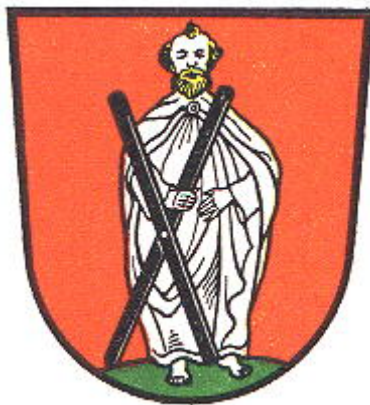


MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER

Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin

Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin

www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf

Tel.: + 49 8666 9273871

info@schmid-planung.com

21.06.2024

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 21.06.2024 zugrunde.

Der Marktgemeinderat hat am die Aufstellung des Änderungsplanes für den Bereich Hörafing - Nord beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Änderungsgründe

Am nördlichen Ortsrand von Hörafing soll ein Teil des bestehenden Dorfgebietes als Dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt und das Baugebiet nach Norden geringfügig erweitert werden um hier zusätzliche Wohnhäuser zu ermöglichen. Zur Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Durch die Darstellung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) soll das einvernehmliche Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung auch künftig ermöglicht werden.

Die Ausweisung weiterer Flächen für Wohnbauten ist dringend erforderlich, um dem bestehenden Engpass am Wohnungsmarkt entgegenzuwirken und die Abwanderung junger Familien zu verhindern. Ziel der Gemeinde ist es, dass ein maßvolles Bevölkerungswachstum in allen Ortsteilen im Gemeindegebiet erfolgen kann und junge Familien in der Gemeinde gehalten werden können.

Um das Vorhaben realisieren zu können, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Im Parallelverfahren wird für diesen Bereich der Bebauungs-/Grünordnungsplan „Hörafing - Nord“ aufgestellt.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer teilweisen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Der bestehende Bedarf an Baugrundstücken für einheimische Familien in der Gemeinde Teisendorf kann seit längerer Zeit nicht mehr ausreichend gedeckt werden. Durch Nachverdichtungspotentiale kann hier nur in sehr beschränktem Ausmaß Abhilfe geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher im Norden des Ortsteiles Hörafing das Baugebiet geringfügig zu erweitern und einen Teil des bisherigen Dorfgebietes als Dörfliches Wohngebiet auszuweisen. Dadurch können 5 Baugrundstücke gebildet werden, die über die bestehenden Verkehrsanlagen und eine neu zu errichtende kurze Stichstraße erschlossen werden sollen. Die Inanspruchnahme der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft umfasst somit nur eine kleine Teilfläche des Änderungsbereiches und ist unumgänglich, um den dringend benötigten Wohnraum für einheimische Familien zu schaffen.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für das Dörfliche Wohngebiet hat sich die Gemeinde Teisendorf im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich ist und die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

3. Lage, Größe und geplante Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt ca. 3,5 km östlich von Teisendorf im Norden des Ortsteiles Hörafing und umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,12 ha. Diese wird nun als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Der östlich der bestehenden Verkehrsfläche gelegene Teil des Änderungsbereiches ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt und wird nur geringfügig vergrößert. Der südliche und südöstliche Teil ist bereits bebaut, der nördlicher Teil wird derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der westlich der Verkehrsfläche gelegene Teil ist derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist derzeit ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Änderungsbereich sind nun 5 Einzelhäuser für den Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung geplant. Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngebäude mit Garagen. Im Osten schließen eine Metallbaufirma sowie ein Sägewerk an. Letzterer plant ein Betriebsleiterwohnhaus zu errichten.

Das Gelände ist weitgehend eben bzw. fällt von der bestehenden Gemeindestraße beiderseits geringfügig ab.

Im Norden und Nordosten wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen, Süden und Südosten grenzt Dorfgebiet an. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich im Dorfgebiet noch eine aktive Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefenthal“ (Gebietskennzahl 2210814300035) in Zone III B sowie im Vorranggebiet für die Wasserversorgung „Tiefenthal“ (Objektkennzahl 2150814300001).

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Hörafing-Nord“ aufgestellt.

4. Erschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt einerseits über die bestehende Gemeindestraße sowie über eine neue kurze Stichstraße mit Wendepplatz, die nach Osten von der bestehenden Verkehrsfläche abzweigt.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Wasserleitung der Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Das Abwasser wird im gesamten Ortsteil im Trennsystem erfasst. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Ortskanalisation geleitet. Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes sowie der Lage im Wasserschutzgebiet wird das auf den Straßenverkehrs-, Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal erfasst.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Der Änderungsbereich wird als Dörfliches Wohngebiet dargestellt und liegt im Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.
2. Aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Verkehrerschließung sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen ist eine wirtschaftliche Erschließung und bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur gegeben.
3. Durch die maßvolle Erweiterung kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und größere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist somit gewährleistet.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Am nördlichen Ortsrand von Hörafing soll ein Teil des bestehenden Dorfgebietes als Dörfliches Wohngebiet dargestellt und nach Norden geringfügig erweitert werden. Dadurch soll die Errichtung weiterer Wohnbauten sowie ein Anbau bei einem bestehenden Gebäude ermöglicht werden.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die relevanten Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Traunstein.

Grundlegendes Ziel (Z 1.1.1 LEP) ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Wesentliche Ziele der Siedlungsentwicklung (G 3. LEP) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft und Anbindung neuer Siedlungsflächen. Durch kompakte Siedlungsformen soll der Energieverbrauch reduziert sowie die Nutzung energieeffizienter Versorgungssysteme begünstigt werden. Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (G 2.2.5 LEP).

Im **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18, Stand 2023) ist Teisendorf als Grundzentrum festgelegt. Teisendorf liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Salzburg und Traunstein. Hier sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden (A II.2.1.G RPL). Im Rahmen einer klimaschonenden Raumentwicklung soll die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden (A I.2.3 G RPL).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Der Ortsteil Hörafing ist auf einem Grundmoränengebiet des ehemaligen Salzachgletschers gelegen. Das Planungsgebiet selbst befindet sich auf einem würmzeitlichen Moränenzug. Der Untergrund ist überwiegend kiesig bis blockig, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt). Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an.

Auf diesem überwiegend sandig-schluffigem Lehm haben sich Para-Braunerden bzw. Braunerden entwickelt. Der Boden im Änderungsbereich ist anthropogen überprägt unter

Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf.

Aufgrund der zu erwartenden teilweisen Neuversiegelung des Untergrundes sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. In direkter Nähe sind keine Heilquellen oder Biotope vorhanden. Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Der gesamte Ortsteil Hörafing und somit auch das Planungsgebiet liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefenthal“ (Gebietskennzahl 2210814300035) in Zone III B (Nutzungseinschränkung z. B. für Ablagern von Schutt und Abfall, Anwendung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln) sowie im Vorranggebiet für die Wasserversorgung „Tiefenthal“ (Objektkennzahl 2150814300001).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen-/ Niederschlagswasser soll so weit wie möglich vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Da dies auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet und den Untergrundverhältnissen voraussichtlich nur sehr begrenzt möglich sein wird, wird das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sowie von der öffentlichen Verkehrsfläche derzeit bereits über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken westlich von Hörafing (Fl.-Nr. 3009, Gemarkung Weildorf) abgeleitet. Beides ist ausreichend dimensioniert, um auch noch zusätzliches Niederschlagswasser aufzunehmen.

Die Auswirkungen werden daher für das Schutzgut Wasser mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Teil der Fläche ist bereits bebaut und weist nur einen geringen Grünflächenanteil auf. Die un bebauten Flächen des Planungsgebietes sind derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind hier keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Im Nahbereich liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete oder Biotope, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Es sind somit insgesamt geringe Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

2.4 Schutzgut Mensch und Siedlung

Durch die Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet können neue Baugründe für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Die un bebauten Flächen des Planungsgebietes sind als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben somit für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion.

Das neue Dörfliche Wohngebiet liegt benachbart zu einem bestehenden Dorfgebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

Im Süden des Planungsgebietes befindet sich auf Fl.-Nr. 2517 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (ca. 49,7 GV). Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund der bereits dazwischenliegenden Wohngebäude ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung durch unzumutbare Geruchsbelästigungen beeinträchtigt wird oder dass der Betrieb in seiner Entwicklung eingeschränkt wird.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde Teisendorf ist großklimatisch überwiegend dem Klimabezirk „Oberbayerisches Voralpenland“ zuzuordnen. Das Klima wird als mäßig kühl mit kontinentaler Prägung beschrieben. Die Jahresniederschlagssumme beträgt 1300 – 1800 mm. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei 5 – 8 ° Celsius.

Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Höräfinng werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Somit ist insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung, die nur geringfügig über die bestehende Siedlungsstruktur hinausragt, wird der bestehende Ortsteil abgerundet.

Eine Einbindung der Bauvorhaben in die bestehende Ortstruktur soll durch Anpassung der künftigen Bauten an den Baubestand sowie durch eine Ortsrandeingrünung sichergestellt werden.

Mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist daher mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Südlich des Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 m folgendes Baudenkmal:

D-1-72-134-76: Kornspeicher; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, bez. 1555, in jüngeren Stadel eingebaut; Adresse: Staufenstraße 11 und 13. Durch die bestehende dazwischenliegende Bebauung ergibt sich kein direkter Blickbezug zwischen dem Baudenkmal und der geplanten Wohnbebauung.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Es ist somit von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würden die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung würde weiter bestehen und müsste andernorts gedeckt werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt. Im Norden des Änderungsbereiches soll eine Eingrünung des Ortsrandes erfolgen. Im Bebauungsplan werden hierzu als auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entsprechende Festsetzungen getroffen, um den Eingriff möglichst gering zu halten und entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt.

5. Alternative Planungslösungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Norden des Ortsteiles Höräfinng kann unter weitgehender Schonung der natürlichen Ressourcen eine geringfügige Erweiterung

der Bebauung unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrserschließung erfolgen. Alternativen Planlösung mit ähnlich geringem Eingriff liegen daher nicht vor.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur somit sinnvoll und wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörafing-Nord“ geregelt.

6. Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7. Monitoring

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten erheblicher Umweltauswirkungen gegebenenfalls überwacht werden.

8. Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Hörafing soll ein Teil des bestehenden Dorfgebietes als dörfliches Wohngebiet dargestellt und nach Norden geringfügig erweitert werden. Dadurch soll die Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht werden, um dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen.

Der Änderungsbereich ist bereits teils bebaut und teils als Wiese landwirtschaftlich intensiv genutzt. Am Ortsrand sind keinerlei Eingrünungsstrukturen vorhanden und im Bereich der noch un bebauten Flächen gibt es keine Gehölze.

Die Eingriffsfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Durch den Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und teilweiser Bodenversiegelung ist in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf Klima und Luft sowie Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu befürchten. Durch die geplante Bebauung, die die bestehende Siedlungsstruktur abrundet, wird sich das Orts- und Landschaftsbild geringfügig verändern. Durch die geplante Ortsrandeingrünung ist eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild jedoch gewährleistet.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung daher überwiegend von geringer Erheblichkeit und es ist davon auszugehen, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

Teisendorf,
MARKT TEISENDORF

.....
Thomas Gasser
Erster Bürgermeister