

MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"WIMMERN"



Der Markt Teisendorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung:

I. Geltungsbereich
 Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan im M 1: 1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt.
 Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Außerdem werden Festsetzungen entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen.

II. Planungsrechtliche Zulässigkeit
 Innerhalb der unter I. festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nach § 34 Baugesetzbuch.
 Sofern für ein Gebiet des gemäß I. festgesetzten bebauten Bereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch.

- III. Zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
 - Pflanzgebot von standortheimischen Obstbäumen (Standortvorschlag)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen (zu erhaltende Obstwiese)
 - Ausgleichsfläche
 - Extensivwiese

- IV. Zeichnerische Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, z.B. 1385
 - bestehendes Gebäude
 - Bebauungsvorschlag
 - Grenze der bisherigen Innenbereichssatzung
 - ungefähre Größe der Eingriffs- bzw. Ausgleichsfläche
 - bestehende Hauptwasserleitung mit von Bepflanzung frei zu haltendem Bereich
 - Baudenkmal
 - Bodendenkmal

V. Textliche Festsetzungen

1. Die im östlichen Teil der Fl.Nr. 1385 festgesetzte Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und die bestehenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
 Die Entnahme der Obstbäume ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten erlaubt (nicht zwischen 01. März und 30. September). 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 des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

2. Als Ausgleich für den geplanten Eingriff im Bereich der Fl.-Nr. 1385 ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen:
 Es ist eine Streuobstwiese (B431: Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutzten Grünland - junge Ausbildung) mit einer Fläche von 370 m² anzulegen. Entsprechend der Plandarstellung sind im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche insgesamt mindestens 5 Obstbaum-Hochstämme der Güteklasse A zu pflanzen, wobei der Freihaltebereich der Wasserleitung zu berücksichtigen ist. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen. Die Freiflächen sind 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 den Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.

VI. Textliche Hinweise

1. **Landwirtschaftliche Immissionen**
 In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

2. **Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste**
 Auf das Merkblatt "Eingrünung - Gehölzliste" des Landratsamtes Berchtesgadener wird hingewiesen.

3. **Denkmalschutz**
 Im Nähebereich der Einbeziehungssatzung 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, Giebelbündwerk 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, Giebelbündwerk 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 (Zweiundreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Güter, 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 den Denkmälern 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 Baudenkmalern unmittelbar oder in ihrem Nähebereich 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).

4. **Niederschlagswasser**
- 4.1. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
 Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- 4.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 4.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 4.4. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.
5. **Starkniederschläge**
 Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. 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 ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.
6. **Regenwassernutzung**
 Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
7. **Grundwasser**
 Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.
8. **Boden**
 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 maximale Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

9. **Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**
 Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

10. **Leitungen**
 Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.
 Bei Baumpflanzungen ist ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.
 Das von der Bayerwerk Netz GmbH herausgegebenen „Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen“, und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
 Die Trasse der bestehenden Hauptwasserleitung ist auf eine Breite von 6 m von jeder Bepflanzung frei zu halten.

11. **Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung**
 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 Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.

12. **Gutachten**
 Folgendes Gutachten liegt der Begründung bei und ist zu beachten:
 Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt / im Internet veröffentlicht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt / im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

Teisendorf, den
 MARKT TEISENDORF

.....
 Thomas Gasser
 Erster Bürgermeister

Teisendorf, den
 MARKT TEISENDORF

.....
 Thomas Gasser
 Erster Bürgermeister

Teisendorf, den
 MARKT TEISENDORF

.....
 Thomas Gasser
 Erster Bürgermeister

Teisendorf, den
 MARKT TEISENDORF

.....
 Thomas Gasser
 Erster Bürgermeister

MARKT TEISENDORF
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"WIMMERN"



ÜBERSICHTSKARTE MARKT TEISENDORF

