

# MARKT TEISENDORF

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „WIMMERN“

## B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

**SCHMID + PARTNER**   
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid  
Stadtplanerin  
Dipl. - Ing. Diana Schmid  
Architektin  
[www.schmid-planung.com](http://www.schmid-planung.com)

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2  
83317 Teisendorf  
Tel.: + 49 8666 9273871  
[info@schmid-planung.com](mailto:info@schmid-planung.com)

17.04.2026

Der Begründung liegt der Plan, ausgearbeitet von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhallerstraße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 17.04.2026 zugrunde.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wimmern“ beschlossen.

#### 1. Aufstellungsgründe

Der Markt Teisendorf ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung soll am südlichen Ortsrand von Wimmern die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Garage ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil kleinräumig erweitert werden. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

Die künftige bauliche Nutzung soll sich am vorhandenen Bestand orientieren. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend geprägt, so dass das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung allein über § 34 BauGB erreicht werden kann.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinie beeinträchtigt.

#### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1385 der Gemarkung Holzhausen b. Teisendorf.

#### 3. Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Wimmern ist als Dorfgebiet dargestellt.

Der Bereich Einbeziehungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Obstwiese dargestellt, wobei der östliche Teil der Obstwiese erhalten bleibt und südlich der Einbeziehungsfläche als Ausgleich für den Eingriff eine neue Obstwiese vorgesehen ist.

Insofern ist die vom Flächennutzungsplan abweichende städtebauliche Entwicklung vertretbar, da dadurch dringend benötigter Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossener Lage ermöglicht werden kann. Eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bestehende und geplante Bepflanzung gewährleistet.

#### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südlichen Rand des Ortsteils Wimmern. Das Ortsbild wird einerseits durch die weiter innerorts am höchsten Punkt gelegene Laurentiuskirche, mehrere vorgelagerte Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die aufgrund des ansteigenden Geländes dominierende große Stallanlage im Südosten geprägt. Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.250 m<sup>2</sup> und war bisher als Streuobstwiese genutzt. Der Baumbestand mit unterschiedlicher Altersstruktur dient der Eingrünung des Ortsrandes und erfüllt wichtige ökologische Funktionen des Naturhaushaltes. Daher soll der Eingriff so gering wie möglich gehalten und der östliche Teil dieser Streuobstwiese auch künftig erhalten bleiben.

Das Gelände im Planungsbereich steigt nach Nordosten leicht an.

Die gewachsene dörfliche Struktur in Wimmern ist durch landwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung geprägt.

Im Nahbereich des geplanten Wohnhauses befinden sich innerhalb des Ortsteils drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung:

- westlich auf Fl.-Nr. 1378 (Wimmern 1) mit 124,5 Großvieheinheiten (GV),
- östlich auf Fl.-Nr. 1387 (Wimmern 2) mit 59,3 GV,
- nordöstlich auf Fl.-Nrn. 1390 und 1436 (Wimmern 4) mit 23,4 GV.

Gemäß dem Immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhalte TSD-7356-01 / 7356-01\_E01 vom 26.06.2025, erstellt von Hook & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure (Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut), kann davon ausgegangen werden, dass am geplanten Wohnhaus keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von erheblicher Belästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten sind und die landwirtschaftlichen Betriebe auf den Fl.-Nrn. 1378 + 1675, 1387 und 1390, Gemarkung Holzhausen b. Teisendorf, in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1385 stehen.

#### 5. Geplante Nutzung

Im westlichen Bereich der Einbeziehungssatzung ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage vorgesehen. Die Verkehrserschließung erfolgt direkt von der bestehenden Ortsverbindungsstraße aus. Die östlich gelegene Obstwiese ist in ihrem Bestand zu erhalten und ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, so dass auf weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung verzichtet wird und sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Es ist darauf zu achten, dass die mögliche Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung den Ortsbildprägenden Charakter der Filialkirche St. Laurentius nicht durch Größe oder Gestaltung beeinträchtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

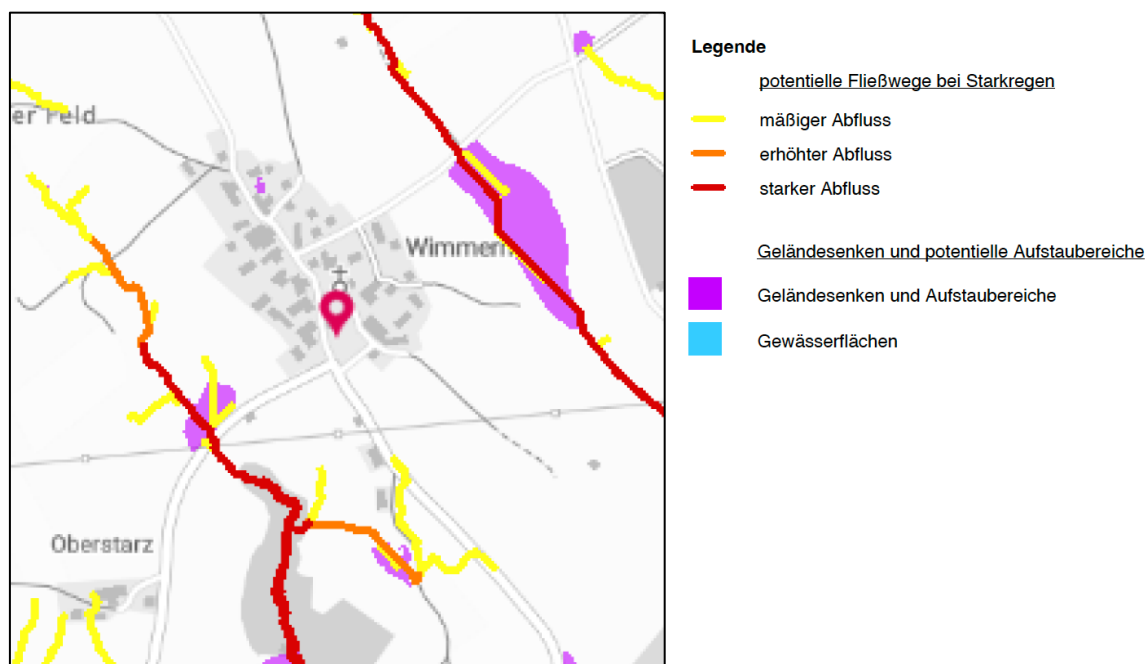
Zur Eingrünung der geplanten Bebauung ist einerseits die östlich gelegene Obstwiese zu erhalten und andererseits südlich des Einbeziehungsbereiches eine Ausgleichsfläche, die mit mindestens 5 Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen ist, zu schaffen. So kann der Eingriff kompensiert und das geplante Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

Auf das Merkblatt "Eingrünung – Gehölzliste" des Landratsamtes Berchtesgadener wird hingewiesen.

#### 6. Starkniederschläge

Derzeit gibt es im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) für den Bereich und Umgriff der Fl.-Nrn. Fl.-Nr. 1385 der Gemarkung Holzhausen b. Teisendorf keine Hinweise für potentielle Fließwege bei Starkregen, Aufstaubereiche sowie wassersensible Bereiche.

Der Änderungsbereich liegt mehr als 50 Meter von Bereichen entfernt, für die auf Grund der vorhandenen Topografie, Hinweise auf potentielle Überflutungen infolge von Starkregen ermittelt wurden. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen jedoch überall auftreten und daher auch für den vorliegenden Standort nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mehr zum Thema Starkregen und Sturzfluten können der Internetseite des LfU entnommen werden.



Quelle : UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

## 7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:

D-1-8143-0264: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in Wimmern und ihres Vorgängerbaus.

D-1-8143-0089: Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit.

D-1-72-134-217: St. Laurentius; Filialkirche, katholische Kirche, Saalkirche, Dorfkirche; Kath. Filialkirche St. Laurentius, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor und Westturm, 1424, barock überformt und Welsche Haube 18. Jh.; mit Ausstattung. Adresse: Wimmern 8

D-1-72-134-219: Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Mittertennhaus, Salzburger Flachgauhof; Bauernhaus mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk, Giebelbundwerk und Hochlaube, Sandsteintürgewände bez. 1842. Adresse: Wimmern 7

D-1-72-134-220: Sühnenkreuz, Tuffstein, 16. Jh. Adresse: Wimmern 10

D-1-72-134-221: Bauernhaus, Salzburger Flachgauhof, Mittertennhaus; Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Blockbau-Kniestock, Giebelbundwerk und Hochlaube, bez. 1838. Adresse: Wimmern 11

D-1-72-134-222: Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Mittertennhaus, Salzburger Flachgauhof; Ehem. Bauernhof mit doppelter Widerkehr, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, wohl 18. Jh., Umbau bez. 1839. Adresse: Wimmern 13

D-1-72-134-224: Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütler, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus, Salzburger Flachgauhof; Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Einfirsthof mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, 1716/17 (dendro.dat.), Erdgeschoss 19. Jh., Wirtschaftsteil in Ständerbauweise, 1911. Adresse: Wimmern 22

D-1-72-134-223: Kornspeicher, syn. Getreidespeicher, syn. Getreidekasten, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten, syn. Haberkasten, syn. Haferkasten; Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau, wohl 18. Jh., Adresse: Wimmern 20

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die mögliche Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung den ortsbildprägenden Charakter der Filialkirche St. Laurentius nicht durch Größe oder Gestaltung beeinträchtigt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

## 8. Erschließung

Das Grundstück wird an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser ist so weit als möglich vor Ort zu versickern. Soweit dies auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser ggfls. über private Regenwasserkanäle in Vorfluter abzuleiten. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur WC-Spülung oder Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die Wasserleitung der Surgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Berchtesgadener Land.

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehenden Anlagen gegeben.

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

a) Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

<b>Arten und Lebensräume</b>	Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung auf artenarmen Grünland	mittlere Bedeutung
<b>Boden</b>	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
<b>Wasser</b>	Verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
<b>Klima und Luft</b>	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
<b>Landschaftsbild</b>	Bisheriger Ortsrand mit Eingrünungsstrukturen (Streuobstbestand)	mittlere Bedeutung
<b>Gesamtbewertung</b>		mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

b) Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Satzungsbereich liegen im Wesentlichen Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Flächen nach der Liste 1c, Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Die Satzung sieht geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Eingrünung und zur Verbesserung des Lebensraums vor. Der östliche Teil des Satzungsbereiches ist als Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten, um die natürliche Umgebung zu bewahren und die ökologische Vielfalt zu erhalten.

Für die Erschließung kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden, sodass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Entnahme der bestehenden Obstbäume nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten erlaubt (nicht zwischen 01. März und 30. September) und unmittelbar vor der Entnahme der Bäume ist eine Prüfung auf relevante Habitatstrukturen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG durchzuführen. Sollten Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Schutzgut Wasser:

Das Oberflächenwasser wird soweit als möglich versickert bzw. über private Regenwasserkanäle in Vorfluter abgeleitet. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

### Schutzgut Landschaft:

Die geplante Erhaltung des östlichen Teiles der Streuobstwiese trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

### Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

### c) Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Als Eingriffsfläche wird der westliche Teil des Einbeziehungsbereiches mit einer Fläche von ca. 660 m<sup>2</sup> angesetzt.

Diese Teilfläche der Fl.-Nr. 1385 ist gemäß Leitfaden Anhang 1 Liste 1b als Schutzgut mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Gemäß Leitfaden sind im Rahmen des Eingriffs Flächen mit einem BNT mittlerer Bedeutung (Biotopwert zwischen 6 und 10) pauschal mit 8 Wertpunkten anzusetzen.

Da bisher keine detaillierte Planung für die Bebauung sowie die zu erwartenden versiegelten Flächen vorliegt, wird der Eingriffsfaktor auf Grundlage der voraussichtlichen baulichen Nutzung mit einem Wert von 0,35 angesetzt. Dies ergibt gemäß Berechnung einen Ausgleichsbedarf von 1848 Wertpunkten.

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Streuobstbestände mittlere bis alte Ausbildung auf artenarmen Grünland	660	8	0,35	1848
<b>Summe</b>	660			<b>1848</b>

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist südlich der Einbeziehungssatzung auf dem gleichen Flurstück (Fl.-Nr. 1385) geplant. Der Ausgangszustand ist intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, welches mit einem Biotopwert von 3 Wertpunkten (WP) gemäß Biotopwertliste zur BayKompV anzusetzen ist. Das Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B431 – junge Ausprägung). Dieser weist gemäß Biotopwertliste einen Grundwert von 8 Wertpunkten (WP) auf. Daraus ergibt sich eine ökologische Aufwertung von + 5 Wertpunkten gegenüber dem Ausgangszustand.

Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen sind insgesamt mindestens 5 Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen. Hierbei ist der Verlauf der Hauptwasserleitung zu beachten, deren Trasse auf eine Breite von 6 m von Bepflanzung freizuhalten ist. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Die Freifläche ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Diese ist maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 370 m<sup>2</sup> und kann mit 1850 Wertpunkten angesetzt werden. Nach Gegenüberstellung des ermittelten Ausgleichsbedarfes mit dem vorgesehenen Ausgleichsumfang ergibt sich eine Differenz von + 2 Wertpunkten. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang in WP
A1	G 11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	8	370	5	-	1850
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>1850</b>

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang (WP)	1850
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>1848</b>
<b>Differenz (WP)</b>	<b>+ 2</b>

Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft somit entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung kompensiert werden. Durch die Festsetzung der Fläche unmittelbar südlich des Eingriffs kann auch von einer guten Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen werden. Da die Fläche nur noch extensiv genutzt werden darf, ist mit einer Erhöhung der Artenvielfalt am Ortsrandbereich zu rechnen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auf eine dingliche Sicherung im Grundbuch verzichtet werden, sofern der Markt Teisendorf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf den vorgesehenen Flächen im genannten Umfang vertraglich sichert.

Teisendorf, .....  
MARKT TEISENDORF

.....  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister