Vollzug des Baugesetzbuches - Bebauungsplan "Sägmühle"
Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) gemäß § 63 BNatSchG

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligungsmöglichkeit an o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Gliederung:
1. Anmerkungen zu Begleituntersuchungen
1.1 Baugrundgutachten
1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
1.3 Verkehrsuntersuchung
1.4 Schalltechnische Untersuchung
1.5 Wasserrechtsantrag und Gesamtkonzept zum Umgang mit Wasser
2. Anmerkungen zur Gesamtplanung
2.1 Begründung und Umweltbericht
2.2 Bebauungsplan
3. Alternatives Verkehrskonzept
4. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens und Alternativen

Kurzfassung: Die Lage des 8ha-Projekts ist kritisch (undurchlässiger Untergrund, Sturzfluten Bodenaustausch, Lärm usw.). Der BN lehnt die im Flächennutzungsplan vor weit über 10 Jahren entworfene Planung nicht von vornherein ab. Allerdings soll die Marktgemeinde ihre Alternativlosigkeit in unserer heutigen Polykrisenzeit plausibel belegen und bei Verwirklichung Polykrisen-zeitgemäße, zukunftsfähige Maßnahmen für Umwelt- und Klimaschutz treffen. Vorliegender Form kann der BN nicht zustimmen. Auffällig viele, z.T. grobe Mängel erzwingen Einwendungen und den Rat, das Vorhaben zu überdenken und die vorgeschlagenen, in Abschn. 4 erläuterten Alternativen zu prüfen.

Vorbemerkung: *Zitate aus Planungsunterlagen* sind mit hervorgehobener Seitenangabe (z.B. **S1**) *kursiv* gesetzt. Eine Reihe zu monierender Feststellungen wiederholen sich in den Unterlagen. Einwendungen werden aber oft nur einmal erläutert. Sie gelten dann für gleiche und sinngemäße Wiederholungen, auch ohne vollständige Seitenangaben.

1. Anmerkungen zu Begleituntersuchungen
1.1 Baugrundgutachten

Einwendung: Angesichts enormer Verschärfung des Klimawandels ist die Aktualität des Gutachtens vom 28.01.2021 plausibel zu belegen, Geländearbeiten und Folgerungen liegen 6 Jahre zurück.

S3 Der vermutlich spätglazial eingeschwemmte/angewehte Löss wurde nicht erkannt, der eigentliche Boden nicht untersucht. Die Deckschicht ist flächig mindestens 30 cm (z.T. weit mehr) mächtig und zu Lösslehm verwittert. Lösslehmböden sind unsere mit Abstand fruchtbarsten Böden. Aufgrund ausgezeichneter Nährelement- und Wasserspeicherkapazität (wenig Totwasser, viel pflanzenverfügbares Wasser) eignen sie sich für ein außergewöhnlich breites Nutzungsspektrum. Bei Befahren mit schwereren Maschinen besteht jedoch Gefahr von Bodenverdichtung und ggf. Bildung einer dichten Pflugsohle.
Beleg: Vor Ort hat auch äußerst problematischer Maisanbau ohne Fruchtwechsel über ca. ein halbes Jahrhundert die Bodenfruchtbarkeit kaum beeinträchtigt, wenngleich infolge fortwährendem Gefälle-parallelem Pflügen merklicher Bodenabtrag einsetzt und Blöcke sich oberflächlich anreichern.
Einwendung: Der Boden im Planungsgebiet dürfte der fruchtbarste im Gemeindegebiet sein und ist selten. Genaue Kartierung von Lösslehm-Mächtigkeit, Bodentyp und Bodenart im Planungsgebiet ist unumgänglich und die wertvolle Deckschicht für künftige Generationen (GG Art. 20a) zu sichern (evtl. schonender Abtrag und Aufbringung auf zu meliorisierende (Acker-)Böden). Bei Bebauung geht der Lösslehm für immer verloren. Tiefer, umfangreicher Bodenaustausch ist ohnehin nötig (**S6**: *bindige[n] Deckschichten* [für] *Bauwerkslasten ...Untergrund ... Straßenoberbaus und Rohrleitungen ... nicht geeignet; Versickerung* [des] *... Oberflächenwassers ... innerhalb ... Deckschichten ... nicht möglich* - **S13:** *Oberflächen- und Niederschlagswasser muss ... abgeleitet werden*). **Einwendungen** s. 1.5.

1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

S1 - Einwendung: Die saP vom 03.01.2020 ist über 6 Jahre alt (Geländearbeit 2018-2019, also vor 7-8 Jahren). Sie ist zu aktualisieren, da sich bei zu schützenden Arten schnell Veränderungen ergeben. **Einwendung** *CEF-02, Ausgleich ... Rauchschwalbe***:** Ort und Stelle der Ersatzquartiere sind exakt zu bezeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen.

S21 - Einwendung: Amphibien und **Reptilien** wurden nicht festgestellt. In nahen Gartenteichen und z.T. im Tümpel des Planungsgebiets finden sich seit ca. 30 Jahren immer wieder Bergmolch, Grasfrosch, Grünfrösche, in nahen Gärten Ringelnattern und - selten - Zauneidechsen. Sie dürften auch im Planungsgebiet vorkommen. Die saP ist zu ergänzen, auch bzgl. Folgerungen und Schutzmaßnahmen.

1.3 Verkehrsuntersuchung

S5 - Grobe Mängel/Einwendungen: (1) Die **einzige Zählung an einem einzigen Tag** (*vier Knotenpunkte*[*n*]*, 24h Zählung in 15-Min-Intervallen, 03.07.2024)* liefert als **Zufallsergebnis** bestenfalls eine Größenordnung. Für Belastbarkeit sind um 20 Zählungen systematisch verteilt über Wochentage und mindestens 1 Jahr nötig, ebenso ihre statistische Auswertung zur Kennzeichnung der Varianz und zum Eliminieren von Ausreißern. Erst dann sind Folgerungen akzeptabel, auch als Basis weiterer Auswertungen (z.B. Lärm). Deshalb ist die adäquate Beurteilung des Vorhabens unmöglich, seine Ablehnung zwingend. - (2) Nicht nur A01-A04 (s. Inhaltsangabe) sind vorzulegen, sondern wegen erheblicher Diskrepanzen bei abgeleiteten Ergebnissen (s.u.) auch die Rohdaten der Zählungen an allen Messpunkten und alle Einzelschritte ihrer Aufbereitung zu plausibilisieren. - (3) An 2 wichtigen Knotenpunkten, Einmündungen Holzhauser Straße in Marktstraße und Ludwig-Thoma-Straße in BGL12, sind Zählungen unerlässlich - ein **schwerer fachlicher Mangel**! Zudem muss für rundum belastbare Ergebnisse auch an den Einmündungen Schödlinger Straße in BGL12 und Wimmerer Straße in Öd-Straße gezählt werden.

S6 und **S9**: Einzel-Messergebnis 2024 und Prognose bis 2035 (+ 5%):

Eigene Berechnung aus o. Karten-Daten (**S6, S9**) der Verkehrsuntersuchung ohne Planung (Nullfall 2035):

Eigene Berechnung aus o. Karten-Daten (**S6, S9**) der Verkehrsuntersuchung für Planfall 2035:

Einwendung: Auf der Holzhauser Straße verkehren südlich der Öd **1000 bis über 2000 Kfz/24h**. Vorliegende Einzelmessung zeigt, dass im Altwohnbereich der Holzhauser Straße bei Umsetzen der Planung mit **Kfz-Zunahme über 50 %** zu rechnen ist (also **1500 bis über 3000 Kfz/24h**) und entsprechend enormer Zunahme resultierender Gesamtbelastungen. Hinzu kommt ab 2028 unvermeidbar zusätzlicher Lärm infolge der **Schienenverkehrszunahme** um **rund 50 %** (s. 1.4). Die Marktgemeinde möge erklären, warum sie Planungs- und Altwohnbereiche solcher Verkehrs- und Lärmbelastung aussetzt (s. a. 2.1).

Einwendung: Mit den Daten S. 19 (eigene Berechnung in Tab. u.) sind die Verkehrsbewegungen 2024 und prognostiziert 2035 absolut und prozentual erheblich höher im Vgl. zu aus obigen Karten entnommenen Werten. Klärung ist unerlässlich (auf diesen Daten basiert auch 1.4).

S10 - Einwendung Kita + Krippe: *60 Kfz-Fahrten/24 h (inkl. 4 SV-Fahrten/24 h).* Viel zu wenig Kfz-Fahrten für (*50+24=)* 74 Plätze und mindestens 15 Mitarbeiter/innen samt Reinigungspersonal (Summe ca. 90)! Im Bereich Holzhauser Straße sind für Hin- und Rückfahrt **100-120 zusätzliche Kfz-Bewegungen** anzusetzen.

S18 *Neuverkehr* [hat] *...geringen Einfluss auf ...Wartezeit.* Die Folgerung ist trivial, langer Rückstau ist nie zu erwarten. Allerdings fehlt die Zählung an Einmündung Ludwig-Thoma-Straße in BGL12: Einbiegen Richtung Traunstein-Freilassing ist oft mit langem Warten und Überschreiten von 10s verbunden. Zugleich kommen die Kfz aus Richtung Waging mit hoher Geschwindigkeit (70 km/h oft nicht beachtet). Mehrfach war hochriskantes Einbiegen zu beobachten, weil der Geduldsfaden riss. Auch an der Einmündung Holzhauser- in Marktstraße ergeben sich immer wieder Wartezeiten über 10 s (s. **grobe Mängel/Einwendungen S5**).

Grober Mangel/Einwendung: Merkwürdigerweise fehlen in 1.3 Angaben zu weiteren Aspekten der erwartbar erheblich höheren Kfz-Belastung in Holzhauser und Ludwig-Thoma-Straße (Zunahme: Lärm, Xenobiotika (Reifen-, Schwermetallabrieb, Feinstaub usw.), Abnahme: Verkehrssicherheit). Zudem ist infolge der Größe des Planungsgebiets und der Unsicherheit bei der Baufinanzierung mit erheblichem Bau-Schwerlastverkehr und -Lärm über 1-2 Jahrzehnte zu rechnen. Auch der Schienenverkehr nimmt um ca. 50 % zu (s. 1.4). Alle Auswirkungen, auch auf Altwohnbereiche, sind zu erörtern.

S20 Tempo 30km/h ist ohne straßenbauliche Maßnahmen weltfremd, s. 3.

1.4 Schalltechnische Untersuchung

S12 Schienenverkehr und Anlagen 5.1 und 5.2: Die Strecke Rosenheim-Freilassing wird 2027 saniert. Dann entfallen Flaschenhälse. Die Erhöhung der Verkehrsfrequenz um rund 50 % ist geplant (Verkehrsprognose 2040 des Bundesministeriums). Da die Strecke Teil der Hauptachse Paris-München-Wien-Budapest ist, verteilt sich das Plus auf alle Zugarten (Fernzüge: + 30 %, Güterzüge + 40 %, Regionalverkehr + 20 %).
Einwendungen: (1) Wie beim Straßenverkehr ist vor jeder Auswertung (z.B. Lärm) aus Plausibilitätsgründen der Nullfall des Schienenverkehrs (z.B. für 2025) und der Prognosewert für 2040 festzustellen. - (2) Erst dann ist die Veränderung der Schallemission zu errechnen und zu bewerten.

S13 Grober Mangel/Einwendung: Da 1.4 auf dem Zufallsergebnis von 1.3 basiert, liefert auch 1.4 ein **Zufallsergebnis** und - bestenfalls - Erstorientierung. Adäquate Beurteilung des Vorhabens ist deshalb unmöglich, vorläufige Ablehnung zwingend.
Einwendung: Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert bis 2035. Wie 1.4 zu Werten für 2040 kommt und weshalb nicht auf 10 Kfz gerundet wird, ist zu erklären. Außerdem ist eine plausible Begründung der Einzelschritte der Berechnung (Nullwert und Prognose) zu geben.

S15 Einwendung: Planungs- wie Altwohngebiete sind **erheblicher Lärmbelastung** ausgesetzt - mit allen Folgen, gesundheitlich und finanziell (s. **S20**: umfangreicher, kostenintensiver Schallschutz). Plausible Begründung des Markts ist erforderlich, dass die Ausweisung des Baugebiets in dieser Lage alternativlos ist (s. 2.1). Zudem ist zu erklären, ob und wann er die empfohlene Lärmminderung (Tab. 5, **S17**) umsetzt.

S28 Geschwindigkeitsreduktion s. 1.3, **S20**.

S34 Einwendung: Die Festsetzung bedingt im Vgl. zu anderen Neubaugebieten erhebliche, kostenintensive Einschränkungen. Besteht Zwang zur Fernwärmeversorgung? Klärung ist unerlässlich (s. a. 2.2).

S35 Einwendung: Letztere These ist durch repräsentative Messungen zu belegen (s. 1.3, **S20**). Auch müsste mit den Erhebungsdaten der Verkehrsuntersuchung (Prognose 2035 mit erheblich höheren Werten) neu berechnet werden. Zudem belegen u. zitierte Daten, dass Absenken der Geschwindigkeit keinesfalls reicht. Die zusätzlichen Schallimmissionen liegen deutlich über 1dB, also klar über der Wahrnehmungsschwelle, über Grenz- bzw. Richtwerten; sie sind in Summe gesundheitsschädlich.

Standorte der Verkehrsaufkommensprognose (l.) und Verkehrsaufkommen Holzhauser Str.- Standorte 1-14):

Bei Umsetzung der Planung wird der Verkehr in der Holzhauser Straße wie folgt zunehmen (eigene Auswertung obiger Daten der schalltechnischen Untersuchung):

Bei Vergleich der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Prognose bis 2035) und der der schalltechnischen Untersuchung (Prognose bis 2040) fallen **merkwürdige erhebliche Unterschiede** auf:

Einwendung: Zu plausibilisieren ist, weshalb die Zahlen abweichen und warum die Verkehrsbewegungen bis 2040 im Vergleich zu 2035 z.T. erheblich zurückgehen. Außerdem sind die Ergebnisse der Schallimmissionen darzustellen, die sich aus den Werten der Verkehrsprognose für 2035 für die einzelnen Messpunkte an der Holzhauser Straße ergeben.

Rechnet man mit Daten von 1.3, Tab. **S19** (2024 und Prognose 2035) und vergleicht mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (2024 und Prognose 2040) ergibt sich erneut **Merkwürdiges**:

Einwendung: Die Abweichungen sind zu klären. Vor allem: Warum gleichen die Verkehrsbewegungen bis 2040 denen, die die Verkehrsuntersuchung für 2035 prognostiziert (erwartbare Zunahme für Nullfall 2040 wäre entsprechend +7,5 % im Vgl. zu 2024, s. 1.3)? Außerdem sind die Schallimmissionen darzustellen, die sich aus der Verkehrsprognose 2035 für die Messstellen der Holzhauser Straße ergeben.

Auswertung Tab. Anlage 5.4: Längenbezogener Schallleistungspegel, Prognose 2040:

Gerade an den Messstellen im Altwohngebiet Holzhauser Straße werden geltende Grenz- und Richtwerte erheblich überschritten, deutlich über 1dB (s.u.). Anders als behauptet, ist davon auch bei Tempo 30 km/h auszugehen (genaue Berechnungen dazu fehlen).
Einwendungen: Die Bewertung ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist davon auszugehen, dass bei Berechnung mit den höheren Orientierungsdaten der Verkehrsuntersuchung noch erheblich höhere Überschreitungen auftreten. Außerdem erschließt sich nicht, warum o.g. Berechnung mit Lärmschutz nicht für alle Messpunkte entlang der Holzhauser Straße vorgenommen wurde. Sie ist vorzulegen. Auch ist zu belegen, dass die Zunahme des Schienenverkehrs adäquat berücksichtigt ist.

Zum Vgl. BP, 5.3 Immissionsschutz: *Zum belüften notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen ... mit ... pegeln Lr,tags < 59 dB(A)/ Lr,nachts < 49 dB(A) zu situieren. Lr,nachts... für ... zum Schlaf genutzte Räume.*
Einwendung: Weshalb mutet man Anwohnern der Holzhauser Straße deutlich höhere Lärmlast zu (s.o.: im günstigsten Fall tags 67,4 dB, nachts 57,0 dB)? Die Planung nimmt auf Altwohnbereiche offensichtlich keine Rücksicht. Plausible Erklärung, auch durch die Marktgemeinde, ist gefordert.

1.5 Wasserrechtsantrag und Gesamtkonzept zum Umgang mit Wasser

S6 - Einwendung *neuer Regenwasserkanal*: Einleitung in die Sur über 3 Retentionsbecken (anders in 2.1 u. 2.2)? Zu klären sind Becken-Anzahl und Ort des Ersatz-Laichgewässers.

S8 *HQ1* [jährliches Hochwasser der Sur wird] *... bei ... Niederschlag... KOSTRA... 2020* [Starkregen-Prognose des DWD]*... nicht ...erreicht ... maßgebende undurchlässige Fläche ... 2,8 ha*: Bei HQ1 wird die Leistungsfähigkeit der Sur bei o.g. Starkregen freilich nicht erreicht (was nicht verwundert), aber:
(1) Der Abflussbeiwert 0,1 für Grünflächen auf undurchlässigem Boden (s.1.1) ist **fachlich grob falsch** - 90 % des Niederschlags würden einsickern. Der realistische Beiwert 0,8 erhöht die *maßgebende Fläche* auf 4-4,5 ha (s. Seibert, Auerswald (2020): Hochwasserminderung im ländlichen Raum - Ein Handbuch zur quantitativen Planung, S. 204; https://doi.org/10.1007/978-3-662-61033-6).
(2) Grobabschätzung der potenziellen Retention in den geplanten 3 (oder doch nur 2?) Becken:
- Becken-Maße aus BP geschätzt, Tiefe - konservativ - mit 2 m angenommen: Nr. 1: (20x5x2) = 200 m^3; Nr. 2: (300x2) = 600 m^3; Nr. 3: (10x10x2) = 200 m^3; Retentionsvolumen max.: 1000 m^3, real nutzbar max. 2/3, also: Retentionsvolumen: 700 m^3 (aber sind die 2 oder 3 (?) Becken vor einem Regen völlig leer?)
- Beregnete Fläche lt. BP: ca. 8 ha (s. 2.1, **S19**)
- Bei 50 mm Niederschlag (= 500 m^3/ha) sind 4000 m^3 abzuleiten - lt. 1.1 versickert ja nichts. Subtrahiert man 20 % für Evapotranspiration, ergibt sich ein abzuleitendes Volumen von ca. 3200 m^3; bei Retention von 700 m^3 fließen 2500 m^3, also über die Hälfte des Niederschlags, sofort in die Sur. 50 mm Regen fallen in der Marktgemeinde oft in 1-2 Tagen (s. Hyrasdaten des DWD).
(3) Bei starken, langen Regenfällen übertrifft die Wasserführung der Sur HQ1 weit, insbesondere durch Zuflüsse vom Teisenberg (s. gkd.bayern.de). Jeder eingeleitete Kubikmeter erhöht dann die Hochwasserschäden, Dürren mindert jeder Kubikmeter, der ins Grundwasser geht. Zur Vorsorge ist von **HQ100** auszugehen mit zusätzlichem **Zuschlag von 15 %** für die Klimaerwärmung (Bayerische Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS), 2016) .
Einwendung: Zu Punkten (1) - (3) sind genaue Erklärungen nötig, die insbesondere auch die Sur-Hochwässer seit 2000 mit Extrem am 03.08.2020 und die Dürrejahre seit 2010 berücksichtigen.

Einwendungen und wichtige Anregungen: Direkte Ableitung von Oberflächen- und Dachwasser ist im Klimawandel untragbar - 2026 liefert Paradebelege! Lt. 1.1 wurde >3-5 m unter Geländeoberkante nicht erkundet und 3-5 m Schurftiefe bei Weitem nicht überall erreicht; dies ist nachzuholen. Im Klimawandel muss für Rückhalt jeglichen Wassers gesorgt sein, nur echtes Abwasser darf in die Kanalisation. Zudem fehlt ein Konzept zum Umgang mit Sturzfluten aus dem nördlichen Hinterland, obwohl wassersensible Bereiche und Flutrinnen in LfU-Karten verzeichnet sind. Sie führen direkt durchs Planungsgebiet, ihre genaue Erfassung - **grober Mangel!** - erfolgte aber nicht (s. 2.1). Sturzfluten ergießen sich im Planungsgebiet de facto ungebremst in die Sur und erhöhen Hochwasserspitzen. Im Planungsgebiet und im nördlichen Hinterland finden sich nach stärkeren Regenfällen in Senken regelmäßig Überflutungen, die allmählich verschwinden. Kies- und Schotterlinsen im Untergrund leiten das Wasser wohl ins Grundwasser. Für Grundmoränenlandschaften ist dies typisch.
Angesichts Klimawandel, Geologie und Topographie im Planungsgebiet ist ein **detailliertes Wasser-Gesamtkonzept** zu entwickeln mit dem Ziel, Niederschlags- und Zuschusswasser aus dem Hinterland in der Landschaft zu halten, schnelles Abfließen zu verhindern, Tiefenversickerung (trotz schwer durchlässigem Untergrund) und Grundwasserbildung zu fördern (s. 1.1, **S6** und **S13**). Dafür sind alle Möglichkeiten zu

nutzen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen (Literatur z.B. LfU: UmweltWissen Wasser: Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung (2016); Multifunktionale Versickerungsmulden ... Planung, Bau und Betrieb (2024)):
(a) **Unterirdische Speicher- und Sickeranlagen:** Rigolen und Sickerspeicher, die Wasser auffangen und über große Kontaktflächen verzögert an schwer durchlässige Böden abgeben; Mulden-Rigolen-Systeme, in denen sich Wasser staut und verzögert einsickert; Sickerschächte bis in durchlässig(er)e Schichten.
(b) **Oberirdische Speicher- und Sickeranlagen:** Flutmulden, Gartenteiche, Brauchwasser-Zisternen (deren Überlauf entweder in Flutmulden oder in Sickerschächte führt)
Erstaunlicherweise werden die Möglichkeiten trotz Extremtrockenjahr 2026 kaum beachtet. Da die geplanten Retentionsbecken schnell überlastet sind, sollen in markierten Bereichen (Skizze u.) **großflächig tiefe Flutmulden** errichtet werden, die abzuleitendes Wasser aus dem Planungsgebiet, aber auch Zuschuss- und Sturzflutwasser aus dem Hinterland aufnehmen und die Einsickerung fördern. Auch der im NO vermutlich verrohrte Bach soll bis zum Bahndamm und dortigen Gräben wieder geöffnet und mit vielen Mäandern am schnellen Abfluss gehindert werden, damit viel Wasser versickert.
Ein Kindergarten kann evtl. östlich von Bach und Flutmulde errichtet oder die Flutmulde dorthin verschoben werden. Der vergleichsweise geringe Flächenerwerb ist bei Abwägung verhältnismäßig, ebenso die Verkleinerung des de facto voll versiegelten Parkplatzes.

Einwendung: Verbindliche Dachwassernutzung als Brauchwasser soll in den Bebauungsplan.

2. Anmerkungen zur Gesamtplanung
2.1 Begründung und Umweltbericht

S1 Die *ortsplanerische Konzeption* liegt über 10 Jahre zurück (s. a. **S3**; Flächennutzungsplan 2016, Planung 2012ff.). Im Extremtrockenjahr 2026 erleb(t)en wir Polykrisen (Krieg-, Klima-, Energie-, Biodiversitäts-Pandemie-Krise, Bevölkerungsüberalterung, Überschuldung aller politischen Ebenen, Steilanstieg der Kreditzinsen, Krise der Kreditnehmerfähigkeit usw.). Bauen im Planungsgebiet (auch bei Erbbau, der ohnehin viele für Normalbürger/innen kaum erkennbare Nachteile hat) erfordert deutlich höhere Finanzmittel als im Regelfall (Lärm-, Sturzflutschutz, Bodenaustausch; unverhältnismäßige Erschließungskosten, die die Gemeinde umlegt). Da kein Normalverdiener Mehrfamilien- oder Doppelhäuser baut, werden finanzkräftige Investoren zum Zug kommen. Für Neubauwohnungen fallen im Landkreis jetzt schon Gesamtmieten von über 1500.- EUR pro Monat für 4köpfige Familien an (ca. 90 m^2, 3 Zi, TG). Günstige Doppelhaushälften mit ca. 190 m^2 Wohnfläche kosten um 1 Million EUR. Kosten für Einfamilienhäuser liegen wohl in gleicher Höhe. Dass sich damit für normal verdienende Gemeindebürger/innen das *Angebot an bezahlbarem Wohnraum verbessert* (wie behauptet), ist zu belegen.Finanzkräftige Auswärtige, auch von weit her, werden Chancen (auch für Zweitwohnungen) nutzen: **Folgerungen und Einwendungen** s. 2.2! *neue*[*n*] *Flächen nur im notwendigen Umfang ..., Innenentwicklung bevorzugt ... Zersiedelung ... verhindert ... Anbindegebot*: Den genannten Zielen wird das Vorhaben vordergründig gerecht, weil die Zersiedlung bereits jetzt enorm ist, ebenso - für eine Landgemeinde - die Versiegelung: Teisendorf übertrifft mit 0,52 ha/km^2 sogar den Bundesdurchschnitt, 2014-2024 wurden 45 ha für Wohnbau, Industrie, Gewerbe, Straßen, Wege usw. neu versiegelt (z. Vgl. Gemeinde Anger: Versiegelung 0,37 ha/km^2, neu 2014-2024: 17 ha; Quelle für eigene Berechnung: statistik.bayern.de; 2026).
Planungen zur Abrundung bestehender Siedlungen und kernnah sind daher zu befürworten, was der BN bisher ausnahmslos gemacht hat. Aber ist die *Flächeninanspruchnahme reduziert*, wie behauptet? Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung durch das 8ha-Vorhaben sind geradezu riesig, auch bei angeblich minimierter Versiegelung. Fraglich ist, ob Minimierung hinreichend versucht wird und im Planungsgebiet geologiebedingt möglich ist: Das gesamte Niederschlagwassers soll ja abgeleitet werden (**Einwendungen** s. 1.1 und 1.5).

S3f. *bis ...**2025** ... Wohnflächenbedarf...19,3 ha errechnet ... u.a. im Planungsgebeit gedeckt - Flächenreserven der Innentwicklung für ... prognostizierte... Bevölkerungsentwicklung nicht ausreichen ... 15 ha Bauland zur Neuausweisung in ... Flächennutzungsplan. - Realisierung von Wohnraum an anderer Stelle ... nicht ... möglich.* Diese Thesen sind **2026(!)** längst überholt, sie mögen 2012ff. gegolten haben (FNP 2016). Zudem stehen in der Marktgemeinde viele Häuser/Wohnungen leer bzw. absehbar leer. Die Bevölkerung wächst bis 2040 nicht und altert (s.u. Tab. 1.3, **S8**). Innerhalb weniger Jahrzehnte kann sogar erheblicher Bevölkerungsschwund stattfinden, so dass Siedlungen aufgegeben werden (müssen). Der fruchtbare Boden im Planungsgebiet ist dann für immer zerstört (s. 1.1, **S3**). Mit *Bedarf der Bevölkerungsentwicklung* zu argumentieren, ist 2026 unredlich und irreführend. Zudem wird eklatant **Ziel**

1.2.1 des LEP Bayern (2023) **missachtet**: *demographische Wandel ist bei allen ... Planungen ..., insbesondere ... Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

Gravierende Mängel/Einwendungen: (1) In einer Polykrisenzeit, in der auf Jahrzehnte keine Besserung in Aussicht steht, die Gemeindebewohner altern und ihre Zahl stagniert, ist 8ha-Baulandbedarf in kritischer Lage (s. 1.1-1.5) plausibel zu begründen. Die **Alternativlosigkeit** ist unter Beachtung von **Z 1.2.1 LEP** Bayern 2023 (s.o.) zu belegen. - (2) Zugleich möge die Marktgemeinde, soweit noch nicht geschehen, zeitnah leer stehende Häuser/Wohnungen mit/ohne Sanierungsbedarf im Innen- und Außenbereich erfassen und das Ergebnis publizieren. Bei echtem Wohnungsmangel ist eine **Zweckentfremdungssatzung** zu erlassen, die das ZwEWG bei Zweckentfremdung von Wohnraum voll ausschöpft (Bußgelder bis 500.000 Euro). - (3) Zusätzlich ist aufgrund des Alters der Eigentümer quantitativ abzuschätzen, wieviele **Wohnungen/Wohngebäude bis 2040 frei** bzw. den Eigentümer wechseln werden und diese Prognose zu veröffentlichen.
Sind die Punkte (1) - (3) erarbeitet, ist Baulandbedarf evidenzbasiert diskutierbar.

S5 - Einwendungen zu Sicherung der Lösslehm-Deckschicht s. 1.1, zu Wasserrückhalt s. 1.5

S7 - Einwendung *... keine Gefahr für Georisiken*: Der Umweltatlas zeigt Sturzflutgefahr quer durch das Planungsgebiet. Darauf ist deutlicher hinzuweisen. Die Angaben des LfU dienen aber nur zur Orientierung und müssen durch detaillierte Geländearbeit unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung des Klimawandels ergänzt werden (s. 1.1 und 1.5).
Einwendungen *Immissionen* s. 1.3 und 1.4

S8: Zu Tempo 30 km/h s. 1.3, S20 und 1.4, S28 und 35

S11 - Einwendung: *Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ... wasserdurchlässige*[*n*] *Materialien.* Die Aussage erstaunt (s. 1.1, **S5**: keine Einsickermöglichkeit), Tiefenversickerung muss verbindlich sein; s. 1.5
Einwendung: *Entlang der Holzhauser Straße ...Fuß- und Radweg.* Der lange, 3m-breite Fuß- und Radweg östlich der Straße (s.a. **S17**) erhöht den Flächenverbrauch überproportional und endet unten an einer Stelle mit sehr hohem Verkehrsrisiko: Fußgänger, insbesondere Kinder, und Radfahrer müssen die Straße queren; der Gehsteig der zum Hochwasserschutz überhöhten Surbrücke liegt auf der W-Seite. Von N kommende Radfahrer erreichen am Hang problemlos Geschwindigkeiten über 50 km/h, Kfz noch mehr. Von S kommender Verkehr ist für Fußgänger und insbesondere Kinder aufgrund der Brückenüberhöhung kaum erkennbar, auswärts fahrender Verkehr bemerkt Fußgänger und Kinder kaum. Es ist zu erörtern, weshalb diese Hochrisiko-Stelle nicht entschärft wird, sondern erhebliche Risikoerhöhung wegen der Kfz-Zunahme bei Umsetzen der Planung in Kauf genommen wird (Alternative s. 3).
Einwendungen Niederschlagswasser s. 1.1, **S6** und **13**, und 1.5

S16 - Einwendung Ersatzlaichgewässer s. 1.2

S20 - Einwendungen Oberflächen- und Niederschlagswasser-Konzept s. 1.1 und 1.5
Einwendung: Aufgeführten Klimazielen wird das Vorhaben nicht/kaum gerecht: *Wasserdurchlässige Beläge minimieren...Abfluss von Regenwasser*: s.1.5, **S8**. - *Minimierung Versiegelungsgrad* s. Anm. **S1**. - *Retentionsflächen, Beseitigung... Abflusshindernisse*[*n*]*, Boden- und Hochwasserschutz*: *Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen* s. **Einwendungen** 1.1 und 1.5. - *regenerative*[*n*] *Energien*,*Vermeidung von CO2-Ausstoß*: Entsprechende Festsetzungen fehlen, z.B. Dach-PV-Anlagen. Bei Wärmepumpen sind 6dB Schallemission zusätzlich zu kalkulieren, was den Einsatz nicht fördert. Das Biomasse-Kraftwerk stößt CO_2 aus, seine CO_2-Bilanz hängt vom betrachteten Zeitraum und von der eingesetzten Biomasse ab. Will die Marktgemeinde dieses Kraftwerk erst errichten, wenn die Gebäude eigene Heizungen haben, ohne Fernwärme vom Kraftwerk? Reichen ihre Finanzen? Einsatz konventioneller Gas- und Ölheizungen ist nicht untersagt. Unklarheiten/Widersprüche sind zu klären.

S22 *derzeit ...Untersuchung zur Beurteilung ... Immissionen ... Schallschutzmaßnahmen.* Der Umweltbericht hinkt hinterher, s. 1.4.; Tempo 30 km/h s. 1.3 und 1.4 und Vorschläge bei 3.

S23ff. - Einwendung *Belastungen ... Lärm und Staub ... baubedingte*[*n*] *Belastungen ... temporäre Störungen, vergleichsweise gering*: In unserer Polykrisenzeit werden sich die Baumaßnahmen 1-2 Jahrzehnte hinziehen, auch weil Baufinanzierung für heimische Normalverdiener äußerst schwierig ist und Bauauflagen über erwartbarem Rahmen liegen. Klarstellung ist unerlässlich, die Belastungen sind **hoch**.

Einwendung *Nachteilige Veränderungen ... Grundwasser, ... nicht zu erwarten*: Unhaltbar! Zusätzliche Versiegelung und direkte Ableitung des Niederschlags verringern die Grundwasserbildung erheblich (s. 1.5).
Einwendung *Gefahren durch Wasser*: Prägnantere Fassung wird angemahnt. Sie muss auf Sturzflutgefahr und Erhöhung des Risikos infolge zunehmendem Klimawandel samt finanziellen Folgen hinweisen.
Einwendungen: Fehlen des detaillierten Konzepts *zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser* s. 1.5

S25 *Klimawandel*[*s*]*... Klimadaten in Teisendorf ... Veränderung unterliegen werden, wie ... Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen*: Diese **auf die Zukunft projizierte Feststellung ist unhaltbar**. Der **Klimawandel ist da** und sicher für Teisendorf zu belegen:
Bei Vergleich der Jahre 1951-1971 mit 2005-2025 stiegen in Teisendorf (Höhe Friedhof), die Jahres-Mitteltemperatur und die Mitteltemperatur Nov-Feb um 1,8 °C, die von Jun-Sep sogar um 1,9 °C - typisch für den Alpenrand und weit über dem Pariser Klimaschutzabkommen (2015). Bei Vergleich der Jahre 1985-2000 mit 2010-2025 nimmt der mittlere Jahresniederschlag im Einzugsgebiet der Sur bis Pegel Teisendorf um 12 % ab. Trockenperioden von 5 bis über 7 Tage nehmen im Frühjahr (Feb-Apr) um 70-90 %, in der Vegetationszeit (Mär-Sep) um 50-75 % zu. 5 und mehr aufeinander folgende Regentage gibt es im Mittel im Frühjahr um 60 %, in der Vegetationszeit um 30-40 % weniger (Unterschiede statistisch signifikant, oft hochsignifikant; Quelle für eigene Berechnungen: dwd.de → HYRAS-DE). Der gewohnte sommerliche Landregen ("Salzburger Schnürlregen"), kommt jetzt viel seltener, im Klimawandel regnet's kurz, aber kräftig. Umso größer müssen die Anstrengungen sein, schnelles Abfließen des Niederschlags zu verhindern und die Grundwasserbildung zu fördern (s. 1.5). Infolge Verschärfung des Klimawandels werden die Gefahren voraussichtlich erheblich höher, was im Planungsgebiet enorme Probleme mit sich bringt (hohe Einstrahlung mit besonders hohen Temperaturen und Dürre mit Brauchwassermangel infolge Südexposition, mehr Sturzfluten). S. **Einwendungen** 1.5 samt Vorschlägen.

S26ff. - Einwendung: *Fläche ... circa 6,050 ha*? - **S19**: knapp 8 ha. Korrektur nötig.
Einwendungen *Ziele... Umweltschutz*: Den angeführten Zielen wird die Planung nur eingeschränkt bzw. nicht gerecht (s. 1.1 und 1.5). Fehlen diverser Konzepte erzwingt Ablehnung des Projekts.
Einwendung *keine Böden ... besonderer ...Funktionsbedeutung*: Angesichts der Bedeutung von Lösslehm für die Ernährung künftiger Generationen (GG Art. 20a) zeigt diese Falschbehauptung, dass sich die Autoren nicht mit den Böden befasst haben (s. 1.1 und 1.5).

S30f. - Grobe Mängel/Einwendungen *Schutzgut Mensch - Lärm*: s. 1.3 und 1.4
Einwendung *Baudauer für die einzelnen Gebäude kann nicht prognostiziert werden - baubedingte*[*n*] *Beeinträchtigungen ...aufgrund ... Größe des Planungsgebiet* [und] *Unabwägbarkeit der zeitlichen Umsetzung ... mittel erheblich*: *Baubedingte*[n] *Beeinträchtigungen* dauern 1-2 Jahrzehnte und sind **sehr erheblich**, was Intensität und Zeitdauer anbelangt. Deshalb ist vorrangig zu prüfen, ob dortiges Bauen zeitgemäß und für Normalverdiener finanzierbar ist, wie angestrebt. Außerdem ist vor Beginn evtl. Bauarbeiten abzuwägen, ob die Erschließung des Baugebiets gemäß 3 nicht vorteilhafter ist.
Grobe Mängel/Einwendungen *Knotenpunkte ... nicht in ... Leistungsfähigkeit eingeschränkt*: s. 1.3 (Risiko in besonders erheblichem Umfang erhöht, 2 entscheidende Knotenpunkte sind unberücksichtigt).
Einwendung *Schutzgut Mensch,* Gesamterheblichkeit *gering*: Zählen Altanwohner der Holzhauser Straße nicht, die die Zunahme von Kfz-Bewegungen um mindesten 50 % (s. 1.3) mit allen Folgen (s. 1.3 und 1.4) erheblich belastet? Hinzu kommt - unvermeidbar - mehr Lärm durch rund 50 % mehr Schienenverkehr (s. 1.4). Alle betroffenen *Menschen* sind zu berücksichtigen, die Gesamterheblichkeit ist also **hoch**.

S39 - **Einwendung** *Wald-/Gehölzbereiche, gewässerbegleitende Saumstrukturen ... nicht beeinträchtigt*: Die These ist unhaltbar. Graben und Bach werden durch Ableiten von Oberflächen- und Niederschlagswasser erheblich negativ beeinflusst: der Bach dürfte lange austrocknen, weil Dürrephasen im sich verstärkenden Klimawandel an Intensivät, Dauer und Häufigkeit zunehmen. Längeres Trockenfallen des Bachs ist zum Schutz der Begleitvegetation aber möglichst zu verhindern (s. 1.5).
Einwendung: *53.410 m² ... der ...landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen.* Die überragende Bedeutung fruchtbarer Lösslehme zur Ernährung künftiger Generationen (GG Art. 20a) ist zu ergänzen und die Lösslehm-Deckschicht zu sichern (s.1.1, **S3** und 2.1, **S40**).
Einwendung: Ohne zukunftsfähiges Gesamtkonzept *zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser* muss der BN die Planung ablehnen; s. 1.5.

S42 - Einwendung: *Schutzgut Boden* - Gesamterheblichkeit ist **sehr hoch**; s.o. und 1.1, **S3**

S44 *innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starkem Abfluss ... Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche*: Starker Abfluss im bestehenden Graben ist durch das LfU festgestellt, mit erheblicher Linear- und Seitenerosion bei stärkerem Wasseranfall. Die geplanten Retentionsbecken sind dann überlastet. Der Bach ist auf der Öd vermutlich verrohrt. Offen läuft er teils südlich am Bahndamm. Er hat seinen Ursprung aber jenseits des Bahndamms in einer großen Senke, die bei Starkregen viel Wasser auffängt und in den Planungsunterlagen ausgeblendet ist (s. Karten u.r. aus Umweltbericht und u.l. aus Umweltatlas). In der Karte des LfU fehlt die Bachdurchführung unter dem Bahndamm ca. in der Mitte des östlichen Asts des wassersensiblen Gebiets; auch mehrere Durchlässe sind möglich; die LfU-Karte zeigt nur den Sturzflutdurchfluss unter der Bahnbrücke über die Straße nach Gumperting. Ebenso fehlt eine Flutmulde nordwestlich der Bahndamm-Untertunnelung der Holzhauser Straße, aus der Wasser regelmäßig die Straße flutet und bei Verklausung bzw. bei oder nach Baumaßnahmen evtl. auch das Planungsgebiet.

Abbildungen unten: Starkregenereignis-Prognose für NH30 im nördlichen Teil des Planungsgebiets; darunter: Prognose für NH100 (Quelle: Homepage der Marktgemeinde); am 03.08.2020 wurde NH100 erheblich übertroffen, ebenso HQ100 der Sur: die gesamte Wiese östlich der Holzhauser Straße war überschwemmt. **Grober Mangel/Einwendung:** Weshalb dies in der gegenständlichen Planung völlig unbeachtet bleibt, ist zu erklären! **Planungen sind seit 2004 auf HQ100 auszulegen, dann ist ein Klimazuschlag von 15 % zu addieren** (Bayerische Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS) von 2016)!

Aufgrund bestehender und zunehmender Sturzflutgefahr ist es Aufgabe der Planer, alle möglichen Gerinneläufe im Detail zu kartieren und sich nicht nur auf LfU-Karten zu stützen. Gräben am Bahndamm und Durchführungen sind im DGM des LfU nicht zu erkennen. Das LfU betont, seine Karten böten nur Übersichtsinformation, für Planungen seien genaue Geländeaufnahmen vor Ort unerlässlich. Mögliche Wasserströme in Gräben nördlich und südlich des Bahndamms sind zu erfassen, ebenso die Auswirkung von Verklausungen an vorhandenen Durchleitungen unter Bahndamm und Straßen, die bei Sturzflut bzw. Dauerregen jederzeit möglich sind. Evtl. ergeben sich weit schlimmere Folgen für das Planungsgebiet, weil Sturzfluten früher kommen, länger anhalten und an Intensität zunehmen.
Einwendung: Ein **Wasser-Gesamtkonzept** gestützt auf intensive Geländeerhebungen ist vorzulegen, das auch **bei stärkerem Regen Wasser in der Landschaft hält und dem Grundwasser zuführt** (s. 1.5). Nur so ist die Wirkung des Vorhabens auf unsere (künftigen) Lebensgrundlagen zu beurteilen.

S45 - Einwendung: *geringe*[*n*] *Durchlässigkeit der ... Böden ... kein zusammenhängender Grundwasserspiegel ... ergiebige Schichtwasserzutritte*: Hangzugwasser zieht im Untergrund zu Tal (belegt in Tiefen 1 - 3,5 m; tiefer wurde nicht geschürft), also ist Tiefenversickerung auf breiter Fläche im Planungsgebiet möglich und damit in den Festsetzungen vorzuschreiben.
Einwendung: Ein Gesamt-*Konzept zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser* fehlt, s. 1.1 und 1.5.
Einwendung *Schutzgut Wasser*: Auswirkungen *gering* bis *mittel* sind nicht nachvollziehbar, s.1.5. Die Gesamterheblichkeit für Planungsgebiet und Umland ist **hoch bis sehr hoch**.

S51 - **Einwendungen** und Vorschläge *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*: Eine Reihe angeführter Maßnahmen sind fraglich, z.B.: *Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge*, s.1.5

S52ff. *7.9* und **S64ff.** *7.10*: Aufgrund vieler **Mängel** ist eine Stellungnahme hierzu erst nach deren Behebung möglich und bei derzeitigem Planungsstand eine Ablehnung des Vorhabens zwingend.

S67 *Wohnraum an anderer Stelle ... nicht im notwendigen Ausmaß möglich*: s. **Einwendungen S1-3**. Eine 8ha-Ausweitung in einer Polykrisenzeit muss **Ziel 1.2.1 im LEP Bayern (2023)** besonders genau beachten!

S68 - **Einwendung** *auszuarbeitende*[*n*] *Konzepte und Fachgutachten*: Ohne diese (und weitere, s.o.) ist die Planung mangelhaft, nicht angemessen zu beurteilen und damit abzulehnen.

2.2 Bebauungsplan

Einwendungen: (1) Da die Bevölkerung in der Regel keine Erfahrung mit Bebauungsplänen hat, ist ein **3D-Modell von Planungsgebiet mitsamt Bebauung und Umland** (soweit beeinflusst/beeinflussend, s. 1 - 5) zu erstellen und der Öffentlichkeit zu präsentieren. - (2) Außerdem soll die Marktgemeinde eine plausible

Gesamtkostenschätzung für Wohnungen, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser veröffentlichen, damit Bauwerber/Interessenten ausreichend Information haben; die beauftragte Firma muss für ihre Schätzung haften. - (3) Anschließend ist nochmals ausreichend **Gelegenheit für Stellungnahmen** einzuräumen.

Einwendung: In Neubaugebieten sind Einfamilienhäuser nicht mehr zeitgemäß bzw. auf Standorte zu beschränken, an denen Doppelhäuser keinen Platz haben. Die Planung ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Einwendungen: Festzusetzen ist: (1) Spätestens nach 1 Jahr ist auf dem erworbenen Grundstück mit dem Bau zu beginnen, die Wohnung/en ist/sind spätestens nach 3 Jahren zu beziehen. - (2) Jeder Wohnsitz im Planungsgebiet ist als Erstwohnsitz im Grundbuch einzutragen. - (3) Zweit- und Ferienwohnungen sind unzulässig (Einliegerwohnungen evtl. möglich). - (4) Alle Bauplätze und alle Wohnungen im Planungsgebiet werden ausschließlich nach dem Ansiedlungsmodell der Marktgemeinde vergeben; Interessenten können erreichte Punktzahl und Rangfolge nach Anonymisierung der Mitbewerber einsehen. Bewerber ohne Bezug zur Marktgemeinde oder zu direkt angrenzenden Nachbargemeinden sind abzulehnen.

Einwendung: Die Legende muss mit dem Plan übereinstimmen. Eine Reihe Signaturen (z.B. E, H, ED, Retentionsfläche) fehlen. Die Liniensignatur **.....** ist nicht in der Legende.

Einwendung: Der geplante Fuß- und Radweg endet, wo er am nötigsten wäre (s. 2.1, **S11**): Die Planung gefährdet Verkehrsteilnehmer enorm. Vorschlag zur Entschärfung s. 3.

Einwendung: Genauere Angaben zum **Biomassekraftwerk** fehlen. Bei Fernwärmeversorgung aller Neubauten ist es evtl. sinnvoll, aber Fernwärmeleitungen fehlen. Andererseits gibt es Vorgaben bzgl. Schallemission von Wärmepumpen. Sorgt jeder Hausbesitzer selbst für Heizung/Warmwasser? Sollte das Kraftwerk nur den Kindergarten beliefern, wäre seine Rentabilität nachzuweisen; dann sollte es zur Minderung von Leitungsverlusten direkt gegenüber stehen. Sollte es sonstige Siedlungen versorgen, steht es viel zu weitab. **Zweck, Finanzierung und Rentabilität** des Kraftwerks samt **Bauzeitpunkt** sind plausibel nachzuweisen. Ansonsten fördert es nur zusätzlich Lärm und Flächenversiegelung.

Einwendungen *Stellplätze ...versickerungsfähigem Material* s. 1.5; analog 7.1.2 und 7.9.3.

Einwendung *Immissionsschutz - Zum belüften notwendige Fenster ... mit ... tags < 59 dB(A), nachts < 49 dB(A) zu situieren... nachts ... für...zum Schlaf genutzte Räume.* Anwohnern der Holzhauser Straße wird erheblich höhere Lärmlast zugemutet (tags 67,4 dB, nachts 57,0 dB)? Die Planung nimmt auf benachbarte Altwohngebiete offensichtlich keine Rücksicht (Alternative s. 3).

Dringende Anregung *7.8.4 Grünflächen*: *... als extensives Grünland ...* Spätestens nach 3 Jahren soll insektenfreundliche(re) Mosaik-Mahd erfolgen; Gleiches gilt für Grünflächen unter 7.9.1, 8.5, 8.6, 8.7.1 (s. Haitzer und Obermaier: Insektenfreundliche Mahd: Untersuchung zum optimalen Mahdzeitpunkt für Überwinterungshabitate von Insekten; https://doi.org/10.63653/njii5483; ANLIEGEN NATUR 48(2), 2026)

Einwendung: CEF-Maßnahmen Rauchschwalbe s. 1.2

Einwendung *Versickerung ... Oberflächenwassers ... kaum möglich. Konzept ...mit ... Wasserwirtschaftsamt. Nutzung von Regenwasser ... empfohlen*: Gerade im Klimawandel und im wassersensiblen Planungsgebiet ist Nutzung des Dachwassers als Brauchwasser vorzuschreiben und ein Wasser-Gesamtkonzept zu entwickeln; Ziele, s. 1.5: Wasser in der Landschaft halten und Grundwasserbildung fördern.

Einwendung *Gebäude ...so, dass ... Starkregen nicht eindringen kann ... keine Geländeveränderungen ..., die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken*: Zusätzliche Maßnahmen, auch außerhalb des Planungsgebiets, müssen Sturzfluten den Schwung nehmen und ihr Ausmaß verringern (s. 1.5 u. 2.1).

3. Alternatives Verkehrskonzept

Sollte der Markt am Vorhaben festhalten, kommt es in der Holzhauser Straße (s. 1.3) zu Verkehrszunahme um 50 % und weit mehr (auch zusätzlicher Lärm durch Schienenverkehrszunahme um 50 %, s. 1.4). Deshalb haben Anwohner dem BN eine Alternative unterbreitet, die die Belastung verringert. Der BN trägt sie wegen vieler Vorzüge für "***Schutzgut Mensch***" mit und bittet um Umsetzung vor jeglicher Baumaßnahme. Besondere Gefahrenstellen entschärft das Konzept:

- Holzhauser Straße: Außer problematischen (Gehsteig-)Engen gibt es zwei Stellen, deren Passieren für Fußgänger, insbesondere Kinder, und z.T. auch Radfahrer mit sehr hohem Risiko verbunden ist, was Kfz-Fahrern meist nicht auffällt und auch die Verfasser der Verkehrsuntersuchung übersahen. Sie liegen nördlich der Surbrücke (Einmündung Heizungsbaubetrieb und Schotterstraße von Osten) und südlich (Einmündung Leonhardistraße). Infolge der enormen Überhöhung der Brücke sehen weder Kfz-Fahrer noch Fußgänger (erst recht nicht Kinder) über die Brücke und bemerken andere Verkehrsteilnehmer nicht oder nur sehr spät. So kommt es immer wieder zu Fastunfällen; auch wirkliche Unfälle gab es. Radfahrer Richtung Markt erreichen auf dem steilen Hang Geschwindigkeiten über 50 km/h, manche Kfz deutlich mehr.
- BGL 12: Eine gefährliche Stelle findet sich südlich der Surbrücke, wo Erwachsene, Kinder, und Radfahrer Richtung Kiesfang queren. Sie sind vom Straßenverkehr schlecht erkennbar, die Kfz-Geschwindigkeit ist oft nicht angepasst. Außerdem ist Einbiegen von der Ludwig-Thoma-Straße Richtung Traunstein-Freilassing oft mit langen Wartezeiten verbunden; der Richtwert von 10 s (s. 1.3) wird immer wieder überschritten. Zugleich kommen Kfz aus Richtung Waging mit hoher Geschwindigkeit, 70 km/h werden oft nicht beachtet. Mehrfach wurde hochriskantes Einbiegen beobachtet, weil bei langem Warten der Geduldsfaden riss.

Anschluss des Planungsgebiets an die BGL12: Die flächenschonendste Möglichkeit wäre der Anschluss über den bestehenden Feldweg nach Schödling, südlich der Straße über die Öd, wodurch aber der Ortsteil Schödling zusätzlich belastet würde. Deshalb wird vorgeschlagen:
(1) Die Surbrücke wird durch eine bewegliche Sperre für Kfz-Verkehr gesperrt (Ausnahme für Blaulicht-Fahrzeuge im Einsatz; Fußgänger und Radfahrer können passieren).
(2) Die Holzhauser Straße wird ca. 20 m nördlich des Heizungsbaubetriebs für den Durchgangsverkehr zum Markt gesperrt und knapp nördlich der Sur (Skizze im Satellitenbild u.) zur BGL12 geleitet. Die neue Straße ist nur so breit wie die nach Schödling (3-4 m), also etwa eineinhalb-spurig mit 2-3 Ausweichen. Die zusätzliche Versiegelung ist unbedeutend, weil Oberflächenwasser quantitativ in Sickerschächte nördlich der Straße und dort ins Grundwasser geleitet wird. Bei Hochwasser ist Umfahrung über Schödling möglich.
(3) Einmündung in die BGL12 erfolgt über einen Kreisverkehr, der die Geschwindigkeit aller Kfz wirksam dämpft (Ableitung des Oberflächenwassers wie bei (3)).
(4) Ab Einmündung der Straße über die Öd wird die Holzhauser Straße Richtung Markt auf 3-4 m Breite zurückgebaut und teilentsiegelt (Ableitung des Oberflächenwassers wie bei (3)).
(5) Die Ludwig-Thoma-Straße wird teilentsiegelt (s. a. 1.3; Oberflächenwasser-Ableitung wie bei (3)).
(6) Auf den breiten Fuß- und Radweg unmittelbar östlich der Holzhauser Straße wird verzichtet. Radfahrer und Fußgänger nützen ausschließlich Verkehrswege in der Neusiedlung. Die mögliche Streckenführung ab/zum Wendehammer ist unten mit durchgehend schwarzer Linie skizziert.

Vorteile:
- Die Flächenversiegelung der neuen Straße wirkt sich kaum aus (Gesamtfläche ist relativ gering, Oberflächenwasser geht nördlich ins Grundwasser, s.o.), aber:
- Das Unfallrisiko sinkt an allen neuralgischen Punkten erheblich, auch an Abzweigungen von der BGL12 zu Ludwig-Thoma-Straße, Autohaus, Surgruppe, nach Schödling usw.
- Der Flächenbedarf und die für Kfz etwas weiteren Wege Richtung Markt sind daher verhältnismäßig und zumutbar, in Richtung Umgehungsstraße kommen Kfz sogar erheblich schneller durch.
- Für Radfahrer und Fußgänger verlängern sich die Wege kaum, die Überwindung des Hangs wird erleichtert, auch der Kindergarten ist schneller und sicherer zu erreichen (selbst zum Kindergarten in Mehring bringen viele Eltern ihre Kinder per Rad).
- Die Kfz-Belastung an Holzhauser und Ludwig-Thoma-Straße (Lärm, Xenobiotika, Feinstaub usw.) verringert sich erheblich, ohne dass sie anderswo steigt (Lärmschutzwall östlich der Waginger Straße vorhanden). Südlich des neuen Straßenteils bleibt Raum zum Lärmschutz (Bäume, Gebüsche, auch eine zweite Baum- und Gebüschreihe entlang der Sur).
- Der Durchgangsverkehr im Ortsteil Schödling nimmt erheblich ab.
- Der Mindestabstand zur Sur bei Düngen anliegender Felder ist sicher gewahrt.
- Das Bach-Begleitbiotop an der Sur wird breiter und damit aufgewertet.

4. Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens und Alternativen

Das Bemühen der Marktgemeinde, für Normalverdiener erschwingliche Wohnbauflächen/Wohnungen zu schaffen ist anzuerkennen, ebenso das Bemühen, angesichts bestehender enormer Zersiedelung (45 ha 2014-2024 neu versiegelt, s. 2.1) kernnah zu bleiben und grundlegend Fläche zu sparen! Trotz guter Ansätze fühlt man sich bei Studium der Unterlagen aber in die Zeit der Jahrtausendwende zurückversetzt. Vor 25 Jahren, als Klima- und Biodiversitätskrise allmählich ins öffentliche Bewusstsein traten, wäre das

Vorhaben fortschrittlich gewesen. Aber im Extremtrockenjahr 2026? Klimakrise, Biodiversitätskrise, Stagnieren und Überalterung der Bevölkerung usw. (s. 2.1) sind der Öffentlichkeit bewusst: 2026 passt genau zur Klimaentwicklung der letzten 25 Jahre in Teisendorf (s. 2.1). Trotzdem plant der Markt, als beträfen ihn o.g. und weitere Krisen nicht. Der BN lehnt das Vorhaben nicht rundum ab. Aufgrund diverser Planungsmängel mit z.T. groben Fehlern sowie fehlender zukunftsfähiger Vorsorge-Konzepte kann er derzeit aber nicht zustimmen. Zu monieren ist auch, dass die Unterlagen vielfach nicht aufeinander abgestimmt sind und die Planung damit oberflächlich, ja "unausgegoren" wirkt. Ohne einzelne **Monita/Einwendungen** zu wiederholen, lassen sie sich folgendermaßen **subsummieren**:
(1) Wegen des außergewöhnlichen Flächenbedarfs (8ha) und der schon heute überdurchschnittlichen Versiegelung hat das Vorhaben gravierende Umweltwirkungen. Die Bevölkerung stagniert und überaltert. Z 1.2.1 des LEP Bayern 2023 ist daher genau zu beachten und die Alternativlosigkeit des Projekts plausibel mit aktuellen Daten zu belegen. Dazu gehören
(2) auch ein Konzept zum Umgang mit aktuellen und erwartbaren Leerständen im Gemeindegebiet (ggf. mit Zweckentfremdungssatzung, die das ZwEWG voll ausschöpft) und
(3) plausible Belege, dass trotz aktueller Entwicklungen Bauen und Wohnen im Planungsgebiet für Normalverdiener der Marktgemeinde sicher leistbar und nicht finanzkräftigen Auswärtigen vorbehalten sind.
(4) Die Lösslehm-Decke im Planungsgebiet ist für künftige Generationen (GG Art. 20a) zu sichern.
(5) Im sich verstärkenden Klimawandel ist ein Gesamtkonzept zum Umgang mit Wasser aller Art zu entwickeln und für die Förderung der Grundwasserbildung zur Dämpfung von Dürren und Hochwasser verbindlich umzusetzen. Zu berücksichtigen sind die Zunahme der Dürrejahre seit ca. 2010 und die Hochwasser-/Sturzflut-Ereignisse seit ca. 2000 mit Extrem am 03.08.2020.
(6) Vorliegende Verkehrsuntersuchung ist inakzeptabel (Zählung nur an 1 Tag; 2 wichtige Knotenpunkte nicht inkludiert). Die Auswertung muss sich nachweislich auf belastbare Erhebungen stützen. Gleiches gilt für
(7) die schalltechnische Untersuchung; außerdem sind
(8) erhebliche Diskrepanzen zwischen Verkehrs- und schalltechnischer Untersuchung und innerhalb beider Untersuchungen zu klären.
(9) Zum "*Schutzgut Mensch*" zählen alle von der Planung betroffenen Menschen! Ein wirksames Konzept ist daher nötig zum Schutz der vom erheblich zunehmenden Kfz-Verkehr und all seinen Folgen (Lärm, Feinstaub usw.) stark betroffenen Altwohngebiete an Holzhauser und Ludwig-Thoma-Straße; es muss auch Risikostellen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit entschärfen. Zudem ist die enorme Steigerung des Schienenverkehrs in die Lärmbelastung der Alt- und Neuwohnbereiche einzukalkulieren.
(10) Die Marktgemeinde soll aufzeigen, welche Teilprojekte der Planung verbindlich in welchem Zeitraum umzusetzen sind (gilt auch für Kindergarten und Biomassekraftwerk.) und
(11) wie sie Bauwerber/Wohnungsinteressenten genauestens über die besonderen Vorsorge- und Schutz-Anforderungen informiert, die weit über durchschnittlichen liegen.

Alternativen:
(1) Der BN empfiehlt dringend, die Planung zumindest fünf Jahre ruhen zu lassen und den **Flächennutzungsplan** völlig **neu**, Polykrisen-zeitgemäß und zukunftsfähig zu konzipieren, sowie

(1a - Ergänzung am 15.10.2026) vorrangig *ein Konzept zum Umgang* ***mit Baulücken im bestehenden Siedlungsbereich*** *- wie von der Regierung empfohlen und gefördert - umzusetzen; s. z.B. Gemeinde Unterwössen: Unterwössen setzt voll auf innere Entwicklung, ohne neue Baugebiete auszuweisen. Im bestehenden Siedlungsbereich gibt es dort* ***200(!) ungenutzte Bauflächen oder 14(!) ha freies Wohnbauland*** *(Gemeindeflächen: Unterwössen 41km², Teisendorf 87 km²). Unterwössen wurde als flächenbewusste Kommune ausgezeichnet.*

(2) das **Leerstandkonzept** (evtl. einschließlich **Zweckentfremdungssatzung**) vorrangig umzusetzen, beides entsprechend den Zielsetzungen des LEP Bayern (2023).
(3) Bei Studium von Sturzflut- und Hochwassergefährdung, Geologie und Böden sowie Beeinträchtigung durch Lärm jeglicher Art zeigen sich in Kerngebieten der Marktgemeinde (Teisendorf, Oberteisendorf, Neukirchen, Weildorf) noch eine **Reihe von Möglichkeiten zur Abrundung** der Wohnbebauung, die in Summe viel besser geeignet erscheinen als das gegenständliche Planungsgebiet. Hinweise können gerne gegeben werden. Alle diese Alternativen sind vorrangig Polykrisen-zeitgemäß und zukunftsfähig abzuwägen.
(4) Ist dann die Alternativlosigkeit von Wohnbebauung im Planungsgebiet plausibel belegt, soll die **Gesamtplanung Polykrisen-zeitgemäß, zukunftsfähig neu** entworfen werden, einschließlich Erschließung von der BGL12 her. Zu prüfen ist, ob die beauftragen Planungsfirmen wegen diverser fachlicher Mängel nicht gewechselt werden sollten.