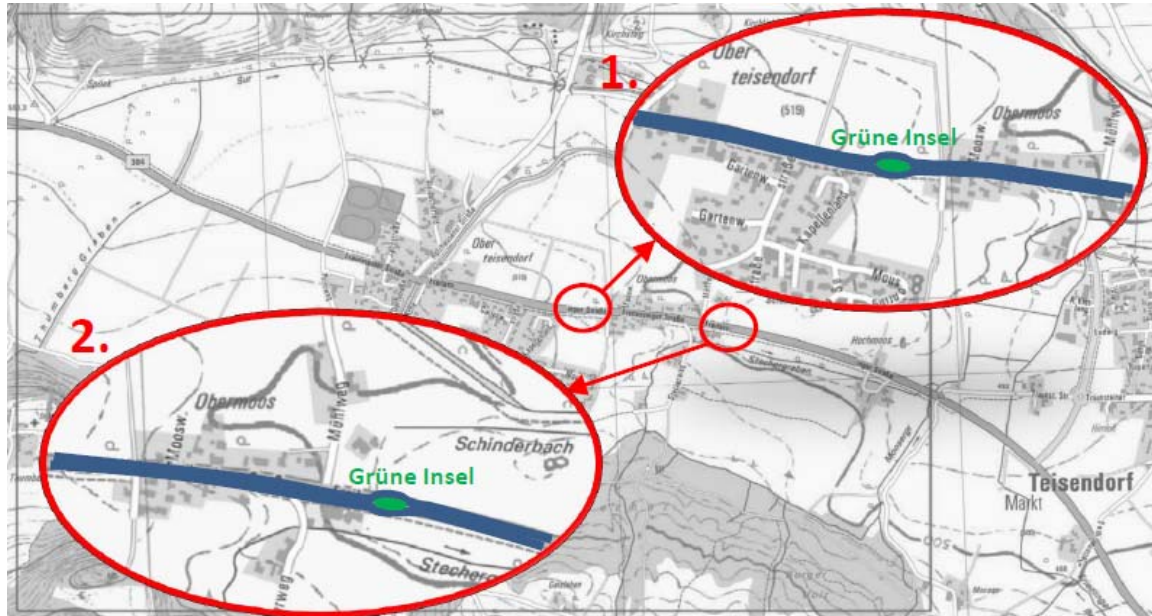
Quelle: Landratsamt Berchtesgadener Land, Altlasten- und Bodenschutzrecht, Stand April 2014

Anhang 8

Bürgerworkshop - Maßnahmenvorschläge entlang bestehender B 304

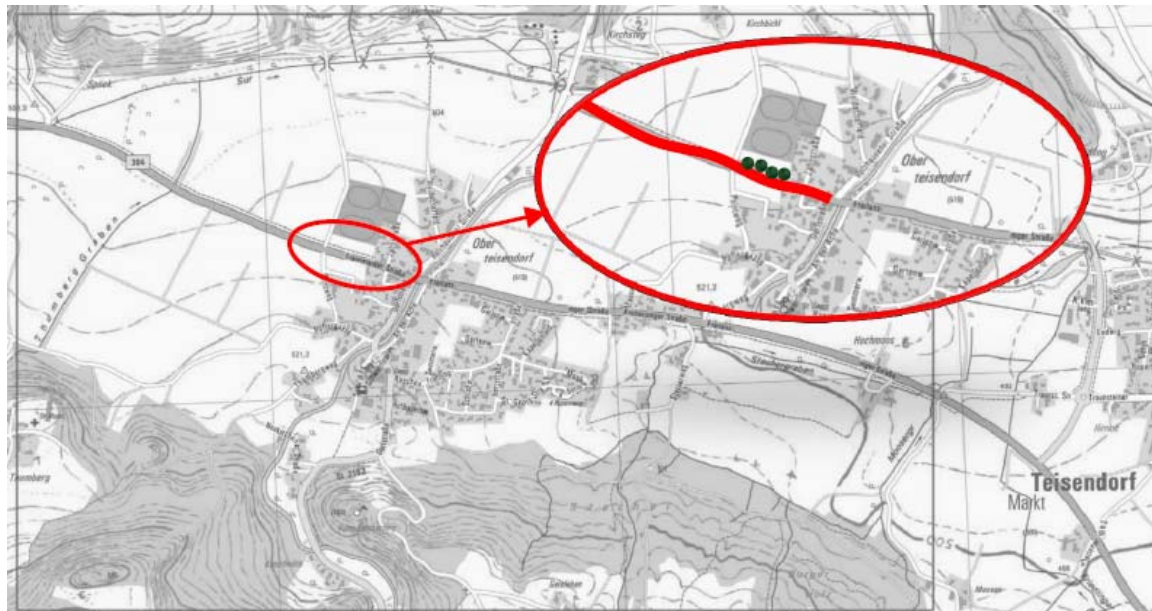
• MAßNAHMEN IM ORT OBERTEISENDORF

- Verschwenkung der Fahrbahn durch Verkehrsinsel am östlichen Ortsrand



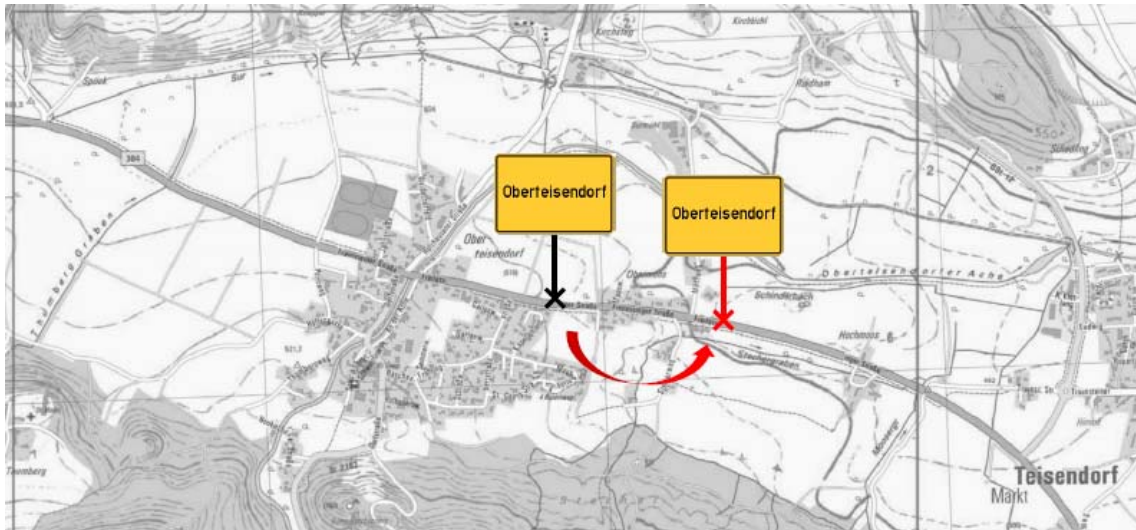
Vorschlag: Um den Verkehrsteilnehmer den Ortsbereich anzukündigen und eine entsprechende Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen, wird der Ausbau von 2 Verkehrsinseln mit Verschwenkung der Fahrbahn sowohl am östlichen Ortseingang von Ober Teisendorf als auch von Obermoos vorgeschlagen.

- Verschwenkung der Fahrbahn durch Verkehrsinsel am westlichen Ortsrand



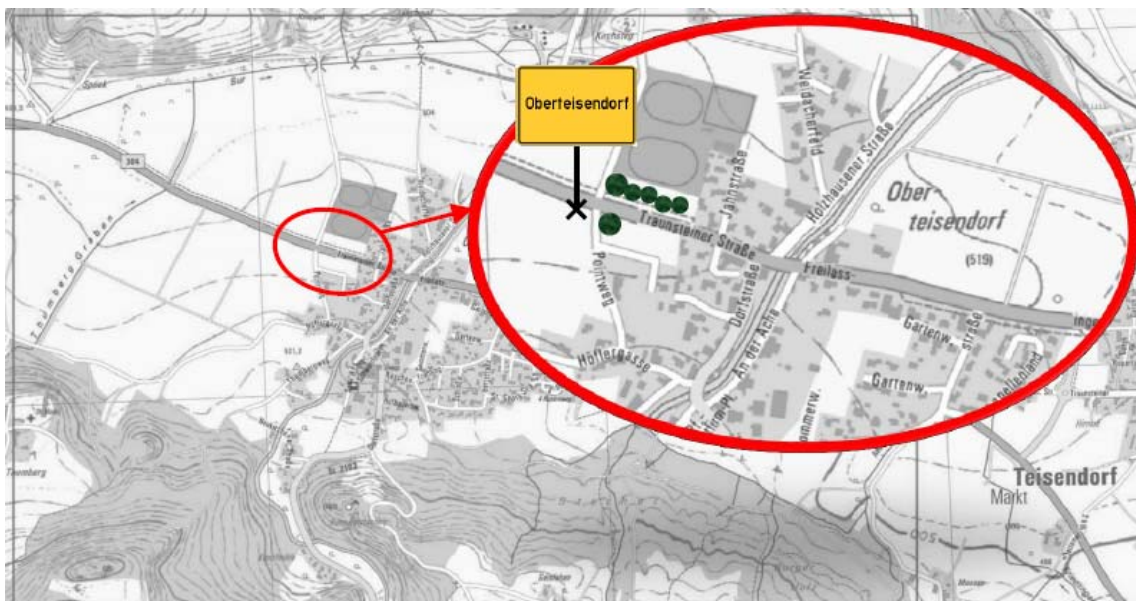
Vorschlag: An der westlichen Ortseinfahrt soll die geradlinig verlaufende B 304 leicht geschwungen umgebaut werden. Mit der Veränderung der Straße entsteht Platz für Baumpflanzungen für eine optimalen Verengung der Fahrbahn. Bei einer baulichen Entwicklung südlich der B 304 ist zu prüfen, ob die Einmündung Pointweg als Kreisverkehr gestaltet werden kann oder die Verschwenkung als Querungshilfe zwischen dem Pointweg und dem nördlich gelegenen kombinierten Rad- und Fußweg ausgebildet wird.

- Verlegung des Ortsschildes "Oberteisendorf" östlich von Obermoos



Vorschlag: Die Ortseinfahrtsgrenze von Oberteisendorf sollte an die östliche Ortseinfahrt von Obermoos verlegt werden. Dies bedeutet eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt von 600 m und einer entsprechenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h.

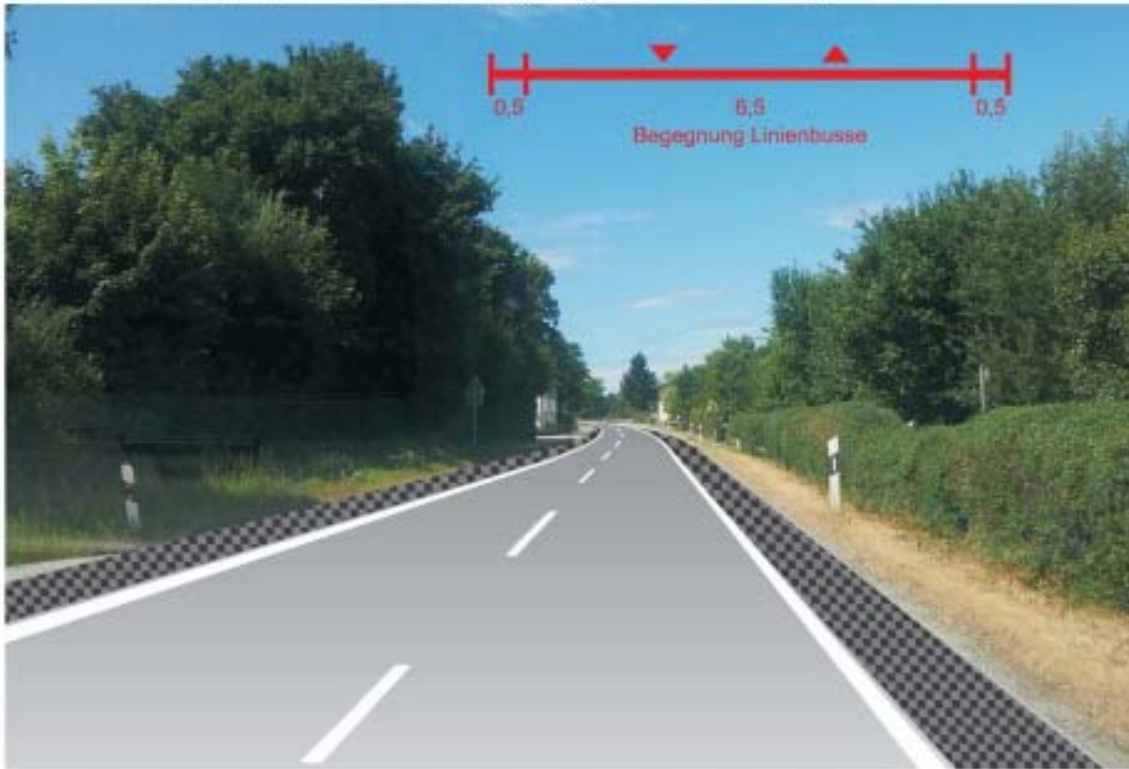
- Verlegung des Ortsschildes "Oberteisendorf" am westlichen Ortsrand



Vorschlag: Am Westrand von Oberteisendorf sollte die Ortseinfahrtsgrenze an den heutigen Bebauungsrand verlegt werden.

- Optische Einengung des Straßenraums mit Hilfe von Markierungen

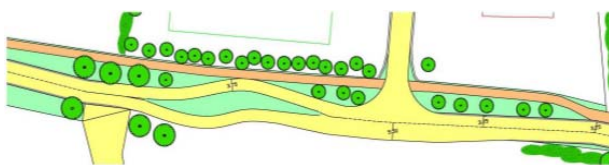
Fahrbahnbreite: 6,5m (LICHTER RAUM, Begegnung zweier Linienbusse)



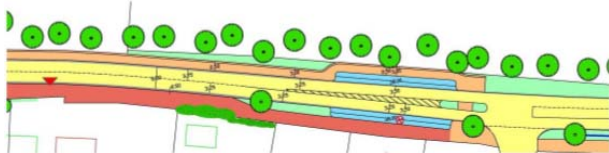
Vorschlag: Mit einer seitlichen Fahrbahnmarkierung kann der Straßenraum auf 6,50 m eingengt werden. Diese Maßnahme wird entlang der gesamten Ortsdurchfahrt von Oberteisendorf und Obermoos vorgeschlagen.

- Optische Einengung durch Begrünung im Straßenraum

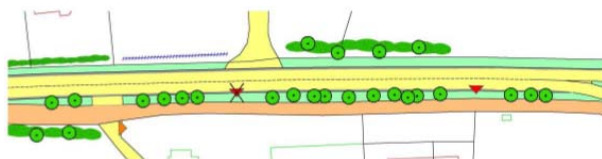
Begrünung der Straßenränder:



- südlich der Feuerwehr

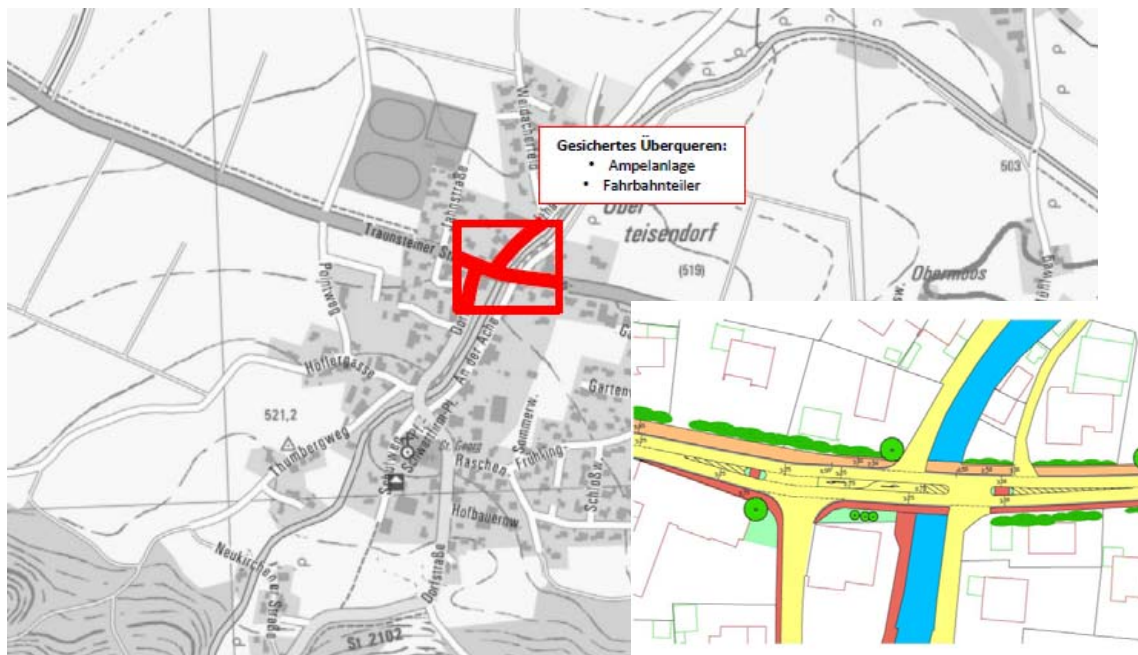


- nördlich der B 304 in Oberteisendorf



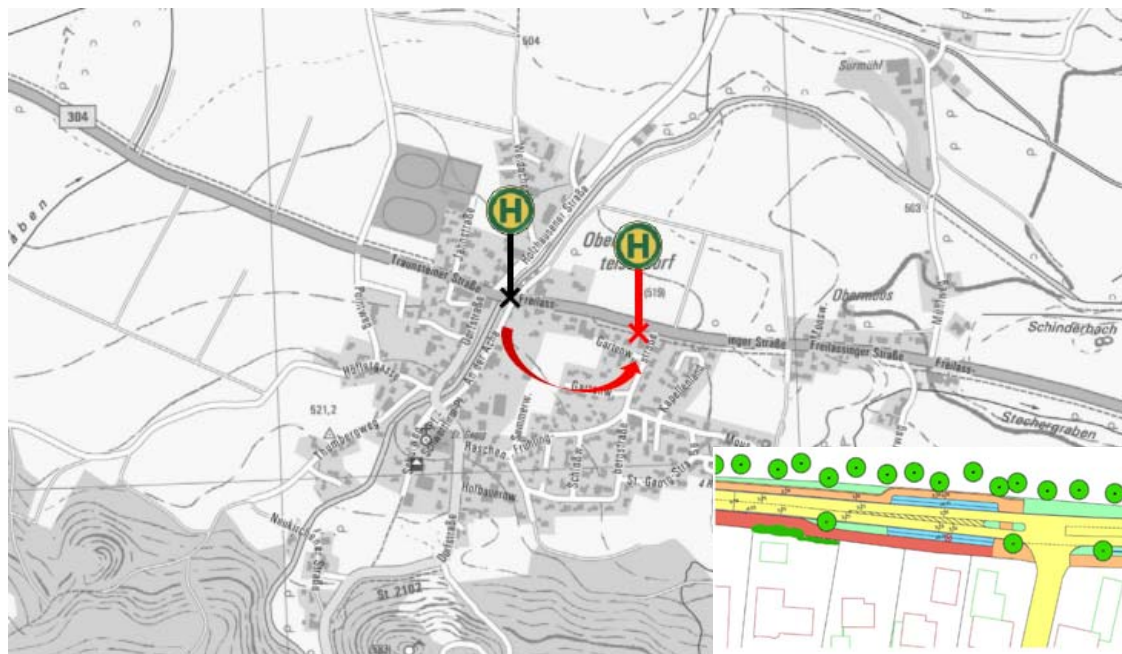
- Radweg durch Obermoos bis zur Unterführung (außerorts)

- Sichere Querung der B 304 in der Ortsmitte - Knotenpunktumgestaltung



Vorschlag: Es besteht die Notwendigkeit einer absolut sicheren Überquerungshilfe für den Weg "An der Ache" auf die südlich gelegene Seite von Obermoos (Kirche, Kindergarten, Schule). Eine signalisierte Querung in der Ortsmitte wird für Kinder und Mobilitätseingeschränkte als wichtigste Maßnahme in der Ortsmitte betrachtet.

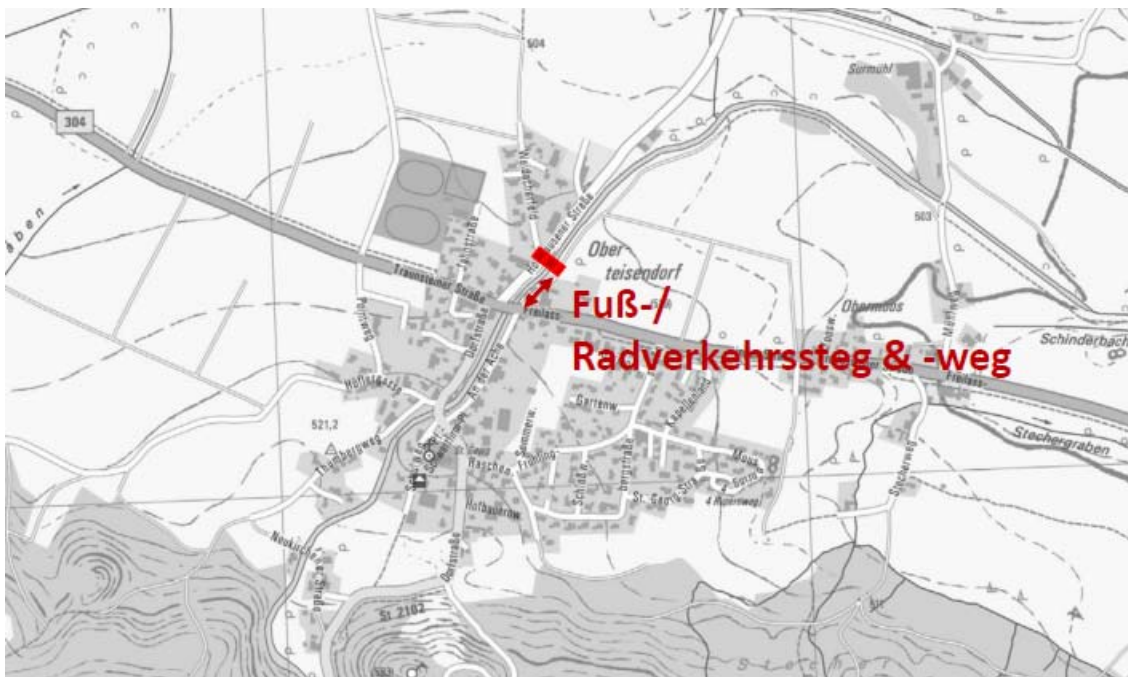
- Verlegung der Bushaltestelle an die Frühlingsstraße



Vorschlag: An der Frühlingsstraße sollen 3 Funktionen gebündelt werden:

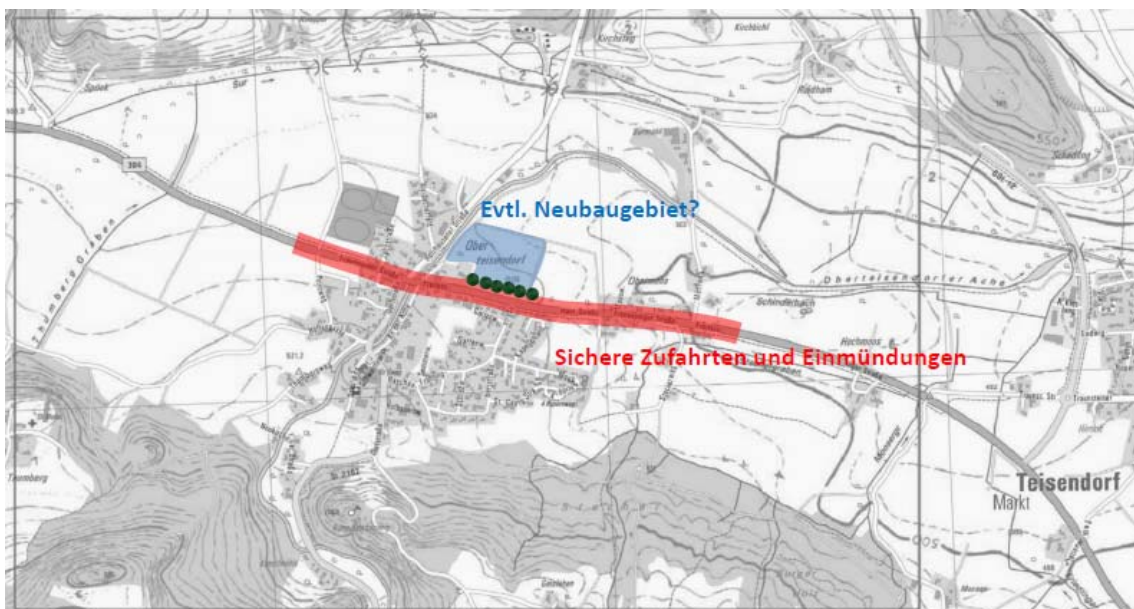
1. Verlegung der Haltestelle von der Achenbrücke aus der Ortsmitte zur Frühlingsstraße: Die Bushaltestelle in Obermoos ist ein Gefahrenpunkt (70 km/h, beidseitige Haltestelle), der durch die fußläufige Alternative an der Frühlingsstraße aufgehoben werden könnte.
2. Geplanter Seitenwechsel der Radwegeführung
3. Übergangsbereich einer 7,50 m breiten Fahrbahn auf einen innerörtlich ausreichenden Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m durch Fahrbahnmarkierung

- Sichere Achenquerung im Norden (Brücke)



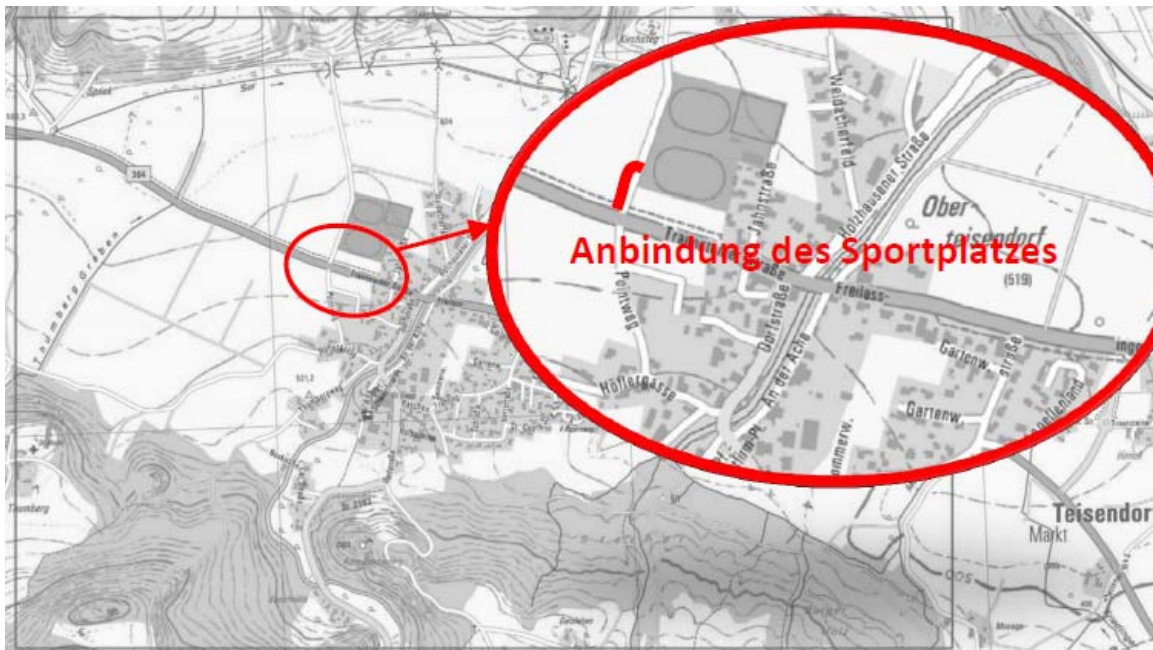
Vorschlag: Im Zusammenhang mit der Verlegung der Bushaltestelle sollte eine Fuß- und Radwegebrücke über die Oberteisendorfer Ache zum Weidacher Feld neu gebaut werden. Ziel ist die Fußgänger und Radfahrer aus der Gefahrenstelle Einmündung Dorfstraße - Holzhausener Straße zu verlagern.

**- Verkehrssichere Zufahrten auf die B 304
Einmündungsverkehr im gesamten Ort Oberteisendorf**



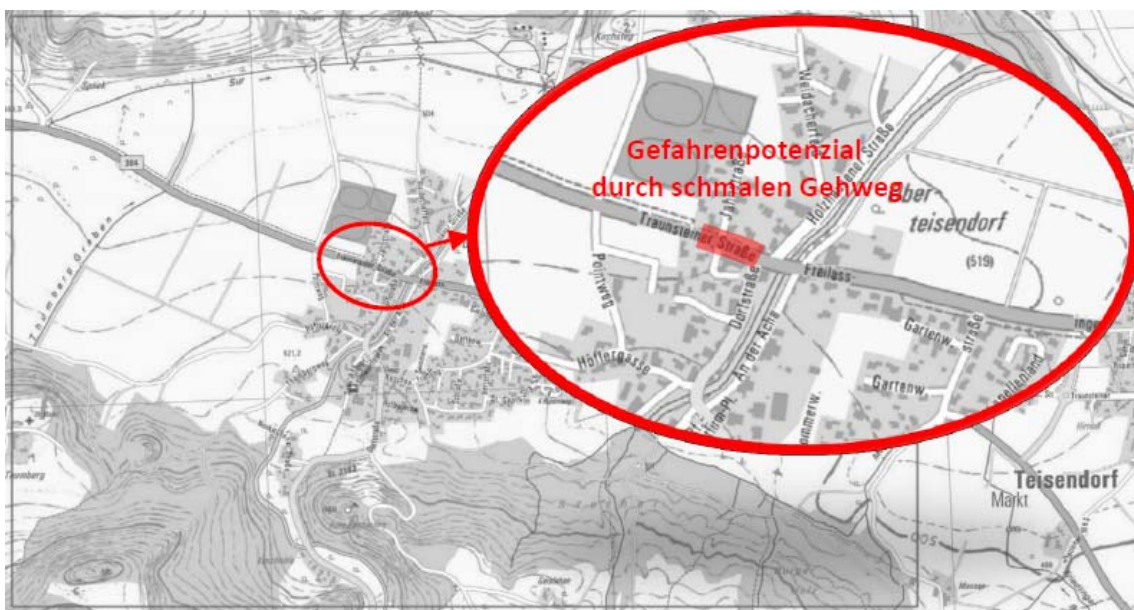
Vorschlag: Die bestehenden Zufahrten und Wege mit ihren Einmündungen in die B 304 sollten klar definiert werden. Bei einer Siedlungsentwicklung Richtung Norden (Weidacher Feld) und Osten (Kapellenland), sollte der Obstanger als gliederndes Element erhalten bleiben und Grünstreifen zur B 304 als Abstandsgrün vorgesehen werden (Straßenraumgliederung).

- Anbindung des Sportplatzes westlich der Feuerwehr



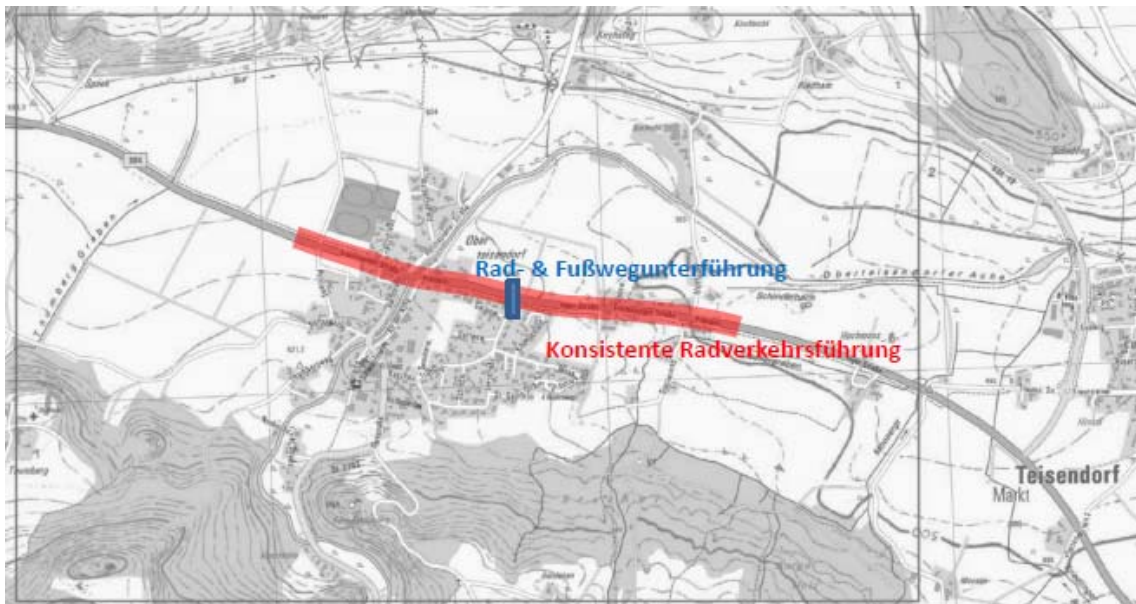
Vorschlag: Der Sportplatz sollte westlich der Feuerwehr über eine ausgebaute Erschließungsstraße an die B 304 angebunden werden.

- Verbreiterung von Gehwegen



Vorschlag: Durch zu schmale Gehwege im Ortsbereich von Oberteisendorf ist ein gewisses Gefahrenpotenzial für Fußgänger gegeben. Es wird vorgeschlagen den nördlich der B 304 begleitenden Gehweg zwischen Jahnstraße und Holzhausener Straße zu verbreitern.

**- Straßenbegleitender Radweg
Schaffen einer durchgehenden Radverkehrsführung**



Vorschlag: Um einen durchgehenden Radweg im Ort Ober-Teisendorf herzustellen, wird eine Rad- und Fußwegeunterführung an der Frühlingsstraße vorgeschlagen.

• **MAßNAHMEN AUßERORTS (FREIE STRECKE)**

- **Einmündung BGL 12 / B 304 (Ortsrand Teisendorf)**



Situation: Die Einmündung hat sich in den vergangenen Jahren als unfallauffällig erwiesen. Die Situation wird zurzeit von der örtlichen Umfallkommission überprüft. Ein Ergebnis ist noch nicht bekannt.

Vorschlag: Seitens der Bürger wurde vorgeschlagen, die jetzige Linksabbiegeranbindung von der B 304 in die BGL 12 in einen Kreisverkehr umzubauen und eine Verbindungsstraße nach Moosen mit aufzunehmen.

- Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h zwischen Obermoos - Einmündung BGL 12 / B 304 (Ortsrand Teisendorf)



Situation: Zwischen Einmündung BGL 12 / B 304 und Ortseinfahrt Obermoos liegt eine Entfernung von 900 m. Dazwischen befinden sich die Splittersiedlungen Hochmoos und Obermoos. Die Einmündungs- und Querverkehre sind aufgrund der hohen Geschwindigkeiten auf der B 304 gefährlich.

Vorschlag: Das Straßenbauamt prüft, ob hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h wirkungsvoll ist. Die Geschwindigkeitsreduzierung würde durch bauliche Maßnahmen wie den Kreisverkehr (Einmündung BGL 12 / B 304) und die Fahrbahnverschwenkung an der Ortseinfahrt von Obermoos gestalterisch unterstützt.

**- Straßenbegleitender Radweg
Schaffen einer attraktiven Radverkehrsverbindung**



Situation: Der südlich parallel an der B 304 verlaufende Fuß- und Radweg zwischen Obermoos und Hochmoos besitzt einen Grünstreifen mit Bäumen. Der Weg hat Anschluss über eine Unterführung an die Traunsteiner Straße und ist damit ein wichtiger Fuß- und Radweg zum Markt Teisendorf.

Vorschlag: Um den Straßenraum optisch einzuengen könnte auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite die Baumpflanzung noch verstärkt werden.

- Verkehrssichere Zufahrten auf die B 304 Kreuzungssituation Mühlenweg - Zufahrt Gewerbebetrieb



Situation: Am östlichen Ortsrand von Obermoos befindet sich die Einfahrt in die Ortsverbindungsstraße Richtung Surmühl mit einer gegenüberliegenden Zufahrt zu einem Gewerbebetrieb. Die neu gebauten Garagen am Gewerbestandort führen zu eingeschränkten Sichtverhältnissen an der Betriebszufahrt und anschließenden Auffahrt auf die B 304. Insofern ist hier eine äußerst kritische Verkehrssituation gegeben.

Vorschlag: Die Betriebszufahrt sollte nicht gegenüber dem Mühlweg liegen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Betriebszufahrt nach Westen über den Stecherweg verschoben werden kann.

Anhang 9
Stellungnahme Landratsamt Berchtesgadener Land
AB 321 Immissionsschutz

25.02.2015



LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL



Markt Teisendorf
 Bauamt
 Postfach 1230
 83315 Teisendorf

Terminvereinbarung
 erspart Ihnen Wartezeiten.

Bad Reichenhall, 25.02.2015

Ihre Nachricht vom:
 19.12.2014; IV/1-610/2

Unser Zeichen:
 311.4-610

Sachbearbeitung:
 FB 31 Herr Schneider
 Zimmer-Nr.: 251

Kontakt:
 Tel.: 08651/773-551
 Fax: 08651/773-527
 E-Mail: joerg.schneider@lra-bgl.de

Bauleitplanung BauGB;
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf

Anlagen: 0 Plansätze

<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit integriertem Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> mit integriertem Grünordnungsplan	
<input type="checkbox"/> Vorhabensbezogener Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
Frist für die Stellungnahme: 06.03.2015 (§ 4 BauGB)	
Landratsamt Berchtesgadener Land	
Fach-/Arbeitsbereiche: 31 Bauen und Planungsrecht; 321 Immissionsschutz; 33 Naturschutz; 322 Wasserrecht; 41 Gesundheitsamt;	
<input type="checkbox"/> keine Äußerung	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.	

Dienstgebäude: Salzburger Str. 64 83435 Bad Reichenhall Buslinie 4 – Meyerhof ab Bahnhof Bad Reichenhall	Telefon-Zentrale: Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0 Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111 Internet: www.lra-bgl.de E-Mail : info@lra-bgl.de	Besuchszeiten: Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr Do. : 08.00 - 16.00 Uhr Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr oder nach Terminvereinbarung	Bankverbindungen: Sparkasse Berchtesgadener Land Konto : 67 (BLZ 710 500 00) BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL IBAN-Nr. : DE64 7105 0000 0000 0000 67	Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00) BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL IBAN-Nr. : DE17 7109 0000 0001 0011 59
---	---	--	--	--

<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den obengenannten Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes.
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).	
<input type="checkbox"/>	Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.</p> <p>AB 321 Immissionsschutz Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt einen neuen Flächennutzungsplan zu erstellen und damit den bestehenden Flächennutzungsplan von 1985 zu ersetzen. Gegenüber dem Planentwurf vom 04.06.2012 wurde die Anzahl der Neuausweisungen verringert. Immissionsschutzrechtlich relevant sind insbesondere neue Baugebiete, stark belastete Verkehrswege und größere Betriebsstätten im Bereich Steine und Erden anzusehen. Als Neuausweisungen sind 6 Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet, 2 gemischte Bauflächen (je ein Dorf- und ein Mischgebiet) und 3 gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Daneben sind auch 1 Vorranggebiet für Kies (215 K2) in Engldham/Offenwang sowie der Ausbau der Bundesautobahn A 8 mit den neuen Anschlüssen knapp außerhalb des Gemeindegebietes und die Ortsumfahrung Oberteisendorf durch Änderung der Trassenführung der B304 und der St 2102 dargestellt.</p> <p>Zu den einzelnen Änderungsbereichen (<u>die Ziffern beziehen sich auf den Plan „Neuausweisungen“ in der Fassung vom 01.12.2014</u>) sind folgende fachliche Informationen, Anregungen und Empfehlungen veranlasst:</p> <p><u>Bereich Neukirchen</u></p> <p>Wohnbaufläche 4 (Oberwurz II) Die Wohnbaufläche 4 umfasst den Bebauungsplanbereich Oberwurz II mit einer Fläche von 3,3 ha. Der kritische Bereich zum Mischgebiet wurde mit dem Planzeichen „Lärmschutz geplant“ versehen und zur Landwirtschaft wird laut Umweltbericht ein Mindestabstand von 120 m eingehalten, da der alte Stall künftig nicht mehr genutzt wird. Aus fachtechnischer Sicht lassen sich ausreichenden Abständen zum Mischgebiet und zu landwirtschaftlichen Emissionsquellen schädliche Umwelteinwirkungen vermeiden, so dass mit der Planung Einverständnis besteht.</p> <p><u>Bereich Oberteisendorf</u></p> <p>Mischgebietsfläche 1 (Abrundung westl. Ortsrand) Das geplante Mischgebiet mit einer Fläche von 0,8 ha liegt im Nahbereich der B 304 und teilweise sogar in der Bauverbotszone, so dass hier erhebliche Verkehrslärmimmissionen und Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind. Der kritische Bereich zur Bundesstraße wurde mit dem Planzeichen „Lärmschutz geplant“ versehen. Auf die Verkehrslärmsituation abgestimmte Lärmschutzmaßnahmen längs der Bundesstraße sind daher noch bei Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuplanen.</p> <p>Wohnbaufläche 3 (Abrundung östl. Ortsrand, Kapellenland) Das geplante allgemeine Wohngebiet umfasst 2,1 ha, liegt im Nahbereich der B 304 und teilweise in der Baubeschränkungszone, so dass hier erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind.</p> <p>Der kritische Bereich zur Bundesstraße wurde mit dem Planzeichen „Lärmschutz geplant“ versehen. Ausrei-</p>

chend dimensionierte Lärmschutzwälle oder -wände an der nördlichen Grenze des geplanten Baugebietes sind grundsätzlich geeignet den Beurteilungspegel maßgeblich zu senken müssen aber ggf. durch eine grundrissorientierte Planung, die zusammen mit den Abschirmmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind, unterstützt werden.

Ortsumfahrung Oberteisendorf, B 304 / St 2102

Die geplanten Ortsumfahrungen wirken sich aus der Sicht des Immissionsschutzes in jedem Fall positiv auf die Verkehrslärsituation des Ortsteiles und die geplanten beiden neuen Baugebiete aus. Diese Straßenbaumaßnahmen unterliegen den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in einem gesonderten Verfahren zu bestimmen.

Bereich Stegreuth

Wohnbauflächen 6 (hier: Erweiterung West)

Die geplanten Wohnbauflächen (Erweiterung West/Ost) umfassen eine Fläche von insgesamt 1 ha. Der südwestliche Bereich der Baugebietsflächen (Erweiterung West) weist einen Abstand von rund 170 m zur Bahnlinie München-Salzburg auf, so dass hier zur Nachtzeit nicht zuletzt aufgrund der starken Frequentierung und des hohen Güterzuganteiles nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes zwischen 5-10 dB(A) bei freier Schallausbreitung zu erwarten sind.

Da sich aufgrund der leichten Hanglage Schallschutzmaßnahmen nur schwer realisieren lassen, sollte die Verkehrslärsituation in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet durch ein schalltechnisches Beratungsbüro ermittelt, im Umweltbericht detailliert beschrieben und grundsätzlich geeignete Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden.

Bereich Markt Teisendorf

Wohnbaufläche 1 (Teisendorf Süd, Vogelau III)

Die Wohnbaufläche 1 umfasst den Bebauungsplanbereich Vogelau III mit einer Fläche von 1,2 ha, die im Einwirkungsbereich des benachbarten Schießstandes liegt.

Im Umweltbericht wird anhand der Ergebnisse eines Messberichtes dargelegt, dass sich die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes an den geplanten Wohnbauflächen nur einhalten lassen, wenn Schallschutzmaßnahmen am benachbarten Schießstand umgesetzt werden. Die Schallschutzmaßnahmen am Schießstand sind deshalb vor Errichtung der Wohngebäude umzusetzen.

Wohnbaufläche 2 (Teisendorf Nord, Richtung Schödling)

Das Baugebiet Teisendorf Nord zwischen Schödling und Reisach mit einer Fläche von 6 ha liegt lediglich im Abstand von rund 80 m zur Bahnlinie München Salzburg, so dass hier zur Tages- und Nachtzeit nicht zuletzt aufgrund der starken Frequentierung und des hohen Güterzuganteiles insbesondere nachts Beurteilungsspiegel von bis zu 61 dB(A) zu erwarten sind, d.h. die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes belaufen sich nachts auf bis zu 16 dB(A).

Bei dieser Verkehrslärsbelastung werden sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes als auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erheblich überschritten.

Bei derart hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden aus fachtechnischer Sicht erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erhoben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der Bahntrasse auf einem Damm und der leichten Hanglage Schallschutzmaßnahmen nur schwer realisieren lassen.

Sollte die Planung dennoch mit den geringen Abständen zur Bahnlinie aufrechterhalten werden, ist die Verkehrslärsituation in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet durch ein schalltechnisches Beratungsbüro zu ermitteln, im Umweltbericht detailliert zu beschreiben, zu bewerten und grundsätzlich geeignete Schallschutzmaßnahmen sind aufzuzeigen. Auf die Ausführungen in Ziff. 4 Abs. 2 und 3 des IMS vom 25.07.2014 zum Lärmschutz in der Bauleitplanung (Az. IIB5-4641-002/10) wird hingewiesen.

Bereich Nähe Bahnhof

Gewerbegebiet I (östlich der Fa. Mafo, Erweiterung Warisloh)

Die Erweiterungen der Gewerbeflächen im Bereich des Bahnhofes umfassen eine Fläche von 0,4 ha in „Warisloh“. Durch die geplanten Erweiterungen der Gewerbegebietsflächen „Warisloh“ vergrößert sich die Gewerbegebietsfläche im Bereich des Bahnhofes, während die zulässigen Richtwerte bereits durch die bestehenden Gewerbebetriebe ausgeschöpft werden. Mögliche Lärmkonflikte an den nächstgelegenen Einzel-

anwesen im Außenbereich und den Misch- und Wohngebietsflächen am Bahnhof und Lösungsansätze sind noch darzustellen.

Bereich Ufering

Interkommunales Gewerbegebiet 3 (Oberschlacht)

Das Gewerbegebiet Oberschlacht mit einer Fläche von 10 ha liegt verkehrsgünstig an der B 304 und weist bereits Abstände große Abstände zu den nächstgelegenen Einzelanwesen im Außenbereich auf.

Da auf Bebauungsplanebene eine Geräuschkontingentierung vorgenommen werden soll, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Vorranggebiet für Kies 215K2

Kiesabbaugebiet Englham/Offenwang

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine relativ große Fläche mit ca. 7,5 ha in der Nähe der nördlichen Gemeindegrenze und des Ortsteiles Offenwang. Durch die bestehenden Betriebsanlagen der Firmen BAM und Egger besteht schon eine nicht unerhebliche Vorbelastung. Die möglichen Lärmkonflikte (auch in der Nachbargemeinde) und die Lösungsansätze sind noch darzustellen.

Bereits bestehende Wohnbauflächen und bestehende Wohngebäude

Bei bereits bestehenden, erhöht schutzbedürftigen Wohnbauflächen oder Wohngebäuden im Nahbereich von stark frequentierten Verkehrswegen (z. B. Bahnlinie München-Freilassing, Autobahn A 8, Bundes- und Staatsstraßen) müssen die Fragen des Schallschutzes bei der späteren Bebauungsplanaufstellung bzw. bei Umbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

AB 322 Wasserrecht

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

FB 33 Naturschutz

Die Stellungnahme bzgl. der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 01.10.2012 wird weiterhin aufrechterhalten. Vor allem auf die Konflikte bei der Ausweisung der neuen Gewerbegebiete Kirchholz und Oberschlacht sowie bei Neukirchen südlich der A8 wird nachdrücklich verwiesen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollte besonderer Augenmerk auf die naturschutzfachlichen und- rechtlichen Belange sowie dem Ausgleich / Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft gelegt werden.

Die übergeordneten Ziele des alten Landschaftsplanes, wie z.B. die Erhaltung des Surtales als naturschutzfachlich wertvoller, unzerschnittener Landschaftsteil, sollen weiterhin bei der Siedlungsentwicklung des Marktes berücksichtigt werden.

Grundsätzlich besteht mit der Neuaufstellung fachliches Einverständnis.

**Stellungnahme Landratsamt Berchtesgadener Land
AB 321 Immissionsschutz**

09.12.2015



LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Markt Teisendorf
Bauamt
Postfach 1230
83315 Teisendorf

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten.

Bad Reichenhall, 09.12.2015

Ihre Nachricht vom:
04.11.2015; IV/1

Unser Zeichen:
311.4-610

Sachbearbeitung:
FB 31 Herr Schneider
Zimmer-Nr.: 251

Kontakt:
Tel.: 08651/773-551
Fax: 08651/773-527
E-Mail: joerg.schneider@lra-bgl.de

**Bauleitplanung BauGB;
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Marktes Teisendorf**

Anlagen: Plansätze

<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit integriertem Landschaftsplan
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan	<input type="checkbox"/>	mit integriertem Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/>	Vorhabensbezogener Bebauungsplan für den Vorhaben- und Erschließungsplan		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
Frist für die Stellungnahme: 14.12.2015 (§ 4 BauGB)			
Landratsamt Berchtesgadener Land			
Fach-/Arbeitsbereiche: 31 Bauen und Planungsrecht; 321 Immissionsschutz; 33 Naturschutz;			
<input type="checkbox"/>	keine Äußerung		
<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.		

Postgebäude:

Poststr. 64
83423 Bad Reichenhall
Postfach 1230
83315 Teisendorf

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59

<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den obengenannten Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes.
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung <u>nicht</u> überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).	
<input type="checkbox"/>	Einwendungen
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obengenannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.</p> <p>AB 321 Immissionsschutz Das Planungsbüro Steinert hat mit Schreiben vom 05.11.2015 die Änderungen seit dem letzten Verfahrensschritt mitgeteilt.</p> <p>Zu den neu aufgeführten Änderungsbereichen sind folgende fachliche Informationen, Anregungen und Empfehlungen veranlasst:</p> <p><u>WA Darstellung einer Baulücke in Neukirchen</u></p> <p>Die geplante neue Wohnbaufläche auf Flst. 142/3 ist als heranrückende Wohnbebauung zu dem unmittelbar benachbarten Zimmereibetrieb Obermayer zu betrachten und dementsprechend auch den Lärmimmissionen aus diesem Betrieb ausgesetzt. Zimmereibetriebe sind dabei in der Regel grundsätzlich als störende Gewerbebetriebe zu bewerten.</p> <p>Im Rahmen eines Bauantrages (BV 712-2012) wurde mit Datum vom 10.07.2012 von der Handwerkskammer für München und Oberbayern eine schalltechnische Untersuchung für die im FNP neu aufgenommene Wohnbaufläche erstellt, mit der die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an dem geplanten Wohnhaus nur unter bestimmten Vorgaben nachgewiesen wurde. Wesentliche Voraussetzung aus dieser Untersuchung war, dass zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ein Nebengebäude mit einer Höhe von 4,65 m und einer Länge von 11 m eine Teilabschirmung des Gewerbelärmes der Zimmerei Obermayer erforderlich war und auf der Westseite des geplanten Gebäudes keine Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche situiert werden. Insofern liegt hier ein bekannter Lärmkonflikt vor.</p> <p>Wenn in diesem Bereich dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG nicht durch Trennung der konfligierenden Nutzungen Rechnung getragen werden soll, ist im Umweltbericht und der Begründung für diesen Bereich auf den Lärmkonflikt „Gewerbelärm - heranrückende Wohnbebauung“ einzugehen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung sowie Verringerung der Lärmbelastungen sind verbal argumentativ zu beschreiben. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind im Flächennutzungsplan darzustellen (vgl. § 5 (2) Nr. 6 BauGB).</p> <p><u>Holzhausen: Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche als MD</u></p> <p>Die geplante Dorfgebietserweiterung im Nordosten von Holzhausen liegt einerseits im Einwirkungsbereich bestehenden Landwirtschaft Johann Grabner, Holzhausen 18, die sich im Außenbereich befindet und andererseits grenzt die Dorfgebietsfläche im Süden an das erhöht schutzbedürftige Sondergebiet „Kur und Erholung“ an. Es sind somit zwei potentielle Konfliktpunkte gegeben. Eine Konfliktbewältigung geht aber weder aus der Begründung noch aus dem Umweltbericht hervor.</p> <p>Bei einer Bebauung mit Wohngebäuden entsteht ein Konflikt mit den Emissionsquellen der bestehenden</p>

Landwirtschaft im Außenbereich. Eine Ausbreitungsberechnung des AELF Traunstein vom 26.08.2013 zu der letzten Stallerweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Grabner (BV 787-2012) zeigt, dass bereits an den Bestandsgebäuden, die an die Erweiterungsflächen heranreichen bereits die zulässigen Geruchshäufigkeiten für Dorfgebiete ausgeschöpft sind, d.h. ein weiteres Heranrücken des Dorfgebietes an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb führt zu einer Überschreitung der für Dorfgebiete zulässigen Geruchshäufigkeiten.

Eine Bebauung mit Stallanlagen führt demgegenüber aber zu einem Konflikt mit dem bestehenden erhöht schutzbedürftigen Sondergebiet „Kur und Erholung“, dem mindestens der gleiche Schutzanspruch wie einem Wohngebiet zugeordnet werden muss. In erster Näherung ist deshalb nach dem IMS „Immissionsschutz in der Bauleitplanung“ ein Abstand von 120 m zwischen dem SO „Kur und Erholung“ und möglichen Stallungen in dem neuen Dorfgebiet zugrunde zu legen.

Aus fachtechnischer Sicht wird in beiden Fällen der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht eingehalten, so dass gegen die geplante MD Ausweisung Bedenken bestehen.

MD-Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche in Mehring

Im nordwestlichen Randbereich des Ortsteiles Mehring ist die Erweiterung des bestehenden Mischgebiets (Bebauung der Fläche mit 2 Wohngebäuden lt. 3. Änd. BPL Mehring-Nord) geplant. Im Gegensatz hierzu wird die Fläche im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Mehring-Nord“ jedoch als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hier liegt deshalb eine Diskrepanz der Gebietskategorie zwischen den beiden Planungen vor.

Unabhängig davon liegt diese Fläche im Einwirkungsbereich der stark frequentierten Bahnstrecke Rosenheim-Freilassing, die sich südlich im Abstand von rund 100 m befindet.

Die Verkehrslärberechnung des TÜV vom 04.08.2015 zur BPL-Änderung zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes insbesondere in der Nacht in dem Planungsgebiet deutlich verfehlt werden. Die Überschreitungen zur Nachtzeit liegen in einer Größenordnung von bis zu 18 dB(A). Die berechneten Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) sowohl am Tage als auch in der Nacht tangieren bereits einen Bereich, in dem die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen in Frage zu stellen sind.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte für eine Gebietserweiterung mit Wohngebäuden deshalb das allgemeine Wohngebiet nicht nach Süden, d.h. in Richtung der Bahnlinie, sondern nach Möglichkeit nördlich der bestehenden Wohnbebauung erweitert werden, da aufgrund des größeren Abstandes zu Bahnlinie und einer Teilabschirmung durch bestehende Bebauung weniger kritische Werte vorliegen und auch dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG Rechnung getragen wird.

Ergänzung zur Stellungnahme „Immissionsschutz“ des LRA vom 25.02.2015

Vorranggebiet für Kies 215K2

Die bisherige fachtechnische Stellungnahme wird aufrechterhalten und um folgende Ausführungen ergänzt:

In der Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze“

(vgl. https://www.lfu.bayern.de/laerm/doc/anlagen_abbauflaechen.pdf)

wird zu den Geräuschauswirkungen durch den Kiesabbau u. a. ausgeführt:

„Die Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Geräusche und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann bei Abbau von Kies, Sand oder Tonen i.d.R. sichergestellt werden, wenn folgende Mindestabstände der Abbauflächen nicht unterschritten werden:

- zu reinen Wohngebieten 300 m
- zu allgemeinen Wohngebieten 200 m.

Falls weitere Anlagen z.B. auf anderen Abbauflächen oder in Gewerbegebieten in der Nähe sind, ist die Summenwirkung der Geräusche zu berücksichtigen. Dadurch können etwa bei 3 schalltechnisch vergleichbaren Betrieben schon nahezu doppelt so große Abstände notwendig werden.

Geringere Abstände sind im Einzelfall möglich, wenn ausreichend dimensionierte Abschirmungen vorhanden sind oder angelegt werden. Zur Feststellung ihrer Wirkung sind aber Detailuntersuchungen erforderlich.“

Eine deutliche Verschärfung des o.g. Mindestabstandes ist im vorliegenden Fall durch die hier vorliegende Vorbelastung durch mehrere Betriebe (z.B. BAM und Fa. Egger) und den vorhandenen BImSchG-Genehmigungen gegeben, nach denen den bestehenden Betrieben bereits rechtlich die Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte genehmigt wurde.

Bei einer Erweiterung der Abbauflächen in dem geplanten Umfang ist deshalb davon auszugehen, dass Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz (z.B. Fläche für Lärmschutzwall) erforderlich werden. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen diesbezüglich eine heranrückende Wohnbauflächenausweisung der Nachbargemeinde im Auge zu behalten, um die Immissionsschutzsituation nicht weiter zu verschärfen.

Schienenverkehrslärm

Die bisherigen fachlichen Ausführungen in der fachtechnische Stellungnahme zu den Wohnbauflächen in Stegreuth (Erweiterung West) und Teisendorf Nord zwischen Schödling und Reischach werden aufrechterhalten und um folgende Ausführungen ergänzt:

Es wird nochmals auf das Trennungsgebot des § 50 BImSchG hingewiesen, dem im Bereich des Verkehrslärmschutzes die Funktion eines sogenannten Optimierungsgebotes bzw. einer Abwägungsdirektive zukommt (vgl. Bayerischer VGH, Urteil v. 25.10.2015, Az. 25 N 04.642).

Das IMS „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 führt zum Trennungsgebot und dem Heranrücken eines schutzbedürftigen Wohngebietes an eine bestehende Straße aus:

„Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen (hierunter fällt auch die Bauleitplanung) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.“

Dieses Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und damit elementarer städtebaulicher Planung, dem insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungspläne durch eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen Rechnung zu tragen ist.

Wegen der Langfristigkeit der planerischen Ausweisung kommt deshalb auch dem vorsorgenden Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu.

Im Falle einer Wohngebietsausweisung neben einem bestehenden Verkehrsweg haben Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes [Lärmschutzwand, -wall oder Kombination aus beiden (i.d. Regel unmittelbar neben dem Verkehrsweg)] bei der Konfliktbewältigung des Verkehrslärms, falls eine Konfliktvermeidung nach § 50 BImSchG ausscheidet, ein besonderes Gewicht. Dies gilt umso mehr, wenn sich die Beurteilungspegel der Grenze zur Gesundheitsgefahr bzw. der absoluten Erheblichkeitsschwelle gem. § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV [70 dB(A)/60 dB(A)] nähern oder diese überschreiten.

Anhang 10

Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze – LfU 2003

Bayerisches Landesamt
für Umweltschutz



Stand: 7.2003

Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze

1. Geräuschauswirkungen durch den Abbaubetrieb auf Siedlungsgebiete

Bei der Flächenausweisung ist zu beachten, dass in späteren Genehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Beurteilung des Anlagengeräusches herangezogen werden.

Die Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Geräusche und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann bei Abbau von Kies, Sand oder Tonen i.d.R. sichergestellt werden, wenn folgende Mindestabstände der Abbauflächen nicht unterschritten werden:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - zu reinen Wohngebieten | 300 m |
| - zu allgemeinen Wohngebieten | 200 m |
| - zu Mischgebieten | 150 m. |

Bei Steinbrüchen können je nach Abbauverfahren auch größere Abstände, nämlich 500 bis 800 m erforderlich werden.

Dabei ist vorausgesetzt, dass der Abbaubetrieb nur tagsüber zu den üblichen Arbeitszeiten (7.00 bis 17.00 Uhr) stattfindet und die eingesetzten Abbaugeräte und Aufbereitungseinrichtungen dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen. Falls weitere Anlagen z.B. auf anderen Abbauflächen oder in Gewerbegebieten in der Nähe sind, ist die Summenwirkung der Geräusche zu berücksichtigen. Dadurch können etwa bei 3 schalltechnisch vergleichbaren Betrieben schon nahezu doppelt so große Abstände notwendig werden.

Geringere Abstände sind im Einzelfall möglich, wenn Abschirmungen vorhanden sind oder angelegt werden. Zur Feststellung ihrer Wirkung sind aber Detailuntersuchungen erforderlich. Die spätere Genehmigungsfähigkeit sollte deshalb nicht durch Unterschreitung der Abstände in Frage gestellt werden, solange nicht entsprechende Untersuchungsergebnisse vorliegen. Neben den Siedlungsgebieten sind auch Einzelanwesen im Außenbereich zu berücksichtigen. Bei landwirtschaftlicher Nutzung werden sie meist Mischgebieten gleichgesetzt; eine geringe Lärmvorbelastung kann aber auch die Einstufung als Wohngebiet rechtfertigen. Für sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie z.B. Campingplatzgebiete oder Kleingartenanlagen sind Hinweise zur Beurteilung des Schutzanspruches dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 vom Mai 1987 zu entnehmen.

2 Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze

2. Geräuscheinwirkungen durch den Transportverkehr auf Siedlungsgebiete

Bei der Standortwahl von Abbauflächen ist zu vermeiden, dass an den Zufahrtsstraßen, insbesondere in Ortsdurchfahrten, durch den Transportverkehr eine wesentliche Verschlechterung der Verkehrslärmsituation eintritt (vgl. Nr. 7.4 der TA Lärm). Das ist i.d.R. bei der Anbindung über Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen zu befürchten, da sich hier das Schwerverkehrsaufkommen durch den Kies- und Sandabbau häufig mehr als verdoppelt. Unabhängig von der Vorbelastung ist eine Zufahrt in Bezug auf Verkehrslärm auch schon bedenklich, wenn das Verkehrsaufkommen insgesamt dazu führt, dass die Orientierungswerte im Beiblatt 1 DIN 18005 vom Mai 1987 überschritten werden. In Ortsdurchfahrten mit Wohnbebauung ist dies bei geringem Pkw-Verkehr ab ca. 100 Lkw-Fahrten am Tage zu erwarten.

3. Geräuscheinwirkungen auf Erholungsräume

Als schutzwürdig sind vor allem Naturschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Naturparks und Bereiche außerhalb dieser Gebiete, die der ruhigen Erholung dienen können, anzusehen. Gemäß Ziff. B.XIII 3.1 des LEP soll ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung in Bereichen, die der Erholung dienen, verhindert und bestehende Lärmbelastungen vermindert werden. Standorte von Abbauflächen in der Nähe oder innerhalb solcher Erholungsräume sind deshalb bedenklich. Das gleiche gilt für die zugehörigen Erschließungswege. Bei freier Schallausbreitung erstrecken sich die Störzonen bis zu einer Entfernung von 300 bis 400 m, wobei Belästigungen insbesondere bei geringen sonstigen Umgebungsgeräuschen auftreten.

Heinz Sonntag, Tel. (0821) 90 71 – 52 16, heinz.sonntag@lfu.bayern.de

Anhang 11 Auszug Geotopkataster

v. 23.11.2015



Bayerisches Landesamt für Umwelt



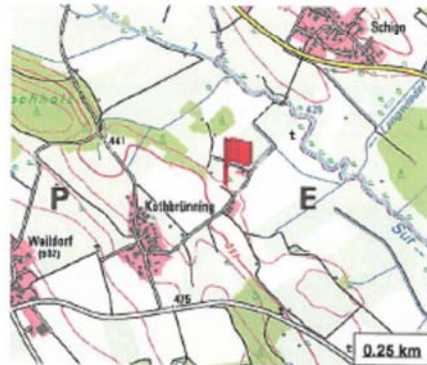
Geotopkataster Bayern

Ehemalige Kiesgrube NE von Kothbrünning

Geotop-Nummer: 172A002

Stand: 23.11.2015

Objekt-ID: 8143GT000001
 Gemeinde: Teisendorf
 Landkreis/Stadt: Berchtesgadener Land
 TK25: 8143 Freilassing
 Koordinaten (G/K): R: 4566269
 H: 5303436
 Geländehöhe: 435 m ü.NN
 Größe: L: 60 m, B: 30 m, H: 8 m, F: 1800 qm
 Geol. Raumeinheit: Salzach-Jungmoränenregion



Kurzbeschreibung

Die ehemalige Kiesgrube ist bereits völlig verfüllt. In einem neuen Aufschluss, der ca. 40 m NW liegt, ist die Schichtenfolge wieder gut sichtbar. Es handelt sich um eine schräggelagerte Wechselfolge von Kiesen und Sanden - vermutlich moränennahe (Delta-)Schotter der Würmeiszeit.

Geototyp: Sedimentstrukturen
 Gesteinsart

Geologie: Niederterrassenschotter (Oberpleistozän)

Petrographie: Schotter
 Aufschlussart: Kiesgrube/Sandgrube (künstlich)
 Zustand/Nutzung: zugewachsen, z.T. mit Bauschutt, ganz verfüllt, zerstört/nicht mehr vorhanden/nicht auffindbar

Erreichbarkeit: zugänglich
 Schutzstatus: kein Schutzgebiet

Literatur:

Ehemalige Kiesgrube NE von Kothbrünning

Geotop-Nummer: 172A002

Bewertung:	Stand: 23.11.2015
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	lokal bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	heimatkundlich/touristisch bedeutend
Erhaltungszustand:	nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	selten (nur in einer geol. Region)

Geowissenschaftlicher Wert: wertvoll
 (Kategorien: geringwertig, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)



Bildnachweis:

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt



Weitere Informationen:
 Bayerisches Landesamt für Umwelt
[Abteilung Geologischer Dienst](#)
[Geotope und Geotopschutz](#)
 Kontakt: [Info-Geotope](#)



Bayerisches Landesamt für Umwelt



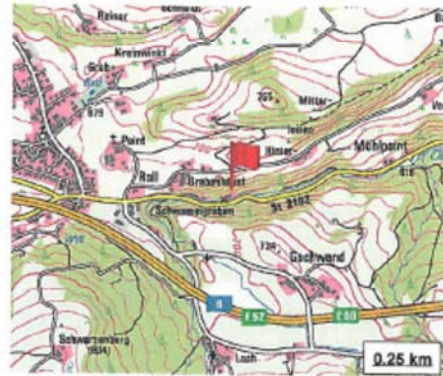
Geotopkataster Bayern

Helvetikum-Aufschluss im Rollgraben

Geotop-Nummer: 172A004

Stand: 23.11.2015

Objekt-ID: 8142GT000001
 Gemeinde: Teisendorf
 Landkreis/Stadt: Berchtesgadener Land
 TK25: 8142 Teisendorf
 Koordinaten (G/K): R: 4556476
 H: 5299524
 Geländehöhe: 675 m ü.NN
 Größe: L: 3 m, B: 2 m, H: 2 m, F: 6 qm
 Geol. Raumeinheit: Salzach-Jungmoränenregion



Kurzbeschreibung

Die Stockletten und Lithothamnienkalk beinhalten eine reiche Mikrofauna. Die Typlokalität wurde schon durch Gümbel (1869) bearbeitet. Der Aufschluss ist teilweise verstäürzt und verwachsen.

Geototyp: Typlokalität
 Tierische Fossilien
 Pflanzliche Fossilien
 Schichtfolge

Geologie: Lithothamnienkalk (Eozän)
 Globigerinen-Mergel (Eozän)

Petrographie: Schluffstein; Tonstein; Kalkstein
 Aufschlussart: Hanganriss/Felswand (natürlich)
 Zustand/Nutzung: tw. verstäürzt, zugewachsen

Erreichbarkeit: anfahrbar
 Schutzstatus: kein Schutzgebiet

Literatur: Hagn (1961)
 Gümbel (1868)

Helvetikum-Aufschluss im Rollgraben

Geotop-Nummer: 172A004

Bewertung:	Stand: 23.11.2015
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	überregional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	besonderes wissenschaftl. Referenzobjekt
Erhaltungszustand:	gering beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	selten (nur in einer geol. Region)

Geowissenschaftlicher Wert: besonders wertvoll
(Kategorien: geringwertig, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)

**Bildnachweis:**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

**Weitere Informationen:**

Bayerisches Landesamt für Umwelt

[Abteilung Geologischer Dienst](#)[Geotope und Geotopschutz](#)Kontakt: [Info-Geotope](#)



Bayerisches Landesamt für Umwelt



Geotopkataster Bayern

Ehem. Eisenerz-Bergbau SW von Neukirchen

Geotop-Nummer: 172G007

Stand:

Objekt-ID: 8142GT015001
 Gemeinde: Teisendorf
 Landkreis/Stadt: Berchtesgadener Land
 TK25: 8142 Teisendorf
 Koordinaten (G/K): R: 4555251
 H: 5298842
 Geländehöhe: 745 m ü.NN
 Größe: L: 350 m, B: 70 m, H: 20 m, F: 24500 qm
 Geol. Raumeinheit: Salzach-Jungmoränenregion



Kurzbeschreibung

Südlich des Weilers Weitwies befinden sich am nordwestlichen Teisenberg in den Grubenfeldern "Sigmundflöz" und "Neues Flöz" zahlreiche Bergbaurelikte. Mehrere, teilweise wassergefüllte Pingen bilden einen NE-SW-streichenden Pingenzug, auch Schachthalden sind anzutreffen. Das Betreten der Pingen ist gefährlich, zahlreiche Warnschilder und Einzäunungen weisen auf die Gefahren hin. Der Westteil des Bergbauareals liegt bereits im Landkreis Traunstein.

Abgebaut wurden syndesimentär entstandene, oolithische Eisenerze (älteste Untere Meeresmolasse). Urkundlich nachgewiesen ist der - sicherlich ältere - Bergbau ab 1537. Die Einstellung des Betriebs erfolgte 1924. Das Gelände ist meist sehr steil, die Aufschlüsse sind daher verrollt und zudem stark zugewachsen.

Geototyp: Pinge/nfeld
Halde

Geologie: Kressenberger-Schichten (Eozän)

Petrographie: Sandstein
 Aufschlussart: Pinge (künstlich)
 Zustand/Nutzung: zugewachsen, forstwirtschaftlich genutzt, Oberflächenwasser-Ansammlung

Erreichbarkeit: abgelegen
 Schutzstatus: kein Schutzgebiet

Literatur:

Dieser Datensatz ist nicht veröffentlicht und darf nur für den internen Dienstgebrauch verwendet werden!

Auszug aus dem Geotopkataster, erstellt am 23.11.2015, 08:26 Uhr
 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de

1 von 2 Seiten

Ehem. Eisenerz-Bergbau SW von Neukirchen

Geotop-Nummer: 172G007

Bewertung: Stand: 23.11.2015
Allg. geowiss. Bedeutung: bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung: regional bedeutend
Öffentliche Bedeutung: heimatkundlich/touristisch bedeutend
Erhaltungszustand: gering beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region: selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen: selten (nur in einer geol. Region)

Geowissenschaftlicher Wert: wertvoll
 (Kategorien: geringwertig, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)

**Bildnachweis:**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

**Weitere Informationen:**

Bayerisches Landesamt für Umwelt

[Abteilung Geologischer Dienst](#)[Geotope und Geotopschutz](#)Kontakt: [Info-Geotope](#)**Dieser Datensatz ist nicht veröffentlicht und darf nur für den internen Dienstgebrauch verwendet werden!**

Auszug aus dem Geotopkataster, erstellt am 23.11.2015, 08:26 Uhr
 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de

2 von 2 Seiten



Bayerisches Landesamt für Umwelt



Geotopkataster Bayern

Leitenbach-Tal W von Thumberg

Geotop-Nummer: 172R044

Stand:

Objekt-ID: 8142GT015002
 Gemeinde: Teisendorf
 Landkreis/Stadt: Berchtesgadener Land
 TK25: 8142 Teisendorf
 Koordinaten (G/K): R: 4557311
 H: 5301292
 Geländehöhe: 550 m ü.NN
 Größe: L: 800 m, B: 200 m, H: 40 m, F: 160000 qm
 Geol. Raumeinheit: Salzach-Jungmoränenregion



Kurzbeschreibung

Neben einer aufgelassenen Kiesgrube W von Thumberg befindet sich an der Nordost-Abdachung des Hochhorns das Tal des Leitenbachs. Der Bach und seine sporadisch Wasser führenden Zuflüsse sind tief in das Moränenmaterial des Salzach-Saalach-Gletschers der Würmzeit einerodiert. Viele kleinere Findlinge (Konglomerate, Gneise, Kalke) säumen die Talflanken. Im Bachbett ist möglicherweise Seewer Kalk aufgeschlossen. Das Tal ist durch einen Wanderweg und mehrere Forstwege gut erschlossen.

Geototyp: Findling

End-(Wall-) Moräne

Geologie: Würm-Moräne (Oberpleistozän)

Seewer Kalk (Oberkreide)

Petrographie: Gneis; Konglomerat; Kalkstein

Aufschlussart: Prallhang/Flussbett/Bachprofil (natürlich)

Zustand/Nutzung: forstwirtschaftlich genutzt

Erreichbarkeit: zugänglich

Schutzstatus: FFH-Gebiet

Literatur:

Geotop-Nummer: 172R044

Bewertung:	Stand: 23.11.2015
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	regional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	heimatkundlich/touristisch bedeutend
Erhaltungszustand:	nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	häufig (in über 4 geol. Regionen)

Geowissenschaftlicher Wert: **bedeutend**
 (Kategorien: geringwertig, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)



Bildnachweis:

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt



Weitere Informationen:
 Bayerisches Landesamt für Umwelt
[Abteilung Geologischer Dienst](#)
[Geotope und Geotopschutz](#)
 Kontakt: [Info-Geotope](#)



Bayerisches Landesamt für Umwelt



Geotopkataster Bayern

Mäander der Sur NW von Gumperting

Geotop-Nummer: 172R045

Stand:

Objekt-ID: 8142GT015003
 Gemeinde: Teisendorf
 Landkreis/Stadt: Berchtesgadener Land
 TK25: 8142 Teisendorf
 Koordinaten (G/K): R: 4561692
 H: 5303886
 Geländehöhe: 470 m ü.NN
 Größe: L: 700 m, B: 100 m, H: 5 m, F: 70000 qm
 Geol. Raumeinheit: Salzach-Jungmoränenregion



Kurzbeschreibung

Freierodierte Rippen aus Konglomeraten führen mehrfach zu Aufstau. Zusammen mit dem geringen Gefälle wird dadurch ein starke Mäanderbildung bewirkt. An den Prallhängen sind die Konglomerate ("Nagelfluh") gelegentlich zugänglich aufgeschlossen.

Geototyp: Mäander

Geologie: Obere Meeressmolasse (V+F-OMM) (Untermiozän)

Petrographie: Konglomerat
 Aufschlussart: Prallhang/Flussbett/Bachprofil (natürlich)
 Zustand/Nutzung: gut erhalten
 Erreichbarkeit: zugänglich
 Schutzstatus: FFH-Gebiet

Literatur:

Mäander der Sur NW von Gumperting

Geotop-Nummer: 172R045

Bewertung:	Stand: 23.11.2015
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	regional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	heimatkundlich/touristisch bedeutend
Erhaltungszustand:	nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	selten (nur in einer geol. Region)

Geowissenschaftlicher Wert: wertvoll
(Kategorien: geringwertig, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)

**Bildnachweis:**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

**Weitere Informationen:**

Bayerisches Landesamt für Umwelt

[Abteilung Geologischer Dienst](#)[Geotope und Geotopschutz](#)Kontakt: [Info-Geotope](#)