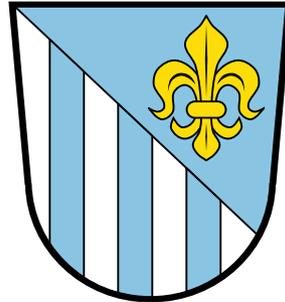


GEMEINDE TEISING

Landkreis Altötting



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Fassung vom 11.08.2025

VORENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Teising
Hauptstraße 5
84576 Teising

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Teising
Landkreis Altötting

7. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung und Umweltbericht

Fassung vom 11.08.2025

bearbeitet: SC, SI

Inhalt

1. Anlass und Auftrag	3
2. Einordnung in die Raumplanung	3
3. Beschreibung der Änderung	5
4. Städtebauliche und strukturelle Auswirkungen	6
5. Umweltbericht	8
6. Alternativprüfung	12

1. Anlass und Auftrag

Um die Versorgungssituation in der Gemeinde zu verbessern und neue Arbeitsplätze zu schaffen, plant die Gemeinde die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes. Im Anschluss wird ein Wohngebiet vorgesehen, in dem auch betreutes Wohnen geplant ist, um auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung einzugehen. Derzeit fehlt es in der Gemeinde sowohl an einem Lebensmittelmarkt als auch an Angeboten für betreutes Wohnen. Zudem liegen der Gemeinde etwa 20 Anfragen für Bauland vor, sowohl von Menschen, die bereits in der Gemeinde leben, als auch von Personen, die aus anderen Orten zuziehen möchten.

Die Planung betrifft eine Fläche im östlichen Teil der Gemeinde, zwischen dem Hauptort und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet, nördlich der Staatsstraße 2550, auf den Flurstücken Nr. 725, 744, 745, 746 und 739/1 der Gemarkung Teising.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmet. Sie ist auch in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ als WA festgesetzt, wurde jedoch bislang nicht bebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel, der dem Schutz der Ortsmitte vor Gewerbelärm dient.

Mit der vorliegenden Änderung wird die Fläche neu überplant: Der südliche Teil wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt, der mittlere Teil bleibt als WA erhalten, und der nördliche Teil wird wieder der Landwirtschaft gewidmet. Der bestehende Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel bleibt weitgehend erhalten.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.07.2025 beschlossen, im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Bebauungsplans 8.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.

2. Einordnung in die Raumplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Südostoberbayern (in der Region 18, RP 18) legen Grundsätze und Ziele für die

Raumordnung fest. Laut Strukturkarte des LEP (Anhang 2 des LEP) liegt Teising in einem ländlichen Teilraum mit Verdichtungsansätzen. Gemäß Raumstrukturkarte des RP 18 (Karte 1 des RP 18) liegt Teising im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel, da als Standort ein unbeplanter Innenbereich und bereits zerschnittener Raum beplant wird. Auch das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 Z), wird bei der vorliegenden Planung erfüllt.

Nach LEP 1.3.2 (G) und 3.1.3 (G) sind Grün- und Wasserflächen auch innerhalb von Siedlungen zu erhalten und neu anzulegen, um die Biodiversität zu fördern, die Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen und die Lebensqualität zu erhöhen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dies durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen bzw. den Erhalt des bestehenden Gehölzgürtels sichergestellt.

LEP 1.1.1 (Z und G) sieht vor, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen. Hierfür sollen unter anderem die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen werden. LEP 2.2.6 (G) schreibt vor, dass ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden können. Den Grundsätzen entspricht die Planung des Sondergebiets, da dadurch neue Arbeitsplätze geschaffen und die Nahversorgung der Bürger gewährleistet wird. Nach LEP 5.3.2 (Z) ist die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten an städtebaulich integrierten Standorten vorzunehmen. Der beplante Standort wurde so gewählt, dass vorhandene Innenentwicklungspotenziale genutzt werden und durch den direkten Anschluss an die Staatsstraße 2550 eine bestmögliche Anbindung an die Infrastruktur gegeben ist.

LEP 1.1.1 (G) sieht ebenfalls eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum vor. Im Hinblick auf den demographischen Wandel soll gemäß LEP 1.2.2 (G) ein attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld gefördert werden, um eine Abwanderung insbesondere junger Bevölkerungsgruppen zu vermindern sowie die Situation für Familien und ältere Menschen zu verbessern. Mit der vorliegenden Planung, in der unter anderem Flächen für betreutes Wohnen vorgesehen sind, wird dieser Grundsatz verfolgt.

Im Planungsgebiet sind keine Vorbehalts- oder Vorrangflächen ausgewiesen.¹

3. Beschreibung der Änderung

3.1. Lage der Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil von Teising, ca. 320 m Luftlinie vom Zentrum entfernt. Westlich des Änderungsgebiets bzw. der Holzhauser Straße erstrecken sich locker bebaute Wohnflächen, die überwiegend von zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach geprägt sind. Östlich des Änderungsgebiets befindet sich das Gewerbegebiet Teising Ost. Im Süden tangiert das Änderungsgebiet die Staatsstraße 2550. Im Südwesten grenzt es an Wohnbebauung sowie ein Dienstleistungsunternehmen (MI).

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 725, 744, 745, 746 und 739/1, alle in der Gemarkung Teising.

Der Änderungsbereich hat eine weitgehend ebene Lage von ca. 403 m ü. Normalhöhennull.

3.2. Derzeitige Nutzung

Auf dem östlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 739/1, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, besteht ein 10 bis 15 m breiter, dichter Gehölzgürtel, der gleichzeitig als etwa 2 m hoher Lärmschutzwall dient. Die übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sind derzeit unbebaut bzw. werden als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 06.06.2006 ist das Plangebiet als WA sowie als Lärmschutzwall bzw. Eingrünung dargestellt.

3.3. Geplante Änderung

Der Änderungsbereichs deckt sich mit der des parallel geänderten Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ und die künftigen

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete, Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung Verkehr, Lärmschutzbereich, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

Flächenwidmungen wurden flächengleich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen. Die vorliegende Planung sieht im Süden eine Nutzung als SO vor, und der nördliche Teil wird wieder der Landwirtschaft gewidmet, weshalb der Flächennutzungsplan parallel geändert wird, um die entsprechende Widmung vorzunehmen. Der bestehende Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel bleibt weitgehend erhalten.

4. Städtebauliche und strukturelle Auswirkungen

4.1. Siedlungsstruktur

Das geplante Vorhaben schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und füllt eine Baulücke im Innenbereich.

Das WA wird zwischen den bestehenden Wohnbauflächen im Nordwesten und dem Mischgebiet mit Wohnnutzung im Süden eingegliedert. Die Aufteilung und Gestaltung des Gebiets orientieren sich an der vorhandenen Wohnbebauung.

Das SO wird zwischen dem Mischgebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten angeordnet. Die Standortwahl erfolgte aufgrund der guten Anbindung an das innerörtliche sowie das überörtliche Verkehrsnetz, direkt nördlich der Staatsstraße.

Das WA wird vom Gewerbegebiet durch einen bestehenden Lärmschutzwall bzw. einen Gehölzgürtel optisch und emissionsseitig abgeschirmt. Vom SO erfolgt die Trennung durch eine geplante begrünte Lärmschutzwand.

Durch diese städtebauliche Gliederung wird eine harmonische Eingliederung und Anpassung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet. Es sind keine erheblichen funktionalen Veränderungen innerhalb der Siedlungsstruktur zu erwarten.

4.2. Erschließung und technische Infrastruktur

Das Baugebiet wird über den östlichen sowie den westlichen Arm der Holzhauser Straße an die angrenzende Hauptstraße (Staatsstraße 2550) erschlossen. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit der Haltestelle Reiterhof, 250 bis 450 m vom Baugebiet entfernt, gegeben.

Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen sowie Telekommunikationsanlagen sind bereits vorhanden. Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz

angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die kommunale Wasserversorgung sichergestellt. Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen, der das gesammelte Abwasser der Gemeinde zur Kläranlage Altötting-Neuötting leitet. Die vorhandenen Kapazitäten der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserkanalisation sind für die geplante Änderung vorhanden.

Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, dem lokalen Wasserhaushalt zugutekommend breitflächig auf den eigenen Grundstücken bzw. unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone zu versickern.

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet erfolgt über den Landkreis Altötting.

4.3. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur stellt sicher, dass die Bevölkerung Zugang zu wichtigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitangeboten sowie Nahversorgungsmöglichkeiten hat. Die vorhandenen Kapazitäten der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde, darunter Kita-, Kindergarten- und Grundschulplätze, sind für die geplante Änderung ausreichend.

4.4. Nachbarschaft

Die Erschließung des WA erfolgt über den westlichen Arm der Straße, über den auch die bestehende Wohnbebauung angebunden ist. Dies kann zu einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung in der Nachbarschaft führen, insbesondere während der Bauphase. Da jedoch nur eine geringere Anzahl neuer Wohneinheiten vorgesehen ist und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist, wird keine wesentliche Beeinträchtigung erwartet.

Die Erschließung des SO erfolgt über den östlichen Arm der Straße, über den auch die angrenzenden Gewerbebetriebe erschlossen sind. Aufgrund des Liefer- und Kundenverkehrs ist hier bereits mit einer höheren Verkehrsbelastung zu rechnen. Da das SO jedoch in größerer Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet liegt, ist mit keiner gegenseitigen Beeinträchtigung zu rechnen.

5. Umweltbericht

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dem gleichzeitig geänderten Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ durchgeführt, wofür eine ausführliche Umweltprüfung erfolgt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung deckt sich mit der dieses Bebauungsplans, und die Flächenwidmungen wurden flächengleich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wird daher auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, dem auch die sonstigen erforderlichen Angaben nach Anlage 1 BauGB zu entnehmen sind. Nachfolgend wird daher nur zusammenfassend auf die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen eingegangen.

5.1. Beschreibung der Umweltauswirkungen

5.1.1. Landschaft

Das geplante WA setzt die bereits im Umfeld vorhandene Wohnbebauung in ähnlicher Weise fort. Das geplante SO bzw. der geplante Lebensmittelmarkt mit Wandhöhen von bis zu 7,5 m, großen Parkflächen sowie Werbeanlagen wird das unmittelbare Ortsbild beeinflussen, greift jedoch aufgrund des ebenen Geländeverlaufs, der bestehenden östlichen Grüngürtel sowie der vorgesehenen südlichen Randeingrünung nicht erheblich in das übergeordnete Landschaftsbild ein.

5.1.2. Fläche

Mit dem Vorhaben gehen 1,2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit verloren. Im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation, in der eine Gesamtfläche von 1,55 ha als WA festgesetzt ist, handelt es sich allerdings um eine Verminderung der Flächeninanspruchnahme um 0,4 ha.

5.1.3. Boden

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen geht ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen verändert sich die Bodenstruktur. Im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation kommt es teilweise zu einer erhöhten

Bodenbeeinträchtigung durch die im 0,6 ha großen SO erhöhte Grundflächenzahl (0,8 statt bisheriger 0,35). Teilweise wird die Beeinträchtigung aber auch verringert, durch die Rückwidmung von 0,4 ha landwirtschaftlicher Fläche. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Versiegelungsverbote für Stellplätze und Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert.

5.1.4. Wasser

Aufgrund des voraussichtlich großen Abstands zum Grundwasser ist beim vorliegenden Vorhaben nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen in das Grundwasser zu rechnen. Ebenso ist aufgrund des Abstands zu Oberflächengewässern nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen in diese zu rechnen. Dieses Risiko wird zusätzlich durch Hinweise zur ordnungsgemäßen Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser minimiert. Die bisherigen Beeinträchtigungen durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.

Durch die Flächenversiegelung infolge neuer Gebäude und Verkehrsflächen wird der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch Pflanzungs- und Durchgrünungsgebote sowie Versiegelungsverbote für Stellplätze und Zufahrts- bzw. Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert.

5.1.5. Klima und Luft (Lokalklima)

Es ist kein bedeutendes Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet betroffen. Die Durchlüftung der benachbarten Wohngebiete wird durch die geplanten Gebäudehöhen nur wenig beeinträchtigt, insbesondere im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation. Die Verringerung der Entstehungsflächen aufgrund von Versiegelungen wird teilweise durch die geplante Grünordnung ausgeglichen.

5.1.6. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete und Biotope

Im Geltungsbereich gehen primär Flächen mit geringer Lebensraumeignung (landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen) durch Überbauung verloren (z. B. Gebäude, Anlage von Verkehrsflächen).

Der östliche Gehölzgürtel, der weitgehend erhalten bleibt, besitzt dagegen eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung, in dem das Vorkommen artenschutzrechtlich

relevanter Vogelarten möglich ist. Die Rodungen haben daher außerhalb der Brut- und Vegetationszeit zu stattfinden, und Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten. Unter diesen Voraussetzungen sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten.²

Durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen werden im Geltungsbereich neue Habitatstrukturen geschaffen.

5.1.7. Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Während der Bauzeit ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Während des Betriebs des Lebensmittelmarkts, zusammen mit der Vorbelastung des benachbarten Gewerbegebiets, ist mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Bei der bestehenden Nachbarbebauung kommt es nicht zu Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Bei dem geplanten WA kommt es zu Überschreitungen, die mit einer geplanten Lärmschutzwand weitgehend bewältigt werden; zusätzlich wird auf eine angepasste Grundrissorientierung und Belüftungsanordnung hingewiesen.³

Für die Naherholung der Bürger spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle.

Mit der Planung gehen auch positive Effekte für das Schutzgut einher. Es entstehen neue Arbeitsplätze und es werden Angebote für betreutes Wohnen geschaffen.

5.1.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.⁴ Funde im Baugebiet sind zu melden, um gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geeignete Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen festzulegen.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökoflächenkataster, abgerufen über BayernAtlas im April 2025.

³ ACCON, 2023 und 2025, Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. ACB 0923-236103/02/rev1) und Schalltechnische Ergänzungsstellungnahme (Schreiben 236103/04)

⁴ BLfD, Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmaler sowie Ensembles, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

In der Planung wurden folgende Maßnahmen getroffen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. verringern:

- Standortwahl im Innenbereich, direkt angrenzend an bestehende Bebauung (Baulücke) und die Staatsstraße, um eine Zersiedelung des Ortskerns zu vermeiden und die vorhandene technische Infrastruktur optimal zu nutzen.
- Begrenzung der Straßenbreite im WA auf 6,5 m, um unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.
- Wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen, um die Bodenversiegelung zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten.
- Zulassung von Gründächern, um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine Verbesserung des Lokalklimas zu ermöglichen.
- Lärmschutzwand zwischen SO und WA, Lärmschutzwall zwischen dem bestehenden GE und WA, um das geplante WA sowie das bestehende WA in der Nachbarschaft gegen Lärmemissionen zu schützen.
- Hinweis auf passiven Lärmschutzmaßnahmen, zur zusätzlichen Lärminderung an den Wohngebäuden.
- Pflanzbindungen zum Erhalt des bestehenden Gehölzgürtels und zur Eingrünung sowie Durchgrünung des SO und WA (Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern) mit einheimischen Gehölzen. Öffentliche Flächen, die für die Ver- und Entsorgung bzw. als Lärmschutz benötigt werden, werden gleichzeitig als Grünflächen (artenreiche Magerwiesen) ausgewiesen. Diese Maßnahmen dienen der Minderung der Landschaftsbeeinträchtigung, der Förderung der ökologischen Vernetzung und Artenvielfalt, der Stabilisierung des Wasserhaushalts, der Verbesserung des Lokalklimas und der Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegen Starkregenereignisse und Hitzewellen.

- Von Kleintieren unterkriechbare Einfriedungen, um die Barrierewirkung für Tiere zu reduzieren und eine ökologische Vernetzung zu ermöglichen.
- Hinweis auf Einschränkungen für Gehölzmaßnahmen in der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September), um Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG zu vermeiden.
- Hinweis auf die Nutzung umweltfreundlicher und energiesparender Beleuchtungsanlagen, um nachtaktiver Insekten zu schützen.
- Hinweis auf die Sicherung großer Glasflächen, um Vogelschlag zu verhindern.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen vor allem den Flächenverbrauch. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für diesen nicht vermeidbaren Eingriff wird eine Fläche von 2.420 m² vom Ökokonto der Gemeinde angerechnet.

5.3. Bewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen			
	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	gesamt
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
Fläche	hoch	hoch	hoch	hoch
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete und Biotope	gering	gering	mittel	gering
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	mittel	gering	mittel	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

6. Alternativprüfung

Aufgrund seiner Lage zwischen bestehenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten eignet sich das Planungsgebiet für ein WA respektive ein SO, jeweils in funktionaler

Nachbarschaft zur angrenzenden Nutzung. Die Lage an der Staatsstraße macht die Fläche besonders geeignet für einen Lebensmittelmarkt. Durch die Planung wird zudem eine bestehende Baulücke geschlossen.

Hinsichtlich alternativer Nutzungen des Planungsgebiets käme in erster Linie entweder die Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung oder die Realisierung des planungsrechtlich bereits zulässigen WA in Betracht. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße im Süden und der damit verbundenen Lärmbelastung erscheint eine Wohnnutzung in diesem Bereich jedoch weniger geeignet. Ein Mischgebiet wäre denkbar. Emissionsintensive Nutzungen wie ein reines Gewerbegebiet sind hingegen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht verträglich.

Sollte die Flächennutzungsplanänderung bzw. der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, wird das Planungsgebiet voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, was mit entsprechenden Belastungen für Gewässer, Grundwasser und Boden verbunden wäre. Ebenfalls vorstellbar ist die Entstehung des planungsmäßig bereits zulässigen WA. In diesem Fall könnte das geplante SO an einem alternativen, möglicherweise weniger geeigneten Standort innerhalb der Gemeinde realisiert werden, was potenziell zu höheren Eingriffen in Natur und Landschaft führen könnte.

Hinsichtlich alternativer Standorte für das WA im Innenbereich ist lediglich eine Fläche in ähnlicher Größe vorhanden – im südlichen Teil der Gemeinde, zwischen Alte Bahn Straße und Mittersteig. Diese Fläche befindet sich jedoch in Privatbesitz; eine Verkaufsbereitschaft besteht derzeit nicht. Für das SO sind im Innenbereich keine alternativen Standorte verfügbar. Im Außenbereich würde sich weiterhin an Lagen entlang der Staatsstraße orientiert. Bei solchen Lagen wäre jedoch ein Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen erforderlich, zudem müsste eine neue Anbindung an die Staatsstraße geschaffen werden. Aufgrund der größeren Entfernung zur Ortsmitte würde außerdem der Einkauf ohne Auto erschwert.

Teising, den

.....

Johann Hiebl

(Dienstsiegel)

Erster Bürgermeister