

# **Markt Teisendorf**

## **8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

**UMWELTBERICHT**

23.06.2026

Auftraggeber: Markt Teisendorf  
Poststraße 14  
83317 Teisendorf

Bearbeiter: Kathrin Voigt, Dipl.-Ing. Landespflege  
Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner

**planungsbüro hohmann steinert**  
**landschafts- + ortsplanung**

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



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                   |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 EINLEITUNG.....</b>                                                                          | <b>1</b> |
| 1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....                                       | 1        |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....                                 | 5        |
| 1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen .....                     | 5        |
| 1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....                                                | 6        |
| <b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>                                   | <b>8</b> |
| 2.1 Schutzgut Fläche .....                                                                        | 8        |
| 2.1.1 Bestand.....                                                                                | 8        |
| 2.1.2 Bewertung.....                                                                              | 8        |
| 2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 9        |
| 2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 9        |
| 2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 9        |
| 2.2 Schutzgut Boden.....                                                                          | 10       |
| 2.2.1 Bestand.....                                                                                | 10       |
| 2.2.2 Bewertung.....                                                                              | 10       |
| 2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 12       |
| 2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 12       |
| 2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 13       |
| 2.3 Schutzgut Wasser .....                                                                        | 14       |
| 2.3.1 Bestand.....                                                                                | 14       |
| 2.3.2 Bewertung.....                                                                              | 14       |
| 2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 15       |
| 2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 15       |
| 2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 16       |
| 2.4 Schutzgut Luft und Klima .....                                                                | 16       |
| 2.4.1 Bestand.....                                                                                | 16       |
| 2.4.2 Bewertung.....                                                                              | 17       |
| 2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 17       |

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.4    | Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 17        |
| 2.4.5    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 18        |
| 2.5      | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                                    | 20        |
| 2.5.1    | Bestand.....                                                                                | 20        |
| 2.5.2    | Bewertung.....                                                                              | 20        |
| 2.5.3    | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 21        |
| 2.5.4    | Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 22        |
| 2.5.5    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 22        |
| 2.6      | Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....                                          | 23        |
| 2.6.1    | Bestand.....                                                                                | 23        |
| 2.6.2    | Bewertung.....                                                                              | 23        |
| 2.6.3    | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 24        |
| 2.6.4    | Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 24        |
| 2.6.5    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 25        |
| 2.7      | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....                                                   | 25        |
| 2.7.1    | Bestand.....                                                                                | 25        |
| 2.7.2    | Bewertung.....                                                                              | 25        |
| 2.7.3    | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 26        |
| 2.7.4    | Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 26        |
| 2.7.5    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 27        |
| 2.8      | Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....                                                     | 27        |
| 2.8.1    | Bestand.....                                                                                | 27        |
| 2.8.2    | Bewertung.....                                                                              | 27        |
| 2.8.3    | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....                                             | 27        |
| 2.8.4    | Prognose bei Durchführung der Planung .....                                                 | 27        |
| 2.8.5    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen<br>Auswirkungen ..... | 27        |
| 2.9      | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....                                            | 28        |
| 2.10     | Auswirkungen auf weitere Umweltbelange .....                                                | 29        |
| 2.10.1   | Abfälle und Beseitigung/ Verwertung.....                                                    | 29        |
| 2.10.2   | Risiken durch Unfälle und Katastrophen .....                                                | 29        |
| 2.10.3   | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....                 | 29        |
| 2.10.4   | Eingesetzte Techniken und Stoffe .....                                                      | 29        |
| <b>3</b> | <b>Prüfung Alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>                                     | <b>29</b> |
| <b>4</b> | <b>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....</b>                                         | <b>30</b> |

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1 Eingriffsbilanzierung.....                                                                                                             | 30        |
| <b>5 Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                                                         | <b>31</b> |
| 5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf<br>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen..... | 31        |
| 5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt<br>(Monitoring).....                                    | 31        |
| <b>6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>                                                                                     | <b>32</b> |
| <b>7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....</b>                                                                                            | <b>34</b> |

## **1 EINLEITUNG**

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Teisendorf erfordert eine 8. Änderung bzw. Überarbeitung des gültigen Flächennutzungsplanes in 7 Bereichen.

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

Der Umweltbericht wird gemäß der Anlage 1 BauGB erstellt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter abgeschätzt, die sich durch die Inhalte der Bauleitplanung ergeben. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung ist Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und liegt als gesondertes Dokument vor.

Für die Änderungsbereiche 1, 2 und 7 liegen bereits Umweltberichte für die Bebauungspläne vor, die in die Beurteilung mit einfließen.

### **1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die 8. FNP-Änderung betrifft 7 Änderungsbereiche, die nachfolgend kurz beschrieben werden.

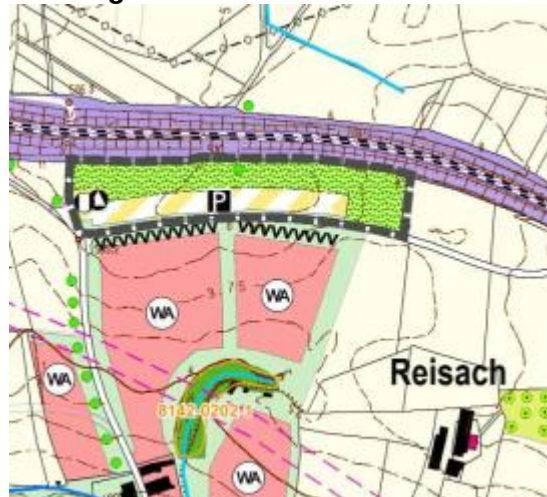
#### Änderungsbereich 1- Sägemühle:

Im Norden von Teisendorf unmittelbar südlich der Bahntrasse befinden sich festgesetzte Flächen für Stellplätze, Carports, Biomasseheizkraftwerk, Abfallsammlung sowie eine festgesetzte Ausgleichsfläche (Flurstück 636). Diese sind dem, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sägemühle“ zugeordnet. Da die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche erfolgt (Bestand ist Grünland), ist eine Anpassung an die Bebauungsplanung erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

#### **Bestand**



#### **Planung**



#### Änderungsbereich 2 – Sportgelände Oberteisendorf

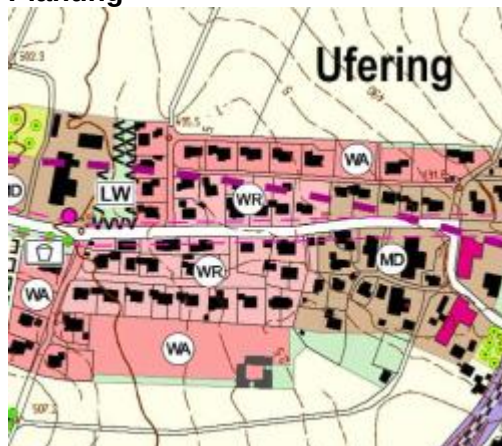
Um den Bestand der Sportanlage in Oberteisendorf zu sichern und Entwicklungspotentiale abzudecken, wurde der Bebauungsplan „Sportgelände Oberteisendorf“, aufgestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport“ dargestellt. Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Sportgelände“ (Flurstücke 463/8, 463, 465, 466/2) erfolgt eine Anpassung an den Bebauungsplan.

**Bestand****Planung****Änderungsbereich 3 – Ufering Linden I**

Der Bebauungsplan „Ufering Linden I“ wurde im Westen um eine Bauparzelle (Flurstück 421/2) erweitert. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist diese Erweiterungsfläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Angleichung an den Bebauungsplan (Ausweisung als Dorfgebiet) ist deshalb erforderlich.

**Bestand****Planung****Änderungsbereich 4 – Ufering Linden II**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ufering – Linden II“ wurde nach Süden erweitert. Der gegenständliche Änderungsbereich (Flurstück 751/25) ist im gültigen Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt. Hier hat eine Anpassung an den Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) zu erfolgen.

**Bestand****Planung**

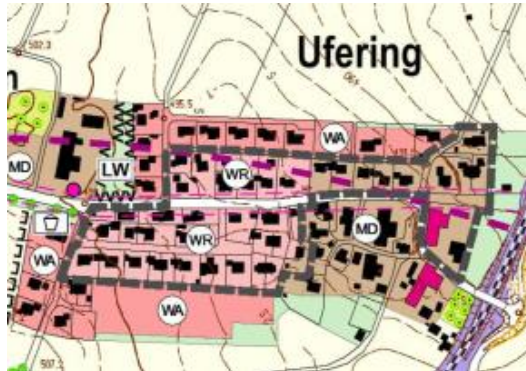
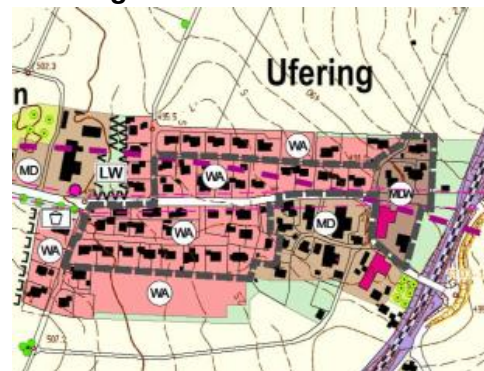
Änderungsbereich 5 – Oberwurzen - Neukirchen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen – Oberwurzen“ erfolgte im Bereich der Flurstücke 22/20 (T), 22, 22/70, 22/59, 22/60, 22/57 eine Änderung der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Dies entspricht zum Teil der tatsächlichen Nutzung. Für den restlichen Änderungsbereich wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da der sich hier befindliche landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde.

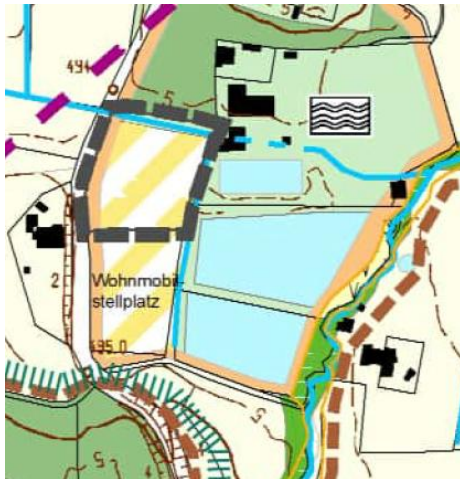
Die Anpassung hat noch auf Flächennutzungsplanebene zu erfolgen.

**Bestand****Planung**Änderungsbereich 6 – Ufering Mitte

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes werden Änderungen in den bestehenden Bebauungsplänen in Ufering angestrebt, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Änderungen umfasst im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die baulichen Nutzungen Reines Wohngebiet und Dorfgebiet. Im neuen Bebauungsplan wird nun entsprechend der bestehenden und angestrebten Nutzung der östliche Teilbereich als Dörfliches Wohngebiet und der übrige Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden.

**Bestand****Planung**Änderungsbereich 7 – Freizeitgelände Teisendorf

Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“ südlich von Teisendorf ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ (Flurstücke Nr. 418 (T), 418/1) ausgewiesen. Auf dieser Fläche (bisher Grünland) sind im Rahmen der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes „Freizeit Teisendorf“ Änderungen geplant, die eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nötig machen. Die Flächennutzungsplanänderung betrifft nur den nördlichen Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“. Stellplätze sollen als Verkehrsfläche dargestellt werden, Spielplatz, Pumptrack und Biergarten als Grünfläche.

**Bestand****Planung**

Die insgesamt 7 Änderungsbereiche verteilen sich auf Teisendorf Ort, Ufering, Ufering – Linden, Roßdorf, Oberteisendorf und Neukirchen.

Eine Übersicht über die Lage kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

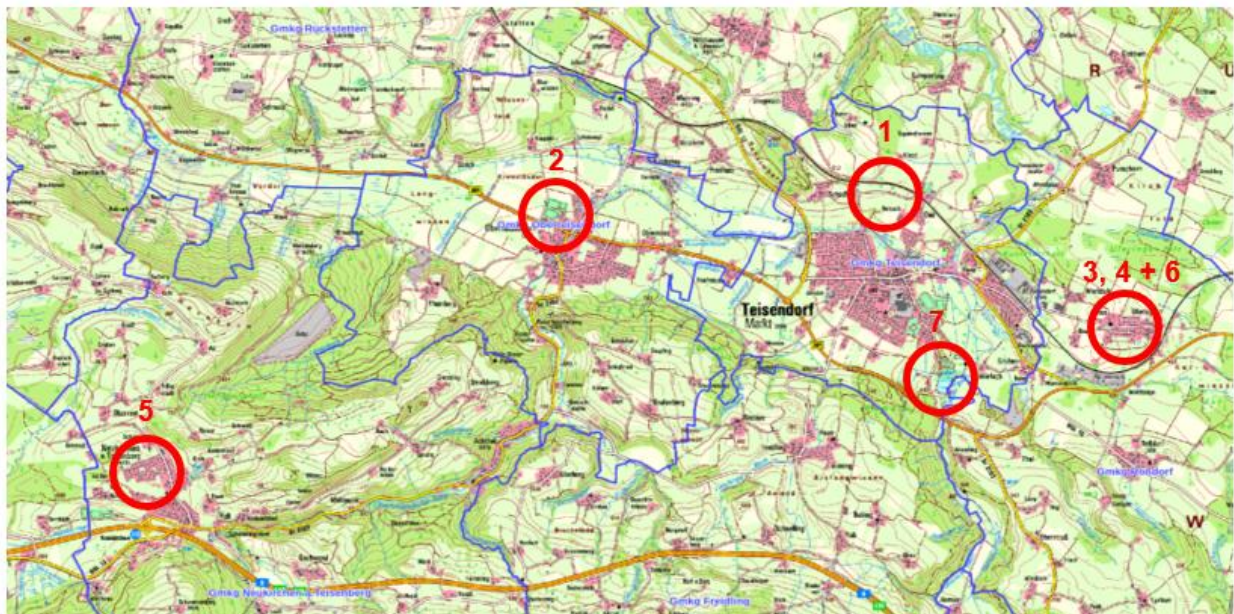


Abbildung 1: Lage der Änderungsbereiche 1 bis 7, Quelle: BayernAtlasPlus

Für die Änderungsbereiche 3 (Ufering Linden I), 4 (Ufering Linden II), 5 (Oberwurzen – Neukirchen) und 6 (Ufering Mitte) liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Für diese Bereiche wurden also schon innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung die Umweltauswirkungen der Planung untersucht oder nicht notwendig (§ 13a BauGB).

**In der folgenden Betrachtung der Umweltauswirkungen durch die geplanten Änderungsbereiche werden die Änderungsbereiche 3, 4, 5 und 6 daher nicht weiter berücksichtigt.**

**Es werden demzufolge nur die Änderungsbereiche 1, 2 und 7 betrachtet.**

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Verordnungen und Normen

| Fachgesetz                              | Inhalt/ Ziele                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 Abs. 5 BauGB                        | nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen   |
| § 1 Abs. 6 BauGB                        | zu berücksichtigende Umweltbelange (Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/ Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz) |
| § 1a Abs. 2 BauGB                       | sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung                                                                                                                                                              |
| § 1 BBodSchG                            | Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Bodenschutz                                                                                                                                                                 |
| BbodSchV                                | Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen und altlastverdächtigen Flächen, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, Ziel ist Schutz der menschlichen Gesundheit                           |
| § 55 Abs. 2 WHG                         | Regelung der Niederschlagsversickerung, Schutz des Wassers vor Verunreinigung                                                                                                                                      |
| Entwässerungssatzung vom 04.06.2024     | Regelung der Abwasserentsorgung, Schutz der Schutzgüter Mensch und Wasser                                                                                                                                          |
| § 78 WHG                                | bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Schutz von Leib und Leben vor Hochwasser                                                                                                      |
| BayWG                                   | Gewässerunterhalt, Bewirtschaftung von Gewässern                                                                                                                                                                   |
| § 1 Abs. 1 BNatSchG                     | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                                                                                            |
| § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB | Eingriffsregelung, Vermeidung von unnötigen Eingriffen in Natur und Landschaft                                                                                                                                     |
| § 44 BNatSchG                           | besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, Schutz von Flora und Fauna                                                                                                                                           |
| § 33 BNatSchG                           | FFH-/ Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung, Schutz europarechtlicher Schutzgebiete                                                                                                                          |
| Stellplatzsatzung vom 03.12.2007        | Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und des Bodens (Versiegelung) durch Festlegung Anzahl Stellplätze für Wohnungen                                                                                             |
| § 30 BNatSchG                           | gesetzlicher Biotopschutz                                                                                                                                                                                          |
| TA Lärm                                 | Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärm                                                                                                                                                                      |
| TA Luft                                 | Reinhaltung der Luft, Schutzgut Mensch sowie Klima/ Luft                                                                                                                                                           |
| BImSchG                                 | Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf sämtliche Schutzgüter, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität                                                                                                          |
| 39. BImSchV                             | Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, Schutz der menschlichen Gesundheit                                                                                                                               |
| DIN 18005                               | Hinweise zum Schallschutz im Städtebau, Orientierungswerte für Luftschall, Schutz der menschlichen Gesundheit                                                                                                      |
| DIN 5034-1                              | Tageslicht in Innenräumen, Schutz der menschlichen Gesundheit                                                                                                                                                      |
| DIN 18920                               | Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen                                                                                                                                         |

## 1.2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

### Naturschutz

Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz "FIS-Natur" (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, BayernAtlas/Umwelt

#### Amtliche Bayerische Biotopkartierung

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches 1 (kleinflächig sogar innerhalb) befindet sich das kartierte Biotop „Bahnböschungen nordöstlich Schödling“ (8142-1346-001) mit teils nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (feuchte Hochstaudenfluren, Landröhrichte).

Weitere Biotope der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind nicht von der Planung betroffen.

Etwa 85 m östlich des Änderungsbereiches 7 fließt der Ramsauer Bach entlang, der als amtlich kartiertes Biotop „Naturnahe Bäche des Ramsaubach und Thalgraben südlich von Teisendorf“ (8142-1353-001) auch Schutzstatus nach § 30 BNatSchG (u.a. Auwälder) erhält.

#### Internationale Schutzgebiete

Das gesamte Gebiet der Geltungsbereiche liegt im „Biosphärenreservat Berchtesgadener Land“.

#### Europäische Schutzgebiete

Die Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Das FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ beginnt etwa 290 m südlich von Änderungsbereich 7.

Das FFH-Gebiet „Uferbereiche des Waginger Sees, Götzingen Achen und untere Sur“ verläuft etwa 550 m von Änderungsbereich 1.

#### Nationale Schutzgebiete

Die Geltungsbereiche befinden sich weder in Naturschutzgebieten noch in Landschaftsschutzgebieten.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb von Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes. Die ABSP-Flächen der näheren Umgebung entsprechen den Abgrenzungen der Amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Die Änderungsbereiche 2 und 7 grenzen unmittelbar an das ABSP-Schwerpunktgebiet „Oberes Surtal“.

Die Änderungsbereiche 2 und 7 befinden sich ebenfalls innerhalb des BayernNetzNaturProjektes 173 „Quellmoore und Feuchtwiesen zwischen Ruhpolding und Ainring“

### Wasserwirtschaft

Quelle: BayernAtlas/Umwelt

#### Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche

Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und sind auch nicht in der Nähe ausgewiesen.

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 7 liegen innerhalb wassersensibler Bereiche.

#### Wasserschutzgebiete

Die Geltungsbereiche der Planung liegen nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Trinkwasserschutzgebiet „Teisendorf“ befindet sich ca. 700 m südwestlich von Änderungsbereich 2.

## **Forstwirtschaft**

*Quelle: Waldfunktionskartierung, Stand: 1999*

### Waldfunktionsplan

Es liegen keine Flächen der Änderungsbereiche innerhalb der Waldfunktionskartierung. In der Nähe der Änderungsbereiche 1, 2 und 7 sind Bodenschutzwälder ausgewiesen.

## **Denkmalschutz**

*Quelle: BayernAtlas/Planen und Bauen*

### Bodendenkmäler

Vom Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg – Salzburg“ (D-1-8142-0010) ist der Änderungsbereich 1 ca. 200 m entfernt.

### Baudenkmäler

Es befinden sich keine ausgewiesenen Baudenkmäler innerhalb der zu betrachtenden Änderungsbereiche.

## **Naturgefahren**

*Quelle: BayernAtlas/Naturgefahren*

Die Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb von Gefahrenhinweisbereichen für Georisiken. Diese erstrecken sich südlich der B 304 und anschließend südlich der A8.

Auch Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges, hundertjähriges oder extremes Hochwasser werden nicht tangiert.

## **Bodenschutz**

*Quelle: ABuDIS des Landesamtes für Umwelt Bayern (Altlastenkataster)*

Das Altlastenkataster des LfU (Altablagerungen, Altstandorte, stoffliche schädliche Bodenveränderungen, Rüstungsaltslasten) enthält für Teisendorf folgende zwei Auskünfte.

Eingetragen ist eine 1979 stillgelegte Deponie (Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub) mit Katasternummer 17200017.

Desweiteren ist ein Betriebsstandort einer Gießerei (Oberflächenveredlung, Galvanik, Metallherzeugung und -bearbeitung) mit Katasternummer 17200493 vermerkt, der derzeit saniert wird und anschließend als Grünland genutzt werden soll.

Flurnummern der Altlasten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abrufbar.

Weiterführende Anfragen zu Daten aus dem bayerischen Altlastenkataster sind an die vor Ort zuständige Kreisverwaltungsbehörden zu richten.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die einzelnen Schutzgüter werden auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Untersuchungen analysiert und in die folgenden Bewertungsstufen eingeordnet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Analyse und Bewertung erfolgen verbal-argumentativ.

### 2.1 Schutzgut Fläche

#### 2.1.1 Bestand

Seit Novellierung des UVPG - Gesetzes vom Juli 2017 ist „Fläche“ ein neues Schutzgut in der Umweltprüfung. Besonders der quantitative Aspekt des Flächenverbrauchs soll hier angesprochen werden.

Die Fläche als eine begrenzte Ressource ist ein Indikator für Beeinträchtigungen von Lebensräumen für Menschen, Pflanzen, Tiere, Böden, Wasser, Klima und Landschaft. Ziel ist eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme.

Ein Ansatz zur Bearbeitung von Fläche stellt die Bezugnahme zum Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (2018) dar, wonach im Jahr 2030 nur noch 30 ha Fläche pro Tag in Deutschland für Siedlungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. 2020 war der tägliche Flächenverbrauch immer noch wesentlich höher (54 ha pro Tag). Das „Integrierte Umweltprogramm 2030“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) präzisiert das Flächenreduktionsziel bis 2030 auf 20 ha pro Tag. Das BMU will dabei Maßnahmen zum Flächenschutz und der Gestaltung zum Übergang einer Flächenkreislaufwirtschaft entwickeln.

Das Schutzgut Fläche umfasst folgende Parameter:

| Änderungsbe-<br>reich           | Flächen-<br>größe in ha | bisherige Flächen-<br>Nutzung                                                                               | geplante Nutzung                                                             |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 - Sägmühle                    | 1,66                    | Grünland, Gehölze und Hochstauden nördlich auf Bahnböschung angrenzend                                      | Verkehrsfläche, Fläche für Versorgungsanlagen, Ausgleichsfläche, Grünfläche  |
| 2 – Sportgelände Oberteisendorf | 3,16                    | Sportplatz (Rasen), 4 Einzelbäume, Tartan- und Asphaltflächen, im Osten landwirtschaftliche Grünlandnutzung | Ergänzung durch Sportplatz (Skaterbahn, Tribüne integriert)                  |
| 7 – Freizeitgelände Teisendorf  | 0,42                    | Grünland, Einzelbäume im westlichen Bereich, Hecke im Norden                                                | Verkehrsfläche (Stellplätze), Grünfläche (Spielplatz, Pumptrack, Gastgarten) |

#### 2.1.2 Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Flächeninanspruchnahme/ Nutzungsumwandlung
- Versiegelung
- Zerschneidung von Freiräumen

Insgesamt werden 5,24 ha Fläche von der vorliegenden, umweltberichtrelevanten Planung in Anspruch genommen bzw. einer Nutzungsumwandlung unterzogen.

Es handelt sich jedoch bei dem großflächigen Änderungsbereich Nr. 2 (Sportplatz mit 3,16 ha) hauptsächlich um eine Darstellung des Bestandes mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten.

Bei den Änderungsbereichen 1 und 7 wird in bestehende landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen eingegriffen. Es ist mit zusätzlichen Versiegelungen durch die geplante Bebauung/Nutzung zu rechnen.

Änderungsbereich 7 ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan insgesamt als Verkehrsfläche (Wohnmobilstellplatz) ausgewiesen, was eine hohe Verdichtung der Fläche nach sich zieht. Die Neuplanung beinhaltet nur eine geringe Versiegelung. Große Flächen werden nur befestigt. Beim Änderungsbereich 1 ist im Bereich der geplanten Verkehrs- und Versorgungsflächen mit vollständiger Versiegelung zu rechnen. Ein Großteil des Änderungsbereiches wird jedoch als Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen ausgewiesen, was neben einer fehlenden Versiegelung auch eine Aufwertung der Nutzung (bisher Intensivgrünland) bedeutet.

Bei Änderungsbereich 2 ist durch Neubau einer asphaltierten Skaterbahn sowie Tribünenbauwerke mit kleinflächigen Neuversiegelungen innerhalb des Sportplatzgeländes zu rechnen.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Zerschneidungen von Freiräumen zu erwarten.

Änderungsbereich 1 liegt unmittelbar an der Bahnstrecke München – Salzburg, die den Raum bereits erheblich zerschneidet. Hier ist von einer Vorbelastung auszugehen. Südlich schließen sich geplante Wohngebiete an den Hauptsiedlungsbereich von Teisendorf an, die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anschließen.

Änderungsbereich 2 schließt bereits unmittelbar an das Mischgebiet von Oberteisendorf an.

Bei Änderungsbereich 7 ist das Gelände bereits durch Freizeitnutzung geprägt (Freibad). Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das Freibad an.

### 2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Nutzungsumwandlungen und zusätzliche Versiegelungen in den Änderungsbereichen unterbleiben.

### 2.1.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Änderungsbereiche wird hauptsächlich Bestand festgesetzt (Änderungsbereich 2) oder vorrangig Grünland, das bereits im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche (Änderungsbereich 7) ausgewiesen ist, umgenutzt.

Bei Änderungsbereich 1 erfolgt eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Verkehrs- und Versorgungsfläche und zum großen Teil als Ausgleichsfläche mit Gehölzen.

Neuversiegelungen sind daher nicht in erheblichem Maße zu erwarten.

### 2.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Unnötiger Flächenverbrauch und Versiegelungen sind zu vermeiden. Es sind wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze (Änderungsbereich 1 und 7) zu verwenden.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|-----------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|
| Fläche    | gering                   | gering                      | ---                           | gering   |

## 2.2 Schutzgut Boden

### 2.2.1 Bestand

Die **geologische Karte** Bayern 1:25.000 gibt Angaben zur Geologischen Einheit und den vorherrschenden Gesteinen. Folgende Aussagen werden zum Geltungsbereich getroffen:

#### Änderungsbereiche 1:

Geologische Einheit: Moräne (Till)

Gestein: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

#### Änderungsbereich 2:

Geologische Einheit: Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän

Gestein: Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel

#### Änderungsbereich 7:

Geologische Einheit: Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)

Gestein: Kies, wechseln sandig, steinig, z.T. schwach schluffig

Die **Übersichtsbodenkarte** Bayern 1 : 25.000 zeigt die vorherrschenden Bodenarten an. Folgende Angaben werden zu den jeweiligen Änderungsbereichen gemacht:

#### Änderungsbereich 1:

Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführenden Lehm bis Ton

#### Änderungsbereich 2:

vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina

#### Änderungsbereich 7:

Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne)

### 2.2.2 Bewertung

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen (Bodenschätzung, abgerufen am 21.08.2025):

#### Änderungsbereich 1 - Sägmühle:

| Bodenschätzungsflächen                              |                                                      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kulturart                                           | Grünland(Gr)                                         |
| Bodenart                                            | Lehm(L)                                              |
| Zustands-/ Bodenstufe                               | Bodenstufe(II bis III)                               |
| Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser-<br>verhältnisse | Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (2 bis 3) |
| Boden-/ Grünlandgrundzahl                           | 46 bis 53                                            |
| Acker-/ Grünlandzahl                                | 42 bis 49                                            |

Änderungsbereich 7 - Freizeitgelände Teisendorf:

| <b>Bodenschätzungsflächen</b>                       |                                                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Kulturart                                           | Grünland (Gr)                                  |
| Bodenart                                            | Lehm(L)                                        |
| Zustands-/ Bodenstufe                               | Bodenstufe(II)                                 |
| Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser-<br>verhältnisse | Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (2) |
| Boden-/ Grünlandgrundzahl                           | 56                                             |
| Acker-/ Grünlandzahl                                | 52                                             |

Für den Änderungsbereich 2 (Sportgelände Oberteisendorf) liegen aufgrund der Nutzung keine Informationen der Bodenschätzung (nur bei landwirtschaftlicher Nutzung) vor. Es ist damit zu rechnen, dass der Boden in diesem Änderungsbereich bereits anthropogen überformt und in seinem natürlichen Aufbau gestört wurde durch erdbauliche Maßnahmen wie Geländemodellierung sowie der Einbau von Tragschichten und Drainagen. Ein geringer Teil der Sportflächen ist bereits mit Asphalt oder Tartanbelag versiegelt.

Es ergeben sich gemäß Leitfaden folgende **Bewertungen der Bodenfunktionen** bei ungestörten Verhältnissen:

Standortpotential für den Arten- und Biotopschutz

Wertklasse 3 für alle Änderungsbereiche

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen

- 7
- 1

Wertklasse 4  
Wertklasse 2 (Bodenstufe III)  
Wertklasse 4 (Bodenstufe II)

Rückhaltevermögen für Schwermetalle

- 7
- 1

Wertklasse 4  
Wertklasse 3 bis 4

Natürliche Ertragsfähigkeit

Wertklasse 3 für alle Änderungsbereiche

Es ergibt sich gemäß Leitfaden folgende **Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden**:

|   |                                                      |
|---|------------------------------------------------------|
| 1 | mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit (Wertklasse 3 - 4 |
| 7 | hohe Schutzwürdigkeit (Wertklasse 4)                 |

Die Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb von Gefahrenhinweisbereichen für Georisiken oder im Bereich von Lawenstriche (*BayernAtlas/Naturgefahren*).

Das Altlastenkataster des LfU enthält für Teisendorf zwei Auskünfte (stillgelegte Deponie, Betriebsstandort einer Gießerei). Die genaue Lage der Standorte ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abrufbar (*ABuDIS*).

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze liegen nicht in der Nähe der zu beurteilenden Änderungsbereiche. Ein Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand (Nr. 215K1) ist etwa 1,5 km südwestlich von Änderungsbereich 7 ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

Es liegen keine empfindlichen und wertvollen Moorböden innerhalb der Änderungsbereiche. Jedoch sind unmittelbar nordwestlich an Änderungsbereich 7 angrenzend Moorböden in der Moorbodenkulisse GLÖZ2 ausgewiesen (*FISNatur*).

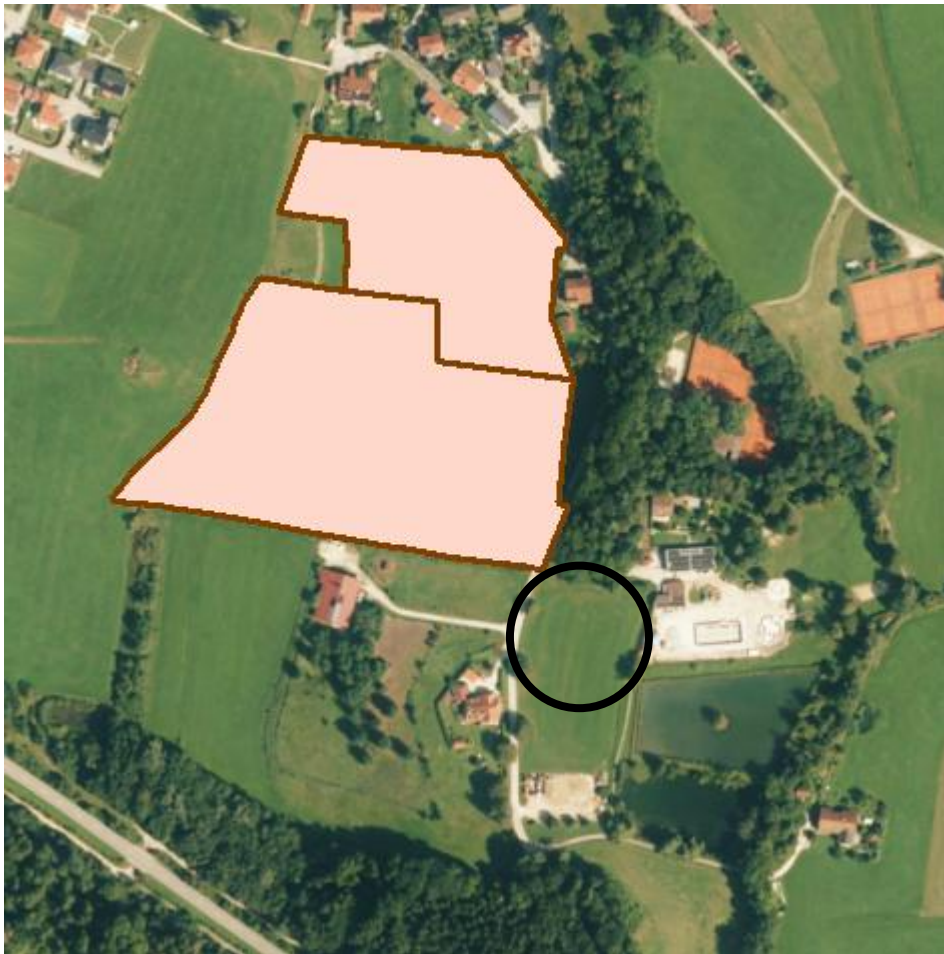


Abbildung 2: ausgewiesene Moorböden (rosa) unmittelbar angrenzend an Änderungsbereich 7 (schwarzer Kreis),  
Quelle: *FISNatur*

### 2.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden zusätzliche Eingriffe in den Bodenhaushalt, Verdichtungen und dauerhafte Versiegelungen entfallen.

### 2.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Böden, die in der Bodenschätzung untersucht wurden, von mittlerer bis hoher Wertigkeit hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen bei ungestörten Verhältnissen sind.

Die Änderungsbereiche 1 und 7 werden derzeit hauptsächlich als Grünland genutzt. Hier kann aufgrund der fehlenden tieferen Bodenbearbeitung von ungestörten Verhältnissen ausgegangen werden. Durch die Planung (Bebauung) kann in diesen Bereichen weitgehend von einer Veränderung des vorhandenen Bodengefüges ausgegangen werden (bau- und anlagebedingte Auswirkungen). Mit Umsetzung der Planung wird das natürliche Bodengefüge mit seinen Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen weitgehend verloren gehen.

Für Änderungsbereich 1 gilt dies nur für die baulichen Anlagen und Verkehrsflächen. Große Teile des Änderungsbereiches sind als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Hier ist keine zukünftige Beeinträchtigung des Bodens anzunehmen.

Bei Änderungsbereich 2 handelt es sich um einen bestehenden Sportplatz (Rasen, z.T. Einbau von Tragschichten, kleinflächig Asphalt oder Tartanbelag), der als Bestand festgesetzt werden soll. Es sollen in den Bestand noch eine asphaltierte Skaterbahn sowie Tribünenbauwerke (auf den Rasenflächen) integriert werden. Für diese Bauwerke ist mit zusätzlichen eher kleinräumigen Eingriffen in den Boden und zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Es bleiben jedoch große Bereiche als Sportrasen erhalten.

Da bei Änderungsbereich 7 unmittelbar angrenzend Moorböden ausgewiesen wurden, ist eine Beeinträchtigung dieser angrenzenden Moorböden während der Bauarbeiten nicht gänzlich auszuschließen. Der gesamte Änderungsbereich ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche (Wohnmobilstellplatz) ausgewiesen, was eine erhebliche Verdichtung des Bodens bedeutet. In der neuen Planung sind auch Grünflächen für Gastgarten, Spielplatz und Pumptrack integriert, was einen geringeren Verdichtungsanteil zur Vorplanung bedeutet. Ein Großteil der neu geplanten Flächen ist lediglich befestigt und nicht versiegelt.

Durch den Betrieb entstehen keine direkten Emissionen. Der Fahrverkehr in den neuen Verkehrsflächen bei den Änderungsbereichen 1 und 7 kann theoretisch zu einer geringen Anreicherung von Schadstoffen in den Randbereichen führen, ist bei ordnungsgemäßer Fahrzeugnutzung jedoch zu vernachlässigen.

## **2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es wurde versucht, für die Planung auf Bereiche zurückzugreifen, die bereits im gültigen Flächennutzungsplan einer baulichen Nutzung zugeordnet sind.

Des Weiteren wurde darauf geachtet, die Änderungsbereiche an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen anzuschließen.

Es sind wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze (Änderungsbereich 1 und 7) zu verwenden.

Bei Änderungsbereich 7 sind Beeinträchtigungen der nordwestlich angrenzenden Moorböden durch Verortung der Baustelleneinrichtung und Verortung von Lagerflächen außerhalb dieser wertvollen Bereiche auszuschließen.

| Schutzgut    | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis               |
|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Boden</b> | gering - mittel          | gering - mittel             | gering                        | <b>gering - mittel</b> |

## 2.3 Schutzgut Wasser

### 2.3.1 Bestand

#### Oberflächengewässer

Das prägende Fließgewässer 2. Ordnung, welches durch Teisendorf fließt, ist die Sur. Änderungsbereich 1 befindet sich etwa 350 m nördlich des Gewässers.

Die Sur wird innerhalb des Siedlungsbereiches gemäß Gewässerstrukturkartierung größtenteils als „stark bis deutlich verändert“ eingestuft.

Der Änderungsbereich 2 liegt ca. 200 m westlich der Oberteisendorfer Ache als Gewässer 3. Ordnung (gemäß Gewässerstrukturkartierung in diesem Bereich „stark verändert“).

Etwa 100 m östlich des Änderungsbereiches 7 fließt als Gewässer 3. Ordnung der Ramsauer Bach (in diesem Bereich „mäßig bis deutlich verändert“) und es befinden sich mehrere künstlich angelegte Sillgewässer unmittelbar angrenzend.

Innerhalb des Änderungsbereiches 7 (nördlicher Bereich) verläuft ein namenloser Graben.

#### Grundwasser

Zum Thema Grundwasser sind keine Angaben vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich besonders in Gewässernähe (Änderungsbereich 7) höhere Grundwasserstände finden lassen.

### 2.3.2 Bewertung

#### Trinkwasserschutzgebiete

Die Geltungsbereiche der Planung liegen nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Trinkwasserschutzgebiet „Teisendorf“ befindet sich ca. 700 m südwestlich von Änderungsbereich 2.

#### Wassersensible Bereiche

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 7 liegen innerhalb wassersensibler Bereiche. Hier ist ein erhöhter Einfluss des Oberflächenwassers zu erwarten.

Bei Änderungsbereich 1 fließt die Sur in der Nähe. Änderungsbereich 2 wird von der Oberteisendorfer Ache und Änderungsbereich 7 vom Ramsauer Bach beeinflusst.

#### Hochwassergefahrenflächen

Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges (HQhäufig), hundertjähriges (HQ100) oder extremes Hochwasser (HQextrem) werden nicht tangiert.

Eine ausgewiesene Hochwassergefahrenfläche für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) an der Sur verläuft etwa 350 m südlich von Änderungsbereich 1.

#### Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und sind auch nicht in der Nähe ausgewiesen.

#### Vorranggebiete für Hochwasserschutz/ Wasserversorgung

Entlang der Sur in Teisendorf ist ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Dieses befindet sich ca. 300 m südlich des Änderungsbereiches 1 und 240 m nordöstlich von Änderungsbereich 7.

Eine Belastung des Grundwassers mit Nitrat ist für den östlichen Teil der Gemeinde Teisendorf ausgewiesen, jedoch außerhalb und auch nicht in der Nähe der Änderungsbereiche (*iBALIS Kartenviewer Agrar*).

### 2.3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entfielen eine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen, die sich immer negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Bei Änderungsbereich 7 würde keine zusätzliche Beeinträchtigung angrenzender Gewässer zu erwarten sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde nicht in wassersensible Bereiche eingegriffen werden.

### 2.3.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Alle Änderungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zu Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Die Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Sturzfluten besteht generell und kann überall auftreten auch in den zu betrachtenden Änderungsbereichen.

Die Änderungsbereiche liegen in wassersensiblen Bereichen, aber in ausreichender Entfernung zu größeren Fließ- und Stillgewässern.

Lediglich Änderungsbereich 7 grenzt unmittelbar an größere Stillgewässer. Innerhalb des Änderungsbereiches 7 verläuft außerdem ein namenloser Graben im nördlichen Bereich, der in den Ramsauer Bach entwässert.

Es ist daher baubedingt aufgrund des geringen Abstandes der geplanten baulichen Anlagen ein gewisser Schadstoffeintrag in den unmittelbar angrenzenden Graben und auch in die östlich unmittelbar angrenzenden Gewässer zu befürchten.

Anlagebedingt sind aufgrund der geplanten Nutzungen geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Eine zusätzliche Neuversiegelung wirkt sich jedoch immer negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Es handelt sich bei Änderungsbereich 7 um einen Bereich mit vorrangig Grünlandnutzung, wo der rechtsgültige Flächennutzungsplan jedoch bereits eine bauliche Nutzung mit hoher Verdichtung (Wohnmobilstellplatz) festgesetzt hat. Die Flächennutzungsplanänderung bewirkt eine geringere Verdichtungsrate, da ein Großteil der Flächen nur befestigt wird.

Bei den Änderungsbereichen 1 und 2 ist nur mit geringen Neuversiegelungen und daher keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Betriebsbedingt kann es im Änderungsbereich 1 durch die Anlage und Nutzung von neuen Stellplätzen theoretisch zu einer geringen Anreicherung von Schadstoffen in den Randbereichen und damit im Grundwasser kommen.

Für den Änderungsbereich 2 sind keine betriebsbedingten Auswirkungen durch die Nutzung des Sportplatzes auf das Schutzgut Wasser anzunehmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind im Änderungsbereich 7 auf das Schutzgut Oberflächenwasser zu erwarten. Durch den geplanten Bau von Stellplätzen, Gastgarten, Spielplatz und Pumptrack ist mit einer freizeitbedingten Zunahme an Gästen zu rechnen, die auch die angrenzenden Still- und Fließgewässer durch Trittschäden im Uferbereich, Störung der Aquafauna und Vermüllung der Gewässer belasten können.

Durch die geplanten Verdichtungen und Versiegelungen ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen zu rechnen. An dieser Stelle ist jedoch zu erwähnen, dass der Änderungsbereich 7 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits komplett als Verkehrsfläche mit hoher Verdichtung/Wohnmobilstellplatz ausgewiesen ist.

Es ist auch ein betriebsbedingter Schadstoffeintrag in den namenlosen Graben im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches 7 durch die geringe Entfernung zu den geplanten Stellplätzen nicht auszuschließen.

### 2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Innerhalb von Änderungsbereich 7 verläuft ein Graben. Hier ist auf einen sachgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten zu achten.

Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind in ausreichender Entfernung zu Gewässern auszuweisen.

Baumaschinen sind ebenfalls nicht in Gewässernähe zu parken und aufzutanken.

Bezüglich der betriebsbedingten möglichen Auswirkungen durch den erhöhten Freizeitdruck sind an den Stillgewässern bei Änderungsbereich 7 Schilder mit Verhaltensregeln aufzustellen.

Die dichte Heckenpflanzung um den namenlosen Graben im nördlichen Randbereich von Änderungsbereich 7 bleibt als Puffer erhalten und kann somit betriebsbedingte Schadstoffeinträge von den angrenzenden Stellplätzen in gewissem Maße abmildern.

Es sind Versickerungsmulden im Änderungsbereich 7 anzulegen, um das Oberflächenwasser abzuführen und Aufstaubereiche zu vermeiden.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen |                  | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen |                  | Ergebnis |                  |
|-----------|--------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|----------|------------------|
| Wasser    | 1,2<br>7                 | gering<br>mittel | gering                      | 1,2<br>7                      | gering<br>mittel | 1,2<br>7 | gering<br>mittel |

## 2.4 Schutzgut Luft und Klima

### 2.4.1 Bestand

Der Markt Teisendorf liegt im Voralpenland, was angenehme und eher nasse Sommer und kalte, schneereiche Winter bedeutet.

Im Verlauf des Jahres bewegt sich die Temperatur in der Regel zwischen -4°C und 24°C. Der heißeste Monat des Jahres in Teisendorf ist der Juli mit einer durchschnittlichen Höchsttemperatur von 23°C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer durchschnittlichen Tiefsttemperatur von -4°C.

Teisendorf weist erhebliche jahreszeitliche Variationen der monatlichen Regenfälle auf. Der Monat mit dem meisten Regen ist der Juli mit durchschnittlichen Regenfällen von 135 mm. Der Monat mit dem wenigsten Regen ist der Februar mit durchschnittlichen Regenfällen von 39 mm (*weatherspark.com, abgerufen am 28.08.2025*).

Der Markt Teisendorf ist als eingetragener Luftkurort ausgewiesen.

### 2.4.2 Bewertung

Folgende klimarelevante Strukturen kommen im Geltungsbereich der Planung vor.

Grünlandflächen sind als Kaltluftproduktionsgebiete bekannt. Die Änderungsbereiche 1 und 7 werden als Grünland genutzt. Die großflächigen Sportplatzflächen von Änderungsbereich 2 werden als Sportrasen mit kurzer Vegetation genutzt und wirken ebenfalls als Kaltluftentstehungsgebiet.

Für die Frischluftproduktion sind Bäume und Sträucher verantwortlich. An Änderungsbereich 1 grenzen nördlich auf den Bahnböschungen Gehölzstrukturen an.

Innerhalb der Sportplatzflächen im Änderungsbereich 2 stehen 4 Einzelbäume.

Im Änderungsbereich 7 befinden sich 2 Einzelbäume mittlerer Ausprägung im westlichen Randbereich. Der nördliche Randbereich der Fläche wird von dichten Heckenstrukturen dominiert.

Als Luftleitbahnen können die größeren Fließgewässer in der Nähe der Änderungsbereiche angesehen werden, vor allem die Sur, aber auch Ramsauer Bach und Oberteisendorfer Ache.

Vorhandene großräumige Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die Bundesstraße B 304 zu erwarten, wo gemäß Straßenverkehrszählung von 2024 bis zu 9.508 Kfz/Tag in dem Abschnitt zwischen Oberteisendorf und Teisendorf zu erwarten sind (*BAYSIS Verkehrsdaten, abgerufen am 28.08.2025*).

### 2.4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde bei Nichtdurchführung der Planung eine zusätzliche Versiegelung wegfallen, die aufgrund steigender Temperaturen mit steigender Verdunstung und erhöhter Aufheizung einhergeht.

Klimarelevante Strukturen wie Grünlandflächen und Gehölze könnten erhalten bleiben.

### 2.4.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Während des Baubetriebes ist grundsätzlich mit einer erhöhten Staub- und Abgasbelastung durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Von den in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffen werden voraussichtlich Staub und Stickoxide emittiert

Anlagebedingt gehen kleinflächig klimatisch bedeutsame Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Sportrasen) in den Änderungsbereichen 1, 2 und 7 verloren. Es befinden sich jedoch großflächig weitere Grünlandflächen jeweils angrenzend.

Bei Änderungsbereich 1 ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass ein Großteil der geplanten neuen Nutzung eine Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen darstellt und somit sich positiv auf Lufthygiene und Klima auswirkt.

Bei Änderungsbereich 7 sieht bereits der rechtsgültige Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung mit hoher Versiegelung bzw. Verdichtung vor (Wohnmobilstellplatz). Durch die Neuplanung wird der Grünflächenanteil erhöht.

In die Rasenflächen des Änderungsbereiches 2 wird kleinflächig durch den Neubau von asphaltierter Skaterbahn und von Tribünenbauwerken eingegriffen. Bei der asphaltierten Skaterbahn ist durch den geplanten Belag kleinflächig mit Aufheizungen zu rechnen.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung der Luftleitbahnen ist aufgrund der Entfernung der Änderungsbereiche von größeren Fließgewässern nicht zu erwarten.

Es werden alle Bäume des Änderungsbereiches 7 und die Heckenstrukturen im nördlichen Bereich erhalten. Diese können also weiterhin für das Kleinklima wirken. Es sind weiterhin Pflanzungen etlicher Bäume im Änderungsbereich 7 geplant.

Eine betriebsbedingte Steigerung der Emissionen durch den Fahrverkehr und die damit verbundene Luftverschmutzung ist nur in geringem Umfang bei den Änderungsbereichen 1 und 7 zu erwarten.

Gemäß Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht auch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima zu betrachten.

Wie sehr sich Bayern schon im Klimawandel befindet, verdeutlicht der aktuelle Klima-Report. Die Zahl der Hitzetage wird bayernweit um 60-220 % steigen. Steigende Temperaturen bedeuten eine steigende Verdunstung und damit die Zunahme längerer Perioden der Trockenheit (*Klima-Report 2021*).

Es ist nur mit einer geringfügigen Verschlechterung der Ausgangssituation durch die geplanten Neuversiegelungen in Bezug auf die Aufheizung zu rechnen.

Es ist weiterhin die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels zu betrachten. Es besteht kein erhöhtes Gefährdungspotential für Hochwasserereignisse (keine Lage in Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen), die im Rahmen des Klimawandels voraussichtlich zunehmen werden.

Gleichzeitig zeigen Beobachtungen der letzten Jahre die bayernweite Zunahme an Häufigkeit und Intensität von lokalen Starkregenereignissen (*Klima-Report 2021*). Sie können flächendeckend überall vorkommen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten.

#### **2.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Schwachstellen und Maßnahmen zeigt ein Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement auf, das die Marktgemeinde Teisendorf nach den Starkregenereignissen vom 04.08.2020 erstellen ließ.

Für den Markt Teisendorf wurde eine Animation der Starkregenbetrachtungen HN30 erstellt. Östlich und westlich des Hauptsiedlungsbereiches von Teisendorf sind starke Strömungen und großflächige Aufstaubereiche in der Animation erkennbar.

Strömungen sind auch in den Änderungsbereichen bei Starkregen zu erwarten. Kleinflächige Aufstaubereiche sind in den Änderungsbereichen 1 und 7 erkennbar.

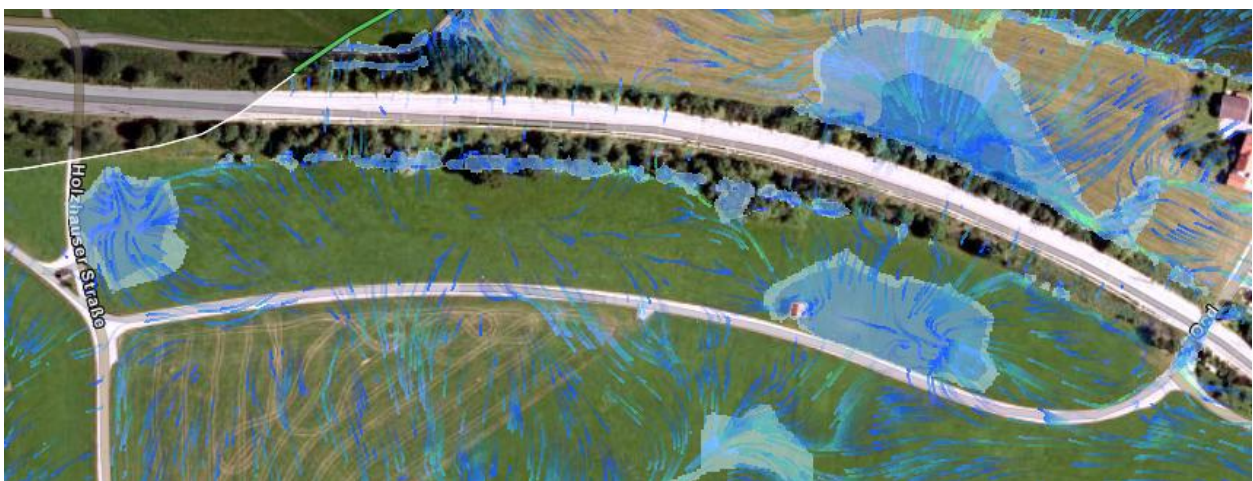


Abbildung 3: mögliche Strömungen und Aufstaubereiche in Änderungsbereich 1, Quelle: Animation Starkregenbetrachtung Markt Teisendorf



Abbildung 4: kaum Aufstaubereiche durch Starkregen bei Änderungsbereich 2, Quelle: Animation Starkregenbetrachtung Markt Teisendorf

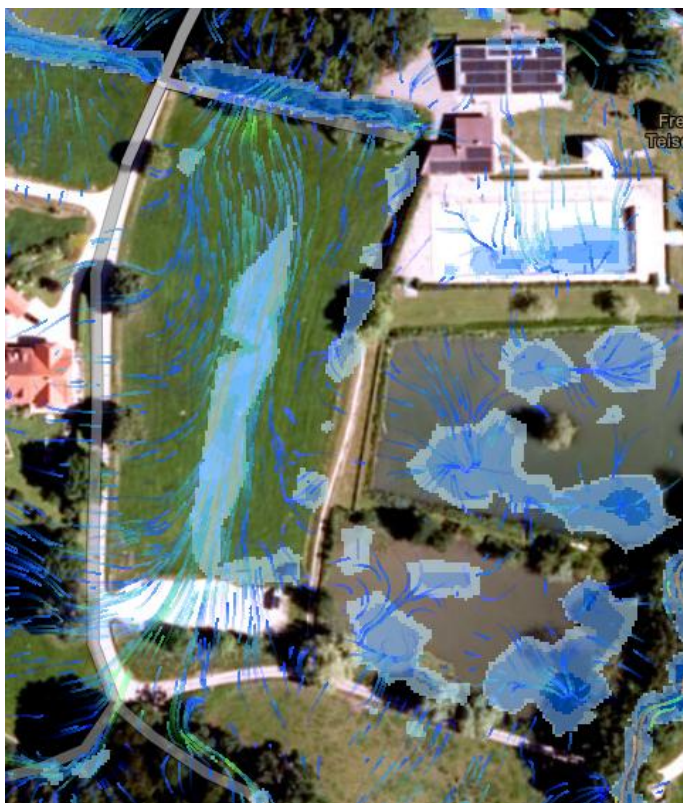


Abbildung 5: mögliche Strömungen und Aufstaubereiche in Änderungsbereich 7, Quelle: Animation Starkregenbetrachtung Markt Teisendorf

Es ist die Umsetzung des geplanten Sturzflutmanagement-Konzepts anzustreben, um Folgen des Klimawandels wie Hochwasserereignisse oder Sturzfluten zu begegnen.

| Schutzgut  | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis      |
|------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Luft/Klima | gering                   | gering                      | gering                        | <b>gering</b> |

## **2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **2.5.1 Bestand**

Von der Planung sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen.

Änderungsbereich 1 wird von Intensivgrünland (G11) dominiert. Nördlich im Bereich der Bahnböschungen grenzen wertvolle Strukturen mit einem kleinflächigen Mosaik aus Gehölzen und Hochstauden an. Diese bieten wertvollen Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger, Vögel und Reptilien.

Änderungsbereich 2 ist großflächig als Rasensportplatz (P32) ohne Bedeutung als Lebensraum für Tiere anzusprechen. Weiterhin besteht eine Tartanbahn sowie im Bereich von zwei Bestandsgebäuden asphaltierte Flächen geringen Ausmaßes. Im Westen befinden sich zwei geschotterte Parkplätze. Im Osten schließt landwirtschaftliche Grünlandnutzung (G11) an.

Die 4 Einzelbäume auf dem Sportplatzgelände können Lebensraumfunktion für Tiere wie Vögel und Insekten übernehmen. Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches gibt es Punktnachweise von Fledermäusen, Kiebitz und Feldgrille.

Intensivgrünland (G11) prägt den Änderungsbereich 7 großflächig. Westlich grenzen 2 Einzelbäume mittlerer Ausprägung (B312) an. Der nördliche Randbereich wird von einem Graben (F21) mit dichten Saumstrukturen (vermutlich B112) bestimmt. 2 größere künstliche Stillgewässer (Weiler, intensive Nutzung als Angelgewässer) und der Ramsauer Bach als Fließgewässer schließen sich nach Südosten hin, jedoch schon außerhalb des Änderungsbereiches, an. Artenschutzrechtlich könnte das gesamte Areal des Familienparks eventuell für Vögel, Amphibien, Insekten und Fledermäuse relevant sein. Störungsempfindliche Brutvogelarten bleiben jedoch aufgrund der Freizeitnutzung aus. Brütende Wasservögel und Amphibien fehlen bei intensiver Fischteichnutzung. Die Wanderroute von Amphibien verläuft entlang des Ramsauer Bachs. Fledermäuse sind im nördlich angrenzenden kleinen Waldgebiet zu vermuten und entlang des Ramsauer Bach als Jagdleitlinien.

### **2.5.2 Bewertung**

Alle Änderungsbereich liegen innerhalb des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“, welches fast den gesamten Landkreis umfasst.

Keiner der Änderungsbereiche liegt in einem europäischen Schutzgebiet.

FFH-Gebiete befinden sich auch nicht unmittelbar angrenzend.

Ca. 290 m südlich des Änderungsbereiches 7 liegt das FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (8142-372.17), welches durch die B 304 vom Änderungsbereich getrennt wird.

Das FFH-Gebiet „Uferbereiche des Waginger Sees, Götzinger Achen und untere Sur“ (8143-371.01) befindet sich ca. 550 m südöstlich von Änderungsbereich 1.

Die Geltungsbereiche befinden sich weder in Naturschutzgebieten noch in Landschaftsschutzgebieten. Es liegen auch keine in der näheren Umgebung.

Nördlich des Änderungsbereiches 1 und zu einem kleinen Anteil auch innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop „Bahnböschungen nordöstlich Schödling“ (8142-1346-001) mit teils nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (feuchte Hochstaudenfluren, Landröhrichte).



Abbildung 6: geschützte Biotop (pink) nördlich und z.T. innerhalb des Änderungsbereiches 1 (Flurstück 636)

Weitere Biotopie der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind nicht von der Planung betroffen und auch nicht unmittelbar angrenzend.

Amtlich kartierte und z.T. geschützte Biotopie befinden sich bei Änderungsbereich 2 in mehreren hundert Metern Entfernung außerhalb des Wirkraumes der Planung.

Etwa 85 m östlich des Änderungsbereiches 7 fließt der Ramsauer Bach entlang, der als amtlich kartiertes Biotop „Naturnahe Bäche des Ramsaubach und Thalgraben südlich von Teisendorf“ (8142-1353-001) auch Schutzstatus nach § 30 BNatSchG (u.a. Auwälder) erhält.



Abbildung 7: geschützte Biotopie (pink) östlich des Änderungsbereiches 7 (Flurstück 418 T)

Die Änderungsbereiche 2 und 7 grenzen unmittelbar an das ABSP-Schwerpunktgebiet „Oberes Surtal“.

Die Änderungsbereiche 2 und 7 befinden sich ebenfalls innerhalb des BayernNetzNaturProjektes 173 „Quellmoore und Feuchtwiesen zwischen Ruhpolding und Ainring“

### 2.5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärm, Abgase, Licht, Erschütterung) und der Betriebsphase (Ruhestörung) für die Fauna unterbleiben.

Es käme zu keiner Zerstörung und Neuversiegelung von Biotoptypen. Alle Bäume könnten erhalten bleiben.

## 2.5.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete des Naturschutzes, amtlich kartierten oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht direkt beeinträchtigt. Der kleinflächige Bereich innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird Ausgleichsfläche.

Baubedingt kommt es zu Eingriffen in Biotop, die hauptsächlich intensiv genutzte Grünlandflächen (geringe Wertigkeit gemäß Biotopwertliste) umfassen.

Zu den baubedingten Auswirkungen auf die Fauna zählen generell Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störungen durch Baustellenbeleuchtung, Kollisionen und eine Abwertung des Lebensraumes durch Staub und Abgase.

Bei Änderungsbereich 2 ist durch die bereits bestehende Nutzung als Sportplatz mit einer Gewöhnung der Fauna der näheren Umgebung an Lärm zu rechnen.

Auch bei Änderungsbereich 7 ist durch das bestehende angrenzende Freibad ein erhöhter Lärmpegel zu erwarten, so dass nicht mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu rechnen ist und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Bau der neuen geplanten touristischen Anlagen in erheblichem Ausmaße zu erwarten sind. In Wanderbeziehungen von Amphibien wird nicht eingegriffen.

Anlagebedingt gehen keine geschützten Biotop verloren. In die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop nördlich und teilweise innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird nicht eingegriffen. Es wird sogar die Pufferwirkung und der Strukturreichtum erhöht durch die Anlage einer Ausgleichsfläche. Es findet eine deutliche Aufwertung zum Intensivgrünland statt.

Anlagebedingt wird bei Änderungsbereich 7 weder in den Baumbestand noch in den Graben mit Hecke eingegriffen. Zudem werden innerhalb des Änderungsbereiches etliche neue Bäume gepflanzt. In angrenzende hochwertige Bereiche (Wäldchen im Norden, Ramsauer Bach und Weiher im Osten) wird nicht eingegriffen.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf die Fauna durch Lärmemissionen (z.B. durch erhöhte Gäste-/Besucherzahl bei Änderungsbereich 7) und optische Störungen z.B. durch Beleuchtung (Stellplätze, Bereiche für Ver- und Entsorgung - Änderungsbereich 1, Skaterbahn, Tribünenbauwerk – Änderungsbereich 2, Stellplätze, Spielplatz, Gastgarten, Pumptrack - Änderungsbereich 7) zu erwarten. Gebäude- und Wegbeleuchtung kann besonders für Insekten eine Fallenwirkung ausüben. Es ist daher bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.

Infolge der Zunahme der Gäste/Besucher (Änderungsbereich 7) erhöht sich untergeordnet auch der Druck auf die umgebene Landschaft und geschützte Bereiche (Ramsauer Bach) und somit die Störungsintensität für Flora und Fauna.

## 2.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei Änderungsbereich 7 können alle Einzelbäume und auch die dichten Heckenstrukturen im nördlichen Bereich erhalten werden. Es sind etliche Baumneupflanzungen und neue Heckenstrukturen geplant.

Es ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung der neuen Gebäude und Stellplätze ist in allen Änderungsbereichen zu achten.

| Schutzgut                                  | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen |                  | Ergebnis                            |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| <b>Tiere, Pflanzen u. biolog. Vielfalt</b> | gering - mittel          | gering - mittel             | 1,2<br>7                      | gering<br>mittel | <b>gering – mittel<br/>7 mittel</b> |

## 2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### 2.6.1 Bestand

Gemäß übergeordneter Regionalplanung ist der Markt Teisendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum definiert. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Traunstein und Freilassing, nächstgelegenes Mittelzentrum Laufen.

Für Änderungsbereich 1 sind im gültigen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzung sowie südlich unmittelbar angrenzend großflächig mehrere Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Derzeit werden alle Flächen noch als Grünland genutzt und Siedlungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich 1. Die südlich, westlich und östlich an den Änderungsbereich 1 angrenzenden Wege sind als örtliche Wanderwege ausgewiesen.

Bei Änderungsbereich 2 handelt es sich um einen bestehenden Sportplatz, an den östlich ein Mischgebiet, südlich Gewerbe und Feuerwehr sowie westlich und nördlich landwirtschaftliche Nutzung angrenzen. Westlich verläuft ein örtlicher Wanderweg.

Innerhalb des Sondergebietes „Familienpark“ ist eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Dieser Änderungsbereich 7 ist gemäß gültigem Flächennutzungsplan als Wohnmobilstellplatz festgesetzt. Der nördliche Bereich ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freibad“ ausgewiesen. Bei diesem Sondergebiet spielt die Erholung eine große Rolle. Wanderwege sowie der Fernradweg „Voralpiner Jakobsweg“ verlaufen um den Änderungsbereich.

### 2.6.2 Bewertung

Im besiedelten Bereich ist oft mit Vorbelastungen durch Verkehrs- und Sportstättenlärm zu rechnen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen durch das Verkehrsaufkommen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen (Autoverkehr, Bahnverkehr), aber auch durch touristische Einrichtungen und Sportanlagen (Lärm, Beleuchtung).

Vorhandene Beeinträchtigungen durch hohes Verkehrsaufkommen im Bereich Teisendorf sind durch die Bundesstraße B 304 zu erwarten, wo gemäß Straßenverkehrszählung von 2024 bis zu 9.508 Kfz/Tag in dem Abschnitt zwischen Oberteisendorf und Teisendorf fahren (BAYSIS Verkehrsdaten, abgerufen am 28.08.2025). Allerdings befinden sich alle Änderungsbereiche nicht in unmittelbarer Nähe zur B 304.

Unzerschnittene verkehrsarme Räume der Kategorie E (unter 50 km<sup>2</sup>) umgeben alle Änderungsbereiche (FIS Natur).

Die viel befahrene Eisenbahnstrecke München – Salzburg verläuft unmittelbar nördlich von Änderungsbereich 1 und stellt eine erhebliche Lärmquelle dar, so dass mit Beeinträchtigungen der südlich geplanten Wohngebiete zu rechnen ist. Durch die Ausweisung etlicher angrenzender Wege als örtliche Wanderwege ist die Bedeutung für die Naherholung erkennbar.

Änderungsbereich 2 umfasst eine bestehende Sportstätte. Lärmbelastung und Lichtimmissionen (Flutlicht) für die Anwohner (Mischgebiet unmittelbar östlich angrenzend) gehen schon von den bestehenden Sporteinrichtungen, besonders am Wochenende, aus. Zu Stoßzeiten (schönes Wetter, Veranstaltungen) ist eine erhöhte Lärmemission zu erwarten. Auch aus der B 304 resultieren Geräuschemissionen, die als Vorbelastung zu sehen sind.

Für die Erholungsnutzung (Naherholung) spielt der Änderungsbereich eine große Rolle.

Durch die bestehenden touristischen Einrichtungen des Sondergebietes „Familienpark“ (Änderungsbereich 7) ist mit erhöhten Lärmpegeln, besonders bei schönem Wetter, Wochenende und

Ferien (Freibad) zu rechnen. Es befinden sich keine störungsempfindlichen Nutzungen unmittelbar angrenzend.

Gefahr für Leib und Leben kann bei Überflutungen und Hochwasser weitgehend ausgeschlossen werden. Es besteht keine Lawinengefährdung gemäß Bayerischem Lawinenkataster. Gefährdungsbereiche für Georisiken sind auch nicht ausgewiesen.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind keine Eintragungen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte, schädlicher Bodenveränderungen oder Rüstungsaltslasten für die Plangebiete oder in der näheren Umgebung zu finden.

### **2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es würde allgemein eine baubedingte und betriebsbedingte Erhöhung der Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung für die Anwohner wegfallen.

Es würde keine baubedingte Beeinträchtigung der Naherholung für die Bevölkerung (angrenzende Wander- und Radwege, Sportanlagen Oberteisendorf, Familienpark Teisendorf) erfolgen.

### **2.6.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

Baubedingt ist generell mit zusätzlichen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen für die Anwohner und Erholungssuchenden durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Durch die geplanten Nutzungen selbst resultieren keine Emissionen und damit keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Durch den Betrieb von Sportstätten (Änderungsbereich 2) und Freizeiteinrichtungen (Änderungsbereich 7) sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind bereits in den gültigen Flächennutzungsplänen für Änderungsbereich 1 (Bahnlinie nördlich) und Änderungsbereich 2 (Schutz des Mischgebietes östlich des Sportplatzes) ausgewiesen.

Südlich des Änderungsbereichs 7 ist in einer Tiefe von 14 m mit erhöhten Lärmwerten, verursacht durch die Nutzung des geplanten Pumptracks, zu rechnen. Dieser Überschreitung aus schalltechnischer Sicht kann durch entsprechende Situierung der hier geplanten Wohnmobilstellplätze begegnet werden.

Änderungsbereich 1 liegt zwar unmittelbar an der Eisenbahntrasse München – Salzburg, erfordert aber keine immissionsrechtliche Untersuchung der Lärmbelastung, da es sich beim Änderungsbereich nicht um ein Wohngebiet sondern um eine Verkehrsfläche, Ausgleichsfläche und Fläche für Versorgungsanlagen handelt. Durch Anlage der Ausgleichsfläche mit Gehölzen im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches sowie die Parkieranlagen, die als Carport ausgebildet werden sollen, wird zudem ein Puffer zur Bahnstrecke für die südlich geplanten Allgemeinen Wohngebiete geschaffen

Im Bereich der geplanten Stellplatz- und Carportflächen auf ca. 230 m Länge sind zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Autoverkehr zu erwarten. Die Lärmschutzmaßnahmen sind bereits zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Verkehrsfläche geplant.

Beim Änderungsbereich 2 besteht bereits im Bestand ein Nutzungskonflikt zwischen Sportanlage und östlich gelegener Wohnbebauung. Durch die Änderung erfolgt kein Heranrücken an die angrenzende Wohnbebauung.

Die Erholungsfunktion wird durch die geplanten baulichen Änderungen (Skaterbahn, Tribünenbauwerke) vergrößert. Durch die geplanten Freizeiteinrichtungen im Änderungsbereich 7 ist nicht mit erheblicher Verkehrszunahme und damit nicht mit erheblichen betriebsbedingten Emissionen (vor allem Lärm) für die Anwohner zu rechnen, da es sich um begleitende Infrastruktur zur

vorhandenen Freizeitinfrastruktur handeln soll. Ausgewiesene Wohngebiete befinden sich in ausreichend großer Entfernung.

Die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und die touristische Attraktivität werden verbessert.

## 2.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA Lärm (Gewerbelärm), 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beachten.

| Schutzgut     | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis      |
|---------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| <b>Mensch</b> | mittel                   | gering                      | gering                        | <b>gering</b> |

## 2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### 2.7.1 Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturraum-Einheit „Salzach-Hügelland“, in der Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Salzach-Hügellandes“ (*FISNatur*).

Die Änderungsbereiche liegen allesamt in den Siedlungsbereichen um Teisendorf. Es zeigt sich insgesamt ein ländlicher Charakter.

Landschaftsbildprägendes bedeutendes Element der Umgebung ist das Fließgewässer Sur mit seinen Zuflüssen.

Die Landschaft der Umgebung ist durch kleinteilige landwirtschaftliche Nutzflächen, verstreute Siedlungsbereiche und kleinere Waldgebiet im Norden und Süden geprägt.

Bei Änderungsbereich 1 wird die strukturarme Grünlandfläche durch den Bewuchs der nördlichen Bahnböschungen mit Hochstaudenfluren und Gehölzen deutlich aufgewertet.

Da Änderungsbereich 2 bestehende Sportstätten umfasst, sind hier lediglich kurzrasige Sportplatzflächen, anthropogen geprägte Anlagen wie Zäune, Tartanbahn und Flutlicht sowie 4 Einzelbäume als natürliche prägende Strukturen zu finden.

Änderungsbereich 7 ist von strukturarmen Grünlandflächen geprägt, die jedoch durch Einzelbäume und Heckenstrukturen in den Randbereichen aufgelockert werden. Großflächige Stillgewässer als prägende Landschaftselemente liegen unmittelbar südöstlich angrenzend. Der Bereich ist durch das Freibad Teisendorf bereits touristisch geprägt.

### 2.7.2 Bewertung

Keiner der Änderungsbereiche liegt innerhalb von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Der Änderungsbereich 7 liegt im Nahbereich zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 09 „Högl und Höglwörther See“.

In den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll unter anderem die Eigenart des Landschaftsbildes (landschaftsästhetisch wertvolle Ausprägung) und die kulturhistorische Bedeutung der Landschaft bewahrt sowie ihre Erholungseignung erhalten oder verbessert werden.

Das gesamte Plangebiet wird von einem dichten Netz an Wander- und Radwegen durchzogen. Der Markt Teisendorf ist ein eingetragener Luftkurort.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bestehen durch die orts- und landschaftsdurchschneidende Wirkung der B 304 südlich Teisendorf sowie die Bahnstrecke München – Salzburg nördlich Teisendorf.

Flächen mit geringer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild aufgrund der Strukturarmut befinden sich in Änderungsbereich 2.

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild sind aufgrund angrenzender hochwertiger Strukturen in den Änderungsbereichen 1 und 7 erkennbar.

### **2.7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine baubedingten optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Kräne und größere Baumaschinen erfolgen, die aufgrund des eher ebenen Reliefs weithin sichtbar sein würden.

Zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase würden für Erholungssuchende (Wander- und Radwege) wegfallen.

### **2.7.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Zuge der Bauphase ist generell mit einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Kräne oder sonstige Baumaschinen zu rechnen. Auch ausgewiesene Rad- und Wanderwege können in ihrer Nutzung zeitweise beeinträchtigt sein.

Es wird anlagebedingt hauptsächlich in Grünflächen eingegriffen. Gehölze können erhalten bleiben.

Bei Änderungsbereich 1 wird die Anlage der Carports und Stellplätze in Bezug auf das Landschaftsbild nach Norden zu den strukturreichen Böschungen durch die Anlage der Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen abgepuffert.

Änderungsbereich 2 umfasst bestehende strukturarme Rasensportplätze im Ortsrandbereich von Oberteisendorf. Das Ortsbild wird zusätzlich durch die Feuerwehr im Süden bestimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch geplante Skaterbahn und Tribünen sind aufgrund der Vorbelastung daher nicht zu erwarten.

Für Änderungsbereich 7 ist bereits großflächig ein Wohnmobilstellplatz ausgewiesen im gültigen Flächennutzungsplan. Derzeit wird die Fläche noch als Grünland genutzt. Durch die nun geplanten Freizeiteinrichtungen samt Stellplätzen sind gewisse visuelle Beeinträchtigungen des ländlichen Charakters zu erwarten. Dies wäre bei einem großflächigen Wohnmobilstellplatz auch der Fall gewesen. Es ist zudem geplant, die einzelnen Nutzungsbereiche durch Baum- und Heckenpflanzungen zu gliedern und durchgrünen. Durch das Freibad und die Tennisplätze ist eine Vorbelastung anzunehmen.

Betriebsbedingt sind visuelle und akustische Auswirkungen zu erwarten, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Änderungsbereich 1) und Gäste-/Besucherzunahme (Änderungsbereich 7).

### 2.7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wurde darauf geachtet, an bestehende oder geplante Siedlungsstrukturen anzugrenzen oder bereits festgesetzte bauliche Nutzungen umzunutzen.

| Schutzgut                | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis        |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Landschafts- u. Ortsbild | gering                   | gering - mittel             | gering - mittel               | gering - mittel |

## 2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### 2.8.1 Bestand

#### Bodendenkmäler

Vom Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg – Salzburg“ (D-1-8142-0010) ist der Änderungsbereich 1 nur ca. 200 m entfernt.

Baudenkmäler liegen nicht innerhalb der Änderungsbereiche.

### 2.8.2 Bewertung

Es ist erkennbar, dass lediglich Änderungsbereich 1 möglicherweise zu betrachten ist in Bezug auf bauliche Veränderungen, da sich Bodendenkmäler in der Nähe befinden.

### 2.8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Noch nicht entdeckte Bodendenkmäler wären nicht gefährdet durch geplante Bauarbeiten.

### 2.8.4 Prognose bei Durchführung der Planung

Es ist immer möglich, dass noch nicht bekannte Bodendenkmäler zu Tage treten.

### 2.8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

| Schutzgut                         | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis             |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Kulturgüter u. sonstige Sachgüter | gering<br>1 mittel       | gering                      | gering                        | gering<br>(1 mittel) |

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Quelle: Eigene Darstellung nach Schrödter/ Habermann-Nieße/ Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004

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

## **2.10 Auswirkungen auf weitere Umweltbelange**

### **2.10.1 Abfälle und Beseitigung/ Verwertung**

Durch die dargestellten Änderungsbereiche entstehen normale Siedlungsabfälle, die der üblichen Verwertungskette des Landkreises zugeführt werden. Besondere Abfälle oder erhöhte Abfallmengen, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, entstehen im Normalfall nicht.

In den Sommermonaten ist besonders bei schönem Wetter bei den Änderungsbereichen 2 (Sportplatz) und Änderungsbereich 7 (Familienpark) mit erhöhten Abfallmengen zu rechnen. Dies ist von der Gemeinde durch Bereitstellung entsprechender Entsorgungsmöglichkeiten zu berücksichtigen oder bei z.B. Sportturnieren vom Veranstalter der Feste.

### **2.10.2 Risiken durch Unfälle und Katastrophen**

Durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes werden keine Nutzungen ermöglicht, die ein besonderes Gefährdungspotential haben (z. B. industrielle Nutzungen).

Katastrophen sind in Form von Georisiken im Geltungsbereich weitgehend auszuschließen.

Die Änderungsbereiche liegen nicht in der Nähe von Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

Damit ist die Gefahr von Hochwasserkatastrophen in diesen Bereichen gering, aber natürlich nicht völlig auszuschließen. Auch werden Starkniederschläge im Rahmen der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität zunehmen.

An dieser Stelle sei auf das geplante Sturzflutmanagement-Konzept des Marktes Teisendorf hingewiesen.

Altlasten sind gemäß des Katasters (nur ehemalige Deponie und Gießerei gemeldet) nicht zu vermuten.

### **2.10.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Vorhaben benachbarter Plangebiete, die zu kumulierenden Auswirkungen führen könnten sind nicht bekannt.

### **2.10.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Auf Flächennutzungsplanebene können die eingesetzten Stoffe und Techniken nicht bestimmt und bewertet werden.

Es wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

## **3 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Es sind keine Untersuchungen zu Planungsalternativen bekannt.

Die geplanten Bebauungen orientieren sich allesamt sinnvoll an bestehenden oder geplanten Siedlungsbereichen. Sie grenzen an vorhandene bzw. geplante bauliche Nutzungen an.

Die touristischen Nutzungen Familienpark und Sportplatz gibt es in ihrer Nutzung schon so. Erweiterungen sind themenbezogen und konzentrieren sich auf den schon vorhandenen Bereich, so dass Synergieeffekte auch hier sinnvoll genutzt werden können.

## 4 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

### 4.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in der Bauleitplanung nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (*Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021*).

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

|                         |          |                        |          |                   |          |                                |          |                       |
|-------------------------|----------|------------------------|----------|-------------------|----------|--------------------------------|----------|-----------------------|
| <b>Ausgleichsbedarf</b> | <b>=</b> | <b>Eingriffsfläche</b> | <b>x</b> | <b>Wertpunkte</b> | <b>x</b> | <b>Beeinträchtigungsfaktor</b> | <b>-</b> | <b>Planungsfaktor</b> |
|-------------------------|----------|------------------------|----------|-------------------|----------|--------------------------------|----------|-----------------------|

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt.

| Ein-griffs-fläche | Bezeichnung Bestand                                                                                                                                                     | Fläche (m²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Ein-griffsfaktor | Ausgleichs-bedarf |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|-------------------|
| 1                 | Intensivgrünland (G11)                                                                                                                                                  | 16.600      | 3              | 0,4                   | 19.920            |
| 2                 | Naturrasensportplatz (P32)                                                                                                                                              | 31.600      | 2              | 0,3                   | 18.960            |
| 7                 | Intensivgrünland (G11), Einzelbäume junger Ausprägung (B 311)<br>In Einzelbäume mittlerer Ausprägung (B312), mesophile Hecke (B112), Graben (F21) erfolgt kein Eingriff | 4.200       | 3              | 0,4                   | 5.040             |
| <b>Summe:</b>     |                                                                                                                                                                         |             |                |                       | <b>43.920 WP</b>  |

Die Änderungsbereiche 3, 4, 5, und 6 stellen keinen Eingriff dar, da es sich nur um die Darstellung geltenden Baurechts (bereits genehmigte Bebauungspläne) handelt.

Auf Flächennutzungsplanebene ist bezüglich der Eingriffsbilanzierung lediglich eine grobe Vorabschätzung möglich.

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, die Festlegung von geeigneten Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 5.1 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

Untersuchungen bzw. Kartenmaterial zu den Themen Grundwasser und Klima/ Luft waren nicht vorhanden und konnten daher nur allgemein betrachtet werden.

Immissionsschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gutachten liegen nicht vor und sind bei Bedarf auf Ebene des Bebauungsplanes zu erstellen.

### 5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB).

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen bzw. eventuell unter Umständen erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht angemessen zu beschreiben (Anlage 1 Nr. 3 b BauGB).

| Schutzgut                             | Was soll überwacht werden?                                                                     | Wie soll überwacht werden?           | Wer überwacht?                                                  | Wann wird überwacht?                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden, Fläche, Wasser</b>          | Vermeidung unnötiger Verdichtung und Versiegelung, vorsorgender Bodenschutz und Erosionsgefahr | Kontrollbegehung                     | Markt Teisendorf                                                | im Zuge der Baumaßnahmen, besonders nach Starkregenereignissen                                                |
| <b>Tiere</b>                          | Vollzug von Artenschutzmaßnahmen                                                               | Kontrollbegehung                     | Markt Teisendorf in Abstimmung mit der UNB Berchtesgadener Land | Kontrolle Beleuchtung, Zeitpunkt Fällarbeiten außerhalb Brutzeit                                              |
| <b>Wasser, Mensch</b>                 | Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung                                                   | Kontrollbegehung                     | Markt Teisendorf in Abstimmung mit dem WWA                      | Bei extremen Hochwasserereignissen der Sur, Oberteisendorfer Ache und Ramsauer Bach und Starkregenereignissen |
| <b>Landschaftsbild</b>                | Einpassung der neuen Bebauung in Landschafts- und Ortsbild, Pflanzungen                        | visuelle Kontrolle                   | Markt Teisendorf in Abstimmung mit der UNB Berchtesgadener Land | 5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten                                                                        |
| <b>Pflanzen, Tiere, Biodiversität</b> | Wirksamkeit Ausgleichsmaßnahmen                                                                | Visuelle Kontrolle, evtl. Kartierung | Markt Teisendorf in Abstimmung mit der UNB Berchtesgadener Land | 5 Jahre nach Anlage der Ausgleichsflächen im 3-jährigen Turnus                                                |

## 6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Marktes Teisendorf erfordert eine 8. Änderung bzw. Überarbeitung des gültigen Flächennutzungsplanes in 7 Bereichen.

Für die Änderungsbereiche 3 (Ufering Linden I), 4 (Ufering Linden II), 5 (Oberwurzen – Neukirchen) und 6 (Ufering Mitte) liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. Für diese Bereiche wurden also schon innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung die Umweltauswirkungen der Planung untersucht oder nicht notwendig (§ 13a BauGB).

Es werden demzufolge nur die Änderungsbereiche 1 (Sägmühle), 2 (Sportgelände Oberteisendorf) und 7 (Freizeitgelände Teisendorf) hinsichtlich der Umweltauswirkungen, die durch die Planungen entstehen, betrachtet.

Bei **Änderungsbereich 1 (Sägmühle)** sind Stellplätze, Carports sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und eine größere Ausgleichsfläche auf bisheriger Grünlandnutzung geplant.

Versiegelungen des Bodens mittlerer bis hoher Wertigkeit und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate können durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge minimiert werden.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Kleinklimatisch gehen Grünlandflächen für die Kaltluftproduktion verloren. Es schließen sich jedoch großräumig Grünlandbereiche an und innerhalb der Ausgleichsfläche werden etliche Bäume für die Frischluftproduktion gepflanzt.

Ein kartiertes Biotop mit Biotoptypen, die teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt sind, grenzt unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich und teilweise auch hinein. Hier sind jedoch keine Eingriffe zu erwarten, da dieser Bereich Ausgleichsfläche (Gehölzpflanzungen, Obstbäume, extensives Grünland) wird und somit neben der Pufferwirkung zum kartierten Biotop auch eine Aufwertung als Lebensraum für Tiere in Bezug auf die bisherige intensive Grünlandnutzung darstellt.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm besteht bereits durch die unmittelbar nördlich angrenzende stark befahrene Bahnlinie München – Salzburg. Lärmschutzmaßnahmen zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Süden und dem Änderungsbereich sind bereits im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten baulichen Anlagen (Carports, Ver- und Entsorgungsanlagen) und Verkehrsflächen werden durch die dichte Pflanzung von Gehölzen abgemildert.

Ein Bodendenkmal befindet sich nur in ca. 200 m Entfernung, so dass weitere Funde im Rahmen der Bauarbeiten nicht auszuschließen sind.

**Änderungsbereich 2 (Sportgelände Oberteisendorf)** schreibt hauptsächlich den Bestand fest. Es sind kleinräumige Erweiterungen innerhalb des bestehenden Sportplatzgeländes geplant (Tribünenbauwerk, asphaltierte Skaterbahn).

Der Boden ist nicht in der Bodenschätzung aufgenommen. Es ist von anthropogener Überprägung des natürlichen Bodengefüges durch den Einbau von Tragschichten, kleinflächigen Asphaltierungen und Tartanbeschichtung auszugehen. Durch die Planung entstehen kleinräumige neu versiegelte Flächen.

Gewässer sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Nähe.

Das Areal ist großräumig von geringwertigen Rasenfußballplätzen geprägt, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere darstellen. Störungsempfindliche Arten sind aufgrund der bestehenden Nutzung nicht im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung zu erwarten.

Da das Gelände bereits als Sportplatz genutzt wird, ist bereits mit Lärmbelastungen für die Anwohner zu rechnen. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind bereits Lärmschutzmaßnahmen für das östlich angrenzende Mischgebiet festgelegt.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die Sportplätze mit ihren bestehenden Anlagen geprägt. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die kleinräumigen neuen Planungen sind nicht zu erwarten.

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in unmittelbarer Nähe.

**Bei Änderungsbereich 7** (Freizeitgelände Teisendorf) hat die Bodenschätzung eine hohe Wertigkeit des Bodens ergeben. Es erfolgt derzeit hauptsächlich eine Nutzung als Intensivgrünland. Einzelbäume sowie Graben und Heckenstrukturen im Norden sind angrenzend. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen. Die Neuplanung beinhaltet Stellplätze, Pumptrack, Spielplatz und Gastgarten. Es ist mit zusätzlichen Versiegelungen des Bodens durch die neue Planung zu rechnen. Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Verkehrsfläche mit hoher Verdichtung ausgewiesen.

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft ein Graben im nördlichen Bereich. Zwei Stillgewässer (Weiher) grenzen unmittelbar südöstlich an und in 85 m Entfernung auch der Ramsauer Bach. Bau- und auch betriebsbedingt sind aufgrund der geringen Entfernung Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge sowie Vermüllung und Trittschäden im Uferbereich der Oberflächengewässer nicht auszuschließen.

Es gehen kleinklimatisch Grünlandflächen für die Kaltluftproduktion auf ca. 4.200 m<sup>2</sup> verloren. Es schließen sich ausgedehnte Wiesenbereiche an und die Neuplanung sieht zwischen den einzelnen Nutzungen etliche Baum- und Heckenpflanzungen vor, die wichtig für die Frischluftproduktion sind und das Landschaftsbild gliedern und strukturieren.

Das gesamte Areal des Familienparkes ist von kleinteiligen Biotopstrukturen (Ramsauer Bach und 2 Weiher im Osten, Wäldchen im Norden, Grünland im Änderungsbereich) geprägt. Der Ramsauer Bach ist als kartiertes Biotop mit Anteilen an, nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen ausgewiesen. Aufgrund der geringen Entfernung von 85 m und der vermuteten Gäste-/Besucherzunahme durch die geplanten Anlagen sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Ruhestörung, Trittschäden, Müll, Entfernung Vegetation) denkbar. Dies betrifft auch die angrenzenden Fischteiche und das Wäldchen im Norden, auch wenn störungsempfindliche Arten aufgrund der bestehenden Nutzungen (Freibad, Angelgewässer) nicht nachgewiesen werden konnten.

Lärmbelastungen sind unmittelbar südlich des Änderungsbereichs 7 durch die Nutzung der Pumptrackanlage zu erwarten und werden durch Einhaltung eines entsprechenden Abstandes gelöst.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen werden durch die Pflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des gesamten Änderungsbereiches minimiert.

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht betroffen und befinden sich nicht in der Nähe.

Folgende Abbildung fasst die Auswirkungen zusammen:

| Schutzgut                                | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis                    |
|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Fläche                                   | gering                   | gering                      | ---                           | gering                      |
| Boden                                    | gering - mittel          | gering - mittel             | gering                        | gering - mittel             |
| Wasser                                   | 1, 2 gering<br>7 mittel  | gering                      | 1, 2 gering<br>7 mittel       | 1, 2 gering<br>7 mittel     |
| Luft, Klima                              | gering                   | gering                      | gering                        | gering                      |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | gering - mittel          | gering - mittel             | 1,2 gering<br>7 mittel        | gering – mittel<br>7 mittel |
| Mensch, Gesundheit, Bevölkerung          | mittel                   | gering                      | gering                        | gering                      |
| Landschafts- und Ortsbild                | gering                   | gering - mittel             | gering - mittel               | gering - mittel             |
| Kultur- und Sachgüter                    | gering<br>1 mittel       | gering                      | gering                        | gering<br>1 mittel          |

## 7 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

### Fachliteratur

- BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2021): Klima-Report Bayern 2021

### Internetquellen

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz „FIS-Natur“
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayern-Atlas
- LANDESBAUDIREKTION BAYERN: Das Bayerische Straßeninformationssystem (BAYSIS).
- iBALIS Kartenviewer Agrar
- ABuDIS Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- weatherspark



Dipl.- Ing. (FH) Kathrin Voigt