

GEMEINDE TEISING

Landkreis Altötting



8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 „ZWISCHEN FICHTENTHALWEG UND HOLZHAUSER STRAßE“

mit integriertem Grünordnungsplan

UMWELTBERICHT

Fassung vom 11.08.2025, geändert am 28.10.2025

ENTWURF

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

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht

Fassung vom 11.08.2025, geändert am 28.10.2025

bearbeitet: SI, SC

Inhalt

1.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	3
2.	Einleitung	5
3.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes/Fachrechtliche Vorgaben	11
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	32
6.	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanz	35
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
8.	Zusätzliche Angaben	38
9.	Literatur- und Quellenverzeichnis	39
10.	Anlagen	41

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ verfolgt das Ziel, durch die Ausweisung eines neuen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO) die Versorgungssituation in der Gemeinde zu verbessern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Im Anschluss wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, in dem auch betreutes Wohnen geplant ist, um auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung einzugehen.

Das Planungsgebiet, vollständig von Bebauung bzw. der Staatsstraße umgeben, ist aktuell durch die 4. Änderung des Bebauungsplans als WA festgesetzt, wurde jedoch bislang nicht bebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Planung bzw. Umplanung entstehen Umweltauswirkungen, die in diesem Bericht beschrieben und bewertet werden.

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.

Mit dem Vorhaben gehen 1,2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit verloren. Durch die Versiegelung von Flächen für neue Gebäude und Verkehrsflächen geht ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher, und der Wasserhaushalt wird dauerhaft beeinträchtigt, geringfügig auch das Mikroklima.

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten. Im Großteil des Plangebiets ist von einer geringen Lebensraumeignung auszugehen, ohne bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen. 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.

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt entstehen Lärmemissionen, die – zusammen mit der Vorbelastung durch das benachbarte Gewerbegebiet – im geplanten WA zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen; die bestehende Nachbarschaft ist dagegen davon nicht betroffen. Für die Naherholung der Bürger spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle.

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden.

Die Umweltauswirkungen werden durch geeignete eingriffsminimierende Maßnahmen vermieden oder verringert, wie ebenfalls in diesem Bericht dargestellt. Hierzu zählen beispielsweise die Begrenzung der Versiegelung, die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung, Baum- und Strauchpflanzungen zur Randeingrünung sowie zur Durchgrünung der Bauparzellen, und für Kleintiere unterkriechbare Einfriedungen. Der bestehende Lärmschutzwall bzw. Grüngürtel im Osten bleibt weitgehend erhalten, und zwischen SO und WA wird eine begrünte Lärmschutzwand errichtet.

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.

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

2. Einleitung

2.1. Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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.

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, 739/1, 747/1 (Teil), 150/8 (Teil), 747 (Teil) und 657 (Teil) der Gemarkung Teising. Das Gebiet ist aktuell durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 als Allgemeines Wohngebiet (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 teilweise betroffenen Grundstücke sind öffentliche Verkehrsflächen bzw. eine landwirtschaftliche Fläche, die lediglich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, um die einzuhaltenden Sichtdreiecke darzustellen.

2.1.1. Lebensmittelmarkt

Für das SO liegt bereits eine konkrete Planung eines Projektentwicklers zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts vor. Geplant ist ein Discounter mit integrierter Backstation und einer Verkaufsfläche von ca. 1.110 m². Die Standortwahl erfolgte aufgrund der guten Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Das beauftragte Architekturbüro hat mehrere Varianten für die Gebäudeplatzierung entwickelt. Die bevorzugte Variante sieht eine Ein- und Ausfahrt möglichst weit von der Staatsstraße entfernt vor, was der Verkehrssicherheit dient. Der bestehende Gehölzgürtel soll größtenteils erhalten bleiben. Stellplätze und Werbeanlagen sind auch innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen, um die Flächennutzung zu optimieren. Eine Lärmschutzwand im Norden sichert die Verträglichkeit der angrenzenden Wohnbebauung.

2.1.2. Geh- und Radweg

Zur Förderung des Geh- und Radverkehrs ist entlang der Staatsstraße ein neuer Geh- und Radweg geplant, mit direkter Anbindung an den Markt. Entlang des Radwegs wird ein 2 m breiter Sicherheitstrennstreifen freigehalten, der zusätzlich entwässerungstechnisch genutzt werden kann.

2.1.3. Wohngebiet mit betreutem Wohnen

Im WA wird weiterhin eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, jedoch mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung. Geplant ist die Entwicklung von bis zu sechs neuen Wohnbaugrundstücken mit einer Größe von jeweils ca. 500 m² zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum für betreutes Wohnen, um auf den demografischen Wandel und die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung zu reagieren. Hierfür werden zusätzlich ca. 2.100 m² Wohnbaufläche bereitgestellt.

Das WA wird mittig von Westen über die Holzhauser Straße im Bereich der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen und mit einem Wendehammer abgeschlossen. Mit einer Straßenraumbreite von 6,5 m sind Begegnungsverkehr und Müllabfuhr möglich, ebenso Straßenbegleitgrün und Baumpflanzungen als verkehrsberuhigende Elemente. Öffentliche Parkmöglichkeiten entstehen im Einfahrtsbereich, um die Straßennutzung zu entlasten. Für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Lärmschutzwand werden Flächen freigehalten und gleichzeitig als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, was Natur und Wasserhaushalt zugutekommt.

2.1.4. Landwirtschaftliche Fläche und Lärmschutzwall

Im nördlichen Bereich des Plangebiets beabsichtigt die Gemeinde, eine bislang als WA festgesetzte Fläche in landwirtschaftliche Nutzung rückzuwidmen. Die Fläche ist bereits seit nahezu 20 Jahren als Baufläche ausgewiesen, wurde jedoch bis heute nicht bebaut. Auch in absehbarer Zeit ist keine bauliche Entwicklung zu erwarten. Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche entspricht dem tatsächlichen Charakter des Grundstücks und soll durch die vorliegende Planung dauerhaft gesichert werden. Mit dieser Maßnahme verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die Innenentwicklung vorrangig dort zu konzentrieren, wo bereits Erschließung und Infrastruktur bestehen und kurzfristig eine Realisierung möglich ist.

Darüber hinaus trägt die Rücknahme der Bauflächenfestsetzung zur Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung im Innenbereich bei. Die Erhaltung unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Flächen leistet einen wichtigen Beitrag zum lokalen Mikroklima, insbesondere zur Verbesserung der Luftzirkulation, zur Reduktion von Hitzeinseln sowie zum Regenwasserrückhalt. Angesichts zunehmender Extremwetterereignisse wie Trockenperioden und Starkregen ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Aus denselben Gründen sowie zum Erhalt der Biodiversität und zum weiteren Schutz vor Gewerbelärm verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Lärmschutzwall mit Gehölzgürtel zu erhalten.

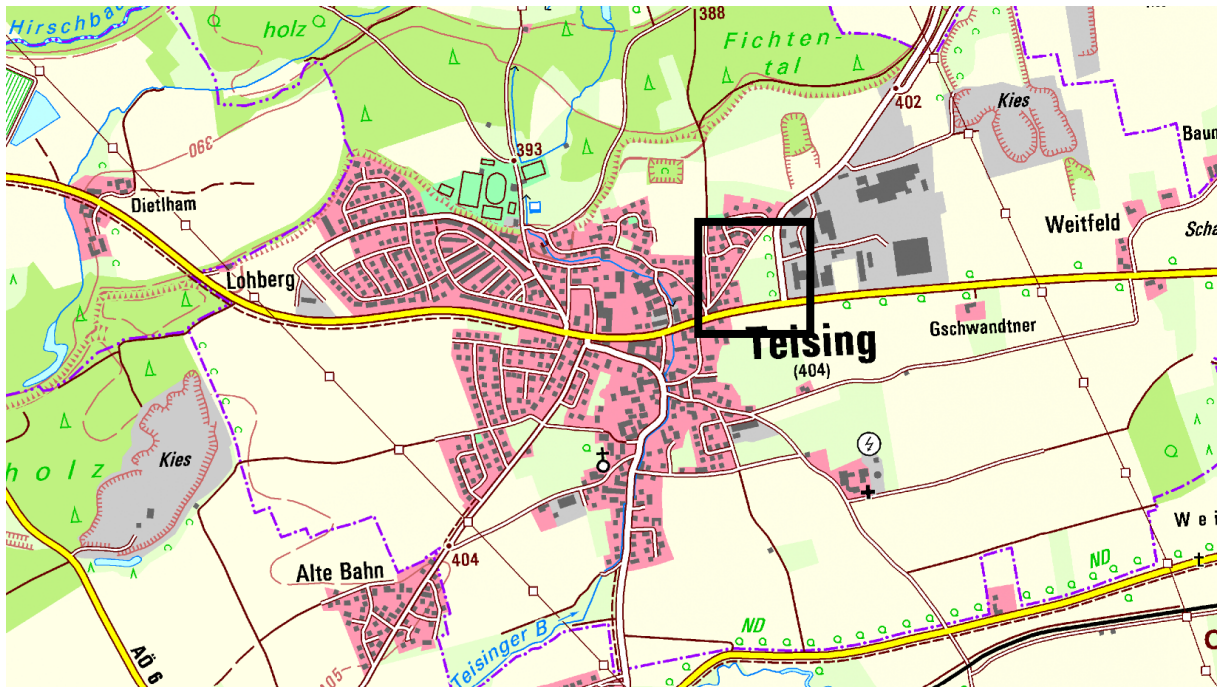


Abbildung 1 Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte (Quelle LDBV, 2025), mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.



Abbildung 2 Luftbild über das Änderungsbereich (Quelle LDBV, 2025).



Blick nach Westen auf das Planungsgebiet, Teil SO, und das dahinter liegende MI.



Blick nach Norden von der Staatsstraße auf das Planungsgebiet und das dahinterliegende WA.



Blick von der Holzhauser Straße nach Süden auf das bestehende GE links und den bestehenden Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel rechts, auf Höhe der geplanten Zufahrt des SO.



Blick nach Südosten auf das Planungsgebiet Teil SO mit dem bestehenden Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel, auf Höhe der geplanten Zufahrt des SO.



Blick nach Süden auf das Planungsgebiet; rechts die Holzhauser Straße (westlicher Arm), links den Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel.



Blick nach Nordosten von der Holzhauser Straße (westlicher Arm) auf das Planungsgebiet, Teil WA mit landwirtschaftlicher Fläche und Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel; im Vordergrund rechts das MI und links das WA.

Abbildung 3 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der angrenzenden Nachbarschaft (Ortsbegehung, Juli 2025).

2.2. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des Baugesetzbuchs (BauGB) im Regelverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dokumentiert und bewertet. Der Umweltbericht bildet, als eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans, die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und dient einer sachgerechten Abwägung der Umweltbelange.

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

2.3. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Vorgaben der Anlage 1 BauGB bilden die Grundlage für die inhaltlichen Anforderungen und die Struktur des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der vorliegende Bericht ist entsprechend dieser Anforderungen aufgebaut.

Ein wesentlicher Bestandteil ist die Ermittlung des Ist-Zustands der Umwelt im Planungsgebiet und dessen Umgebung. Dabei werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche, Bevölkerung, menschliche Gesundheit, Kulturgüter sowie sonstige Sachgüter betrachtet. Besonderes Augenmerk liegt auf den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Auf dieser Grundlage erfolgt die Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Bewertet werden dabei direkte und indirekte Auswirkungen, kurz-, mittel- und langfristige Effekte, einschließlich irreversibler Veränderungen, sowie kumulative Auswirkungen in Verbindung mit anderen Vorhaben.

Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung von Maßnahmen, die negative Auswirkungen vermeiden, mindern oder kompensieren. Im Rahmen der Umweltprüfung werden auch Alternativen geprüft, die den Planungszweck unter Berücksichtigung der Umweltbelange erfüllen können (z. B. Gestaltungs- und Verzichtsoptionen).

2.4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung des Umweltberichts

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB den für die Abwägung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest. Dabei orientiert sich die Umweltprüfung am aktuellen Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden und an Inhalt und Detailtiefe des Bauleitplans.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Behörden und andere öffentliche Stellen zur Stellungnahme über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Diese Beteiligung erfolgt in Verbindung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Zur Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens wird ein Untersuchungsraum festgelegt. Dieser umfasst einen Radius von etwa 20 Metern rund um den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Bestandsaufnahme des aktuellen Zustands erfolgt auf Basis vorhandener Fachdaten sowie im Rahmen einer Ortsbegehung im Juli 2025. Da sich das Gebiet bereits im Innenbereich mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan befindet, stehen die durch die geänderte Planung bedingten Auswirkungen im Vordergrund.

3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes/Fachrechtliche Vorgaben

3.1. Gesetzliche Grundlagen

Als wesentliche gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes werden die einschlägigen Vorgaben des Baurechts, insbesondere des BauGB, sowie der Umweltgesetzgebung berücksichtigt. Dazu zählen unter anderem das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Bayerische Bauordnung (BayBO), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), das Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bayerische Wassergesetz (BayWG), das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) und das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Ergänzt werden diese durch relevante

Rechtsverordnungen und behördliche Leitfäden, die bei der Planung und im Umweltbericht Anwendung finden.

3.2. Vorgaben der Raum- und Landschaftsplanung

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 ausgewiesen¹.

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

Das vorliegende Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“, mit integriertem Grünordnungsplan, bekannt gemacht am 18.07.2006. Der Großteil des Änderungsgebiets ist derzeit als WA festgelegt. Entlang der südlichen und östlichen Grenzen sind Flächen für Immissionsschutzanlagen bzw. eine Eingrünung (bepflanzter Lärmschutzwall) festgelegt.

3.3. Natur- und Landschaftsschutz und Biotopverbund

Das Planungsgebiet liegt nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (siehe Abbildung 4). Offizielle Informationen zu möglichen Biotopverbundsystemen oder Wanderkorridoren liegen nicht vor. Da sich die Fläche im Innenbereich befindet und von Siedlungs- und Gewerbegebieten sowie der Staatsstraße umgeben ist, sind aufgrund der Entfernung zu Fließgewässern und Waldgebieten derartige Verbindungen nicht zu erwarten. Der Gehölzgürtel entlang des östlichen Teils des Planungsgebiets könnte möglicherweise als Verbindungselement vom nördlich gelegenen Fichtental aus dienen, jedoch fehlt eine Anbindung in südlicher Richtung.

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

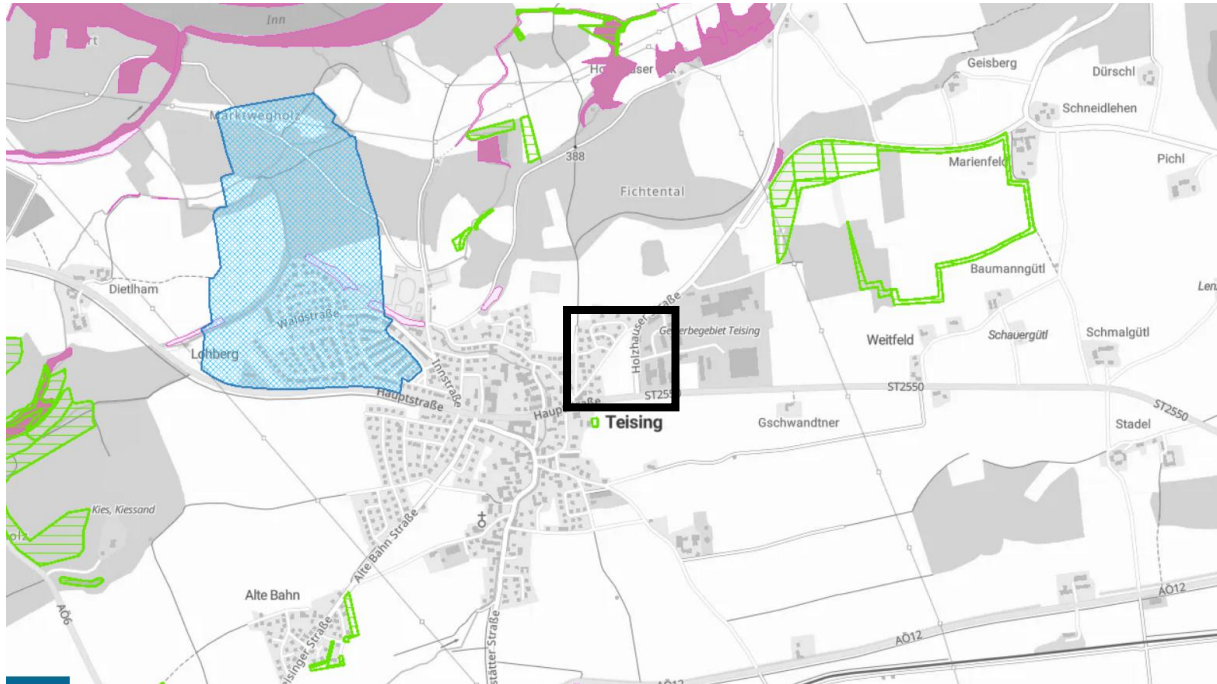


Abbildung 4 Übersicht der Natur-, Landschafts-, Wasserschutz- (blaue Schraffur), Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen (hell- und dunkelrosa Schraffur) und der im Ökflächenkataster eingetragenen Flächen (grüne Schraffur)², mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1. Landschaft

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Inn-Isar-Schotterplatten“, in der naturräumlichen Einheit sowie naturräumlichen Untereinheit 054 „Unteres Inntal“.³

Der Geltungsbereich weist derzeit eine relief- und strukturarme Ausprägung auf, mit einer weitgehend ebenen Lage von ca. 403 m ü. Normalhöhennull.

Bezüglich des Landschaftsbildes kommt dem Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung zu, da es an bestehende Bebauung sowie an die Staatsstraße angrenzt. Dadurch wirkt es als Teil des Ortsgebiets und liegt in einem bereits zerschnittenen Landschaftsraum. Der bestehende Gehölzgürtel bzw. Lärmschutzwall bildet – trotz der Lage im Innenbereich – eine trennwirkende Randeingrünung und schirmt die dahinterliegenden Gewerbeflächen ab.

² LfU, Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökflächenkataster, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Juli 2025.

³ LfU, [Naturräumliche Gliederung Bayerns](#), abgerufen im Juli 2025.

4.1.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Landschaft	<p>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 nicht erheblich in das übergeordnete Landschaftsbild ein.</p> <p>Durch den weitgehenden Erhalt des bestehenden Gehölzgürtels sowie die festgesetzte südliche Randeingrünung kann das Landschaftsbild möglichst geschont und zugleich aufgewertet werden.</p> <p>Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>			gering
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	gering	mittel	gering	

4.2. Fläche

Durch das geplante Vorhaben wird eine Fläche von 1,2 ha derzeit landwirtschaftlich genutztem Boden in Anspruch genommen.

Laut der Bodenschätzung aus dem Jahr 2018⁴, die zur Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen dient, ist die Fläche als Kulturart Grünland eingestuft. Die Bodenart wird als lehmiger Sand beschrieben, die Zustandsstufe⁵ liegt bei 1 und die Boden-/Grünlandgrundzahl⁶ beträgt 54, während die Acker-/Grünlandzahl⁷ bei 52 liegt. Insgesamt deutet die Bodenschätzung somit auf eine mittlere Ertragsfähigkeit der Fläche hin.

⁴ Bayerisches Landesamt für Steuern, Bodenschätzung, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Juli 2025.

⁵ Die Zustandsstufe gibt die Ertragsfähigkeit einer bestimmten Bodenart an, auf einer Skala von 1 bis 7, wobei 1 die höchste Ertragsfähigkeit darstellt.

⁶ Die Boden-/Grünlandgrundzahl zeigt die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens an, unabhängig von äußeren Einflüssen wie Klima oder Geländeneigung, auf einer Skala von 0 bis 100, wobei 100 die höchste Ertragsfähigkeit darstellt.

⁷ Die Acker-/Grünlandzahl gibt die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens an, einschließlich standortbezogener Faktoren wie Klima, Geländeneigung und Wasserverfügbarkeit, auf einer Skala von 0 bis 100, wobei 100 die höchste Ertragsfähigkeit darstellt.

4.2.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Fläche	Mit der vorliegenden Planung geht 1,2 ha landwirtschaftlich genutzte 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.			hoch
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	hoch	hoch	hoch	

4.3. Boden

Wie in Kapitel 4.1 erwähnt, liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Einheit und naturräumlichen Untereinheit 054 „Unteres Inntal“. Wie in Kapitel 4.2 ausgeführt, ist der Boden in der Bodenschätzungskartierung mit mittlerer Ertragsfähigkeit registriert. Gemäß der geologischen Karte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)⁸ gehört das Planungsgebiet zur geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich“, wobei kiesiges, wechselnd sandiges, steiniges, z. T. schwach schluffiges Gestein zu erwarten ist. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des LfU⁹ besteht das Planungsgebiet aus „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies“ (Kurzname 22b). Das Planungsgebiet ist in der Übersichtsmoorbodenkarte des LfU¹⁰ nicht aufgeführt. Laut Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplans für das Änderungsgebiet besteht der Bodenaufbau aus 20–40 cm Humus, gefolgt von Kies.

Im Geltungsbereich ist nach Angaben der Gemeinde und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht mit Altlasten zu rechnen.

Die räumliche Verteilung von Perfluorooctansäure (PFOA) im Landkreis Altötting wurde durch eine im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung

⁸ LfU, Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

⁹ LfU, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

¹⁰ LfU, Übersichtsmoorbodenkarte von Bayern 1:25.000, abgerufen über den UmweltAtlas des LfU im Juli 2025.

des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe-1-Wertes von 0,1 µg/l, der in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Auch wenn das vorliegende Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorliegen.¹¹

4.3.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Boden	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Versiegelungsverbote für Stellplätze und Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert.</p> <p>Die bisherigen Beeinträchtigungen durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.</p>			mittel
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	hoch	mittel	gering	

¹¹ Landratsamt Altötting, Informationssite über Bodenschutz und PFOA, abgerufen über <https://www.lra-aoe.de/themen/umwelt-natur/bodenschutz/?bodenschutz-pfoa&orga=76574fb67d13024c5e9c47713354a9be> im Juli 2025.

4.4. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet oder versickert überwiegend vor Ort.

Informationen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Die nächstgelegenen Messstellen in der Gemeinde Tüßling (Nrn. 23909 und 23911, beide ca. 1,5 km vom Vorhabengebiet entfernt) deuten auf mittlere Grundwasserstände von 4 bis 7 m unter der Geländeoberkante hin.¹²

Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor. Die oben erwähnte Übersichtsbodenkarte deutet auf einen eingeschränkt bis mäßig durchlässigen Boden hin, die Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplans deutet hingegen auf eine gute Durchlässigkeit hin.

Die Fläche südlich des Änderungsgebiets ist als wassersensibler Bereich eingestuft¹³, was auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände hinweist.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich ist von einer Vorbelastung des Oberbodens durch den Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

¹² LfU, Gewässerkundlicher Dienst Bayern, abgerufen im Juli 2025.

¹³ LfU, Wassersensible Bereiche, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

4.4.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
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.			gering
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	mittel	gering	gering	

4.5. Klima und Luft (Lokalklima)

Teising gehört zur Klimaregion Südbayerisches Hügelland und hat ein kontinentales Klima, in dem die vorherrschenden westlichen Winde sowie die Nähe zu den Alpen zu feuchten und kühlen Einflüssen führen. Die Region weist eine jährliche Durchschnittstemperatur von 8,2 °C auf (16,6 °C im Sommer und -0,3 °C im Winter) sowie einen jährlichen Durchschnittsniederschlag von 999 mm (368 mm im Sommer und 171 mm im Winter) im Referenzzeitraum 1971–2000.¹⁴

Die Grünfläche des Geltungsbereichs ist durch ihre unversiegelte und ebene Lage grundsätzlich zur Kalt- und Frischluftbildung geeignet. Da sie kleinflächig ist und von bestehender Bebauung umgeben wird, ist ihre klimatische Bedeutung jedoch als

¹⁴ LfU (2021), „[Klima-Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland - Klima der Vergangenheit und Zukunft](#)“, abgerufen im Juli 2025.

untergeordnet einzustufen, insbesondere im Vergleich zu den größeren landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Staatsstraße. Der begrünte Lärmschutzwall im Osten wirkt sich positiv auf die Lufthygiene aus, stellt jedoch ein Strömungshindernis für Kaltluft aus östlicher Richtung dar.

4.5.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Klima/Luft	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.			gering
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	mittel	gering	gering	

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

Der Geltungsbereich wird derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt und ist überwiegend struktur- sowie artenarm. Im östlichen Bereich existiert ein 10 m breiter begrünter Lärmschutzwall bzw. Gehölzgürtel, der aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern wie Linde, Ahorn, Holunder, Hartriegel, Hasel und Brombeere sowie einzelnen Fichten junger bis mittlerer Ausprägung besteht. Die Fläche wird durch umgebende Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung sowie die Staatsstraße eingegrenzt.

Im Bereich des Grünlands ist von geringer biologischer Vielfalt und Lebensraumeignung auszugehen, im Bereich des Gehölzgürtels von mittlerer bis hoher.

Mit der vorliegenden Planung gehen ca. 13 m von dem etwa 200 m langen Gehölzgürtel verloren, im Bereich der SO-Einfahrt, und südlich dieser Einfahrt bleiben noch 40 m von dem Gehölzgürtel. Diese Fläche ist zu erhalten, aber durch Störungen

vom Lebensmittelbetrieb ist mit einer gewissen Reduktion der Lebensraumeignung zu rechnen.

Nachfolgend folgen aufgeschlüsselte Beschreibungen der Artenschutzaspekte sowie der Natura-2000-Gebiete und anderer Schutzgebietsaspekte.

4.6.1. Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 und 2 BNatSchG), ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen.

Der Geltungsbereich liegt in der Region „Tertiär-Hügelland und voralpine Schotterplatten“ (T/S) der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns¹⁵ bzw. „Molasse-Hügelland“ (H) der Roten Liste der Gefäßpflanzen Bayerns¹⁶.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Planungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst.¹⁷

Aufgrund seiner Strukturarmut und intensiven Nutzung hat das Grünland keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten. Bei dem Gehölzgürtel könnten artenschutzrechtlich relevante Fledermaus- und Vogelarten vorkommen, obwohl Fledermäuse bei der jungen bis mittleren Ausprägung der Bäume eher nicht zu erwarten sind.

Rodungen im Bereich der SO-Einfahrt haben außerhalb der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September) zu erfolgen, und Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen) sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten.

4.6.2. Natura-2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und Biotope

Wie oben im Kapitel 3.3 erwähnt und in der Abbildung 4 dargestellt, liegt das Planungsgebiet nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (die letzten beiden

¹⁵ LfU (2003), [Grundlagen und Bilanzen zur Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns](#).

¹⁶ LfU (2003), [Rote Liste der Gefäßpflanzen Bayerns](#).

¹⁷ Karla.Natur, [Artenschutzkartierung](#), abgerufen im Januar 2025.

bilden die Natura-2000-Gebiete). Offizielle Informationen zu möglichen Biotopverbundsystemen oder Wanderkorridoren liegen nicht vor. Da sich die Fläche im Innenbereich befindet und von Siedlungs- und Gewerbegebieten sowie der Staatsstraße umgeben ist, sind aufgrund der Entfernung zu Fließgewässern und Waldgebieten derartige Verbindungen nicht zu erwarten. Der Gehölzgürtel entlang des östlichen Teils des Planungsgebiets könnte möglicherweise als Verbindungselement vom nördlich gelegenen Fichtental aus dienen, jedoch fehlt eine Anbindung in südlicher Richtung.

4.6.3. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete und Biotope	<p>Im Geltungsbereich gehen hauptsächlich Flächen mit geringer Lebensraumeignung (landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland) durch Überbauung verloren. Im Bereich der geplanten SO-Einfahrt wird geringfügig in den bestehenden Gehölzgürtel eingegriffen, wo artenschutzrechtlich relevante Vogelarten vorkommen könnten. 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. Schutzgebiete und kartierte Biotope sind nicht betroffen.</p> <p>Durch den geplanten Lebensmittelbetrieb könnte es zu einer Reduktion der Lebensraumeignung des südlichen Teils des Gehölzgürtels kommen.</p> <p>Durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen werden im Geltungsbereich neue Habitatstrukturen geschaffen.</p>			gering
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	gering	gering	mittel	

4.7. Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Für die Naherholung der Bürger spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche und deren intensive Nutzung bietet keinen Anlass, diesen Raum für Erholungszwecke aufzusuchen. Der Gehölzgürtel bietet aufgrund seiner doppelten Funktion als Lärmschutzwall ebenfalls keinen Anlass dazu.

Der nächstgelegene Radweg „Tourismusverband Inn-Salzach - Wegenetz Landkreis Altötting“ (ID 11978) verläuft entlang des westlichen Arms der Holzhauser Straße. Mit der vorliegenden Planung bzw. der dortigen Erschließung von bis zu sieben neuen Wohngrundstücken ist nur eine leichte Verkehrserhöhung entlang dieser Straße zu erwarten.

Von den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verbliebenen landwirtschaftlichen Fläche können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten.

In einer schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON wurde die Auswirkung (Emissionen) des geplanten Lebensmittelmarkts auf die bestehende Wohnbebauung sowie die Einwirkung (Immissionen) auf das geplante Wohngebiet ermittelt. Dabei wurden die relevanten Lärmquellen im Betrieb des geplanten Lebensmittelmarkts erfasst, wie z. B. Lieferverkehr, Müllentsorgung, die Nutzung von Stellplätzen sowie Klimaanlage. Als Vorbelastung gelten die Gewerbeflächen östlich des Planungsgebiets bzw. die in den zugehörigen Bebauungsplänen zugelassenen Emissionskontingente. Die Ermittlung zeigt, dass die Emissionen des Lebensmittelmarkts – auch in Kombination mit der Vorbelastung – die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte in der bestehenden Nachbarschaft unterschreiten. Im geplanten Wohngebiet (WA) kommt es jedoch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, tagsüber um bis zu 4 dB und nachts marginal mit weniger als 1 dB. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit einer Lärmschutzwand von ca. 2,5 m Höhe zwischen Lebensmittelmarkt und Wohngebiet, der in den bestehenden Wall im Osten übergeht, werden die Immissionsrichtwerte bezogen auf die Emissionen des Lebensmittelmarkts nicht überschritten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung kommt es allerdings immer noch zu geringfügigen Überschreitungen entlang der südöstlichen Grenze des geplanten Wohngebiets (siehe Abbildung 5). In diesen Bereichen sind

schutzbedürftige Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder einer wirkungsgleich wirksamen Anlage (z. B. zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern eine natürliche Lüftung über Fenster nicht zu den lärmarmen, abgewandten Gebäudeseiten möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Staatsstraße 2550. Gemäß der Stellungnahme bzw. überschlägigen Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde¹⁸ werden die Immissionsrichtwerte für das WA in der Nachtzeit zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) jedoch nicht; da in der Berechnung die geplante Lärmschutzwand nicht berücksichtigt wurde, schließt die Behörde schädliche Umwelteinwirkungen am geplanten Wohngebiet durch Verkehrslärm aus.

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

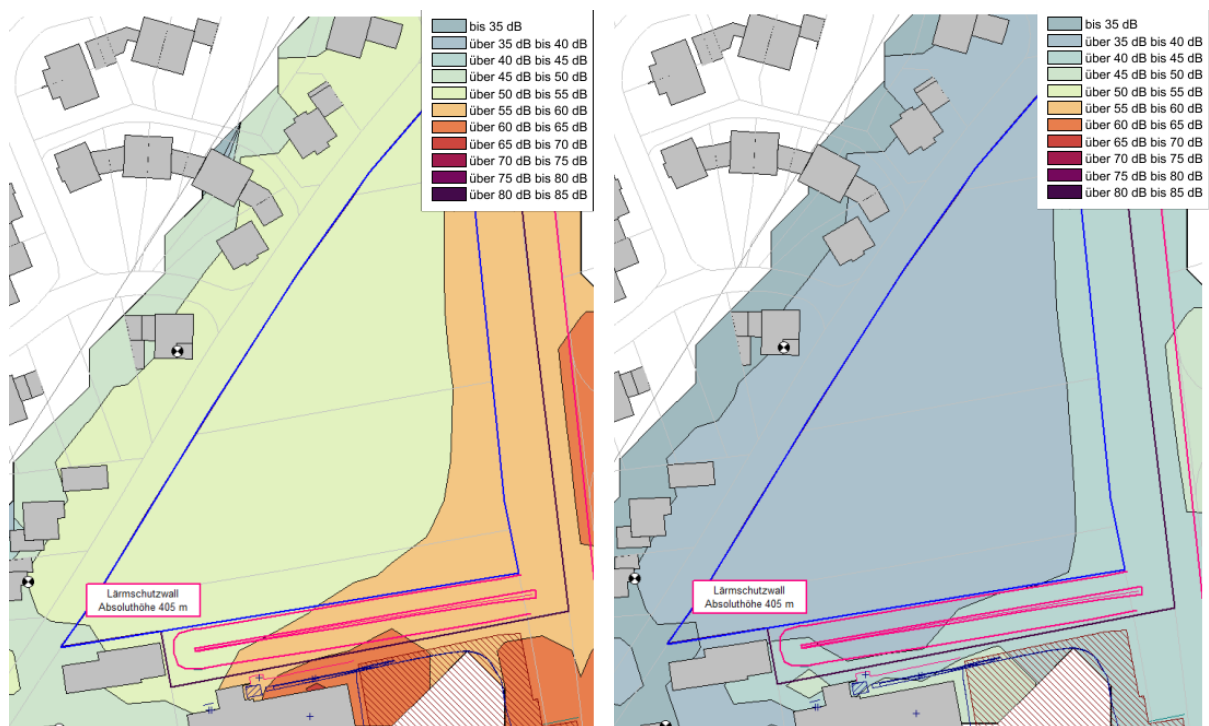


Abbildung 5 Rasterlärmkarten für das geplante WA, verursacht durch das geplante SO sowie die Vorbelastung des benachbarten Gewerbegebiets, mit Lärmschutzwall – tagsüber (links) und nachts (rechts) – aus der schalltechnischen Ergänzungsstellungnahme der Firma ACCON. Tagsüber beträgt der Immissionsrichtwert im WA 55 dB, nachts 40 dB. Farberläuterung: Blautöne unter 40 dB, Grüntöne unter 55 dB, Hellorange 55–60 dB, Dunkelorange 60–65 dB.

¹⁸ Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamt Altötting zum Vorentwurf der vorliegenden Planung vom 29.09.2025.

4.7.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	<p>Die Fläche hat derzeit keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung.</p> <p>Während der Bauzeit ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Während des Betriebs des Lebensmittelmarkts, zusammen mit der Vorbelastung des benachbarten Gewerbegebiets, ist mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Bei der bestehenden Nachbarbebauung kommt es nicht zu Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte.</p> <p>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.</p> <p>Mit der Planung gehen auch positive Effekte für das Schutzgut einher. Es entstehen neue Arbeitsplätze und es werden Angebote für betreutes Wohnen geschaffen.</p>			mittel
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	mittel	gering	mittel	

4.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.¹⁹

4.8.1. Bewertung

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen. Funde im Baugebiet sind zu melden, um gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geeignete Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen festzulegen.			gering
Einzel- erheblichkeit	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
	gering	gering	gering	

4.9. Vermeidung von Emissionen, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Im WA ist nur mit geringfügigen Emissionen durch Heizung/Kühlung und Verkehr zu rechnen, im SO mit etwas höheren, mit Blick auf den Lieferungs- und Kundenverkehr.

Aufgrund der heutigen Gesetzgebung, Stand der Technik und Fördermöglichkeiten, ist zu erwarten, dass die Neubauten überwiegend durch eine Kombination von Solarstrom und Luftwärmepumpen geheizt bzw. gekühlt werden. Zum Beispiel wird in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Solarpflicht für Wohngebäude vorgeschrieben, wobei mindestens 15 % des Wärme- und Kälteenergiebedarfs mit solarer Strahlungsenergie gedeckt werden müssen (§ 44a Abs. 4 und Abs. 6). Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt vor, dass Heizungsanlagen mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden müssen (§ 71).

Da die Straße im WA endet, wird sie nur für An- und Abfahrten genutzt, mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Dadurch wird die Entstehung von Emissionen aus dem Wohngebiet zunächst geringgehalten.

¹⁹ BLfD, Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmal sowie Ensembles, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

Mit einem Großlebensmittelmarkt vor Ort ist zu erwarten, dass die Einwohner nicht mehr in die Nachbargemeinden für den wöchentlichen Einkauf ausweichen müssen, was wiederum zu geringeren Emissionen führt.

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und die erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen werden zur bestmöglichen Luftqualität beitragen.

4.10. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet erfolgt über den Landkreis Altötting. Abgeholt werden Restmüll, Papier sowie Kunststoff und Metall (gelbe Tonne). Zurzeit wird Biomüll nicht abgeholt, sondern in der Regel im eigenen Garten kompostiert. Für sonstige Abfälle, einschließlich Elektrogeräte und Batterien, steht Wertstoffhof Teising zur Verfügung.

Im Bebauungsplan wird auf eine ordnungsgemäße Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser hingewiesen. Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen, der das gesammelte Abwasser der Gemeinde zur Kläranlage Altötting-Neuötting leitet, wo es gereinigt und anschließend in den Inn eingeleitet wird.

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. Dabei gelten die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die ATV-Merkblätter A 138 und M 153.

4.11. Nutzung erneuerbaren Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden kompakte bzw. energieeffiziente Gebäude ermöglicht, die mit erneuerbaren Energien versorgt werden können (Verzicht auf Festsetzungen bezüglich des Verhältnisses von Gebäudelänge und -breite, der Fensterfläche und der Begrenzung von PV-Anlagen auf dem Dach). Zudem wird auf die Möglichkeiten zur kostenlosen Energieberatung hingewiesen.

Wie in Kapitel 4.9 erwähnt, wird durch die heutige Gesetzgebung, den Stand der Technik und Fördermöglichkeiten sichergestellt, dass sämtliche Gebäude einen Teil ihres Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien decken. Im GEG wird beispielsweise festgelegt, dass der Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung maximal 55 % eines Referenzgebäudes betragen darf (§ 15).

4.12. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Planungsgebiet und im näheren Umfeld sind keine Störfallbetriebe vorhanden, sodass nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Die nächstgelegenen Industrien, die eventuell für schwere Unfälle in Frage kommen könnten, wären in den benachbarten Städten zu finden.

Aufgrund der Planung ist auch nicht von einer besonderen oder überdurchschnittlichen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen auszugehen.

Für den Geltungsbereich bestehen laut amtlichen Gefahrenkarten keine Hinweise auf georisikobezogene Gefahren wie Rutschungen, Senkungsgebiete, Steinschlag oder Hanganbrüche.²⁰ Die Fläche südlich des Änderungsgebiets bzw. südlich der Staatsstraße ist als Gefahrfläche bei Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) sowie als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (siehe Abbildung 6 und Kapitel 4.4 oben).

Bezüglich Starkregenereignissen steigt das Risiko mit dem Fortschreiten des Klimawandels sowie der geplanten Flächenversiegelung. Dabei wirkt es sich positiv aus, dass der nördliche Teil des Geltungsbereichs weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. unversiegelt bleibt. Im Bebauungsplan wird auf das Risiko hingewiesen und Vorkehrungen zur Schadensvermeidung bzw. Überflutungsvorsorge empfohlen.

Auch extreme Hitzewellen werden voraussichtlich in Häufigkeit und Intensität zunehmen, bedingt durch den Klimawandel und die Flächenversiegelung. In der Planung wird dem durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie durch Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entgegengewirkt.

²⁰ LfU, Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag ohne/mit Walddämpfung und Felssturz, Ablagerungs- und Anbruchbereiche, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

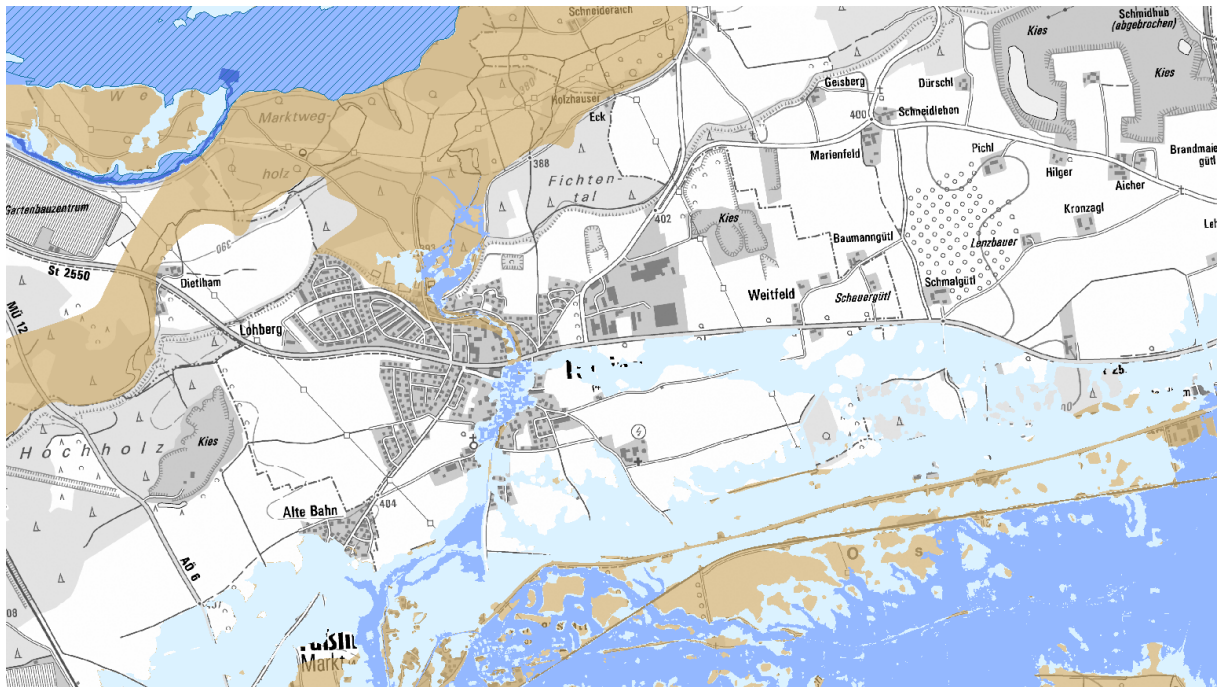


Abbildung 6 Übersicht der festgesetzten (karierte Schraffur, in der Abbildung nicht dargestellt) und vorläufig gesicherten (linierte Schraffur) Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrflächen bei HQ-häufig (dunkelblau), HQ-100 (mittelblau) und HQ-extrem (hellblau) sowie wassersensibler Bereiche (braun).²¹

4.13. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Wie in Kapitel 4.2 erwähnt, gehen mit der vorliegenden Planung 1,2 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit verloren. Um die vorhandene Fläche möglichst effizient zu nutzen und Flächensparen zu ermöglichen, werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird nicht explizit begrenzt, sondern ergibt sich aus der Begrenzung der GRZ und der Wandhöhe. Dadurch besteht die Möglichkeit, mehr Wohneinheiten pro Grundstück zu realisieren und die Flächenausnutzung zu maximieren. Zusätzlich wird mit einer Straßenbreite von nur 6,5 m geplant, um möglichst viel Fläche für die Wohnbebauung zu erhalten.

Auch hier wirkt es sich positiv aus, dass der nördliche Teil des Geltungsbereichs weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. unversiegelt bleibt.

²¹ LfU, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrflächen, Wassersensible Bereiche, abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025.

4.14. Klimaschutz und Klimaanpassung (globaler Aspekt der Klimabetrachtung/Klimaschutzklausel)

Wie in der übrigen Welt ist auch diese Region vom Klimawandel betroffen. Wie die Tabelle 1 zeigt, ist die Durchschnittstemperatur in den letzten 30 Jahren bereits um 0,7 °C gestiegen. Die Anzahl der Hitzetage hat sich auf 8,2 Tage verdoppelt, während die Anzahl der Eistage auf 26 gesunken ist. Obwohl sich die jährliche Niederschlagsmenge nicht verändert hat, regnet es im Sommer weniger und im Winter mehr, und der maximale tägliche Niederschlag im Frühjahr ist bereits um 29 % gestiegen.

Diese bereits stattgefundenen Veränderungen werden sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter verstärken. Daher ist es wichtig, dies in der lokalen Planung zu berücksichtigen – insbesondere in Bezug auf längere Perioden extremer Hitze und Trockenheit im Sommer, milde Winter mit mehr Niederschlag sowie zunehmend häufigere Starkregenereignisse. Wie in Kapitel 4.12 beschrieben, wurden diese Aspekte durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung adressiert, um so viel Wasser wie möglich lokal zu halten, die lokalen Temperaturen zu senken und Schatten zu spenden.

Das geplante Vorhaben trägt auch zum Klimawandel bei, da durch die Versiegelung eine bisher unbebaute Fläche und die CO₂-Emissionen, die mit dem Bau und Betrieb des Wohngebiets sowie des Sondergebiets verbunden sind, entstehen. Wie in Kapitel 4.11 erwähnt, wird der Bau möglichst energieeffizienter Gebäude sowie die Nutzung erneuerbarer Energien durch Festsetzungen ermöglicht bzw. durch die heutige Gesetzgebung, den Stand der Technik und Fördermöglichkeiten erfordert und gefördert.

Tabelle 1 Übersicht der Klimaparameter für die Klimaregion Südbayerisches Hügelland: Jährliche Durchschnittswerte im Referenzzeitraum 1971–2000, Veränderungen in den letzten 30 Jahren sowie projizierte Änderungen bis 2085.²²

Parameter	Jährlicher Durchschnitt 1971–2000 (Referenzzeitraum)	Bisherige Veränderungen in den letzten 30 Jahren (1990–2019) im Vergleich zum Referenzzeitraum (1971–2000)	Projizierte Veränderungen bis 2085 (Medianwert) unter einem globalen Emissionsszenario ohne Klimaschutz
Jahrestemperatur	8,2 °C	+0,7 °C	+3,9 °C
Hitzetage (über 30 °C)	3,9 Tage	+4,3 Tage	+24 Tage
Eistage (unter 0 °C)	29 Tage	-3,2 Tage	-23 Tage
Jahresniederschlag	999 mm	-1 %	Keine Änderung erwartet
Sommerniederschlag (Jun-Aug)	368 mm	-3 %	-10 %
Winterniederschlag (Dez-Feb)	171 mm	+2 %	+16 %
Starkniederschlagstage (mindestens 30 mm) ²³	2,5 Tage	+0,06 Tage (maximaler Niederschlag pro Tag +29%)	+1,2 Tage

4.15. Wechselwirkungen und Kumulation

Die einzelnen gelisteten Umweltbelange bzw. Schutzgüter sind stark miteinander vernetzt und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Diese Wechselwirkungen spielen auch eine Rolle bei den Auswirkungen eines Eingriffs und müssen daher bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Bei der vorliegenden Planung bestehen die größten Umweltauswirkungen in der Flächeninanspruchnahme bzw. der Überbauung und Versiegelung des Bodens, was zu einer Verschlechterung des Bodens führt und negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie die im Boden lebende Flora und Fauna hat. In der Bestandsituation bestehen andererseits ebenfalls negative Wechselwirkungen, da die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßigen chemischen und mechanischen Bearbeitungen des Oberbodens die Boden- und Wasserqualität mindert, was sich wiederum negativ auf die Artenvielfalt auswirkt. Diese Wechselwirkungen werden durch die neue Nutzung weitgehend aufgehoben. Zudem entstehen durch die geplante Ein- und Durchgrünung positive Wechselwirkungen, die

²² LfU (2021), „[Klima-Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland - Klima der Vergangenheit und Zukunft](#)“, abgerufen im Januar 2025. LfU (2023), „[Bayerns Klima im Wandel - Klimaregion Südbayerisches Hügelland](#)“, abgerufen im Januar 2025.

²³ Prognosen zum Starkregen können nur auf Tagesbasis erstellt werden, obwohl es bei extremem Starkregen um die Niederschlagsmenge über einen viel kürzeren Zeitraum geht. Daher gibt diese Statistik keine Auskunft über extremen Starkregen.

nicht nur zum Schutzgut Flora und Fauna beitragen, sondern auch die Schutzgüter Landschaft, Wasserhaushalt und Klima unterstützen.

Bei der Kumulation geht es um die Gesamtauswirkungen mehrerer Vorhaben in der näheren Umgebung, die aufgrund ihrer Zusammenwirkung größere Auswirkungen haben können, als die Summe der einzelnen Vorhaben.

Die Gemeinde befindet sich in den frühen Phasen der Planung eines neuen WA nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs, wobei 20 neue Parzellen entstehen würden. Dabei wird noch eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnland umgewandelt, mit ähnlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Da diese beiden Flächen allerdings von einem bestehenden WA getrennt sind, und da ihr Anteil an der gesamten bebauten Fläche der Gemeinde geringfügig ist, sind kumulierte Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

In der Planung wurden folgende Maßnahmen getroffen und im Plan bzw. Text festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft von vornherein zu verhindern:

- 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 (Festsetzung durch Planzeichen).

5.2. Verringerungsmaßnahmen

In der Planung wurden folgende Maßnahmen getroffen und im Plan bzw. Text festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren und dessen Folgen zu mindern:

- Wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen, um die Bodenversiegelung zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen (textliche Festsetzung).
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten (textlicher Hinweis).
- Zulassung von Gründächern, um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine Verbesserung des Lokalklimas zu ermöglichen (textliche Festsetzung).
- Pflanzbindungen zum Erhalt des bestehenden Gehölzgürtels und zur Eingrünung sowie Durchgrünung des SO und WA (Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern) mit einheimischen Gehölzen (Festsetzung durch Planzeichen, textliche Festsetzungen). Öffentliche Flächen, die für die Ver- und Entsorgung bzw. als Lärmschutz benötigt werden, werden gleichzeitig als Grünflächen (artenreiche Magerwiesen) ausgewiesen (Festsetzung durch Planzeichen, textliche Festsetzung). 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 (textliche Festsetzung).
- 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 (Festsetzung durch Planzeichen, textliche Festsetzung).
- Festsetzung und Hinweis auf passiven Lärmschutzmaßnahmen, zur zusätzlichen Lärminderung an den Wohngebäuden (Festsetzung durch Planzeichen, textliche Festsetzung, textlicher Hinweis).

5.3. Artenschutzmaßnahmen

In der Planung wurden folgende Artenschutzmaßnahmen getroffen und im Plan bzw. Text festgesetzt bzw. durch Hinweise erwähnt:

- Pflanzbindungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets (Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern) mit einheimischen Gehölzen, um die ökologische Vernetzung und Artenvielfalt zu fördern (Festsetzung durch Planzeichen, textliche Festsetzungen).
- Von Kleintieren unterkriechbare Einfriedungen, um die Barrierewirkung für Tiere zu reduzieren und eine ökologische Vernetzung zu ermöglichen (textliche Festsetzung).
- Hinweis auf Einschränkungen für Gehölzmaßnahmen in der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September) sowie auf die Begutachtung von Gehölzen mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z.B. Höhlen oder Nistplätzen) durch eine fachlich qualifizierte Person vor der Entfernung, um Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG zu vermeiden (textlicher Hinweis).
- Hinweis auf die Nutzung umweltfreundlicher und energiesparender Beleuchtungsanlagen, um nachtaktiver Insekten zu schützen (textlicher Hinweis).
- Hinweis auf die Sicherung großer Glasflächen, um Vogelschlag zu verhindern (textlicher Hinweis).

5.4. Kompensationsmaßnahmen

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen, insbesondere die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs sowie die Planung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen erfolgen im nächsten Kapitel.

6. Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanz

6.1. Eingriffsermittlung

Bereits mit der Aufstellung bzw. der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde der Eingriff ermittelt und ausgeglichen. Mit dieser Änderung erfolgt lediglich eine Ergänzung der ursprünglichen Ermittlung, bezogen auf die geplanten Änderungen in der Eingriffsschwere – insbesondere im Bereich des Sondergebiets (SO) sowie in dem Teilbereich, der wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

Bei der damaligen Ausgleichsermittlung wurde das im Bestand intensiv genutzte Grünland als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft, die Eingriffsschwere als niedrig bis mittel (GRZ bis 0,35), und daher wurde der Kompensationsfaktor auf 0,3 festgelegt (siehe Abbildung 7). Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung waren öffentliche Grünflächen, der im Osten vorhandene begrünte Lärmschutzwall sowie der südliche Streifen, der damals ebenfalls als begrünter Lärmschutzwall vorgesehen war. Der damalige Eingriffsbereich betrug 14.558 m², und der Ausgleichsbedarf lag bei 4.367 m². Als Ausgleich wurde eine 4.400 m² große Fläche auf einem Flurstück 906 der Gemarkung Teising, Gemeinde Teising als Roterlenwald entwickelt.

Mit der vorliegenden Änderung wird im Bereich des SO eine höhere Eingriffsschwere zugelassen (GRZ 0,8 statt 0,35), sowie die Überplanung von zwei Bereichen, die bisher nicht ausgeglichen waren. Im Bereich des WA wird die GRZ leicht erhöht (GRZ 0,4 statt 0,35), aber da nun auch die dort liegenden öffentlichen Grünflächen mitgerechnet sind, wird der bisherige Kompensationsfaktor als ausreichend angesehen. Für den Bereich, der der Landwirtschaft wieder zugefügt wird, entfällt der Ausgleichsbedarf. Wie in Tabelle 2 dargestellt, ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 2.412 m².

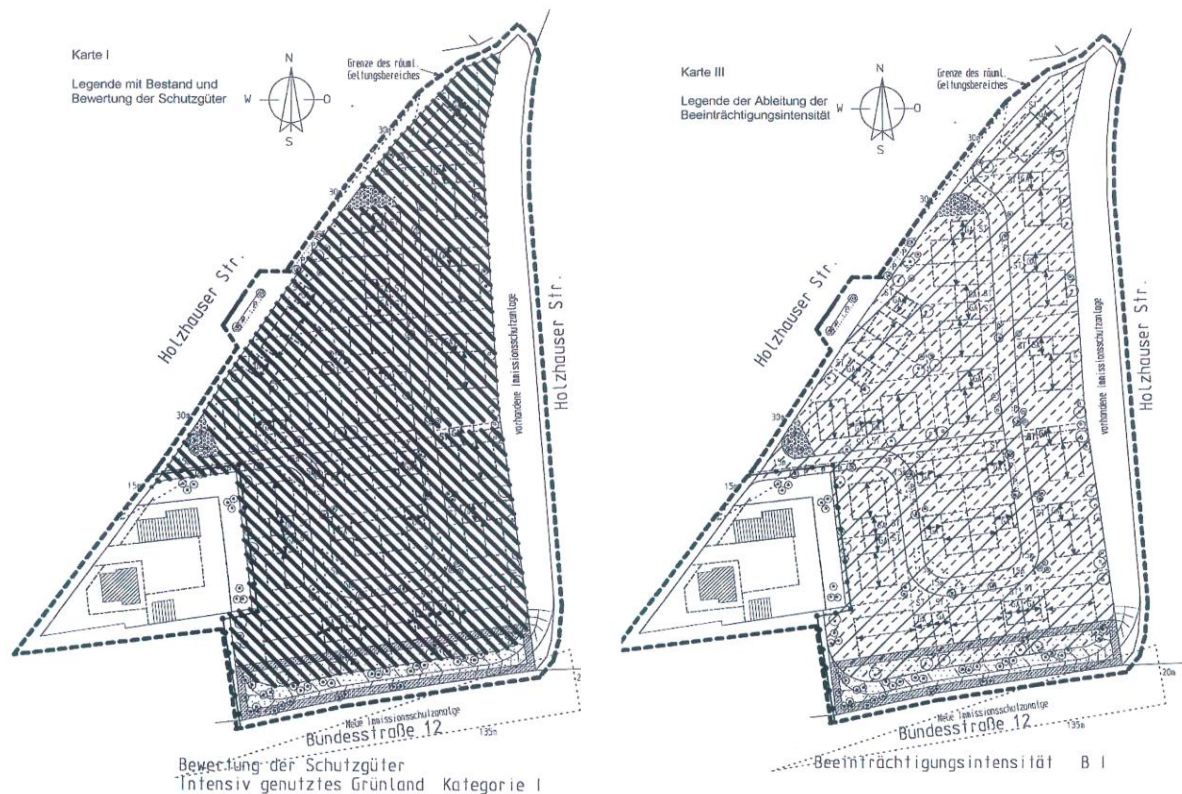


Abbildung 7 Eingriffsermittlung aus der 4. Änderung des Bebauungsplans – links die Bestandsaufnahme (intensiv genutztes Grünland bzw. Gebiet geringer Bedeutung), rechts die Eingriffsschwere (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad); Flächen im Osten (bestehender Lärmschutzwall) und im Süden (damals geplanter Lärmschutzwall) wurden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Tabelle 2 Berechnung der durch die vorliegende Planung zusätzlichen Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs. Flächen für einzuhaltende Sichtdreiecke sind hier nicht aufgelistet.

Teilbereich	Fläche (m ²)	Bisheriger Kompensationsfaktor (-)	Bisheriger Ausgleichsbedarf (m ²)	Neuer Kompensationsfaktor (-)	Neuer Ausgleichsbedarf (m ²)	Zusätzlicher Ausgleichsbedarf (m ²)
SO-Fläche auf bisheriger WA-Fläche	4758	0,3	1427	0,8	3806	2379
SO-Fläche auf bisheriger öffentlicher Grünfläche	1189	0	0	0,8	951	951
WA-Fläche auf bisheriger WA-Fläche	6331	0,3	1899	0,3	1899	0
Landwirtschaftliche Fläche auf bisheriger WA-Fläche	3563	0,3	1069	0	0	-1069
Geh- und Radweg auf bisheriger öffentlicher Grünfläche	188	0	0	0,8	150	150
Begrünter Lärmschutzwall außerhalb der geplanten SO-Fläche	1944	0	0	0	0	0
Insgesamt	17973		4395		6807	2412

6.2. Ausgleichsumfang

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird eine Fläche von 2.420 m² vom Ökokonto der Gemeinde auf das Flurstück Nr. 1996 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn, Gemeinde Kirchdorf a. Inn, angerechnet.

6.3. Ausgleich nicht flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter

Im vorliegenden Fall wird – wie im Regelfall – davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen der Funktionen nicht flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter, wie z. B. biologische Vielfalt, Landschaft und Klima, auch durch den oben rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt werden. Zusätzlich tragen die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung bzw. die in Kapitel 5 genannten Verringerungsmaßnahmen dazu bei, Eingriffe in funktionsbezogene bzw. räumliche Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter zu kompensieren.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.

7.1. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte 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.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter werden als relativ gut prognostizierbar eingestuft. Hingegen besteht bei der Einschätzung zukünftiger Risiken, wie schwerer Unfälle oder der Auswirkungen des Klimawandels, eine größere Unsicherheit.

8.2. Monitoring

Gemäß § 4c des BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, zu überwachen. Darüber hinaus ist die Gemeinde verpflichtet, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu kontrollieren.

Da das vorliegende Vorhaben nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, werden hierfür keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt direkt durch die Gemeinde.

Die Durchführung der ausgleichsbeitragenden Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets – insbesondere die Herstellung, dauerhafte Pflege und Erhalt der privaten Ein- und Durchgrünung der WA- sowie der SO-Grundstücke – ist von der Gemeinde zu kontrollieren.

9. Literatur- und Quellenverzeichnis

Folgende Datengrundlagen und technische Verfahren wurden, zusammen mit der im Kapitel 3.1 aufgeführten gesetzlichen Grundlagen, bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmaler sowie Ensembles.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete, Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung Verkehr, Lärmschutzbereich.
- StMWi (2023), „Landesentwicklungsprogramm Bayern“.
- Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“.
- StMB (2007), „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.
- Bayerisches Landesamt für Steuern (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Bodenschätzung.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Biotopflächen.
- LfU (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag ohne/mit Walddämpfung und Felssturz, Ablagerungs- und Anbruchbereiche, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrflächen, Wassersensible Bereiche.
- LfU (abgerufen im Juli 2025), Gewässerkundlicher Dienst Bayern.

- LfU (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete.
- LfU (abgerufen über BayernAtlas bzw. den UmweltAtlas des LfU im Juli 2025), Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Übersichtsmoorbodenkarte von Bayern 1:25.000.
- LfU (abgerufen über LfU-Website im Juli 2025), Naturräumliche Gliederung Bayerns.
- LfU (abgerufen über BayernAtlas im Juli 2025), Ökoflächenkataster.
- LfU (2023), „Bayerns Klima im Wandel - Klimaregion Südbayerisches Hügelland“.
- LfU (2021), „Klima-Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland - Klima der Vergangenheit und Zukunft“.
- LfU (2012), „Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Übersichtskarte 1:500.000“.
- LfU (2003), „Grundlagen und Bilanzen zur Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns“.
- LfU (2003), „Rote Liste der Gefäßpflanzen Bayerns“.
- LfU (1994), „Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Altötting“.
- Gemeinde Teising (2006), Flächennutzungs- und Landschaftsplan.
- Gemeinde Teising (2006), 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Fichtenthalweg und Holzhauser Straße“ einschließlich Umweltbericht.
- Karla.Natur (abgerufen im Juli 2025), Artenschutzkartierung.
- Landratsamt Altötting (abgerufen im Juli 2025), Bodenschutz und PFOA.
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2002, Teilfortschreibungen bis 2024), „Regionalplan Südostoberbayern“.

10. Anlagen

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 725 in Teising, ACCON (Bericht Nr. ACB 0923-236103/02/rev1) | 25.09.2023 |
| 2 | Ergänzungsstellungnahme zur Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes und der Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Teising, ACCON (Schreiben 236103/04) | 30.04.2025 |

Teising, den

.....

Johann Hiebl

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister