

| Nr. | Behörde | Stellungnahme | Datum | Fachliche Stellungnahme des/r Planer/in, der Bauverwaltung | Beschluss |
|-----|---|--|------------|--|---|
| 1 | AELF Traunstein | Keine Einwände | 07.08.2025 | Es bestehen keine Einwände. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 6 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal: D-1-72-134-8 Ehem. Gut Plachentrum, dann Salzburgisches Pfliggericht und Forstamt, Südflügel der ehem. zweiflügeligen Anlage, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und Krüppelwalmdach sowie Wappenstein, im Kern 16./17. Jh., Umbau 1677, weitere Veränderung bez. 1733; Hausfigur hl. Johann Nepomuk, 18. Jh. Das Baudenkmal ist ein bedeutendes Zeugnis eines staatlichen Repräsentativbaus in der Gemeinde Teisendorf. Es ist deshalb darauf zu achten, dass seine dominante baukünstlerische Wirkung nicht beeinträchtigt wird und sich die vorgesehenen Neubauten in Größe und Ausdruck dem Baudenkmal klar unterordnen. Für die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist das Landesamt für Denkmalpflege bereits im Austausch mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein. Das Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen.</p> | 12.08.2025 | <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Das Baudenkmal ist mit vollständigen Text bereits am Plan unter unter D. 1. Denkmalschutz sowie in der Begründung unter A. 11. Denkmalschutz aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls jeweils aufgeführt.</p> | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |

| | | | | | |
|----|---------------------------------------|---|------------|--|---|
| | | <p>Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p> | | | |
| 8 | Bayernwerk TöB | <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> | 29.07.2025 | <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Im Plan ist ein Hinweis enthalten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 9 | Bergamt Südbayern | <p>gegen das im Betreff genannte Vorhaben des Marktes Teisendorf bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.</p> | 26.08.2025 | <p>Es bestehen keine Einwände.</p> | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 11 | BUND Naturschutz Berchtesgadener Land | <p>der BUND Naturschutz bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o.g. Projekt. Wir haben diesbezüglich aber weder Einwände noch Anregungen.</p> | 15.08.2025 | <p>Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p> | Der Markt Teisendorf nimmt die |

| | | | | | |
|----|--|--|------------|---------------------------------|---|
| | | | | | Mitteilung zur Kenntnis. |
| 15 | Eisenbahnbundesamt München | <p>Ihr Schreiben ist am 28.07.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 9. Änderung/Neufassung des Bebauungsplans „Amtmannfeld II“ nicht berührt, da die Bahnstrecke 5703 Rosenheim-Freilassing in ca. 830 m Entfernung nordöstlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> | 07.08.2025 | Es bestehen keine Bedenken. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 16 | Energienetze Bayern | Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände | 31.07.2025 | Es bestehen keine Einwände. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 20 | Gemeinde Anger | der Gemeinderat beschloss am 05.08.2025, keine Stellungnahme abzugeben. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet. | 07.08.2025 | Es erfolgt keine Stellungnahme. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 27 | Handwerkskammer für München und Oberbayern | die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Teisendorf. Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Amtes für Waldgenetik und der Entwicklung von Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist es, eine höhere | 18.08.2025 | Es bestehen keine Einwände. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |

| | | | | | |
|----|------------------------------|---|------------|--|---|
| | | <p>bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.</p> | | | |
| 10 | Immobilien Freistaat Bayern | <p>vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Altmannfeld II. Das Vorhaben berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. Vom Vorhaben sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen. Für Rückfragen sind wir gerne für Sie da.</p> | 29.07.2025 | Es bestehen keine Einwände. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 28 | Industrie- und Handelskammer | <p>seitens der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestehen keine Einwände gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort.</p> <p>Wir begrüßen, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ergeben sich somit keine Anregungen oder Bedenken gegen die 9. Änderung und Neufassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Amtmannfeld II“.</p> | 12.08.2025 | Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 29 | Kreisbrandrat | <p>zur im Betreff genannten Angelegenheit wird wie folgt fachtechnisch Stellung genommen. Als Unterlagen standen mir die Dateien von der Homepage zur Verfügung. Die örtlich zuständige Feuerwehr Teisendorf kann das Plangebiet (weiterhin) innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.</p> <p>Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.</p> | 29.07.2025 | Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |

| | | | | | |
|----|-----------------|---|------------|----------------------------|---|
| | | <p>Die Wasserversorgung wird vermutlich auf Grund des Baubestandes ausreichend sein. Dies bitte ich eigenverantwortlich zu beurteilen.</p> <p>Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.</p> | | | |
| 30 | Landratsamt BGL | <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>AB 321 Immissionsschutz</p> <p>Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das IB Steger & Partner GmbH vom 22.05.2025 (Bericht-Nr.: 6663/B1/pel), welches aus fachtechnischer Sicht plausibel erscheint. Auf Grund der bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets wurde vorgeschlagen, die ursprünglich angedachten Baugrenzen des Bebauungsplans von den bestehenden Betrieben abzurücken, um eine „einschränkende Rückwirkung“ ausschließen zu können. Zudem wurden auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan und die Begründung ausgearbeitet.</p> <p>Sowohl das Abrücken der Baugrenzen, als auch sämtliche Formulierungsvorschläge haben offensichtlich bereits Eingang in die vorliegenden Unterlagen gefunden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht daher Einverständnis mit der geplanten Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplans „Amtmannfeld II“</p> <p>FB 31 Planen, Bauen, Wohnen</p> <p><u>Inhalt:</u></p> | 29.07.2025 | Es besteht Einverständnis. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>Bauweise Die beabsichtigte textliche Regelung in C) I.2. Sätze 2 und 3 bezüglich der optischen Gliederung der Baukörper und deren Tiefe ist eine Bauvorschrift i.S.d. Art. 81 BayBO und sollte daher der Festsetzung II.2. zur Bauform zugeordnet werden.</p> <p>Verkehrsflächen Am Ende der öffentlichen Stichstraße Amtmannfeld ist eine Wendemöglichkeit freizuhalten. Hinsichtlich der Abmessungen möglicher Wendeanlagen ist die RAST 06 anzuwenden. Die beabsichtigte Rücknahme der im bestehenden Bebauungsplan gesicherten Straßenfläche ist unbegründet.</p> <p>FB 33 Naturschutz</p> <p>Eingriffsregelung Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Amtmannfeld II“ soll gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Insofern entfällt die Abhandlung der Eingriffsregelung.</p> <p>Artenschutz Im Planbereich befinden sich einige Altbäume die eine gewisse Eignung als Habitatbäume aufweisen. In einer angestrebten Vorabstimmung zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde auf eine bereits durch das Staatliche Bauamt Traunstein erfolgte artenschutzfachliche Untersuchung verwiesen. Diese</p> | | <p>Die Sätze 2 und 3. Der textliche Festsetzung C.)I.2. werden unter dem zu erweiterten Punkt C. II. 2. „Bauform und Baugestaltung“ bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Bei der nur 55 m langen Stichstraße Amtmannfeld können für die erforderliche Wendefläche auch die vorhandenen Gehwegüberfahrten und Grundstückszufahrten mitbenutzt werden. Dies ist gemäß RAST 06 zulässig und wird auch bei einer maßvollen Nachverdichtung als ausreichend erachtet. Dieser Straßenabschnitt ist Teil des Bebauungsplanes Amtmannfeld I und bleibt unverändert. Die westliche Grenze von Parzelle 12 wird zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche begradigt und entsprechend der bereits erfolgten Bebauungsplanänderung festgesetzt.</p> <p>Zum Bauvorhaben auf dem Gelände des Amtes für Waldgenetik wurde von Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ durchgeführt (31.03.2023). Zur Beurteilung der geplanten Baumaßnahmen und Eingriffe auf dem Grundstück des Amtes für Waldgenetik in Teisendorf hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten und einer möglichen Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte,</p> | <p>Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern.</p> <p>Die planliche Festsetzung ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen.</p> |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | <p>liegt den Unterlagen nun nicht bei. Auf S.10 der vorliegenden Begründung wird die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Allerdings ohne einen Verweis auf eine ggf. stattgefundenen Untersuchung noch auf Ergebnisse dieser. Den textlichen Festsetzungen wiederum ist in Pkt. 6.2 zu entnehmen, dass vor Abbruch von Gebäuden bzw. der Entnahme von Gehölzen artenschutzfachliche Prüfungen zu erfolgen haben. Lediglich bei Vorfinden relevanter Strukturen ist die unteren Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Dieses geplante Vorgehen würde einen Verfahrensfehler darstellen. Für die formell korrekte Durchführung des Vorhabens muss in erster Instanz das zu prüfende Artenspektrum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Ferner müsste im Satzungstext der genaue Untersuchungsumfang, -inhalt und -tiefe festgelegt werden, um artenschutzrechtliche Belange vorab soweit zu klären, um die spätere Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung zu gewährleisten.</p> <p>Im Plan werden die zu erhaltenden Bäume gekennzeichnet, nicht aber die zu entfernenden. Dies ergibt sich lediglich schätzbar im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Wünschenswert wäre hier ein Freiflächenplan (bspw. als Teil der Begründung), welcher die zu entfernenden Bäume kennzeichnet. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere wichtig, um die bereits angesprochenen artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange abschließend prüfen zu können. Weiterhin ist im Zusammenhang mit den geplanten Baumfällungen, neben deren Habitatfunktionen, auch die Wirkungen auf das Ortsbild zu nennen. Im Planbereich befinden sich viele Altbäume, die das Ortsbild Teisendorfs maßgeblich positiv beeinflussen. Mit dem Wegfall von (mind.) zwei dieser Bäume ist auch eine gewisse</p> | | <p>erfolgte am 28.03.2023 eine Besichtigung der betroffenen Gebäude. Darüber hinaus erfolgte eine Kontrolle des Gehölzbestands im Umgriff hinsichtlich dauerhafter Quartiere für Fledermäuse sowie halbhöhlen- bzw. höhlenbrütende Vogelarten.</p> <p>Für Fledermäuse sind im Außenbereich der bestehenden Gebäude keine nutzbaren Strukturen vorhanden. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes im Nordosten verfügt der Baubestand auch über keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse ins Gebäudeinnere, so dass sowohl eine Nutzung der Innenräume als auch eine Überwinterung von Fledermäusen hier ausgeschlossen werden kann. Nur der Dachboden des denkmalgeschützten Gebäudes ist für Fledermäuse über geöffnete Fenster und Dachluken zugänglich. Hier wurden an einer Kaminwand einige Kotpellets der Bartfledermaus nachgewiesen, wobei es sich nur um einen Einzelhangplatz handeln dürfte und Hinweise auf Wochenstuben fehlen. Überwinternde Individuen von Fledermäusen wurden nicht nachgewiesen. Bei der Renovierung des Gebäudes ist daher nur die Eignung des Dachbodens als Fledermausquartier zu berücksichtigen und zu erhalten.</p> <p>In Bezug auf die Brutvögel ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wird ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere</p> | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|
| | | <p>Beeinträchtigung des innerörtlichen Landschaftsbildes sowie dem Wegfall deren Klimafunktion anzunehmen.</p> <p>Gebietsschutz Im Planbereich befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete.</p> <p>Zusammenfassung Im vorliegenden Bebauungsplan werden artenschutzrechtliche Belange nicht abschließend geklärt. Die oben genannten Punkte sind aber aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde maßgeblich dafür, ob und wie die Bauleitplanung später rechtmäßig ist. Wir empfehlen daher dringend die Überarbeitung zur Erreichung einer (artenschutzrechtlichen) Planungssicherheit.</p> | | <p>der Zauneidechse als unwahrscheinlich bewertet.</p> <p>An dem Gehölzbestand wurden keine potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse bzw. höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen, die bei einer Entnahme der Bäume ausgeglichen werden müssen. Ebenso ist eine Bauzeitenregelung nicht erforderlich.</p> <p>Bei dem denkmalgeschützten Gebäude sind im Fall einer kompletten Dacherneuerung oder Sanierungsmaßnahmen im Dachboden wie z.B. Isolation, die die Nutzbarkeit der vorhandenen Strukturen einschränken, geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Im Plan ist unter Pkt. C.1.6.2. zu ergänzen, dass die artenschutzrechtliche Vorprüfung und deren Erhaltungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu beachten und mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen sind.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> | |
|--|--|---|--|---|--|

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|
| | | <p>AB Z 25 Liegenschaften</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten</p> <p>Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist.</p> <p>Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren vorgeschrieben,</p> | | <p>zu veröffentlichen bzw. der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand wurde die Planung geändert, so dass der überwiegende Baumbestand erhalten werden kann. Da es sich um keinen vorhabenbezogenen sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die entfallenden Bäume nicht gekennzeichnet, sondern nur die zu erhaltenden festgesetzt werden.</p> <p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein bestehendes, bereits bebautes Gebiet handelt, sind die entsprechenden Anlagen für die Abwasserbeseitigung bereits vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über einen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal.</p> | <p>Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.</p> <p>Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> |
|--|--|---|--|--|---|

dass das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung sind hierbei allerdings bereits im Rahmen des Bebauungsplans Untersuchungen (beispielsweise Sickertests oder Bodenuntersuchungen) anzustellen, um beurteilen zu können, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers oder eine anderweitige Form der Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasserkanal oder Direkteinleitungen in oberirdisches Gewässer) im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auch bei einer Nachverdichtung grundsätzlich möglich ist. Sofern keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens vorliegen, kann keine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erfolgen. Sollte der Boden beispielsweise aufgrund eines hohen Lehmgehalts oder Ähnlichem nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sein, ist ggf. eine Entwässerung über einen Regenwasserkanal umzusetzen.

Zudem ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Nachdem die Belange der Denkmalpflege im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich Altlasten ist in der Planung enthalten.

Es bestehen keine Bedenken.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

| | | | | | |
|----|---|---|------------|---|---|
| | | <p style="text-align: center;">S 030 Bildungsregion</p> <p>Es können derzeit keine Stellungnahmen abgegeben werden.</p> | | Es erfolgt keine Stellungnahme. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 39 | Regierung von Oberbayern | <p>Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Amtes für Waldgenetik beabsichtigt der Markt Teisendorf die 9. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“. Vorgesehen sind die Errichtung zweier neuer Gebäude, einer Tiefgarage sowie Nebengebäude. Zugleich soll im bestehenden Wohngebiet der anhaltend hohe Wohnraumbedarf durch eine Nachverdichtung gedeckt und eine höhere bzw. flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Bewertung Im Plangebiet ist ein Baudenkmal vorhanden, dessen Belange in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen sind (vgl. RP 18 B VIII 3.3.2 G). Zudem liegt das Gebiet in einem wassersensiblen Bereich, sodass zur Verringerung von Hochwasserrisiken eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erforderlich ist (vgl. LEP 7.2.5 G).</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Hochwasserschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p> | 26.08.2025 | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Die Belange des Denkmalschutzes und des Hochwasserschutzes werden berücksichtigt. Zu zuständigen Behörden wurden am Verfahren beteiligt. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 40 | Regionaler Planungsverband Südostoberbayern | <p>der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.</p> | 27.08.2025 | Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen. Es erfolgt keine weitere Stellungnahme. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 42 | Staatliches Bauamt Traunstein | Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt. | 11.08.2025 | Die Belange werden nicht berührt. | Der Markt Teisendorf |

| | | | | | |
|----|---------------------------------|---|------------|---|---|
| | | | | | nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 53 | Untere Forstbehörde am AELF | <p>Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 29.07.2025 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:</p> <p>Von o. g. Vorhaben ist kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen das o. g. Bauvorhaben keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.</p> | 18.08.2025 | Es bestehen keine Einwände. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |
| 49 | Wasserwirtschaftsamt Traunstein | <p>das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.</p> <p>1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt –</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands - entfällt -</p> <p>3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet) - entfällt -</p> <p>4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>4.1 Grundwasser / Wasserversorgung</p> <p>4.1.1 Grundwasser</p> <p>Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.</p> | 13.08.2025 | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4.3 Das Gebiet ist bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Soweit als möglich wird das Niederschlagswasser versickert sowie in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.</p> <p>Zu 4.5 Unter C. I.6.5. Boden ist bereist aufgeführt, dass der Oberboden fachgerecht zu lagern und ggf. wieder einzubauen ist.</p> | <p>Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.</p> <p>Die Begründung ist zu ergänzen.</p> |

Sollte nicht auszuschließen sein, dass in das Grundwasser eingegriffen wird, so ist im Vorfeld abzuklären, ob entsprechende wasserrechtliche Gestattungen erforderlich sind.

4.1.2 Wasserversorgung
Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):
- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge
Unter Punkt D Nr. 4 „Hinweise durch Text und Planzeichen“ und in der Begründung unter Punkt 9 (Seite 6-7) wird auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen. Ob die beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind, wird von uns im Rahmen dieser Stellungnahme nicht beurteilt. Die Verantwortlichkeit bleibt bei der Gemeinde bzw. bei den Planern und den Bauherren.

4.2.2 Oberflächengewässer
Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)
- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet
- entfällt -

4.3 Abwasserbeseitigung

- Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und

| | | | | | |
|----|------------------------|---|------------|--|---|
| | | <p>unschädlich entsorgt werden kann. Es ist daher zu prüfen, ob Versickerungsanlagen tatsächlich nach den Regeln der Technik funktionieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. <p>4.4 Altlastenverdachtsflächen Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.</p> <p>4.5 Vorsorgender Bodenschutz Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.</p> | | | |
| 51 | Zweckverband Surgruppe | <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur 9. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“ wie folgt Stellung. Für die geplante Änderung der Bebauung muss der Grundstücksanschluss für die Freidlinger Straße 2 ½ geändert werden. Die Kosten für die Änderung sind dem Zweckverband in voller Höhe zu erstatten. Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.</p> <p>Anhang: Lageplan Wasserleitungen Amtmannfeld II</p> | 26.08.2025 | Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt wird über die notwendige Verlegung des Grundstücksanschlusses informiert. | Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. |