



---

**Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.12.2025**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**3. Bauleitplanung Markt Teisendorf; Bebauungsplan KnogI West;  
Abwägung der während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und Beteiligung der  
Behörden eingegangenen Stellungnahmen mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
und Beteiligung der Behörden**

In der Zeit von 12.08.2025 bis 15.09.2025 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen:

[REDACTED]  
Schreiben vom 04.09.2025

Zum Bebauungsplan KnogI-West möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

**1. Grundsätzliches zum Thema Splittersiedlung / Außenbereich**

- Der Markt Teisendorf hat am 22.07.2014 eine Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung „KnogI“ beschlossen. In dieser Satzung wird ausdrücklich festgelegt, dass nur maßvolle Lückenfüllungen innerhalb der bestehenden Bebauung zulässig sind, nicht aber die Schaffung einer ganzen neuen Siedlung.
- Wörtlich heißt es in § 1 b) der Satzung: „Den Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“
- Im Mai 2022 wurde dennoch die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Beteiligung der direkt betroffenen Anwohner erfolgte nicht. Damit wurde die Möglichkeit einer frühzeitigen Stellungnahme und Prüfung verhindert.

**Abwägung:**

Grundlage der Planung ist die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf. Deshalb entwickelt sich die Planung aus dem Bebauungsplan und ist damit nicht als „Außenbereich“ zu betrachten.

Die vorliegende Planung betrifft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und wird damit durchgeführt.

## 2. Bedenken der [REDACTED] (Unterlieger)

- Das Wohnhaus (Baujahr 1972) verfügt über keine nachträgliche Kellerabdichtung. Jeglicher zusätzlicher Wasser- oder Hangdruck gefährdet die Bausubstanz.
- Das Baugrundgutachten (Knogl, 2023) stellt fest:
  - „Die anstehenden Böden sind bei Wasserzutritt breiig bis fließend.“
  - „Böschungen können schlagartig versagen.“
  - „Eine Versickerung im anstehenden Verwitterungslehm oder Fels ist unzulässig.“
  - Das Risiko von Wasserschäden und Hangrutsch ist daher erheblich.

Wir teilen folgendes mit:

- bei Aushubarbeiten an unserem Haus wurde klar ersichtlich, dass Grundwasser unmittelbar unter der Bodenplatte abfließt. Eine Veränderung des Grundwasserspiegels kann somit erhebliche Schäden am Gebäude verursachen

Mindestens notwendig ist daher:

- ein hydrologischer Gesamtnachweis (Bemessungsstarkregen, Notüberläufe, gesicherte Ableitung),
- Drainagepflicht mit Festsetzungen zur Tiefe, Lage und genehmigten Ableitstellen, Wir fordern die Bekanntgabe, wie und wo Drainagen verlegt werden sollen,
- ein Bauphasen-Entwässerungs- und Erosionsschutzkonzept;
- ein Nachweis der Nichtgefährdung unserer Bausubstanz
- Wir fordern die Simulation und planerische Darstellung von Starkregeneignissen
- Beweissicherung unseres Hauses durch Rissprotokoll und Monitoring (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB – Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit).
- weiters geht aus den Plänen nicht hervor, inwieweit Sichtschutz in Richtung Süden vorgesehen ist. Aktuell würden die Anwohner von Haus 1 direkt in unsere Wohnräume blicken, wodurch unsere Privatsphäre massiv gestört wird. Zudem liegt Haus 1 höher, was eine noch bessere Sicht in unsere Räumlichkeiten ermöglicht. Wir fordern die verbindliche Festsetzung einer Mindest-Pufferzone mit ganzjähriger Bepflanzung, um unsere Privatsphäre zu wahren

### **Abwägung:**

Das Baugrundgutachten „Knogl, 2023“, aus dem hier zitiert wird, ist nicht bekannt. Ähnliche Passagen sind in dem aktuellen Baugrundgutachten von Dr. Stefan Kellerbauer vom 06.05.2025 zu finden. Dies ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zum Thema nimmt der Gutachter wie folgt Stellung:

Die „*bei Wasserzutritt breiige bis fließende Konsistenz*“ bezieht sich nur auf den oberflächlichen anstehenden Hanglehm in Bezug auf die Erdbauarbeiten. Dieser Boden wird dort, wo gebaut wird, abgetragen, da dieser nicht tragfähig ist.

Auch die Anmerkung „*Böschungen können schlagartig versagen*“ bezieht sich nur auf den Aushub der Baugrube.

Thema „Versickerung“

Es ist richtig, dass im Verwitterungslehm und im unterlagernden Fels nicht versickert werden kann! – weil diese Böden nicht gut sickerfähig sind. Daher wird auf Seite 32 des o.g. Baugrundgutachtens eine Empfehlung zum Bau der Versickerungsanlagen abgegeben: „Der Boden ist zur Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers im Bereich der gemischtkörnigen Moränenablagerungen geeignet. Es muss versucht werden, möglichst kiesige Bereich für die Versickerungsanlagen aufzuschließen.“

#### Thema „Hangrutschgefahr und Wasserschäden“

Durch die Bebauung wird das Gelände entwässert und verfestigt. Die Standsicherheit des Hanges verbessert sich durch die Bebauung, da diese in den unterlagernden, festen Fels bzw. die tragfähige Moräne gegründet wird. Der oberflächliche Hanglehm mit schlechten Bodeneigenschaften wird dort, wo gebaut wird, entfernt. Dort wo er bleibt, wird der unterlagernde Boden durch die Ringdrainagen der Gebäude entwässert!

#### Zum Haus Punschernstraße 5:

Das Gebäude liegt geografisch in einer Flucht mit dem geplanten Gebäude Nr. 1. Durch die unter-irdische Drainage des Neubaus wird auch der Boden bei der Punschernstraße Nr. 5 mit entwässert. Das verbessert auch dort die Standfestigkeit des Bodens.

Das bei den Aushubarbeiten angetroffen Wasser ist sogenanntes Schichtenwasser, welches an der Oberkante des Felsbodens abfließt und durch die Drainagen abgeleitet werden wird.

Grundsätzlich gilt: Der Bauherr haftet dafür, dass bei allen Baumaßnahmen die Nachbarn nicht nachteilig beeinträchtigt oder geschädigt werden.

### 3. Ergänzende Bedenken aus Umweltbericht und Gutachten

- Der Umweltbericht (2023) räumt ein, dass keine belastbaren Grundwasserdaten vorliegen, bewertet die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aber dennoch als „mittel“. Die Bewertung als ‚mittel‘ ist methodisch nicht haltbar und verletzt das Gebot einer vollständigen Ermittlung und Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB).“
- Wir fordern ergänzende hydrologische Untersuchungen (Starkregensimulation, Abflussmodell, Versickerungstests).

#### Zusammenfassung:

- Er ist aus wasserwirtschaftlicher und geotechnischer Sicht hochriskant und gefährdet unser Bestandsgebäude
- Aktuell ist kein adäquater Sichtschutz vorgesehen, welcher unsere Privatsphäre schützt

#### Wir fordern daher:

- die Aufhebung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form oder
- die verbindliche Einarbeitung sämtlicher oben dargestellten Schutzmaßnahmen.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Sichtschutz (zur Wahrung der Privatsphäre) wird städtebaulich nicht festgesetzt. Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Diese sind einzuhalten.

Im Sinne einer guten Nachbarschaft kann später mit dem Bauwerber eine Vereinbarung zur Pflanzung einer geeigneten Hecke oder dgl. vereinbart werden.  
Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen des Landratsamtes, AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten, sowie des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen. Diese sind zu beachten.

**Familie [REDACTED] Teisendorf**

Schreiben vom 04.09.2025 (07.09.2025)

Zum Bebauungsplan Knogel-West möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Grundsätzliches zum Thema Splittersiedlung / Außenbereich / Eignung der Fläche

Der Markt Teisendorf hat am 22.07.2014 eine Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung „Knogel“ beschlossen. Der Satzung ist zu entnehmen, dass nur maßvolle Lückenfüllungen innerhalb der bestehenden Bebauung zulässig sind, nicht aber die Erweiterung durch Schaffung einer ganzen neuen Siedlung. § 1 b) der Außenbereichssatzung lässt Einspruch gegen die Erweiterung einer Splittersiedlung damit ausdrücklich zu. Nicht zuletzt aufgrund der sensiblen Hangsituation war dies eine einleuchtende Regelung.

Im Mai 2022 wurde dennoch die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen und damit eine Erweiterung der Splittersiedlung in Planung genommen. Eine Bodenprüfung auf grundsätzliche Eignung erfolgte nicht. Eine Beteiligung der direkt betroffenen Anwohner erfolgte nicht. Damit wurde die Möglichkeit einer frühzeitigen Stellungnahme und Prüfung verhindert.

**Abwägung:**

Grundlage der Planung ist die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf. Deshalb entwickelt sich die Planung aus den bestehenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die vorliegende Planung betrifft die frühzeitige Beteiligung **der Öffentlichkeit** sowie die Beteiligung der Behörden und wird damit durchgeführt.

Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan „Knogel West“ erlaubt

- 5 Baukörper mit Gebäude-Grundflächen von insgesamt 960 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer erlaubten Überschreitung von 50%,
- somit bis knapp 1500 m<sup>2</sup> bebaute Fläche nur für die Wohngebäude, auf einer Grundstücks-Gesamtfläche von 3500 m<sup>2</sup>.
- Dazu kämen nach dem vorgelegten Plan auf allen Parzellen Garagen, welche laut Bebauungsplan einschließlich der notwendigen Fundamente zusätzlich erstellt werden dürfen.

Dies steht gesamthaft zunächst einmal in erheblichem Missverhältnis zur Dichte der Altbebauung auf den umliegenden Grundstücken, und scheint auch bei Berücksichtigung des Wunsches nach Wohnraumschaffung in diesem Bereich nicht adäquat.

**Abwägung:**

Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.

Weiterhin übertreffen die derzeit vorgesehenen Gebäudehöhen bzw. Geschosshöhen deutlich die meisten Teile der umliegenden Altbebauung, was nicht der im Umweltbericht (2025) geforderten Orientierung an der umliegenden Bebauung in Höhe und Form entspricht. Zudem stellt der Umweltbericht fest, dass der aktuelle Bebauungsplan zu einer kompletten bzw. teilweisen Versiegelung des Bodens im fraglichen Areal führt, welche eine Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und einen vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen mit sich bringt.

Besonders besorgniserregend ist auch aus unserer Sicht die Bebauung in der derzeit geplanten Form wegen der großflächigen Bodenversiegelung (s.o.). Hinzu kommt die notwendige Erschließungsstraße, welche wiederum schon allein aufgrund der erforderlichen massiven Erdbewegungen, Aushub, Austausch großer Mengen Bodenmaterial entsprechend dimensioniert sein muss (siehe Bodengutachten) und somit die restliche Fläche des kleinen Areals versiegelt.

Der Bereich wurde zwar bisher nicht in der Gefahrenkarte registriert, jedoch hat bekanntlich erst im Dezember 2024 am westlichen Hang ein flachgründiger Hangabbruch und Hangrutsch stattgefunden, welcher die Anwohnerstraße (Punschernstraße) teils blockiert hat. Das hier durchdringende Wasser stammt genau aus dem oberen Teil des vorgesehenen Baubereichs.

Je größer die versiegelten Bodenflächen sind, um so größer die Gefahr, dass im gesamten bebauten Bereich abfließendes Wasser unerwartet kanalisiert wird und die Flächen und Gebäude unterhalb unvorhersehbar gefährdet werden.

In Anbetracht des sensiblen und teils instabilen Untergrundes (siehe Bodengutachten), der durch die Klimawandelbedingt zu erwartende Zunahme von Starkregenereignissen weiter gefährdet ist, scheint eine derart dichte Bebauung und Versiegelung in diesem Gebiet mit hohen Risiken verbunden.

Ob die derzeit vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen dann ausreichen, ist demzufolge mehr als fraglich.

Erforderlich ist unseres Erachtens zumindest eine Anpassung der Bebauungsdichte sowie ergänzende hydrologische Untersuchungen (Starkregensimulation, Abflussmodell, Versickerungstests).

#### **Abwägung / Bodengutachters:**

Durch die Bebauung wird das Gelände entwässert und verfestigt. Die Standsicherheit des Hanges verbessert sich durch die Bebauung, da diese in den unterlagernden, festen Fels bzw. die tragfähige Moräne gegründet wird. Der oberflächliche Hanglehm mit schlechten Bodeneigenschaften wird dort, wo gebaut wird, entfernt. Dort wo er bleibt, wird der unterlagernde Boden durch die Ringdrainagen der Gebäude entwässert (Stellungnahme Büro ... s. vom ... )

#### **2. Bedenken der Familie [REDACTED] (Unterlieger)**

- Unser Grundstück liegt direkt unterhalb des geplanten Baugebiets.
- Durch die geologische Situation besteht eine erhebliche Gefahr von Hangrutschungen, Setzungen und Bodenverwerfungen in Richtung Punschernstraße.
- Das Baugrundgutachten selbst weist auf diese Gefahren hin. Zudem kam es in kürzlicher Vergangenheit im Bereich Punschernstraße zu größeren Hangrutschungen,
- Wir fordern daher ein geotechnisches Gesamtsicherungskonzept für den gesamten Hang mit dem Nachweis, dass die Bebauung keine Gefährdung der Unterlieger auslöst.
- Wir fordern die Simulation und planerische Darstellung von Starkregenereignissen

#### **Abwägung / des Bodengutachters:**

Die auf den versiegelten Flächen auftretenden Niederschläge werden gesammelt und in den Versickerungsanlagen wieder in den Boden eingeleitet. In der Bilanzierung an der hangabwärtigen Grundstücksgrenze ändert sich nichts gegenüber dem unbebauten Zustand. Die Wieder-einleitung der Niederschläge in den Untergrund wird zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung wasserwirtschaftlich gefordert.

Der im Dezember 2024 aufgetretene Hanganbruch wurde wohl durch lokal auftretendes Oberflächenwasser verursacht. Diese Situation wird bei einer geregelten Oberflächenwasserableitung und Wiederversickerung nicht mehr auftreten. Der Oberlieger haftet nach dem Bau der Gebäude in jedem Fall für eventuell Schäden, die beim Unterlieger auftreten. Daher wird dieser auf jeden Fall so bauen, dass diese möglicherweise auftretenden Schäden vermieden werden.

Für die Dimensionierung der Wasserableitung und Wiederversickerung existieren Normen, welche hohe rechnerische Sicherheiten beinhalten. Diese Normen sind einzuhalten.

Zum Haus Punschernstraße 2:

Das Gebäude liegt hangabwärts der geplanten Bebauung. Durch die unterirdische Drainage bei allen Gebäuden und die Wiederversickerung in besonders gut geeignetem Boden wird der gesamte Hang entwässert. Das verbessert überall die Standfestigkeit des Bodens. Dies wirkt sich günstig auf die Standsicherheit der Böschung zur Punschernstraße aus. Die Situation wird gegenüber dem jetzigen Zustand verbessert.

Grundsätzlich gilt: Der Bauherr haftet dafür, dass bei allen Baumaßnahmen die Nachbarn nicht nachteilig beeinträchtigt oder geschädigt werden.

### 3. Ergänzende Bedenken aus Umweltbericht und Gutachten

- Der Umweltbericht (2023) räumt ein, dass keine belastbaren Grundwasserdaten vorliegen, bewertet die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aber dennoch als „mittel“.  
Die Bewertung als ‚mittel‘ ist methodisch nicht haltbar und verletzt das Gebot einer vollständigen Ermittlung und Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB).“
- Wir fordern ergänzende hydrologische Untersuchungen (Starkregensimulation, Abflussmodell, Versickerungstests).

### **Abwägung:**

Bei der Erstellung eines Umweltberichtes ist es gängige Praxis, die Beschreibung des Bestandes schutzgutbezogen vorzunehmen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Die Feststellung, dass sich bezogen auf das Schutzgut Wasser mittel erhebliche Auswirkungen resultieren, bezieht sich auf den mittleren Versiegelungsgrad, den der Bebauungsplan erlaubt, und der sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Die Gemeinde hat bereits eine Sturzflutrisikomanagement-Untersuchung durchgeführt (siehe Erläuterungsbericht vom 06.12.2024 inkl. Anlagen), die aufzeigt, dass sich das Planungsgebiet in keinem Hochwasser-Gefahrenbereich befindet. Das festgestellte Abflussmodell wird durch die geplante Bebauung im Gebiet des Geltungsbereiches durch kontrolliertes Auffangen und Ableiten von Oberflächenwasser nicht nachteilig beeinflusst.

Versickerungstest sind im Zuge der Baumaßnahmen - je nach vorgefundenem Bodenmaterial - nach Bedarf durchzuführen, um eine schadlose Versickerung sicherzustellen.

### 4. Schutz der ökologisch wertvollen Eiche am Westhang

- Am Westhang des Plangebiets befindet sich eine alte, ortsbildprägende Eiche.
- Dieser Baum ist sowohl ökologisch wertvoll (Lebensraum für geschützte Arten nach §§ 39, 44 BNatSchG) als auch von hoher stabilisierender Bedeutung für den Hang.
- Eingriffe in den Wurzelraum oder Veränderungen der Geländeoberfläche (Aufschüttung) würden die Standsicherheit des Baumes gefährden und zugleich die Hangstabilität schwächen.

Eine Aufschüttung reduziert die Sauerstoffaufnahme der Wurzeln und gefährdet die Standsicherheit des Baumes.

Mindestens notwendig ist daher:

- Festsetzung von Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Verbot von Aufschüttungen im Kronentraufbereich, Baustelleneinrichtung außerhalb des Wurzelbereichs),
- regelmäßige und fachgerechte Kontrolle des Erhaltungszustands durch die Gemeinde.

**Abwägung:**

Anhand von Lage und Dimension der Baugrenzen, kann eine Einflussnahme auf den Wurzelraum der besagten Eiche ausgeschlossen werden.

Eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Verbot von Aufschüttungen im Kronentraufbereich, Baustelleneinrichtung außerhalb des Wurzelbereichs) im Zuge der Bauausführung wird empfohlen.

Zudem wird durch Planzeichen und Legendentext festgesetzt, den Gehölzbestand zu erhalten.

Diese Festsetzungen sind grundeigentümerverbindlich.

Die Planung wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Schutzabstandes angepasst.

5. Unzumutbarer Schattenwurf durch überdimensionierte Bebauung auf Parzelle 4.

- Die geplante Bauhöhe von Haus 4 würde unsere bestehende PV Anlage auf unserer Garage um einige Stunden am Tag, sowie im Winter vollständig, verschatten.
- Diese Festsetzungen verletzen das Gebot der Rücksichtnahme und stehen im Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes).

Mindestens notwendig ist daher

- Anpassung des Bebauungsplans hinsichtlich Baukörperzahl, -höhe, -größe, -lage.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der möglichen Bauflächen, -lage und Wandhöhe angepasst. Insb. wird die Wandhöhe des Gebäudes auf Parzelle 4 reduziert.

Zusammenfassung:

- Der Bebauungsplan birgt in der vorgelegten Form aus wasserwirtschaftlicher und geotechnischer Sicht unkalkulierbare Risiken und gefährdet dadurch öffentliche Verkehrswege und Bestandsgebäude.
- Er schafft erhebliche Immissionen für angrenzende Grundstücke und Risiken für bestehende Gebäude durch die erheblichen Erdbewegungen.
- Er gefährdet die ökologische Funktion eines erhaltenswerten Baumes.

Notwendig ist daher unseres Erachtens die Aufhebung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form respektive die Einarbeitung sämtlicher oben dargestellter Anpassungen und Schutzmaßnahmen.

**Abwägung:**

Die aktuell festgesetzten baulichen Parameter werden überarbeitet. Die Hinweise aus dem Baugrundgutachten zur Gründung der Gebäude und zur Versickerung von Oberflächenwasser sind bei der Planung und bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Vorübergehende Immissionen durch die benachbarten Baumaßnahmen sind zu dulden.

Darüber hinaus sind die Anmerkungen aus den Stellungnahmen des Landratsamtes, AB 322

Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten sowie des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.

Zum Bebauungsplan „Knogl West“ möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

### **1. Grundsätzliches zum Thema Splittersiedlung / Außenbereich / Eignung der Fläche**

Der Markt Teisendorf hat am 22.07.2014 eine Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung „Knogl“ beschlossen. Der Satzung ist zu entnehmen, dass nur maßvolle Lückenfüllungen innerhalb der bestehenden Bebauung zulässig sind, nicht aber die Erweiterung durch Schaffung einer ganzen neuen Siedlung. § 1 b) der Außenbereichssatzung lässt Einspruch gegen die Erweiterung einer Splittersiedlung damit ausdrücklich zu. Nicht zuletzt aufgrund der sensiblen Hangsituation war dies eine einleuchtende Regelung.

Im Mai 2022 wurde dennoch die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen und damit eine Erweiterung der Splittersiedlung in Planung genommen. Eine Bodenprüfung auf grundsätzliche Eignung erfolgte nicht. Eine Beteiligung der direkt betroffenen Anwohner erfolgte nicht. Damit wurde die Möglichkeit einer frühzeitigen Stellungnahme und Prüfung verhindert.

#### **Abwägung:**

Grundlage der Planung ist die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Teisendorf. Deshalb entwickelt sich die Planung aus den bestehenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die vorliegende Planung betrifft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und wird damit durchgeführt.

Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan „Knogl West“ erlaubt

- 5 Baukörper mit Gebäude-Grundflächen von insgesamt 960 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer erlaubten Überschreitung von 50%,
- somit bis knapp 1500 m<sup>2</sup> bebaute Fläche nur für die Wohngebäude, auf einer Grundstücks-Gesamtfläche von 3500 m<sup>2</sup>.
- Dazu kämen nach dem vorgelegten Plan auf allen Parzellen Garagen, welche laut Bebauungsplan einschließlich der notwendigen Fundamente zusätzlich erstellt werden dürfen.

Dies steht gesamthaft zunächst einmal in erheblichem Missverhältnis zur Dichte der Altbebauung auf den umliegenden Grundstücken, und scheint auch bei Berücksichtigung des Wunsches nach Wohnraumschaffung in diesem Bereich nicht adäquat.

#### **Abwägung:**

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der möglichen Bauflächen, -lage und Wandhöhe angepasst.

Weiterhin übertreffen die derzeit vorgesehenen Gebäudehöhen bzw. Geschosshöhen deutlich die meisten Teile der umliegenden Altbebauung, was nicht der im Umweltbericht (2025) geforderten Orientierung an der umliegenden Bebauung in Höhe und Form entspricht. Zudem stellt der Umweltbericht fest, dass der aktuelle Bebauungsplan zu einer kompletten bzw. teilweisen Versiegelung des Bodens im fraglichen Areal führt, welche eine Veränderung der Lagerung, der Geomorphologie und einen vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen mit sich bringt.

Besonders besorgniserregend ist auch aus unserer Sicht die Bebauung in der derzeit geplanten Form wegen der großflächigen Bodenversiegelung (s.o.). Hinzu kommt die notwendige Erschließungsstraße, welche wiederum schon allein aufgrund der erforderlichen massiven Erdbewegungen, Aushub, Austausch großer Mengen Bodenmaterial entsprechend

dimensioniert sein muss (siehe Bodengutachten) und somit die restliche Fläche des kleinen Areals versiegelt.

Der Bereich wurde zwar bisher nicht in der Gefahrenkarte registriert, jedoch hat bekanntlich erst im Dezember 2024 am westlichen Hang ein flachgründiger Hangabbruch und Hangrutsch stattgefunden, welcher die Anwohnerstraße (Punschernstraße) teils blockiert hat. Das hier durchdringende Wasser stammt genau aus dem oberen Teil des vorgesehenen Baubereichs.

Je größer die versiegelten Bodenflächen sind, um so größer die Gefahr, dass im gesamten bebauten Bereich abfließendes Wasser unerwartet kanalisiert wird und die Flächen und Gebäude unterhalb unvorhersehbar gefährdet werden. In Anbetracht des sensiblen und teils instabilen Untergrundes (siehe Bodengutachten), der durch die Klimawandel-bedingt zu erwartende Zunahme von Starkregenereignissen weiter gefährdet ist, scheint eine derart dichte Bebauung und Versiegelung in diesem Gebiet mit hohen Risiken verbunden. Ob die derzeit vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen dann ausreichen, ist demzufolge mehr als fraglich.

Erforderlich ist unseres Erachtens zumindest eine Anpassung der Bebauungsdichte sowie ergänzende hydrologische Untersuchungen (Starkregensimulation, Abflussmodell, Versickerungstests).

### **Abwägung:**

Als Bestandteil des Bebauungsplanes ist das Baugrundgutachten von Dr. Stefan Kellerbauer vom 06.05.2025 maßgebend. Zum Thema nimmt der Gutachter wie folgt Stellung:

Das Grundstück Punschernstraße 9 liegt nördlich der geplanten Bebauung. Eine konkrete Beeinträchtigung kann wegen der Lage in Gefällrichtung oberhalb des Baugebietes nicht auftreten.

Die auf den neu versiegelten Flächen auftretenden Niederschläge werden gesammelt und in den Versickerungsanlagen wieder in den Boden eingeleitet. In der Bilanzierung an der hangabwärtigen Grundstücksgrenze ändert sich nichts gegenüber dem unbebauten Zustand. Die Wiedereinleitung der Niederschläge in den Untergrund wird zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung wasserwirtschaftlich gefordert.

Der im Dezember 2024 aufgetretene Hanganbruch wurde wohl durch lokal auftretendes Oberflächenwasser verursacht. Diese Situation wird bei einer geregelten Oberflächenwasserableitung und Wiederversickerung nicht mehr auftreten.

Der Oberlieger haftet nach dem Bau der Gebäude in jedem Fall für eventuell Schäden, die beim Unterlieger auftreten. Daher wird dieser in jedem Fall so bauen, dass diese möglicherweise auftretenden Schäden vermieden werden.

Grundsätzlich gilt: Der Bauherr haftet dafür, dass bei allen Baumaßnahmen die Nachbarn nicht nachteilig beeinträchtigt oder geschädigt werden.

Im Übrigen sind die Anmerkungen in den Stellungnahmen des Landratsamtes, AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten sowie des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.

## **2. Weitere Bedenken der Familie [REDACTED] Oberlieger, angrenzend an geplante Erschließungsstraße)**

Die Grundstücke Punschernstr. 9 und Laufener Str. 11 grenzen westlich direkt an die geplante Erschließungsstraße.

Besonders in der Bauphase, aber auch in Folge, sind hier erhebliche Immissionen zu erwarten: Erschütterungen, Lärm, Staub, Abgase, Licht.

- Für das Bestandsgebäude Laufener Str. 11 sind aufgrund der Lage Schäden zu

befürchten. Besonders problematisch ist hierbei der Baustellenverkehr einschließlich der schon nach vorgelegtem Bodengutachten notwendigen erheblichen Erdbewegungen (Schwerlast-verkehr), was über Jahre hinweg zu massiven Beeinträchtigungen führen würde.

- Auf dem Grundstück Punschernstr. 9 sind Leitungen einer Flächen-Wärmepumpe verlegt, welche weit an die Grundstücksgrenze heranreichen. Durch die Straßenbauarbeiten und den Schwerlastverkehr ist eine Beeinträchtigung oder Beschädigung der Leitungen zu befürchten.

Mindestens notwendig ist daher eine Neuprüfung der Trassenführung. Sollte eine andere Trassenführung nicht möglich sein:

- Entsprechende Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Grünstreifen, Mindestabstände).
- Verkehrsbeschränkungen (Begrenzung des Schwerlastverkehrs).
- Verbindliche Bauzeitenregelungen.

#### **Abwägung:**

Eine alternative Trassenführung der Erschließungsstraße wurde im Vorfeld geprüft. Letztlich stellt die gegenständliche Trassenführung den geringsten Versiegelungsgrad und die bestmögliche Verkehrserschließung dar.

Ein Schwerlastverkehr ist lediglich während der Bauphase zu erwarten und wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Vorübergehende Immissionsbelastungen während der Bauphase sind zu dulden.

Im Zuge einer guten Nachbarschaft können im Vorfeld mit den Bauwerbern geeignete Schutzmaßnahmen zur Einschränkung der einwirkenden Belastungen vereinbart werden.

### **3. Schutz der ökologisch wertvollen Eiche sowie des gesamten Baumbestandes am Westhang**

Am Westhang des Plangebiets befindet sich eine alte, ortsbildprägende Eiche.

- Dieser Baum ist sowohl ökologisch wertvoll (Lebensraum für geschützte Arten nach §§ 39, 44 BNatSchG) als auch - ebenso wie der übrige Baumbestand - von hoher stabilisierender Bedeutung für den Hang.
- Die umfangreichen erforderlichen Erdarbeiten für die geplanten Gebäude 2, 3 und 4 greifen nach derzeitiger Planung gefährdend in die Wurzelbereiche dieses Baumbestandes ein.
- Eingriffe in den Wurzelraum oder Veränderungen der Geländeoberfläche würden die Standsicherheit des Baumbestandes gefährden und zugleich die Hangstabilität schwächen.

Mindestens notwendig ist daher:

- Anpassung des Bebauungsplans hinsichtlich Baukörperzahl, -größe, -lage.
- Festsetzung von Schutzmaßnahmen, insbesondere für die wertvolle Eiche (Wurzelvorhang, Verbot von Aufschüttungen im Kronentraufbereich, Baustelleneinrichtung außerhalb des Wurzelbereichs).
- Regelmäßige und fachgerechte Kontrolle des Erhaltungszustands durch die Gemeinde.

**Abwägung:**

Anhand von Lage und Dimension der Baugrenzen, kann eine Einflussnahme auf den Wurzelraum der besagten Eiche ausgeschlossen werden.

Eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Verbot von Aufschüttungen im Kronentraufbereich, Baustelleneinrichtung außerhalb des Wurzelbereichs) im Zuge der Bauausführung wird empfohlen.

Zudem wird durch Planzeichen und Legendentext festgesetzt, den Gehölzbestand zu erhalten. Diese Festsetzungen sind grundeigentümergebunden.

Die Planung wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Schutzabstandes angepasst.

**Zusammenfassung:**

- Der Bebauungsplan birgt in der vorgelegten Form aus wasserwirtschaftlicher und geotechnischer Sicht unkalkulierbare Risiken und gefährdet dadurch öffentliche Verkehrswege und Bestandsgebäude.
- Er schafft erhebliche Immissionen für angrenzende Grundstücke und Risiken für bestehende Gebäude durch die erheblichen Erdbewegungen.
- Er gefährdet die ökologische Funktion eines erhaltenswerten Baumes.

Notwendig ist daher unseres Erachtens die Aufhebung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form respektive die Einarbeitung sämtlicher oben dargestellter Anpassungen und Schutzmaßnahmen.

**Abwägung:**

Die aktuell festgesetzten baulichen Parameter werden überarbeitet. Die Hinweise aus dem Baugrundgutachten zur Gründung der Gebäude und zur Versickerung von Oberflächenwasser sind bei der Planung und bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Vorübergehende Immissionen durch die benachbarten Baumaßnahmen sind zu dulden.

Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen zu dem bestehenden Baum wie oben in der fachlichen Stellungnahme des Planers beschrieben.

Darüber hinaus sind die Anmerkungen aus den Stellungnahmen des Landratsamtes, AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten sowie des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:****Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Amt für ländliche Entwicklung;

Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Umwelt,

Bergrechterverwaltung, BUND Naturschutz in Bayern e.V.; Deutscher Alpenverein e. V., Feuerwehr

Teisendorf, Gemeinde Inzell; Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Surberg;

Gemeinde Wonneberg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.; Landesfischereiverband

Bayern e.V.; Landesjagdverband Bayern e.V.; Landesverband für Höhlen und Karstforschung in

Bayern e.V.; Luftamt Südbayern ; Markt Waging am See; Oberfinanzdirektion München

Landesbauabteilung; Polizei Freilassing; Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.; Traunstein

Rettungsleitstelle; Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.; Verein zum

Schutz der Bergwelt; Verkehrsclub Deutschland -

**Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, aber ohne Einwände. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Traunstein – Abt. Forst**

Schreiben vom 28.08.2025

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Knogel West“ ist kein Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG betroffen.

Bei der Anlage der vorgesehenen Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 1456/0, Gemarkung Leobendorf ist darauf zu achten, dass vorhandene Waldbäume und angrenzender Waldbestand nicht entfernt oder geschädigt werden.

Die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein erteilt das Einvernehmen.

**Bayernwerk Netz GmbH**

Schreiben vom 25.08.2025

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

**Bund Naturschutz**

Mail vom 15.08.2025

Der BUND Naturschutz bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o.g. Projekt. Wir haben diesbezüglich aber weder Einwände noch Anregungen.

**Energienetze Bayern**

Schreiben vom 27.08.2025

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Einwände.

**Gemeinde Ainring**

Schreiben vom 12.08.2025

Belange der Gemeinde Ainring werden nicht berührt, es erfolgt keine Stellungnahme, auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.

### **Gemeinde Anger**

Mail vom 10.09.2025

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderats Anger vom 09.09.2025 wird zu dem o.a. Verfahren keine Stellungnahme abgegeben. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet.

### **Gemeinde Siegsdorf**

Schreiben vom 21.08.2025

Die Gemeinde Siegsdorf nimmt vom Genehmigungsverfahren Kenntnis.

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Schreiben vom 20.08.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren des Marktes Teisendorf.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum geschaffen werden. Dadurch möchte der Markt der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

### **IHK für München und Oberbayern**

Mail vom 25.08.2025

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern besteht Einverständnis mit der Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO am geplanten Standort.

Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Knogl West“ mit integriertem Grünordnungsplan bestehen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft zum derzeitigen Stand des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht.

### **IMBY Immobilien Freistaat Bayern - Bergrechteverwaltung**

Mail vom 14.08.2025

Das Vorhaben berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. Vom Vorhaben sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen.

### **Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern**

Schreiben vom 03.09.2025

Gegen das im Betreff genannte Vorhaben des Marktes Teisendorf bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

### **Regionaler Planungsverband Südostbayern**

Schreiben vom 08.09.2025

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.

**Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die einer Abwägung und Beschlussfassung bedürfen:**

**AELF Traunstein**

Schreiben vom 26.08.2025

Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen FI.Nr 1456 Gemarkung Leobendorf erfolgen. Hier sollen laut Umweltbericht eine Änderung von G12 Intensivgrünland, bachgefallen (5WP) bzw. K11 „Artenarme Säume und Staudenfluren“ (4 WP) auf G214 Artenreiches Extensivgrünland (12WP) erfolgen.

Die aktuelle Nutzung der genannten Fläche ist als Mähweide (452) Codiert; damit liegt nach unserer Einschätzung ein Intensivgrünland G11 (3 WP) vor. Dadurch werden hier mehr Wertpunkte erzeugt als in der aktuellen Berechnung berücksichtigt. Die Berechnung ist entsprechend zu korrigieren und die Ausgleichsfläche entsprechend zu verringern. Ein Überhang von Wertpunkten sollte in ein Ökokonto überführt werden.

**Abwägung:**

Im Zuge der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung, werden die zum Zeitpunkt der Kartierung bestehenden BNT erfasst. Die Vegetation wies zum Zeitpunkt der Erfassung einen hohen Anteil von Stickstoffzeigern, sowie Ruderal- Grünlandpflanzen und Hochstauden auf. Die BNT wurden als G12 „Intensivgrünland, bachgefallen“ und K11 „Artenarme Säume und Staudenfluren“ identifiziert. Ein Überhang an Wertpunkten besteht demnach nicht.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 12.08.2025

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange**

Wir begrüßen die Aufnahme des Erlaubnisvorbehalts gem. Art. 7 BayDSchG.

Um Missverständnisse zu vermeiden, bitten wir Sie daher die Meldepflicht nach Art. 8 BayD- SchG wieder aus dem Bebauungsplan zu streichen.

**Abwägung:**

Der genannte Verweis wird aus dem Satzungstext gestrichen.

**Deutsche Bahn AG / DB Immobilien**

Schreiben vom 03.09.2025

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Bei dem o.a. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

**Infrastrukturelle Belange**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Die Flächen befinden sich in Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben.

Die schriftliche Kranvereinbarung muss mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass die wesentlichen Hochbaumaßnahmen nicht direkt angrenzend an das Bahngelände stattfinden, sondern in einem Abstand von mehr als 100 Meter!

Zwischen der bestehenden Bahnlinie befinden sich bereits Bestandsbauten.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 14.08.2025

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Abwägung:**

Aus der mitgeschickten Planzeichnung geht hervor, dass im Planungsgebiet dzt. keine Leitungen der Telekom vorhanden sind. Die restliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Nürnberg**

Schreiben vom 02.09.2025

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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Knogl West“ berührt, da die Bahnlinie 5703 Rosenheim – Salzburg Grenze in ca. 19 m Entfernung nordöstlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken mit den Fl.Nrn. 732/2 TF und 732/3 der Gemarkung Teisendorf vorbeiführt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

- 1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- 2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
- 3.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- 4.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn -Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche

Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG ). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.

5.) Aufgrund der Nähe der Bahnlinie zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DB InfraGO AG am Verfahren zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass die wesentlichen Hochbaumaßnahmen nicht direkt angrenzend an das Bahngelände stattfinden, sondern in einem Abstand von mehr als 100 Meter!

Zwischen der bestehenden Bahnlinie befinden sich bereits Bestandsbauten.

Im Übrigen wurde die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien an dem Verfahren beteiligt.

**Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land**

Schreiben vom 17.08.2025

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 innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.

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.

Die ausreichende Löschwasserversorgung bitte ich in Abstimmung mit dem Wasserversorger eigenverantwortlich zu beurteilen.

Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung mit dem Wasserversorger bzgl. einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird seitens der Gemeinde noch vorgenommen.

Art. 5 (1) BayBO ist bei der weiteren Planung ohnehin zu beachten.

## **Landratsamt Berchtesgadener Land**

Schreiben vom 04.09.2025

### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

#### **2.4 Einwendungen**

Laut Begründung soll der Bebauungsplan der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dienen, es ist beabsichtigt, das Plangebiet mit vier Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit gemeinsamer Zufahrt zu bebauen. Faktisch handelt es sich also um ein geplantes Wohngebiet (WAWR). Dazu im Widerspruch wird allerdings ein Mischgebiet (MI) festgelegt. Die Gemeinde würde demnach - bewusst oder unbewusst - eine Festsetzung treffen, die sie eigentlich nicht umsetzen will - vermutlich um größere Schwierigkeiten bei der Schutzwürdigkeit des Gebiets zu vermeiden (Straße, Bahn). Ein Plangeber, der ein Mischgebiet festsetzt, muss das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe auch tatsächlich wollen oder zumindest sicher voraussehen, dass sich in dem fraglichen Gebiet eine solche Durchmischung einstellt. Wenn er dagegen ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht anstrebt oder wenn eine solche Entwicklung wegen der vorhandenen Bebauung oder aufgrund sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan faktisch nicht zu erreichen ist, stellt die Festsetzung des Mischgebiets einen städtebaulich nicht gerechtfertigten sog. Etikettenschwindel dar. Der Ausweisung eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO liegt jedenfalls nach aktuellem Kenntnisstand keine städtebauliche Rechtfertigung zugrunde (vgl. auch VGH München, Urteil vom 03.04.2007, Az.: 25 N 03.1282).

#### **Rechtsgrundlagen**

§ 1 Abs. 3 BauGB, § 9, § 6 BauNVO

#### **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

Die Planung hinsichtlich der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung ist zu überdenken und ggf. die Begründung mit der städtebaulichen Zielsetzung zu konkretisieren.

#### **Abwägung:**

Unter Punkt 1 der Begründung – Plananlass und Ziele der Planung wird sowohl auf die Wohnsituation als auch die entsprechenden wirtschaftlichen Aspekte zur Schaffung von „Wirtschaftsraum“ eingegangen. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Mischgebietes rechtlich vorhanden. Es wird die Anregung des Landratsamtes aufgenommen, in der Begründung die städtebauliche Zielsetzung zu konkretisieren.

### **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.**

#### **Rechtsgrundlage**

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Knogl West“ im Sinne der Nachverdichtung. Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortszentrums von Teisendorf, nahe der Staatsstraße St 2103 sowie der im Nordosten verlaufenden Bahnstrecke Salzburg-München. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Geltungsbereich soll in sechs Parzellen aufgeteilt werden und fünf Baukörper enthalten.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation erfolgte eine schalltechnische Beurteilung durch die Firma C. Hentschel Consult Ing.-GmbH nach den einschlägigen Regelwerken. Diese wurde geprüft – sie erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel.

Die ausgearbeiteten Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Staatsstraße/Bahnstrecke mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zu Nacht- und Tagzeit an den Nord- und Ostfassaden der Bauobjekte zu rechnen ist. Für eine

realitätsnahe Planung von Außenwohnbereichen soll zur Lärmvorsorge die Heranziehung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein MI (64 dB(A) tags) dienen. Nachts hingegen wird weiterhin der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) zugrunde gelegt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Durch die bestehende Überschreitung des Orientierungswerts zur Nachtzeit soll, nach Ausschluss von aktiven Schallschutzmaßnahmen aus städteplanerischen Gründen, der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben.

Da den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden kann und alle ausgearbeiteten Formulierungsvorschläge offensichtlich bereits Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan bzw. in Satzung und Begründung gefunden haben, bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Knogl West“.

#### **Abwägung:**

Mit den Festsetzungen und dem vorgelegten Gutachten besteht Einverständnis. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

#### **Hinweise:**

Sofern sich im näheren Umfeld des geplanten Bebauungsplans noch aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden, sollte dies in den Unterlagen zum Bebauungsplan (zumindest verbalargumentativ) behandelt werden.

Nachdem in den textlichen Hinweisen der Satzung eine Duldungsverpflichtung für Immissionen durch landwirtschaftliche Flächen aufgenommen wurde um die unter Umständen bestehenden Konflikte (scheinbar) einseitig der Wohnbebauung aufzubürden, wird darauf hingewiesen, dass eine Duldungsverpflichtung bei guter fachlicher Praxis der Landwirtschaft erstens entbehrlich ist und zweitens auf öffentlich-rechtliche Abwehransprüche keine Auswirkungen hat.

Soweit angesichts der örtlichen Verhältnisse an geplanten oder bestehenden Wohngebäuden nur mit geringfügigen bzw. kurzfristigen Belästigungen (auch beim Ernteeinsatz oder bei der Gülleausbringung) zu rechnen ist, scheiden schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG unter Berücksichtigung von Art, Ausmaß und Dauer in der Regel aus und ein entsprechender Hinweis ist ohnehin überflüssig.

#### **Abwägung:**

Bei der Erstellung eines Umweltberichtes ist es gängige Praxis, die Beschreibung des Bestandes schutzgutbezogen vorzunehmen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung erfolgt eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Demzufolge wird im Umweltbericht das „Schutzgut Mensch“ umfassend abgehandelt. Es wird festgestellt, dass im Plangebiet bereits aktuell Geräuschemissionen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vorliegen. Daraus resultieren im Hinblick auf das Planungsgebiet Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch. Weitere Emissionen resultierend aus landwirtschaftlichen Arbeitsprozessen, wie z.B. Lärm, Staub, Erschütterungen, können nicht ausgeschlossen werden und sollten der Vollständigkeit halber im Umweltbericht und im Bebauungsplan Erwähnung finden.

#### **FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

##### **Inhalt:**

Die geplante Bebauung fügt sich weder in die Umgebung noch ins Gelände ein, obwohl Zweigeschossigkeit suggeriert (II), wird sie talseitig dreigeschossig bzw. auf Parzelle 4 giebelseitig

sogar viergeschossig aus dem Gelände ragen; die Regelungen zur Höhenlage und zum Gelände sind teilweise widersprüchlich und zu unbestimmt.

Ortsplanerisch ist der Planentwurf nicht zu befürworten, Planänderungen sind zu veranlassen.

#### **Abwägung:**

Die geplanten Höhen der Gebäude entwickeln sich aus den vorgegebenen Geländebeziehungen und sind in diese homogen eingefügt. Grundsätzlich ist bei einer Hangbebauung und deren Einfügung in das Gelände möglich, dass Kellergeschosse sichtbar werden. Damit die Gebäudehöhen im Gelände nicht so massiv wirken, wird die Planung überarbeitet, die Lage und Größe der Baukörper angepasst sowie die Wandhöhen reduziert.

### **FB 33 Naturschutz**

#### **Eingriffsregelung**

Im vorliegenden Umweltbericht (Stand 02.07.25) wird der Eingriff im Bebauungsplanbereich auf S. 19 kartographisch dargestellt. Hierbei wird der westliche Bereich als Bereich ohne Eingriffe von der weiteren Bilanzierung ausgeklammert. Da sich die GRZ aber auf den gesamten Bebauungsplanbereich bezieht, ist dieser auch im gesamten als Eingriffsbereich zu werten. Weiterhin kann nicht nachvollzogen werden, in welchem Bauleitplanverfahren bereits eine GRZ von 0,7 genehmigt wurde, da sich nach unserer Kenntnis kein gültiger Bebauungsplan auf dieser Fläche befindet. Auf S. 21 des Umweltberichts wird wiederum festgestellt, dass im Rahmen des Verfahrens keine GRZ festgelegt wird. Der anschließend berechnete Beeinträchtigungsfaktor widerspricht dann allerdings wieder dem, der in der genannten Abbildung hergeleitet wurde. Somit weist die Eingriffsregelung einige Defizite auf und kann aus naturschutzfachlicher Sicht aktuell nicht nachvollzogen werden. Wir empfehlen hier dringend eine Überarbeitung.

#### **Artenschutz**

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob im Bebauungsplanbereich faunistische Kartierungen stattfanden. Auf S. 13 des Umweltberichtes wird lediglich ein geringes Lebensraumpotenzial der Grünflächen angenommen. Dies kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gänzlich nachvollzogen werden, da der Komplex aus Weidenutzung und Gehölzen in Verbindung mit der Hangexposition ein durchaus geeignetes Reptilienhabitat darstellt. Der Umweltbericht schreibt dem westlichen Gehölzbestand eine hohe Lebensraumfunktion zu. Dem kann gefolgt werden. Allerdings werden im weiteren keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die die Störung besonders und streng geschützter Arten durch bau- und anlagebedingte Auswirkungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Weiter weist der Umweltbericht darauf hin, dass mit Erhalt des westlichen Gehölzbestandes keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen verloren gehen.

Mit der aktuellen Verortung der Baufenster aber wird der Wurzelraum der Eiche und der weiteren Gehölze beeinträchtigt, wodurch deren Verlust absehbar ist. Der Gehölzbestand ist allerdings unbedingt zu erhalten – als Lebensraum besonders und streng geschützter Arten sowie als wertgebendes Element für das Schutzgut Landschaftsbild. Ferner können mit Verlust der Gehölze artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Vorschlag wäre hier die Verschiebung der Baufenster, sodass Schäden und Gehölzverluste sicher vermieden werden können.

Insgesamt wird eine faunistische Kartierung empfohlen, um die Belange des Artenschutzes rechtssicher abhandeln zu können. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Umsetzung der Bauleitplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geeignet, insbesondere da der Verlust des westlichen Gehölzes mit der aktuellen Planung nicht ausgeschlossen werden kann.

#### **Zusammenfassung**

Die Eingriffsregelung weist bislang einige Unstimmigkeiten auf und auch hinsichtlich der Belange des Artenschutzes können mit Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erhebliche direkte oder indirekte Beeinträchtigungen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### **Abwägung:**

In der kartographischen Darstellung der Eingriffe im Bebauungsplanbereich war fälschlicherweise eine GRZ von 0,7 eingetragen. Da in dem hier behandelten Bebauungsplanverfahren keine GRZ festgesetzt wurde, wird diese für die Bilanzierung anhand der festgesetzten GRZ der einzelnen Bauparzellen ermittelt. Mit der ermittelten GRZ von 0,45 besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Gemäß der Begehung eines Biologen besteht in Bezug auf ein Vorkommen von Reptilien im Planungsgebiet nur in sehr kleinen Teilbereichen ein potenzieller Lebensraum, z.B. für die Zauneidechse. Es fehlen allerdings essentielle Habitatrequisiten wie grabbares Substrat zur Eiablage sowie geeignete Überwinterungshabitate wie Totholzstrukturen oder Steinhäufen. Durch den Baumbestand ergibt sich in den Randbereichen ein vergleichsweise hoher Beschattungsgrad, so dass der dortige Lebensraum als suboptimal gewertet wird. Die nördlich gelegenen Heckenzeile ist flächenbezogen sehr gering und führt im Gesamtkomplex zu einem isolierten potenziellen Lebensraum ohne erkennbare Anbindung an umliegende und geeignete Lebensräume. Eine Anbindung an das Vorkommen der Zauneidechse im Bereich des Bahndammes ist aufgrund der trennenden Wirkung der Straße nicht wirklich gegeben. Zudem treten Hauskatzen als Prädatoren auf. Ein Vorkommen von einzelnen Zauneidechsen bzw. einer reproduktionsfähigen Population an Zauneidechsen wird daher als unwahrscheinlich erachtet.

Anhand von Lage und Dimension der Baugrenzen, kann eine Einflussnahme auf den Wurzelraum der o.a. Eiche ausgeschlossen werden.

Eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Verbot von Aufschüttungen im Kronentraufbereich, Baustelleneinrichtung außerhalb des Wurzelbereichs) im Zuge der Bauausführung wird empfohlen.

Zudem wird durch Planzeichen und Legendentext festgesetzt, den Gehölzbestand zu erhalten. Diese Festsetzungen sind grundeigentümergebunden.

### **AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Entwurf des Bebauungsplans wurde unter Punkt 9.0 erklärt, der Bauherr hätte sich zu potenziellen Bodenverunreinigungen beim Landratsamt zu informieren. Dies ist allerdings bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Gemeinde zu erledigen. Der aktuelle Informationsstand wurde hiermit bekannt gegeben.

Daher kann der erste Satz unter Nr. 9.0 durch „Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst“ ersetzt werden. Mit den übrigen Ausführungen besteht Einverständnis, allerdings handelt es sich um einen Hinweis und nicht um eine Festsetzung.

### **Abwägung:**

Der Satzungstext wird entsprechend überarbeitet und unter „textliche Hinweise“ aufgeführt.

### **FB 23 Straßenverkehrswesen**

Für eine abschließende Stellungnahme muss ein Ortstermin mit der Gemeinde (örtliche Straßenverkehrsbehörde) und der Polizei stattfinden. Dazu wird sich die Untere Straßenverkehrsbehörde zeitnah mit dem Markt Teisendorf in Verbindung setzen.

### **Abwägung:**

Ein Ortstermin ist zur Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und Rettungsorganisationen hat am 13.10.2025 stattgefunden.

Als Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Am 13.10.25 fand mit der Gemeinde Teisendorf und der Polizei, sowie dem Staatlichen Bauamt Traunstein ein Ortstermin statt. Dabei wurde beschlossen an der Ausfahrt Punschernstraße zur Staatsstraße (Laufener Straße) eine Blockmarkierung, sowie Mittelmarkierung und ein Verkehrszeichen 205 (Vorfahrt gewähren) anzubringen. Die Zuständigkeit für die verkehrsrechtliche Anordnung liegt bei der unteren Straßenverkehrsbehörde.

Durch die Entstehung des neuen Baugebietes wird die Anlegung bzw. der Ausbau einer Zufahrt in die Punschernstraße erforderlich, die unmittelbar an der Einmündung zur Staatsstraße liegt. Dies hat zur Folge, dass dann zwei Gemeindestraße und eine Privatzufahrt gleichzeitig in die Staatsstraße einmünden. Wie vor Ort besprochen besteht Regelungsbedarf was die Vorfahrtssituation angeht, die Anordnung von Verkehrszeichen und Markierung im Bereich der neuen Zufahrt fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde Teisendorf. Grundsätzlich muss die örtliche Straßenverkehrsbehörde die bestehende Situation und den neuen Eindruck der ausgebauten Straße einbeziehen in die Entscheidung welche Straße bevorrechtigt wird. Die Vorfahrtssituation muss schnell und eindeutig erfassbar sein, um negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der Gemeindestraßen und der Staatsstraßen zu vermeiden. Die Gemeinde hat vor Inbetriebnahme der Zufahrt entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Das Sichtdreieck der Ausfahrt wurde vor Ort als ausreichend erachtet, da die Geschwindigkeiten deutlich unter der zulässigen Höchstgeschwindigkeit liegen. Das Sichtdreieck ist weiterhin dauerhaft von Bewuchs und Bepflanzung frei zu halten, die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde Teisendorf als Eigentümerin der einmündenden Straße. Die Unfallsituation wurden seit 2018 analysiert, dabei standen die polizeibekanntesten Unfälle nicht im Zusammenhang mit der Zufahrt/Ausfahrt Punschernstraße.

Während der baulichen Herstellung der Zufahrt sind Auswirkungen auf die Staatsstraße zu vermeiden, Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen der Staatsstraße kommen ist bei der unteren Straßenverkehrsbehörde frühzeitig eine verkehrsrechtliche Anordnung für die Bauphase zu beantragen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Auflagen während der baulichen Herstellung der Zufahrt wird in den Satzungstext aufgenommen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zum Bodendenkmal D-1-8142-0010 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg), weshalb das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt wurde.

Die Untere Denkmalschutzbehörde wird sich der Stellungnahme des BLfD anschließen.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsverweis des BLfD wird berücksichtigt.

#### **Zusammenfassende Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Stellungnahmen des Planers berücksichtigt.

#### **Regierung von Oberbayern**

Schreiben vom 01.09.2025

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

#### Planung

Der Markt Teisendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Knogl West“, im Bereich „Knogl“ auf den Fl.Nrn. 732/2 TF und 732/3 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohn- und gewerblichen Nutzung zu schaffen. Im ca. 0,45 ha großen Planbereich sollen auf

sechs Parzellen vier Einzelhäuser und ein Doppelhaus mit jeweils zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Der Geländeverlauf ist bewegt; im südlichen Teilbereich durchquert zudem ein Bodendenkmal das Plangebiet.

#### **Bewertung**

Integrierte Siedlungsentwicklung, gewerbliche Wirtschaft

Gemäß LEP 3.1.1 G soll die Entwicklung von Flächen für Wohn- und gewerbliche Zwecke abgestimmt erfolgen. Zudem sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G).

Im Flächennutzungsplan wurde das Gebiet Knogl als Mischgebiet dargestellt mit dem Ziel, hier vorrangig wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro) anzusiedeln (vgl. Begründung 2. FNP-Änderung, S. 3).

Daher sollte durch geeignete Festsetzungen (z. B. Zahl der zulässigen Wohneinheiten, Stellplätze, Ausgestaltung der Baufelder) sichergestellt werden, dass die Neubauf Flächen auch für gewerbliche Nutzungen tatsächlich zur Verfügung stehen. Auf eine flächensparende Bauweise ist besonders hinzuweisen.

Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik und zur Vermeidung langfristiger Bevorratung empfehlen wir zu prüfen, ob für die neuen Bauflächen eine Bauverpflichtung festgesetzt oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann.

#### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist im Satzungstext unter Punkt 5.0 bereits festgesetzt.

Eine explizite Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten und zur genauen Ausgestaltung der Baufelder wurde abgewogen und unter den Aspekten nachhaltige Bodenpolitik bzw. Vermeidung langfristiger Bodenbevorratung und flächensparender Bauweise nachfolgende Abwägung getroffen:

Es wird bewusst auf detaillierte Festsetzungen zu zulässigen Wohneinheiten sowie auf weitere Festsetzungen zur Ausgestaltung der Baufelder verzichtet.

#### **Begründung:**

Erfahrungsgemäß führt eine zu detaillierte Festsetzung o.g. Punkte zu einem erhöhten bürokratischen Aufwand. Jede Änderung / Abweichung führt zu Anträgen auf Abweichung des Bebauungsplanes, welches zur Folge hätte, dass anschließend eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Die entsprechenden Behörden wären jedes Mal mit einzubinden. Dies widerspricht der politischen Forderung nach schlanken Bebauungsplänen und Bürokratieabbau.

#### **Immissionsschutz**

Der Planbereich liegt südlich der Bahnlinie, westlich der Staatsstraße 2103 und südwestlich des Gewerbegebiets Knogl. Zur Beurteilung der Belastungen wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen eingeflossen sind. Ob die Fragen des Lärmschutzes hierdurch hinreichend geklärt sind, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 8).

#### **Abwägung:**

Die Immissionsschutzbehörde wurde an dem Verfahren beteiligt und hat sich ohne Einwände dazu geäußert.

### Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt im Randbereich eines im Regionalplan ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets (vgl. RP 18 B IV 5.3 Z). In der Karte „Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete und Überschwemmungsgebiete“ (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) haben diese Gebiete jedoch nur hinweisenden Charakter; der konkrete Grenzverlauf ist im Einzelfall mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Um den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G) Rechnung zu tragen, ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein eng abzustimmen.

### **Abwägung:**

Das Wasserwirtschaftsamt wurde bereits an dem Verfahren beteiligt. Entsprechende Hinweise werden beachtet.

### Denkmalschutz

Im Planungsbereich befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-1-8142-0010 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Nach RP 18 B VIII 3.3.2 G sollen Bodendenkmäler gesichert werden. Den raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes ist daher in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.

### **Abwägung:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde wurden an dem Verfahren beteiligt. Beide haben sich zustimmend zu dem Verfahren geäußert.

### Natur und Landschaft

Des Weiteren ist aufgrund der Hanglage auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft (vgl. LEP 7.1.6 G) diesbezüglich gerecht zu werden, ist die Planung eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Abwägung:**

Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde wurden an dem Verfahren beteiligt. Beide haben sich dazu geäußert. Entsprechende Hinweise werden beachtet.

### Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, des Immissionsschutzes, des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

### **Zusammenfassende Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

### **Staatliche Bauamt Traunstein, Abt. Hochbau, Straßenbau**

Schreiben vom 14.08.2025

1. Das Bebauungsplangebiet wird über die neu zu errichtende Gemeindestraße, über die Punschernstraße sowie im Anschluss über die Staatsstraße St 2103 (Laufener Straße) erschlossen. Beim Abbiegen, kommend von der neuen Gemeindestraße/Punschernstraße in Richtung Süden zur St 2103 bzw. vom Süden kommend von der St 2103 in die neue Gemeindestraße; ist ein ca. 180° enger Straßenverlauf zu überwinden. Aus Sicht des Staatlichen Bauamts Traunstein ist dies für die überwiegende Mehrzahl der Nutzer problemlos möglich.

Für größere Fahrzeuge empfehlen wir Folgendes zu beachten bzw. zu prüfen:

- Einsatzkräfte (Feuerwehr, Rettungsdienst, ...) sollten beteiligt werden.  
Die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet sollten bekannt sein.
- Sollten Müllfahrzeuge aus diversen Gründen die Zufahrt zum Planungsgebiet nicht bzw. nicht mehr nutzen können, sollte den Anliegern das Abstellen der Mülltonnen an der Punschernstraße auferlegt werden.
- Ggf. sollte die Ausrundung des Zufahrtsbereichs der Punschernstraße zur St 2103 verbreitert werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2103, welche im Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplangebiet „Knogl West“ stehen, vom Markt Teisendorf zu planen und umzusetzen sind. Die Kosten sind vom Markt Teisendorf zu tragen.

#### **Abwägung:**

Bei einem Vor-Ort-Termin am 29.04.2025 wurde bereits im Beisein des Verfassers der Stellungnahme mit einem 3-Achser-Bau-LKW die Zufahrtssituation in Augenschein genommen. Es wurde festgestellt, dass die Zu- und Abfahrt mit dem Test-LKW problemlos möglich ist. Eine zusätzliche Abstimmung mit den o.g. Einsatz-, Rettungsorganisationen und der unteren Straßenverkehrsbehörde hat am 13.10.2025 stattgefunden. Siehe hierzu Stellungnahme zum LRA.

2. Ggf. werden verkehrsrechtliche Maßnahme erforderlich. In diesem Fall ist die Untere Verkehrsbehörde des Landkreises Berchtesgadener Land zu beteiligen. Die anfallenden Kosten sind vom Markt Teisendorf zu tragen.

#### **Abwägung:**

Die untere Verkehrsbehörde wurden an dem Verfahren beteiligt und hat auch an dem vor-Ort-Termin teilgenommen.

3. Der Staatsstraße St 2103 und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

#### **Abwägung:**

Im Satzungstext ist unter Punkt 16.6 ein entsprechender Hinweis bereits vermerkt.

4. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

#### **Zusammenfassende Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Lärmschutzgutachten wurde beauftragt, die Ergebnisse liegen vor und wurden berücksichtigt.

#### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

Schreiben vom 13.08.2025

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen  
- entfällt -
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands  
- entfällt -
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 -
4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### 4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

##### 4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Das Baugrundgutachten von Herrn Dr. Kellerbauer vom 06.05.2025 ist zu beachten. Es wird empfohlen, im Vorfeld mit dem Landratsamt abzuklären, ob bzw. welche wasser-rechtlichen Gestattungen ggf. erforderlich sind.

#### **Abwägung:**

Pkt. 17.0 der textlichen Hinweise geht bereits ausführlich auf das Thema „Grundwasser“ ein.

##### 4.1.2 Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

#### **Abwägung:**

Der örtliche Versorgungsträger wird aufgefordert eine entsprechende Prüfung vorzunehmen.

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

- entfällt -

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Unter Punkt Nr. 16.6 – 16.7 „Textliche Hinweise und Planzeichen“ wird auf das Thema Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen. Und im

Baugrundgutachten auf Seite 7 und 8 wird auf die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut verwiesen. Wir verweisen hierzu auch auf die vom Markt Teisendorf durchgeführte Sturzflutrisikomanagement-Untersuchung.

Ob die beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind, wird von uns im Rahmen dieser Stellungnahme nicht beurteilt. Die Verantwortung bleibt bei der Kommune bzw. bei den Planern und den Bauherren.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

#### **Abwägung:**

Entsprechende Hinweise sind im Satzungstext bereits berücksichtigt. Die durchgeführte Sturzflutrisikomanagement-Untersuchung vom 06.12.2024 zeigt, dass sich das Planungsgebiet in keinem Hochwasser-Gefahrenbereich befindet.

#### 4.2.2 Oberflächengewässer

Im Bebauungsplan Hinweise durch Text unter 19 wird auf die Punkte Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG, sowie Abstand zum Gewässer für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und sonstiger Maßnahmen eingegangen.

Im geplanten Erschließungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft wesentlich tieferliegend der Ramsauer Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Von einer Überschwemmungsgefahr, ausgehend vom Ramsauer Bach, ist aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Ramsauer Bach und dem geplanten Erschließungsbereich wahrscheinlich nicht auszugehen.

#### **Abwägung:**

Der besagte Hinweis unter Pkt. 19 bleibt der Vollständigkeit halber im Satzungstext erhalten. (60m-Regelung)

#### 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

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen sowie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“.

Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.
- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.
- Aufgrund des im Baugrundgutachten aufgezeigten Konzeptes zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie von Drainageableitungen wird empfohlen, dafür ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.  
Wir bitten dies mit dem Landratsamt BGL zu klären.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

**Abwägung:**

Die vorhandene Kanalisation ist auf ausreichende Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Altlasten wurden im Geltungsbereich bisher nicht vorgefunden und sind im Altlastenkataster auch nicht registriert. Eine Versickerung kann demnach in Abstimmung mit dem Landratsamt BGL erfolgen. Bei Bedarf ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**4.4 Altlastenverdachtsflächen**

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

**Abwägung:**

Im Zuge des Auslegungsverfahrens wurde diese Information beim Landratsamt BGL abgefragt. Im Altlastenkataster sind für dieses Gebiet keine Altlasten registriert. Der Satzungstext wird redaktionell angepasst.

**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.

**Abwägung:**

Ein entsprechender Hinweis ist im Satzungstext unter Punkt 14.0 bereits enthalten.

**Zusammenfassende Abwägung:**

Die Anregungen werden aufgenommen und veranlasst. Auf die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise wird verwiesen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung und billigt die geänderte Planung.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden für den Bebauungsplan „Knogl West“ mit der Planung in der Fassung vom 08.12.2025.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Marktgemeinde Teisendorf, 15.12.2025

Marianna Baumgartner

