17. September 2026

Vollzug des Baugesetzbuches - 7. (oder 8.?) Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)
Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligungsmöglichkeit an o.g. Verfahren und nehmen im Auftrag des Landesverbands gemäß § 63 BNatSchG wie folgt Stellung:

Kurzfassung: Der BN sieht sich gezwungen, alle Änderungen des FNP abzulehnen, nicht weil er einzelne Änderungen nicht mittragen könnte, sondern weil ein FNP, der vor ca. eineinhalb Jahrzehnten entworfen und 2016 in Kraft gesetzt wurde, im Herbst 2026 weder Polykrisen-zeitgemäß noch zukunftsfähig ist. Er ist zeitgemäß und zukunftsfähig von Grund auf neu zu konzipieren. Zugleich können die Einwendungen des BN abgewogen und berücksichtigt werden. Denn eine Reihe von Korrekturen erscheinen unerlässlich.

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

1. Allgemeines
Einwendung zu *Amtsblatt Nr. 34 vom 18. August 2026 Markt Teisendorf - Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur „**7.** Änderung des Flächennutzungsplanes“*: Im **Amtsblatt** wird die **7.** Änderung des FNP verkündet, in der Mail an Behörden und Träger öffentlicher Belange die **8.** Änderung. Auf der **Homepage** der Marktgemeinde fehlt (bis 13.09.2026) eine 7. Änderung, vielmehr folgt auf die **6.** die **8.** Änderung. Der FNP ist neu zu beschließen und zu verkünden, da mögliche Einwender/innen falsch informiert wurden.

Alle **Einwendungen**, die der BN in seinen Stellungnahmen zu den BP Sägmühle und Freizeit erhoben hat, gelten auch für entsprechende Abschnitte der gegenständlichen Änderung des FNP. Bei den anderen BP besteht Einverständnis.

2. Anmerkungen zu Begründung

S5 Einwendung - Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023): *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen..., insbesondere ... Siedlungsentwicklung, zu beachten (1.2.1 Z)*: Diese entscheidende Vorgabe missachtet der FNP bei Sägmühle. Er wurde 2012-2015 entworfen und 2016 in Kraft gesetzt. Damalige Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung sind längst überholt. 2024-2026 stagniert die **Bevölkerung** der Marktgemeinde, **ab 2027** geht sie lt. neuester Prognose bis 2044 sogar leicht **zurück**. Deutlich nehmen die Altersgruppen unter 18 Jahren und 18-65 Jahre ab, während die über 65jährigen sogar um 20-25 % zulegen, was zu **erheblicher Überalterung** führt (s.u. Tab. aus statistik.bayern.de/demographie: Demographie-Spiegel für Bayern - Markt Teisendorf, April 2026). Deshalb ist der FNP völlig neu aufzusetzen, nicht nur zu ändern.

S9 Einwendungen - Sägmühle: (1) ...*keine neuen Siedlungsflächen für Wohnen, weshalb ... keine Bedarfsprüfung erforderlich ist*: Die These ist zurückzuweisen. Neue Parkplätze, Carports zur witterungsgeschützten Unterbringung des eigenen PKWs, Biomasse-Kraftwerk und Abfallentsorgung sind unmittelbar zur geplanten Wohnbebauung zu rechnen (s.h., BP und amtliche Flächenerhebung): Dort sollen ja Bewohner und Besucher von Sägmühle parken und von dort ver- bzw. entsorgt werden. Die Infrastruktureinrichtungen sind für die geplante Wohnbebauung unentbehrlich. Ohne die geplante Verkehrsanlage müsste die Wohnbebauung erheblich reduziert werden, weil die Stellplätze/Garagen/ Carports nicht ausreichten und zudem ein separater Platz für Heizkraftwerk und Abfallentsorgung einzuräumen wäre. Umgekehrt wären Parkplätze, Carports, Heizkraftwerk und Abfallentsorgung ohne unmittelbar anschließende Wohnbebauung sinnlos. Die geplante Verkehrs- und Versorgungsanlage und die Wohnbebauung Sägmühle sind also untrennbar und im BP auch - richtig! - zusammen ausgewiesen. Eine Bedarfsprüfung - zeitgemäß und zukunftsfähig - ist also für beide Planungen unerlässlich und tatsächlicher Bedarf ggf. detailliert zu begründen. - (2) Obige These steht ferner dem bei S5 zitiertem Ziel *1.2.1 Z* des LEP Bayern entgegen. Die ortsplanerische Konzeption im FNP liegt ca. eineinhalb Jahrzehnte zurück. Seither haben sich die Rahmenbedingungen für *raumbedeutsame Planungen* grundlegend geändert: Im Extremtrockenjahr 2026 erleb(t)en wir Polykrisen (Kriege, Klima-, Energie-, Biodiversitäts-, Pandemie-Krise, Überalterung, Überschuldung aller politischen Ebenen, Steilanstieg von Kreditzinsen, Krise der

Kreditnehmerfähigkeit usw.). Bauen im Planungsgebiet samt Bau von Carports usw. erfordert deutlich höhere Finanzmittel als im Regelfall und 2016 zu erwarten (Lärm-, Sturzflutschutz, Bodenaustausch; außergewöhnlich hohe Erschließungskosten; s. a. **Einwendungen** zu BP). Insbesondere aber gilt: Die Bevölkerung in Teisendorf wächst nicht mehr und geht bis 2044 mit deutlicher Überalterung sogar zurück (s. o. Tab. und **Einwendung** S5). Innerhalb weniger Jahrzehnte kann sogar erheblicher Bevölkerungsschwund stattfinden, so dass Siedlungsbereiche aufgegeben werden (müssen). - (3) Den LEP-Zielen *neue*[*n*] *Flächen nur im notwendigen Umfang ..., Innenentwicklung bevorzugt ... Zersiedelung ... verhindert ... Anbindegebot* wird der zu verändernde FNP nicht oder nur vordergründig gerecht, weil die Zersiedlung bereits jetzt enorm ist. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme samt gleichzeitiger Versiegelung (FNP und BP: 8 ha) ist für eine Landgemeinde geradezu riesig. Auch im Bereich Verkehrsanlage muss ja das gesamte Niederschlagswasser lt. Baugrundgutachten direkt abgeleitet werden, was einer Versiegelung gleich kommt (s. **Einwendungen** BP). Schon jetzt übertrifft die Versiegelung in der Marktgemeinde 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). 2019 war die Siedlungsentwicklungstypologie der Marktgemeinde als (noch) wachsend einzuordnen, aber schon damals mit auffallend hoher Flächeninanspruchnahme (vierthöchste von 5 Stufen): Teisendorf sticht auffallend gegenüber allen Nachbargemeinden heraus (s. Abb. 2, S. 36 in: TEXTE 37/2026 Abschlussbericht Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes von Sebastian Eichhorn et. al.; im Auftrag des Umweltbundesamtes; Abschlussdatum: Oktober 2024; Dessau-Roßlau, März 2026; DOI: https://doi.org/10.60810/openumwelt-7867).
Folgerungen: (1) In einer Vielfach-Krisenzeit, in der realistischerweise auf Jahre bis Jahrzehnte keine Besserung in Aussicht steht, die Bevölkerung zurückgeht und erheblich überaltert (s.o.), ist Baulandbedarf samt Verkehrsanlagen in geplanter Größe plausibel zu begründen (noch dazu in topographisch wie geologisch kritischer Lage, die außergewöhnliche Zusatzinvestitionen erfordert; s. BP-Stellungnahme). Die **Alternativlosigkeit** ist **belegen**. - (2) Zugleich soll die Marktgemeinde die quantitative Erfassung leer stehender Häuser/Wohnungen mit/ohne Sanierungsbedarf im Innen- wie Außenbereich vorlegen und ein detailliertes Konzept, wie sie "**Leerstandsprobleme**" beheben will (s. BP-Stellungnahme). - (3) Zusätzlich ist aufgrund des Alters der Eigentümer quantitativ abzuschätzen, wieviele Wohnungen und Wohngebäude bis 2044 in der Marktgemeinde frei bzw. den Eigentümer wechseln werden (s. BP-Stellungnahme).
Erst wenn die Potenziale der Innenentwicklung, d.h. die **Nutzung des Altbestands**, gemeindeweit **voll ausgeschöpft** sind, kann man neue Siedlungs- und Verkehrsanlagen, insbesondere im geplanten Umfang und in problematischer Lage, evidenzbasiert diskutieren (s. u. A.: TEXTE 37/2026 des UBA zit. o.). Eine **aktuelle Bedarfsprüfung ist also unerlässlich und tatsächlicher Bedarf ggf. detailliert zu begründen**.

S9 Einwendungen - Sägmühle: *Es erfolgt entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Darstellung als Ausgleichsfläche ... Die Ausgleichsfläche fungiert zudem als Pufferfläche zur unmittelbar nördlich vorbeiführenden Eisenbahnstrecke München - Salzburg und integriert den in diesem Bereich vorhandenen biotopkartierten Gehölzbestand.* Zu korrigieren bzw. zu erläutern sind: (1) Die im FNP geplante Ausgleichsfläche ist im BP nicht ausgewiesen, sie entspricht also nicht - wie behauptet - *Festsetzungen des Bebauungsplanes*. Sie ist für die geplante Wohnbebauung auch nicht nötig, weil der **BP alle für die Wohnbebauung Sägmühle nötigen Ausgleichsflächen** schon ausweist. Der Zweck der Ausgleichsfläche muss erklärt werden, ansonsten verringert sie nur landwirtschaftliche Nutzflächen. - (2) Auch die Pufferwirkung dieser Ausgleichsfläche ist genau zu begründen: Verkehrsanlagen brauchen keine Lärmpufferung! Keinesfalls wird der Schienenverkehrslärm abgepuffert, der infolge des ca. 10 m hohen Bahndamms über mögliche Pflanzungen hinweg geht und die geplante Wohnbebauung und die Altwohnbereiche direkt erreicht. Wäre Lärmpufferung intendiert, müsste auch weit östlich und westlich am Bahndamm entlang eine solche Ausgleichsfläche und auf Bahndammhöhe eine durchgehende Lärmschutzwand geschaffen werden. - (3) Der *biotopkartierte*[...] *Gehölzbestand* des Bahndamms ist sehr offen, von Hochstauden, Kräutern und Gräsern durchsetzt und infolge Südexposition ein seltenes, besonders zu schützendes Trockenbiotop mit entsprechender Flora und Fauna. Höhere Gehölze in der geplanten Ausgleichsfläche schädigen dieses Biotop durch Beschattung erheblich. Deshalb sind Zweck, Bepflanzung und Nutzung der geplanten Ausgleichsfläche genau zu erläutern.

S11 Einwendung - Freizeit: Die Darstellung stimmt nicht mit dem Bebauungsplan überein, dort sind z.B. beide Eisweiher einbezogen. Begründung und/oder Korrektur ist erforderlich.

S12 Einwendung - *Der Änderungsbereich 1 liegt zwar unmittelbar an der Eisenbahntrasse München - Salzburg, aber eine besondere immissionsschutzrechtliche Betrachtung ist nicht erforderlich, da die Lärmbelastung keine Auswirkungen auf die Änderungsfläche, die im FNP als Ausgleichsfläche, Verkehrsfläche, Fläche für Versorgungsanlagen und Straßenbegleitgrün dargestellt wird. Der Änderungsbereich fungiert als Pufferfläche zwischen dem im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiet im Süden und der nördlich vorbeiführenden Eisenbahnstrecke München - Salzburg*: s. alle **Einwendungen** S9 und **Einwendungen zu Planteil**.

S13 Einwendung - *Der Änderungsbereich 1 betrifft eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Damit sind Auswirkungen auf die Landwirtschaft verbunden, ...Flächenentzug resultiert. Die Erforderlichkeit dieser Ausweisung wurden nachgewiesen ... Überplanung höher gewichtet, als die landwirtschaftlichen Belange*: Der angebliche Nachweis liegt nicht vor oder evtl. rund eineinhalb Jahrzehnte zurück. Seitherige grundlegende Veränderungen in allen Lebensumständen sind unberücksichtigt (s. **Einwendungen S9**), auch der höchst wertvolle Schlufflehm-Boden (s. **Einwendung** zu BP) wurde nicht mit in die Abwägung einbezogen. Deshalb ist die Abwägung zu wiederholen und das Ergebnis zu begründen.

S14f. Einwendung zu Ausgleichsbedarf Sägmühle: Die im FNP ausgewiesene **Ausgleichsfläche** ist merkwürdigerweise **weitaus größer als die geplante Verkehrsfläche** und ist - wie o. begründet - nicht der Wohnbebauung Sägmühle zuzurechnen. Die exakte Größe der - angeblich - nötigen Ausgleichsfläche ist anzugeben, nicht nur die Wertungspunktzahl. Ferner ist zu erörtern, weshalb hier Überkompensation geplant ist (s. a. **Einwendungen** S13 und S9) und welchem Zweck sie dient (Ausgleich für welche andere Planungen?).

3. Anmerkungen zum Umweltbericht

Allgemeine Einwendung: Die Änderungsbereiche 1 mit 7 unterscheiden sich erheblich in einer Vielzahl von Natur- und Soziofaktoren. Es ist daher nicht sinnvoll, Bewertungen zu subsummieren. Sie sind vielmehr bei jedem Schutzgut für jeden Änderungsbereich einzeln vorzunehmen.

S1 Einwendungen - Sägmühle: *... südlich der Bahntrasse befinden sich festgesetzte Flächen für Stellplätze, Carports, Biomasseheizkraftwerk, Abfallsammlung sowie eine festgesetzte Ausgleichsfläche (Flurstück 636). Diese sind dem, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sägemühle“ zugeordnet. Da ... im gültigen Flächennutzungsplan noch ... landwirtschaftliche Fläche ... Anpassung an ... Bebauungsplanung erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ... Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.* Anders als o. festgestellt, zeigt diese Formulierung, dass Wohnbebauung und Verkehrsanlagen untrennbar sind; eine Bedarfsprüfung ist daher unerlässlich (s. **Einwendungen** bei **Begründung S5 und S9**). Anders als behauptet, ist die *festgesetzte Ausgleichsfläche* nicht dem Bebauungsplan Sägemühle zuzuordnen und stellt eine Überkompensation dar (s. **Einwendungen** bei **Begründung S5 und S9**). Dass 2026ff. Wohnraum *dringend benötigt*[...] wird*,* müsste genauestens begründet werden (s. **Einwendungen** S5 bei Begründung und zu BP).

S8 Einwendung: Bisher liegt (fast) nur intensiv genutztes Grünland (Mähwiese) vor, südlich des Bahndammfußes sind so gut wie keine Hochstauden und Gehölze vorhanden. Korrektur ist nötig.

S9 Einwendung - Sägmühle: *Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Verkehrs- und Versorgungsfläche und zum großen Teil als Ausgleichsfläche mit Gehölzen. Neuversiegelungen sind daher nicht in erheblichem Maße zu erwarten*: Die Umnutzung in Verkehrs- und Versorgungsfläche bedingt sogar **erhebliche Neuversiegelung**; das gesamte Niederschlagswasser muss lt. Baugrundgutachten (s. BP) ja abgeleitet werden. Die Aussage ist zu korrigieren. Gehölze würden das kartierte Bahndamm-Trockenbiotop erheblich schädigen (s. **Einwendung** Begründung S9).

Einwendungen - (1) Sägmühle: *Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Verkehrs- und Versorgungsfläche und zum großen Teil als Ausgleichsfläche mit Gehölzen. Neuversiegelungen ... nicht in erheblichem Maße*: Bgzl. Ausgleichsfläche s. **Einwendung** Begründung S9, bzgl. erheblicher Neuversiegelung **Einwendung** S9 o. - (2) Änderungsbereich 1 und 7: *Unnötiger Flächenverbrauch und Versiegelungen ...vermeiden. ...wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze*: Wasserdurchlässige Beläge allein sind wirkungslos infolge des Untergrunds (s.o. und **Einwendungen** zu BP); die Auswirkungen sind daher insgesamt "mittel bis hoch". Korrektur ist erforderlich.

S10-13 - **Einwendungen**: (1) Der besonders fruchtbare Schlufflehm-Boden bei Sägmühle wird in seiner Bedeutung für die Ernährung künftiger Generationen (GG Art. 20a) nicht erkannt, auch nicht im Baugrundgutachten. Die Auswirkungen auf Schutzgut Boden bei Sägemühle sind jedenfalls "hoch". Korrektur ist erforderlich. - (2) Es ist nicht sinnvoll, die Änderungen 1 mit 7 zu subsummieren. Sie sind einzeln zu bewerten, weil die Böden und ihre Nutzungsgeschichte völlig unterschiedlich sind.

S13 Einwendung - *wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze (Änderungsbereich 1...)*: s.o. und BP.

S14f. Da Änderungsbereich 1 und geplante Wohnbebauung Sägmühle untrennbar sind (s.o.), gelten bzgl. Schutzgut Wasser alle entsprechenden **Einwendungen** zum BP.

S15 Einwendungen: (1) *Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Sturzfluten ... kann überall auftreten auch in ... Änderungsbereichen*: Das ist ein Gemeinplatz. Außerdem tritt sie nicht überall auf (z.B. Kuppen- oder Kammlage). Besonders hervorzuheben sind hingegen: eine Sturzflutrinne zieht durch den östlichen Abschnitt von Sägmühle, das geplante Heizkraftwerk liegt in einer Flutmulde, eine Reihe von Flutmulden sind unmittelbar benachbart (was keineswegs *überall auf*tritt!). Konsequenzen und *Gefahr*en sind erheblich (s. a. **Einwendungen** zu BP). - (2) *Änderungsbereich*[...] *1 ... geringe[n] Neuversiegelungen und daher keine[r] ... Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate*: Die de facto Neuversiegelung (s.o.) betrifft fast die Hälfte der Fläche, die *Grundwasserneubildungsrate* ist also erheblich beeinträchtigt (s. **Einwendungen** o.). Korrekturen sind unerlässlich.

S16 Einwendung - *Die dichte Heckenpflanzung ... im nördlichen Randbereich von Änderungsbereich 7 bleibt als Puffer erhalten und kann somit betriebsbedingte Schadstoffeinträge von den angrenzenden Stellplätzen in gewissem Maße abmildern*: Die behauptete *dichte Heckenpflanzung* existiert nicht, es gibt nur vereinzelt Bäume und Büsche. Die *dichte Heckenpflanzung* mit 3-4 m Breite wäre anzulegen, um die genannten Ziele zu erreichen. Korrektur ist unerlässlich.

Einwendung: Auch bei Änderungsbereich Sägmühle sind die Auswirkungen auf Schutzgut Wasser, wie o. belegt, zumindest "mittel-hoch"!

S17 Einwendungen: (1) *An Änderungsbereich 1 grenzen nördlich auf den Bahnböschungen Gehölzstrukturen an*: Die Vegetationsbeschreibung ungenau (s. **Einwendungen** Begründung S9, S20, S22: kartiertes Trockenbiotop. - (2) *Änderungsbereich 7 ... Rand ... von dichten Heckenstrukturen dominiert.* Letzteres trifft nicht zu (s. **Einwendung** S16). - (3) *Änderungsbereich 1 ... Großteil der geplanten neuen Nutzung eine Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen*: s. **Einwendungen** Begründung S9, S20, S22: Gehölze schädigen das Trockenbiotop. Korrekturen sind unerlässlich.

S18 Einwendungen - (1) *KlimaReport 2021*: Im Extremtrockenjahr 2026 aus einem Report von 2021 (mit Daten von weit davor) zu zitieren, ist nicht angebracht. 2026 muss der in Teisendorf bereits erfolgte Klimawandel und seine künftige Verstärkung mit aktuellen Daten belegt werden, um belastbare Aussagen zu treffen (s. z.B. **Einwendungen / Ausführungen** zu BP). - (2) *bei ... Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen*: Bei Sägmühle ist auf Flutmulden und die Sturzflutrinne unmissverständlich hinzuweisen, die für weit überdurchschnittliche Gefahren stehen (s. **Einwendung** S15).

S18f. Einwendungen - (1) Abb. 3 gilt nur für NH30. Warum ist nicht NH100 zugrunde gelegt? Am 04.08.2020 wurde sogar NH100 und auch HQ100 der Sur übertroffen. Auf die enorme Zunahme der Auswirkungen des sich verstärkenden Klimawandels ist einzugehen (s. **Einwendungen** zu BP Sägmühle).- (2) *Kleinflächige Aufstaubereiche ...in ... Änderungsbereichen 1 und 7.* Die *Aufstaubereiche* erreichen schon im Fall NH30 bei Sägmühle ca. **1/3** und bei Freizeit ca. **1/4** der Fläche, nehmen also **erhebliche Anteile** ein und sind keinesfalls *kleinflächig*! Da für NH100/HQ100 Vorsorge zu treffen ist, ist von **großflächigen Aufstaubereichen** auszugehen (s. **Einwendungen** BP). - (3) Entsprechend sind die Auswirkungen auf Schutzgut Klima zumindest mit "mittel-hoch" zu bewerten. Korrekturen sind unerlässlich.

S20 **Einwendungen** - (1) Sägmühle: *Von der Planung sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Änderungsbereich 1 wird von Intensivgrünland (G11) dominiert. Nördlich im Bereich der Bahnböschungen grenzen wertvolle Strukturen mit einem kleinflächigen Mosaik aus Gehölzen und Hochstauden an. Diese bieten wertvollen Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger, Vögel und Reptilien.* Die Sätze 1 und 3 mit 4 widersprechen sich. Das Trockenbiotop der Bahndamm-Südseite ist als Eldorado für Schmetterlinge unbedingt zu schützen, auch gegen Beschattung (s.o.). - (2) Freizeit: *Wanderroute von Amphibien ... entlang des Ramsauer Bachs.* Die These steht im krassen Gegensatz zu Untersuchungen (s. BP) und Erfahrungen vor Ort. Korrekturen sind unausweichlich.

S22 Einwendungen - These S20: (1) *Nördlich des Änderungsbereiches 1 und zu einem kleinen Anteil auch innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop „Bahnböschungen nordöstlich Schödling“ (8142- 1346-001) mit teils nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (feuchte Hochstaudenfluren, Landröhrichte).* - These S22: *Durch die Planung werden keine Schutzgebiete des Naturschutzes, amtlich kartierten oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht direkt beeinträchtigt. Der kleinflächige Bereich innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird Ausgleichsfläche.* Die Thesen widersprechen sich. Auf die besondere Schutzwürdigkeit des Bahndamm-Trockenbiotops wurde mehrfach hingewiesen, s. o. **Einwendungen**! Der angeblich *kleinflächige Bereich* ist viel größer als die geplante Verkehrsfläche. Warum wird hier ein falsches Bild vermittelt? Klarstellung samt Folgerungen sind unerlässlich (s.o.)! - (2) Freizeit: *In Wanderbeziehungen von Amphibien wird nicht eingegriffen.* Das ist falsch (s. BP), Korrektur unerlässlich. - (3) Sägmühle: *Anlagebedingt gehen keine geschützten Biotope verloren. In die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope nördlich und teilweise innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird nicht eingegriffen.* Wie gezeigt, wird das kartierte Trockenbiotop durch Gehölze massiv geschädigt. Korrektur ist unerlässlich. - (4) Entsprechend sind die Auswirkungen auf Schutzgut biologische Vielfalt bei Sägmühle mindestens "mittel-hoch".

S24 Sägmühle - **Einwendung**: *Durch die geplanten Nutzungen ... keine Emissionen und damit keine eheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. ... Lärmschutzmaßnahmen sind bereits in den gültigen Flächennutzungsplänen für Änderungsbereich 1 (Bahnlinie nördlich) ... ausgewiesen. ... Änderungsbereich 1 liegt zwar unmittelbar an der Eisenbahntrasse München – Salzburg, erfordert aber keine immissionsrechtliche Untersuchung der Lärmbelastung, da es sich beim Änderungsbereich nicht um ein Wohngebiet ... handelt. Durch Anlage der Ausgleichsfläche mit Gehölzen im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches sowie die Parkierungsanlagen, die als Carport ausgebildet werden sollen, wird zudem ein Puffer zur Bahnstrecke für die südlich geplanten Allgemeinen Wohngebiete geschaffen ... geplanten Stellplatz- und Carportflächen auf ca. 230 m Länge ... Lärmschutzmaßnahmen sind bereits zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Verkehrsfläche geplant*: Die o. beschriebenen und im FNP enthaltenen Lärmschutzmaßnahmen sind nicht in den BP übernommen, die im FNP ausgewiesene **Änderungsfläche 1 ist also über die Straße nach Süden auszudehnen**, weil die vorgesehenen *Lärmschutzmaßnahmen* nicht verwirklicht werden (s. BP). Die angebliche Pufferwirkung zur südlich geplanten Wohnbebauung muss erklärt werden (s. o. **Einwendungen**). Auch auf die Schienenverkehrszunahme von rund 50 % (s. BP-Stellungnahme) ist dabei einzugehen, weil Wohnbebauung und Verkehrsanlage Sägmühle zusammengehören (s.o.).

S25 Einwendung: Entsprechend sind die Auswirkungen auf Schutzgut Mensch bei Sägemühle nicht "gering", sondern mindestens auf "mittel" zu korrigieren.

S26 Einwendung - *Bei Änderungsbereich 1 wird die Anlage der Carports und Stellplätze in Bezug auf das Landschaftsbild nach Norden zu den strukturreichen Böschungen durch die Anlage der Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen abgepuffert.* Wie o. gezeigt, würden Gehölze durch Beschattung das wertvolle Trockenbiotop auf der Bahndamm-Südseite erheblich schädigen. Korrektur ist nötig.

S32 - Abschnitt 6: Vorstehend gemachte Anmerkungen und **Einwendungen** gelten entsprechend.

4. Anmerkungen zu Planteil

1. Sägmühle - **Einwendung**: Die Lärmschutzmaßnahme südlich der Straße über die Öd fehlt im BP, statt dessen ist eingetragen: *Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ein- und Durchgrünung.* Auch die Straßenführung unterscheidet sich vom BP. Der Lärm von Schiene und Straße wird damit - anders als im FNP vorgesehen - nicht bzw. kaum von der geplanten Siedlung abgehalten. **Änderungsbereich 1 ist also nach Süden hin in die geplante Wohnbebauung zu erweitern, die kartierte Lärmschutzmaßnahme zu entfernen** und der FNP damit nördlich und südlich der Straße über die Öd zu ändern - mit allen Konsequenzen (s.o.)!
Die Beschreibung der Flächensignatur des Bahndamms, nördlich und südlich der Schienen, fehlt in der Legende.
4. Ufering Linden II: Änderung der westlichsten Parzelle ist nicht als Veränderung hervorgehoben.
7. Freizeit - **Einwendung**: Der BP weicht erheblich vom FNP ab (Wohnmobilstellplätze ungefähr halbiert zu Gunsten von Woodlodges). Beide Eisweiher sind im BP als *Sonstiges Sondergebiet "Sport, Naherholung und Naturgenuss" gem. § 11 BauNVO* ausgewiesen, nicht aber im FNP. Klärung bzw. Korrektur ist nötig.

5. Abschließende Bewertung

Der BN würde einzelne im FNP von 2016 vorgesehene Änderungen grundsätzlich mittragen. Allerdings fallen z.T. große Differenzen zwischen geplanten Veränderungen im FNP und schon vorliegendem BP auf. Die Abstimmung zwischen den Planungen/Planern genügt den Anforderungen nicht.
Vor allem aber gilt: Ein FNP, der vor ca. eineinhalb Jahrzehnten konzipiert und weit vor der "Zeitenwende" verabschiedet wurde, ist 2026 - wie aufgezeigt - schlicht überholt (er findet auch anderweitig längst keine Beachtung mehr; nur ein Beispiel: Schutz des Auerwilds am Teisenberg: der FNP fordert Besucherlenkung, Wegegebote, z.T. Zurückverlegen von Wanderwegen, Touristen-Information, Stopp des (Forst-)Straßenbaus. Nichts wurde umgesetzt!). Auf den FNP 2016 heute eine Wohnbebauungsplanung samt zugehörigen Verkehrs- und Versorgungsanlagen zu stützen, erscheint geradezu weltfremd. Der FNP muss grundlegend neu aufgestellt werden, und zwar zeitgemäß, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen unserer völlig veränderten Weltlage, und zukunftsfähig. Bei der Neukonzeption sind neue rechtliche Grundlagen (z.B. LEP Bayern 2023: demographisch Entwicklung usw.) und aktuelle Ergebnisse von Untersuchungen zum Flächenverbrauch (z.B. UBA TEXTE 37/2026 zit. o.) zu berücksichtigen. Unter diesen Prämissen ist - später - auch jede Änderung des neuen FNP zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Rita Poser

Dr. Reinhard Bochter, Stv. Vorsitzender BN-Kreisgruppe BGL