



Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.05.2026

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

**3. Bauleitplanung Teisendorf, Einbeziehungssatzung Wimmern;
Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
eingegangenen Stellungnahmen mit Beschluss zur erneuten Auslegung mit
Beteiligung der Behörden**

In der Zeit von 09.12.2025 -16.01.2026 (LRA verlängert bis 23.01.2026) wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der oben genannten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, BUND Naturschutz in Bayern e. V., Freiwillige Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Petting, Luftamt Südbayern, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt Traunstein, Ti-Ni-Sued-Pti-21-Bauleitplanung Telekom, Traunstein Rettungsleitstelle, Wirtschaftsfördergesellschaft BGL

**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 26.01.2026

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 09.12.2025 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Von o. g. Bauvorhaben ist kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen.

Ergebnis:

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen das o. g. Vorhaben **keine Einwände**.
Die forstfachliche **Zustimmung wird erteilt**.

Energienetze Bayern

Schreiben vom 18.12.2025

Gegen die oben genannte Satzung bestehen unsererseits **keine Einwände**.

Gemeinde Ainring

Schreiben vom 10.12.2025

Die Gemeinde Ainring bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Satzungsverfahren. Belange der Gemeinde Ainring sind nicht berührt, es erfolgt **keine Stellungnahme**.

Gemeinde Anger

Schreiben vom 15.01.2026

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 13.01.2026 wird zur Einbeziehungssatzung **keine Stellungnahme** abgegeben. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 14.01.2026

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

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum geschaffen werden.

Von unserer Seite bestehen **keine Einwände**.

Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 17.12.2025

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wimmern“ sowie deren Inhalten **besteht** aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft **Einverständnis**.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern macht daher keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geltend.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 12.01.2026

Mit der Einbeziehungssatzung „Wimmern“ verfolgt der Markt Teisendorf das Ziel, den südlichen Ortsrand von Wimmern geringfügig zu erweitern und abzurunden, um gleichzeitig den dringenden Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken. Im Geltungsbereich (Teilfläche der Fl.-Nr. 1385, Gemarkung Holzhausen b. Teisendorf, ca. 0,1 ha) ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage vorgesehen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Obstwiese dargestellt, der angrenzende Ortsteil Wimmern als Dorfgebiet.

Durch die Einbeziehungssatzung „Wimmern“ werden keine wesentlichen raumordnerischen Belange berührt. Die Erfordernisse der Raumordnung **stehen** dem Vorhaben somit **nicht entgegen**.

Hinweise:

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Schreiben vom 13.01.2026

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:

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

Schreiben vom 23.12.2025

Westlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von nur ca. 20m ein aktiv wirtschaftender, landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter ist eine Erweiterung auf dem jetzigen Standort des Betriebes mit einer Aufstockung der Tierhaltung, in naher Zukunft geplant. Dies ist in Abhängigkeit von der gesamtbetrieblichen Immission dann ausgeschlossen.

Die Hofnachfolgerin ist ausgebildete Landwirtin und besucht derzeit die Landwirtschaftsschule Traunstein, somit ist eine Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes gesichert.

Im Immissionsschutztechnischen Gutachten vom 26.06.2025 wird als Abstandsmesspunkt auf der FI.Nr. 1378 der südlichste Dunstkamin verwendet. Richtigerweise müsste hier jedoch die nächstgelegene Lüftungsöffnung von der Stallaußenwand verwendet werden. Der Abstand zur immissionsschutzrechtlichen Wohnbebauung würde sich dadurch weiter verringern. Auch bei einem tierwohlgerechten Umbau, derzeit in Anbindehaltung, des Stalls inklusive Auslauf an der Hofstelle würden sich bei gleichbleibender Tierzahlen die Immissionswerte erhöhen.

Das Immissionsschutztechnische Gutachten ist zu überarbeiten und eine Tierbestandsaufstockung auf dem jetzigen Standort FI.Nr. 1378 ist zu berücksichtigen. Hierzu ist der Betriebsleiter miteinzubeziehen. Es wurde bereits eine Erweiterung auf einem anderen Standort berechnet aber nicht auf dem bestehenden Standort. Aufgrund der hohen Baukosten ist die Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit auch auf dem jetzigen Standort zu prüfen.

Zudem liegt das geplante Wohnhaus in Hauptwindrichtung.

Da die ungehinderte Weiterbewirtschaftung, sowie die zukünftige Erweiterung des tierhaltenden Betriebes in keinster Weise sichergestellt ist, ist die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

Abwägung:

Hinsichtlich des immissionsschutzrechtlichen Gutachtens wurde vom Gutachter ein Abwägungsvorschlag vorgelegt. Dieser wird der Niederschrift als Anhang beigelegt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die angeführten Punkte, die gegen eine Umsetzung der Einbeziehungssatzung Wimmern vorgebracht wurden, widerlegt werden können. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht spricht nichts gegen die Einbeziehungssatzung Wimmern.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. Gemäß Stellungnahme des Gutachters ist eine Änderung der Planung nicht geboten.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 18.12.2025

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die genannte Planung **keine grundsätzlichen Einwendungen**. Das Planungsgebiet ist aktuell unbebaut. In Wimmern befinden sich mehrere Baudenkmäler die in der Einbeziehungssatzung mit ihrem Listentext nachrichtlich aufgeführt und mit dem Verweis auf die Schutzbestimmungen nach Art. 4-6. BayDSchG versehen wurden.

Für die vorgesehene Bebauung ist insbesondere der Nähefall zu folgendem Baudenkmal von Bedeutung:

D-1-72-134-217

Kath. Filialkirche St. Laurentius, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor und Westturm, 1424, barock überformt und Welsche Haube 18. Jh.; mit Ausstattung.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist deshalb mit Verweis auf die Schutzbestimmungen darauf zu achten, dass die mögliche Bebauung den ortsbildprägenden Charakter der Filialkirche St. Laurentius nicht durch Größe oder Gestaltung beeinträchtigt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit Hinweis auf Art. 8 sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Die textlichen Hinweise sind in Bezug darauf, dass die mögliche Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung den ortsbildprägenden Charakter der Filialkirche St. Laurentius nicht durch Größe oder Gestaltung beeinträchtigt, zu ergänzen.

Bayernwerk TöB

Schreiben vom 15.12.2025

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.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Die textlichen Hinweise bezüglich Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse sind zu ergänzen.

Brandschutzdienststelle LRA BGL

Schreiben vom 12.12.2025

Zur im Betreff genannten Angelegenheit wird wie folgt fachtechnisch Stellung genommen. Als Unterlagen standen mir die Dateien aus Ihrer E-Mail zur Verfügung.

Die örtlich zuständige Feuerwehr Teisendorf kann das Plangebiet knapp nicht 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 Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Es wird gebeten, dies eigenverantwortlich zu prüfen.

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

Abwägung:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Ein entsprechender textlicher Hinweis auf die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung ist in den Plan aufzunehmen.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Schreiben vom 20.01.2026

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

Einwendungen

Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung lediglich angegeben, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern und die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen ist. Alternativen bei mangelnder Versickerungsmöglichkeit wurden nicht dargestellt. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung ist allerdings bereits im Rahmen der Bauleitplanung nachvollziehbar sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung stattfinden kann. Dies kann beispielsweise durch Untersuchungen (wie Sicker-tests oder Bodenuntersuchungen) dargestellt werden oder es wird erklärt, dass ein Regenwasserkanalanschluss geschaffen wird. Sollte der Boden beispielsweise aufgrund eines hohen Lehmgehalts oder Ähnlichem nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sein, ist ggf. eine Entwässerung über einen Regenwasserkanal umzusetzen. Eine linienhafte Versickerung ist keine Alternative bei mangelnder Sickerfähigkeit. Sofern keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens oder einer etwaigen zentralen Einleitung über einen Kanal vorliegen, kann keine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erfolgen. Auch bei Nachverdichtungen ist die Sickerfähigkeit dringend nachzuweisen, da einer größeren abflusswirksamen Fläche weniger sickerfähige Fläche gegenübersteht, wodurch sich die technische Umsetzbarkeit wesentlich ändern kann.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 BauGB (Konfliktbewältigungsgebot)
Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
sh. oben

Abwägung:

Der Einwand ist zurückzuweisen. Das Niederschlagswasser ist bei künftigen Bauvorhaben so weit als möglich in den Untergrund zu versickern und im Übrigen in Vorfluter abzuleiten. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Die textlichen Hinweise sowie die Begründung sind in Bezug auf die Vorlage eines Entwässerungskonzeptes zu ergänzen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. Die vom FNP abweichende städtebauliche Entwicklung ist in der Begründung ausreichend darzulegen und zu rechtfertigen.

Abwägung:

Zu 1.:

Abweichend von der ersten Planfassung soll nun der östliche Teil der Obstwiese erhalten werden. Für den Verlust des westlichen Teiles der bestehenden Obstwiese ist südlich davon eine entsprechende Ausgleichsfläche vorgesehen. Auf dieser ist die Pflanzung von 5 Obstbäumen geplant, so dass der Eingriff kompensiert und das geplante Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden kann. Der Plan und die Begründung sind zu ändern und zu ergänzen. Insofern ist die vom Flächennutzungsplan abweichende städtebauliche Entwicklung vertretbar, da dadurch dringend benötigter Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossener Lage ermöglicht werden kann. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

2. Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes von Wimmern, welches zudem von umliegenden Baudenkmalern geprägt ist (Denkmalnähe), sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung des künftigen Gebäudes in Ortsrandlage zu stellen, z.B. an Baukörperform, Dach, Fassade, Materialien.

Abwägung:

Zu 2.:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Insbesondere ist aufgrund der Nähe zur Filialkirche St. Laurentius darauf zu achten, dass die mögliche Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung den ortsbildprägenden Charakter der Filialkirche St. Laurentius nicht durch Größe oder Gestaltung beeinträchtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen (siehe Abwägung zur Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege). Im Übrigen muss das Vorhaben in die Umgebung einfügen durch die sie entsprechend geprägt ist. Auf eine entsprechende äußere Gestaltung ist in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz zu achten.

3. Das uneinheitliche Geländeniveau begründet eine Festlegung der Höhenlage des Gebäudes.

Abwägung:

Zu 3.:

Da auch die benachbarte Bebauung ein unterschiedliches Geländenniveau aufweist, ist im Rahmen der Baugenehmigung in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde darauf zu achten, dass sich das Bauvorhaben in Abstimmung auf die Nachbarbebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Festsetzung der Höhenlage ist im Rahmen der Einbeziehungssatzung nicht geboten und auch nicht sinnvoll, da keinerlei konkrete Planung vorliegt, auf die dies abgestimmt werden könnte. Zudem dürfen Ergänzungssatzungen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB nur insoweit enthalten, als dies absolut unerlässlich ist, um das Einfügen zu ermöglichen. Auf eine Festsetzung der Höhenlage wird verzichtet.

4. Das Ergebnis des Geruchsgutachtens erfordert eine konkrete Standortfestlegung des Wohnhauses, z.B. mittels Baugrenze.

Abwägung:

Zu.4.:

Durch die Festsetzung des östlichen Einbeziehungsbereiches als zu erhaltende Obstwiese ist eine Bebauung nur im westlichen Grundstücksteil möglich und damit hinreichend bestimmt. Gemäß Geruchsgutachten stehen zudem einer Einbeziehungssatzung in diesem Bereich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Durch die geänderte Planung ist der Standort der geplanten Bebauung hinreichend bestimmt.

5. Eine Synopse zu Regelungen der bestehenden Ortsabrundungssatzung Wimmern wäre zweckmäßig und hilfreich.

Abwägung:

Zu 5.:

Die bestehende Ortsabrundungssatzung weist lediglich eine Grenze des Geltungsbereichs auf. Dieser ist in der vorliegenden Satzung nachrichtlich dargestellt. Eine Ergänzung der Planung ist daher nicht erforderlich.

6. Die Festsetzung eines Standortvorschlags für Bäume ist zu unbestimmt bzw. widersprüchlich.

Abwägung:

Zu 6.:

In der geänderten Ausgleichsfläche ist die Pflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen festgesetzt. Deren Standort ist insbesondere auch auf die bestehende Wasserleitung abzustimmen. Insofern wird auf eine Festsetzung der exakten Standorte der Bäume verzichtet. Der Standort der Bäume ist durch die Anzahl der Bäume und die dargestellten Standortvorschläge hinreichend bestimmt.

Redaktionell:

7. In der Festsetzung I. Geltungsbereich ist ein Rechtschreibfehler; „der im nebenstehen(*den*) Lageplan“.
8. In der Festsetzung II. wird 2x auf die Festsetzung 1. verwiesen. Gemeint ist wohl I.
9. In der Festsetzung V. Textliche Festsetzungen beginnt die Aufzählung mit 1. Eine Nr. 2 folgt jedoch nicht.

Abwägung:

Zu 7.-9.:

Die redaktionellen Fehler sind zu korrigieren.

AB 321 Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wimmern“, um Flächen für die Deckung des Wohnbedarfs am südlichen Ortsrand von Wimmern zur Verfügung zu stellen. Die künftige bauliche Entwicklung soll sich am vorhandenen Bestand orientieren und künftig nach § 34 BauGB erfolgen. Die Schutzwürdigkeit gem. BauNVO wird als Dorfgebiet angenommen.

Da im Umgriff des Flurstücks insgesamt drei aktive landwirtschaftliche Betriebe bestehen, erfolgte zur Beurteilung der zu erwartenden landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen am geplanten Wohnhaus ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung durch die Fa. Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt-Nr.: TSD-7356-01). Das Gutachten wurde geprüft – es erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass, unter Voraussetzung der Richtigkeit der dem Gutachten zu Grunde liegenden Betriebscharakteristiken der landwirtschaftlichen Betriebe, am geplanten Wohnhaus keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen zu erwarten sind und die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie deren angenommene Erweiterungen in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem geplanten Wohnhaus auf Flst. Nr. 1385 Gemarkung Holzhausen b. Teisendorf bzw. der geänderten Ortsabrundungssatzung Wimmern stehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht **besteht** daher **Einverständnis** mit der geplanten Aufstellung der Einbeziehungssatzung Wimmern.

AB 322 Wasserrecht

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

AB 322 Bodenschutz-Altlasten

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplans **besteht** insoweit **Einverständnis**.

Abwägung:

Der Markt Teisendorf nimmt die Stellungnahmen der Fachstellen Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutz-Altlasten zur Kenntnis.

FB 33 Naturschutz

Die geplante Satzung bedeutet einen Eingriff in Gehölzbestände. Konkret würden lt. Plan vom 15.10.2025 durch das nachgelagerte Vorhaben sieben Obstbäume eines Streuobstbestandes gerodet werden müssen. Der Bestand weist verschiedene Altersstrukturen auf, die ältesten Exemplare sind lt. Einschätzung vor Ort sowie Luftbildrecherche ca. 25 Jahre alt.

Der Streuobstbestand ist zwar aufgrund der Nähe zum nächsten Wohn- oder Hofgebäude nicht gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt. Dennoch erfüllt der Streuobstbestand wichtige ökologische Funktionen des Naturhaushalts und prägt die (biologische) Vielfalt von Natur und Landschaft.

Des Weiteren prägt der Streuobstbestand das dortige Landschaftsbild. Mit Wegfall der Bäume und dem Neubau wird das Landschaftsbild der bestehenden Siedlung verändert. Die geplante Ausgleichpflanzung kann sowohl die ökologischen als auch die landschaftsbildprägenden Eigenschaften des derzeitigen Bestandes nur bedingt erfüllen.

In unmittelbarer Umgebung zum Satzungsbereich befinden sich zahlreiche Fledermausnachweise der Artenschutzkartierung (ASK), auch von Gehölz bewohnenden Arten. Insofern können durch das der Satzung nachgelagerte Bauvorhaben bzw. die dadurch angestrebte Gehölzentfernung artenschutzrechtliche Belange auslösen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der in Kap. 9 der vorliegenden Begründung bzgl. der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Landschaftsbild nur bedingt gefolgt werden. Im Rahmen der verbalargumentativen Bewertung der genannten Schutzgüter sollte dargelegt

werden, inwiefern der geplante Ausgleich qualitativ ausreichend ist. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land ist eine Erhöhung des geplanten Ausgleichs wünschenswert.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass sich der geplante Ausgleich z.T. auf derzeit versiegelten Flächen befindet. Die geplante Pflanzung ist daher voraussichtlich mit erhöhtem Herstellungsaufwand, beispielsweise durch Bodenlockerungen, verbunden.

Abwägung:

In der nun geänderten Planung kann der östliche Teil der Obstwiese erhalten und damit der Eingriff deutlich verringert werden. Der erforderliche Ausgleich wird darauf abgestimmt neu berechnet und gemäß Leitfaden Anhang 1 Liste 1b ein Eingriff in einen Streuobstbestand mittlerer bis alter Ausbildung auf artenarmen Grünland im bisherigen Ortsrandbereich bei der Beurteilung berücksichtigt. Eine entsprechende Ausgleichsfläche und die Anpflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen wird südlich des Vorhabens auf dem gleichen Flurstück vorgesehen. Dadurch kann der Eingriff kompensiert und das Vorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

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

Durch die Erhaltung eines wesentlichen Teiles der bestehenden Obstwiese und der geänderten Lage der Ausgleichsfläche kann das Vorhaben gut eingebunden werden. Die versiegelte Fläche bleibt nun bestehen und wird daher in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Die Planung wird geändert und der Eingriff vermindert. Plan und Begründung sind entsprechend anzupassen. Eine zusätzliche Festsetzung hinsichtlich der Prüfung der Bäume auf relevante Habitatstrukturen unmittelbar vor der Entnahme ist aufzunehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die denkmalfachlichen Belange wurden bereits in der Begründung beachtet und sind in dieser Form festzuhalten.

Abwägung:

Der Markt Teisendorf nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 13.01.2026

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.

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

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. Im BBPl unter Punkt VI. Nr. 5 „Hinweise durch Text und Planzeichen“ sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6 (Seite 3) wird auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen und es wird auf die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ verwiesen.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt –

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt –

4.3 Abwasserbeseitigung Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

In unserer Stellungnahme vom 28.11.1983 hatten wir zur „Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG für Wimmern“ angegeben:

„Da eine Versickerung der geklärten Abwässer wegen der Untergrundbeschaffenheit nicht geht, bleibt nur die Einleitung in Vorfluter übrig.“

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

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.). Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. Der Hinweis auf den Bodenschutz wird geändert bzw. ergänzt. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern und im Übrigen über private Regenwasserkanäle in Vorfluter abzuleiten.

Der textliche Hinweis Pkt. V. 8. ist hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes zu ändern bzw. zu ergänzen.

Zweckverband Surgruppe

Schreiben vom 10.12.2025

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur Einbeziehungssatzung Wimmern wie folgt Stellung.

Durch das Grundstück in Wimmern Flurnr. 1385 Gmk. Holzhausen verläuft eine Hauptwasserleitung DN 125 GG. Bei der Bepflanzung mit Obstbäumen muss die bestehende Leitungstrasse auf einer Breite von 6 m von jeder Bepflanzung frei bleiben.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

Abwägung:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Trasse der Hauptwasserleitung und dass diese von Bepflanzung freizuhalten ist, wird in den Plan aufzunehmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung. Auf Grund der Abwägung sind Grundzüge der Planung berührt, die eine erneute Auslegung erforderlich machen. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die erneute Auslegung der Einbeziehungssatzung „Wimmern“.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Marktgemeinde Teisendorf, 21.05.2026

Marianna Baumgartner

