



# BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND  
LANDSCHAFTSPANS DURCH DECKBLATT NR. 5

SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE  
GEMACHMÜHLE“

ENTWURF VOM 07.07.2025

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung .....</b>	<b>3</b>
1.	<b>Anlass der Änderung .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>Städtebauliches Ziel der Änderung.....</b>	<b>3</b>
3.	<b>Erfordernis der Änderung .....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebiets .....</b>	<b>7</b>
1.	<b>Lage .....</b>	<b>7</b>
2.	<b>Wasserversorgung.....</b>	<b>8</b>
3.	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>8</b>
4.	<b>Niederschlagswasserbeseitigung .....</b>	<b>8</b>
5.	<b>Durchführungsvertrag und Festsetzung der Folgenutzung .....</b>	<b>9</b>
6.	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>9</b>

## **A Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderung**

### **1. Anlass der Änderung**

Der Markt Teisendorf hat am 06.05.2024 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern und im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE GEMACHMÜHLE“ aufzustellen.

Der Vorhabenträger sieht vor, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Der Geltungsbereich soll daher im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Um den Anforderungen des Planungsvorhabens gerecht zu werden, hat der Vorhabenträger nachfolgend beschriebene Fläche gewählt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche folgt mit diesem Bericht.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha befindet sich auf der Flurnummer 947, Gemarkung Oberteisendorf.

Im Geltungsbereich soll nun eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Es ist eine feste Aufständerung mit Modultischen vorgesehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Teisendorf belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche
- Magerrasen (Trocken- und Halbtrockenrasen)
  - überwiegend im östlichen Teilbereich
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Richtlinie nach europ. Naturschutzrecht
  - im westlichen Randbereich; wird im Zuge des Vorhabens nicht überplant
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Nummer
  - im östlichen Randbereich; wird im Zuge des Vorhabens nicht überplant
- Wald
  - im östlichen Randbereich; wird im Zuge des Vorhabens nicht überplant

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs (vorwiegend auf der östlichen Hälfte) erbracht.

### **2. Städtebauliches Ziel der Änderung**

Der Markt Teisendorf beabsichtigt, basierend auf bundesdeutschen und bayerischen Zielen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge, einen aktiven Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Reduzierung der Entstehung von Treibhausgasen durch die Errichtung von Anlagen zur erneuerbaren Stromerzeugung zu leisten.

Somit unterstützt der Markt Teisendorf die Förderung erneuerbarer Energien im Marktgemeindegebiet. Die Vorgaben aus dem geltenden Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) sind zu beachten.

Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- solartechnisch geeignete Neigung
- kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz
- Acker- oder Grünland
- verfügbares Grundstück

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt.

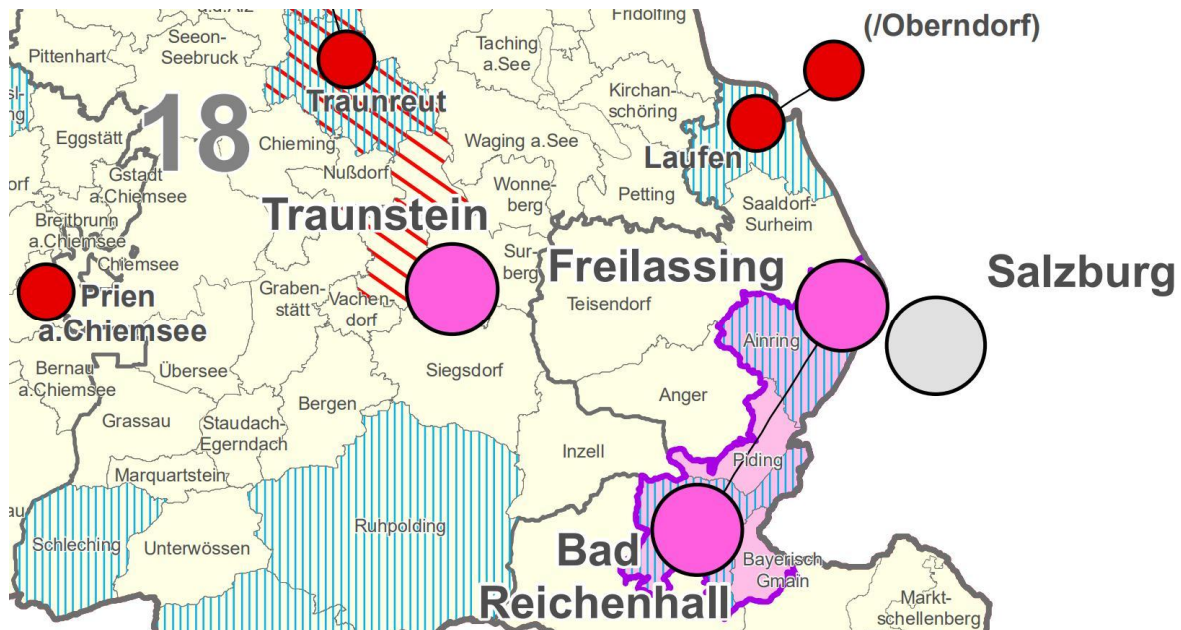
Das Planungsvorhaben befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet. Ein landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet (benachteiligte Agrarzone, kleine Gebiete und Berggebiete) nach EEG23 § 3 Nr. 7 a) und b) ist ein Gebiet, in dem Landwirte zum Ausgleich der natürlichen Standortbedingungen oder anderer spezifischer Produktionsnachteile eine Zulage erhalten, welche zur Fortführung der Landwirtschaft, Erhaltung der Landschaft und zu nachhaltigen Bewirtschaftungsmethoden beitragen soll. Durch die in Bayern erlassene Verordnung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ermöglicht der Freistaat weiterhin die Förderung von PV-Anlagen auf Acker- und Grünlandflächen in den so genannten landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

### **3. Erfordernis der Änderung**

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Teilbereich von Teisendorf. Der Markt ist der Planungsregion (18) Südostoberbayern zugeordnet und ist Teil des Landkreises Berchtesgadener Land. Das vom Planareal nächstgelegene Mittelzentrum ist die nördlich gelegene Stadt Laufen (Entfernung ca. 15 km). Das nächstgelegene Oberzentrum ist das westlich gelegene Traunstein (Entfernung ca. 10 km). Das Vorhaben befindet sich gemäß Strukturkarte des LEP im „Allgemeinen Ländlichen Raum“.



Regionalplan (18) Südostoberbayern: Strukturkarte

#### Regionalplan (18): B V 7 – Energieversorgung

7.1 (Z) „Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und **verstärkt erneuerbare Energiequellen** zu nutzen.“

7.2 (Z) „Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, **Sonnenenergie**, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung“

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets für Sonnenenergie werden die vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energien in der Region weiter erschlossen. Die Anlage hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Kombination mit dem Erhalt und der Extensivierung von Wiesenflächen sowie der Pflanzung von Hecken kann den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen werden.



Regionalplan (18) Südostoberbayern

ROT: Plangebiet, GRÜN (gekennzeichnet): Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, BLAU (gekennzeichnet): Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet, LILA (gekennzeichnet): Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Kies und Sand (RISBY 2024, nicht maßstäblich)

Die geplante Flächennutzungsänderung liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Umliegend sind solche jedoch bestehend. Folgend werden die in obenstehender Abbildung sichtbaren Vorrang- und Vorbehaltsgebiete -sortiert nach Entfernung- aufgezählt.

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 33 Pechschnait-Plateau und Umgebung  
→ ca. 660 m westlich
- Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet Teisenberg  
→ ca. 890 m östlich
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 08 Hochstaufen und nördliche Ausläufer  
→ ca. 1,2 km südlich
- Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Kies und Sand Nr. 215 K1  
→ ca. 1,7 km östlich
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 09 Högl und Höglwörther See

Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und mit Blick auf die Art des Vorhabens sind negative Auswirkungen auf umliegend bestehende Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete nicht zu erwarten.

Die Funktion der Siedlungsgliederung wird durch das geplante Vorhaben nicht beschädigt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine bauliche Maßnahme im Sinne von Siedlungsflächen, sondern lediglich um die Errichtung von Modulen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien handelt. Es werden keine Wohnbebauungen genehmigt, die zum Zusammenwuchs von Siedlungsflächen führen würden. Eine flächige Bebauung und damit zu erwartende Versiegelung können vollständig ausgeschlossen werden.

Da sich im Bereich der geplanten Solarmodule keine klimatisch wertvollen, großflächigen Gehölzstrukturen befinden, trägt die Fläche derzeit lediglich zur Kaltluftproduktion bei. Da sich durch die Solaranlage eine sehr geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion einstellt und keine Gebäudekomplexe o.ä. errichtet werden, ist keine Verschlechterung durch die Errichtung der Anlage zu erwarten. Im Randbereich der beplanten Flurnummer sowie angrenzend sind Gehölze (Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen) vorhanden. Bei der Modulplanung wurden diese Bereiche freigehalten und grünordnerische Maßnahmen für den Erhalt der Pflanzen (Maßnahme E3) festgesetzt (siehe parallel aufgestellter Bebauungsplan).

Das geplante Sondergebiet wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen. Im Süden werden neue Vegetationsstrukturen (3-reihige Hecke) zur Eingrünung entstehen. In diese Richtung verlaufen entlang der angrenzenden Marktstraße der örtliche Wanderweg „Gemeine Teisendorf – Salzburgblick-Rundweg 25“ und der Radweg „Gemeinde Teisendorf – Neukirchen-Teisendorf“. Aufgrund der optimierten Planung in Kombination mit der abschirmenden Bestandseingrünung im Westen und Osten der Fläche, wird die Einsehbarkeit der Anlage reduziert. Fußwege oder Fahrradwege werden nicht überplant.

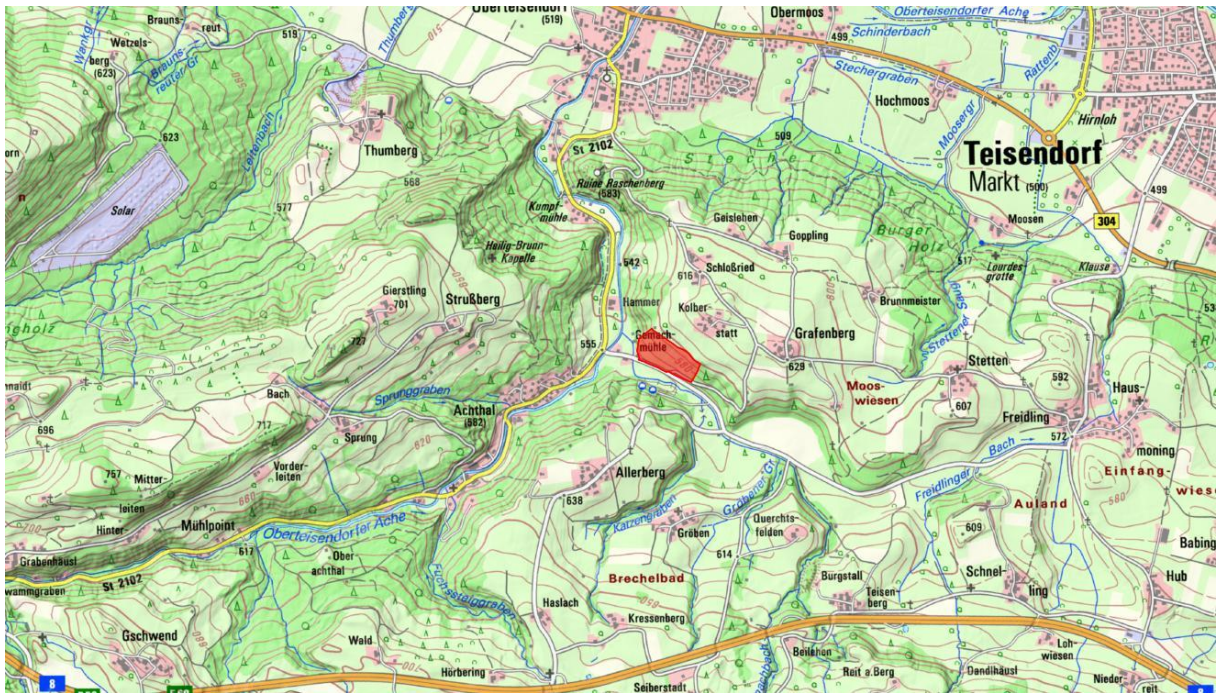
Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von „Landwirtschaftliche Fläche“ in ein „Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie“ sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

## **B Beschreibung des Planungsgebiets**

### **1. Lage**

Der Geltungsbereich liegt südwestlich vom Markt Teisendorf, etwa 2,5 km entfernt von dessen Siedlungszentrum. Die Umgebung ist geprägt von mehreren kleineren Ortschaften, die wiederum von großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen umrahmt werden. Darüber hinaus ist die Gegend mit kleinen bis teils großen Waldflächen ausgestattet, welche häufig im Komplex mit Bächen und wasserführenden Gräben auftreten. Größere Still- oder Fließgewässer gibt es im Umgriff nicht.



ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Anthropogen geprägt ist die Umgebung der Vorhabenfläche vor allem durch die Staatsstraße St 2102 (Entfernung ca. 140 m). Südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine Straße des Marktes Teisendorf, welche unmittelbar an die westlich gelegene St 2102 anschließt. In diesem Bereich findet sich auch das kleine Dorfgebiet Gemachmühle mit seinen drei Wohnbebauungen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich direkt an der beplanten Flurstücksgrenze im Südwesten. Aus diesem Grund wird Richtung der Wohnanlage und der Straße umfassend eingegrünt. Im Westen und im Osten begrenzen natürliche Waldflächen das Planareal. Nördlich erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Grünflächen mit kleineren Gehölzen. Etwa 100 m in diese Richtung liegt dann die Ortschaft Kolberstatt.

## 2. Wasserversorgung

Entfällt.

## 3. Abwasserbeseitigung

Entfällt.

## 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Von oberhalb des Hanges auftretenden Hangquellwasser sowie das nach Niederschlägen oberhalb des Hanges zufließenden Oberflächenwasser wird dann auch weiterhin keinen Einfluss auf die Standsicherheit des Hanges haben. Generell sind größere Eingriffe und Abgrabungen im bestehenden Hanggelände zu vermeiden.

Das auf der Oberfläche der Solarmodule ablaufende Niederschlagswasser darf nicht punktuell bzw. lokal in den Hang eingeleitet werden. Vielmehr sollte weiterhin ein flächig verteilter Niederschlagseintrag gewährleistet sein, da ansonsten eine oberflächliche Bodenerosion nach Starkregenereignisse durch eine Konzentration der Wasserabflüsse auftreten könnte.

Für die geplante Anlage sind daher Modultische zu verwenden die zwischen den Einzelmodulen offene Abstände aufweisen über die Niederschlagswasser abtropfen kann. Dies bewirkt, dass Regenwasser nicht nur an der Unterkante der Modultische abfließt, sondern auch zwischen den einzelnen Modulen abläuft. Somit wird auch weiterhin eine flächig verteilter Niederschlagseintrag gewährleistet. Eine flächige Niederschlagsversickerung wird somit auf dem Hanggelände weiterhin gewährleistet.

## **5. Durchführungsvertrag und Festsetzung der Folgenutzung**

Der Vorhabenträger schließt gem. §12 BauGB einen Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit dem Markt.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich in diesem gegenüber dem Markt Teisendorf, sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

## **6. Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Weide bzw. Mähgrünland genutzt. Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt.

Der Geltungsbereich soll zukünftig als Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie ausgewiesen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt, die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Umweltbericht ist beigelegt.

Planfertiger:



Geoplan GmbH  
Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: [info@geoplan-online.de](mailto:info@geoplan-online.de)

Martin Ribesmeier  
Stadtplaner, B.Eng. Landschaftsarchitektur

### Anhang

- Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 5 SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE GEMACHMÜHLE“
- Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 5 SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE GEMACHMÜHLE“ Lageplan M 1:5.000