



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 13.10.2025
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:37 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

Putzhammer, Markus
Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard
Spiegelsperger, Matthias
Stadler, Alois
Stutz, Sabrina

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2025
- 2 Straßensanierung 2026 BA/084/2025
- 3 Bauleitplanung Markt Teisendorf, 9. Änderung Bebauungsplan Amtmannfeld LBA/053/2025
II, Neuauftellung;
- 4 Bauantrag zur Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Schnelling; BA/076/2025
- 5 Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des landwirtschaftlichen Anwesens, BA/086/2025
Geischberg;
- 6 Bauantrag zum Anbau eines Laufstalls an den Bestandsstall für besseres BA/091/2025
Tierwohl, Traunsteiner Str. Teisendorf;
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports, In der Vogelau; BA/092/2025
- 8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Zu Beginn der Sitzung fand die Besichtigung der zu sanierenden Straßen statt. Sitzungsbeginn im Rathaus war ab 18:00 Uhr.

Bernhard Reitschuh hat ab 18:00 Uhr bei der Sitzung teilgenommen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.05.2025 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Straßensanierung 2026 Festlegung der zu sanierenden Straßen sowie Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat

Für die Straßensanierungen 2026 werden vom Bauhof, Verwaltung und den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses folgende Straßen bzw. Maßnahmen vorschlagen.

Nr.	Lage	Länge ca.	Kosten brutto	Bemerkung	Notizen all- gemein
1	Hauptmannngasse Teisendorf	60m	38.000€	barrierefreie Ausführung Pflasterarbeiten	
2	Bahnunterführung Teisendorf nach Stegreuth	100m	14.000€	Neue Deckschicht	
3	Rückstetten nach Ed	160m	25.000€	Neue Tragdeckschicht	
4	Großrückstetten nach Kendler	1.600m	85.000€	Bankettbefestigung	
5	Raschenbergstraße Obertei- sendorf	630m	154.000€	Neue Deckschicht	
6	Goppling	30m	9.000 €	Neue Tragdeckschicht	
7	Straße von Hub nach Babing	290m	28.000 €	Neue Tragdeckschicht	
8	Ufering zur B304	80m	9.000 €	Neue Tragdeckschicht	
9	Seeleiten nach Weildorf	200m	20.000€	Neue Tragdeckschicht	
10	Hubmühle	110m	12.000	Neue Tragdeckschicht	
11	Gemeindeverbindungsstraße Hörafing nach Patting	110m	40.000€	Neue Asphaltdeckschicht inkl. Entwässerung	

12	Patting nach Weng	200m	26.000€	Bankettbefestigung	
13	Guggenberg	90m	10.000€	Neue Tragdeckschicht	
14	Siegsdorfer Straße Neukirchen	105m	17.000 €	Neue Deckschicht	

	Summe	487.000 €			
--	--------------	------------------	--	--	--

Gem. der Ortsbesichtigung werden die Straßen Nr. 1, 3, 7, 9, 13 und 14 auf das nächste Jahr verschoben oder nicht saniert.

Die Hauptmannngasse Nr. 1 soll im Rahmen der Städtebauförderung barrierefrei ausgebaut werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

Dem Marktgemeinderat werden somit die übrigen Straßen für die Straßensanierung 2026 vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Straßensanierungen 2026, wie vorgeschlagen, zu beschließen.

Für nicht verbrauchte Haushaltsmittel wird die Verwaltung, in Absprache mit dem Ersten Bürgermeister, ermächtigt weitere Aufträge zur Straßensanierung zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Markt Teisendorf, 9. Änderung Bebauungsplan Amtmannfeld II, Neuauftellung; Abwägung der während der öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen mit Beschluss zur erneuten Auslegung

Für die 9. Änderung des Bebauungsplans Amtmannfeld II wurde in der Zeit vom 29.07. – 27.08.2025 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Veröffentlichung der Beteiligungen erfolgte über das Amtsblatt, auf der gemeindlichen Homepage sowie über entsprechende Aushänge an den gemeindlichen Anschlagtafeln. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit E-Mail vom 28.07.2025.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von folgenden Beteiligten keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deutsche Bahn AG Immobilien, Deutscher Alpenverein e. V., Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Ainring, 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 Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Schutzgemeinschaft Deut-

scher Wald e.V., Straßenbauamt Traunstein, Bauleitplanung Telekom, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL, Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch keine Abwägung bedarf:

AELF Traunstein, Bergamt Südbayern, Immobilien Freistaat Bayern, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, Eisenbahnbundesamt München, Energienetze Bayern, Gemeinde Anger, Staatliches Bauamt Traunstein,

Stellungnahmen von Behörden oder Träger öffentlicher Belange, die einer Abwägung bedürfen:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 12.08.2025

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 oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

D-1-72-134-8

Ehem. Gut Plachentrum, dann Salzbургisches Pfliegergericht und Forstamt, Südflügel der ehem. zweiflügeligen Anlage, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und Krüppelwalmdach sowie Wappenstein, im Kern 16./17. Jh., Umbau 1677, weitere Veränderung bez. 1733; Hausfigur hl. Johann Nepomuk, 18. Jh.

Das Baudenkmal ist ein bedeutendes Zeugnis eines staatlichen Repräsentativbaus in der Gemeinde Teisendorf. Es ist deshalb darauf zu achten, dass seine dominante baukünstlerische Wirkung nicht beeinträchtigt wird und sich die vorgesehenen Neubauten in Größe und Ausdruck dem Baudenkmal klar unterordnen. Für die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen ist das Landesamt für Denkmalpflege bereits im Austausch mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein.

Das Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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 Markt Teisendorf:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Das Baudenkmal ist mit vollständigem Text bereits am Plan unter unter D. 1. Denkmalschutz sowie in der Begründung unter A. 11. Denkmalschutz aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls jeweils aufgeführt.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Bayernwerk vom 29.07.2025

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

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 Markt Teisendorf:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Im Plan ist ein Hinweis enthalten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Untere Forstbehörde am AELF vom 18.08.2025

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 29.07.2025 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Von o. g. Vorhaben 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. Bauvorhaben keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

Abwägung Markt Teisendorf:

Es bestehen keine Einwände.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 18.08.2025

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

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Amtes für Waldgenetik und der Entwicklung von Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist es, eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Abwägung Markt Teisendorf:

Es bestehen keine Einwände.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Industrie- und Handelskammer vom 12.08.2025

Seitens der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestehen keine Einwände gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort.

Wir begrüßen, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ergeben sich somit keine Anregungen oder Bedenken gegen die 9. Änderung und Neufassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Amtmannfeld II“.

Abwägung Markt Teisendorf:

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Kreisbrandrat vom 29.07.2025

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 (weiterhin) 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 Wasserversorgung wird vermutlich auf Grund des Baubestandes ausreichend sein. Dies bitte ich eigenverantwortlich zu beurteilen.

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

Abwägung Markt Teisendorf:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Landratsamt Berchtesgadener Land vom 29.07.2025

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

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das IB Steger & Partner GmbH vom 22.05.2025 (Bericht-Nr.: 6663/B1/pel), welches aus fachtechnischer Sicht plausibel erscheint. Auf Grund der bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets wurde vorgeschlagen, die ursprünglich angedachten Baugrenzen des Bebauungsplans von den bestehenden Betrieben abzurücken, um eine „einschränkende Rückwirkung“ ausschließen zu können. Zudem wurden auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan und die Begründung ausgearbeitet.

Sowohl das Abrücken der Baugrenzen, als auch sämtliche Formulierungsvorschläge haben offensichtlich bereits Eingang in die vorliegenden Unterlagen gefunden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht daher Einverständnis mit der geplanten Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplans „Amtmannfeld II“

Abwägung Markt Teisendorf:

Es besteht Einverständnis.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Inhalt:

Bauweise

Die beabsichtigte textliche Regelung in C) I.2. Sätze 2 und 3 bezüglich der optischen Gliederung der Baukörper und deren Tiefe ist eine Bauvorschrift i.S.d. Art. 81 BayBO und sollte daher der Festsetzung II.2. zur Bauform zugeordnet werden.

Verkehrsflächen

Am Ende der öffentlichen Stichstraße Amtmannfeld ist eine Wendemöglichkeit freizuhalten. Hinsichtlich der Abmessungen möglicher Wendeanlagen ist die RAS 06 anzuwenden. Die beabsichtigte Rücknahme der im bestehenden Bebauungsplan gesicherten Straßenfläche ist unbegründet.

Abwägung Markt Teisendorf:

Die Sätze 2 und 3 der textliche Festsetzung C.)I.2. werden unter dem zu erweiterten Punkt C. II. 2. „Bauform und Baugestaltung“ bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern.

Bei der nur 55 m langen Stichstraße Amtmannfeld können für die erforderliche Wendefläche auch die vorhandenen Gehwegüberfahrten und Grundstückszufahrten mitbenutzt werden. Dies ist gemäß RAS 06 zulässig und wird auch bei einer maßvollen Nachverdichtung als ausreichend erachtet. Dieser Straßenabschnitt ist Teil des Bebauungsplanes Amtmannfeld I und bleibt unverändert. Die westliche Grenze von Parzelle 12 wird zugunsten der öffentlichen Verkehrsfläche begradigt und entsprechend der bereits erfolgten Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Die planliche Festsetzung ist entsprechend zu ändern.

Weiter zur Stellungnahme:

FB 33 Naturschutz

Eingriffsregelung

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Amtmannfeld II“ soll gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Insofern entfällt die Abhandlung der Eingriffsregelung.

Artenschutz

Im Planbereich befinden sich einige Altbäume die eine gewisse Eignung als Habitatbäume aufweisen. In einer angestrebten Vorabstimmung zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde auf eine bereits durch das Staatliche Bauamt Traunstein erfolgte artenschutzfachliche Untersuchung verwiesen. Diese liegt den Unterlagen nun nicht bei. Auf S.10 der vorliegenden Begründung wird die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Allerdings ohne einen Verweis auf eine ggf. stattgefundene Untersuchung noch auf Ergebnisse dieser. Den textlichen Festsetzungen wiederum ist in Pkt. 6.2 zu entnehmen, dass vor Abbruch von Gebäuden bzw. der Entnahme von Gehölzen artenschutzfachliche Prüfungen zu erfolgen haben. Lediglich bei Vorfinden relevanter Strukturen ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Dieses geplante Vorgehen würde einen Verfahrensfehler darstellen. Für die formell korrekte Durchführung des Vorhabens muss in erster Instanz das zu prüfende Artenspektrum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Ferner müsste im Satzungstext der genaue Untersuchungsumfang, -inhalt und -tiefe festgelegt werden, um artenschutzrechtliche Belange vorab soweit zu klären, um die spätere Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Im Plan werden die zu erhaltenden Bäume gekennzeichnet, nicht aber die zu entfernenden. Dies ergibt sich lediglich schätzbar im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Wünschenswert wäre hier ein Freiflächenplan (bspw. als Teil der Begründung), welcher die zu entfernenden Bäume kennzeichnet. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere wichtig, um die bereits angesprochenen artenschutzfachlichen und –rechtlichen Belange abschließend prüfen zu können. Weiterhin ist im Zusammenhang mit den geplanten Baumfällungen, neben deren Habitatfunktio-

nen, auch die Wirkungen auf das Ortsbild zu nennen. Im Planbereich befinden sich viele Altbäume, die das Ortsbild Teisendorfs maßgeblich positiv beeinflussen. Mit dem Wegfall von (mind.) zwei dieser Bäume ist auch eine gewisse Beeinträchtigung des innerörtlichen Landschaftsbildes sowie dem Wegfall deren Klimafunktion anzunehmen.

Gebietsschutz

Im Planbereich befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete.

Zusammenfassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden artenschutzrechtliche Belange nicht abschließend geklärt. Die oben genannten Punkte sind aber aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde maßgeblich dafür, ob und wie die Bauleitplanung später rechtmäßig ist. Wir empfehlen daher dringend die Überarbeitung zur Erreichung einer (artenschutzrechtlichen) Planungssicherheit.

Abwägung Markt Teisendorf:

Zum Bauvorhaben auf dem Gelände des Amtes für Waldgenetik wurde von Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ durchgeführt (31.03.2023).

Zur Beurteilung der geplanten Baumaßnahmen und Eingriffe auf dem Grundstück des Amtes für Waldgenetik in Teisendorf hinsichtlich Vorkommen von Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten und einer möglichen Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte, erfolgte am 28.03.2023 eine Besichtigung der betroffenen Gebäude. Darüber hinaus erfolgte eine Kontrolle des Gehölzbestands im Umgriff hinsichtlich dauerhafter Quartiere für Fledermäuse sowie halbhöhlen- bzw. höhlenbrütende Vogelarten.

Für Fledermäuse sind im Außenbereich der bestehenden Gebäude keine nutzbaren Strukturen vorhanden. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes im Nordosten verfügt der Baubestand auch über keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse ins Gebäudeinnere, so dass sowohl eine Nutzung der Innenräume als auch eine Überwinterung von Fledermäusen hier ausgeschlossen werden kann. Nur der Dachboden des denkmalgeschützten Gebäudes ist für Fledermäuse über geöffnete Fenster und Dachluken zugänglich. Hier wurden an einer Kaminwand einige Kotpellets der Bartfledermaus nachgewiesen, wobei es sich nur um einen Einzelhangplatz handeln dürfte und Hinweise auf Wochenstuben fehlen. Überwinternde Individuen von Fledermäusen wurden nicht nachgewiesen. Bei der Renovierung des Gebäudes ist daher nur die Eignung des Dachbodens als Fledermausquartier zu berücksichtigen und zu erhalten.

In Bezug auf die Brutvögel ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wird ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse als unwahrscheinlich bewertet.

An dem Gehölzbestand wurden keine potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse bzw. höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen, die bei einer Entnahme der Bäume ausgeglichen werden müssen. Ebenso ist eine Bauzeitenregelung nicht erforderlich.

Bei dem denkmalgeschützten Gebäude sind im Fall einer kompletten Dacherneuerung oder Sanierungsmaßnahmen im Dachboden wie z.B. Isolation, die die Nutzbarkeit der vorhandenen Strukturen einschränken, geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung zu dokumentieren.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Im Plan ist unter Pkt. C.I.6.2. zu ergänzen, dass die artenschutzrechtliche Vorprüfung und deren Erhaltungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu beachten und mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen sind.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu veröffentlichen bzw. der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Nach aktuellem Kenntnisstand wurde die Planung geändert, so dass der überwiegende Baumbestand erhalten werden kann. Da es sich um keinen vorhabenbezogenen sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die entfallenden Bäume nicht gekennzeichnet, sondern nur die zu erhaltenden festgesetzt werden.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen.

Weiter zur Stellungnahme LRA:
AB Z 25 Liegenschaften

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

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

Zudem ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zu beachten.

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

Abwägung Markt Teisendorf:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich um ein bestehendes, bereits bebautes Gebiet handelt, sind die entsprechenden Anlagen für die Abwasserbeseitigung bereits vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über einen ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich Altlasten ist in der Planung enthalten.

Weiter zur Stellungnahme LRA:

Untere Denkmalschutzbehörde

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

S 030 Bildungsregion

Es können derzeit keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Regierung von Oberbayern vom 26.08.2025

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Amtes für Waldgenetik beabsichtigt der Markt Teisendorf die 9. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“. Vorgesehen sind die Errichtung zweier neuer Gebäude, einer Tiefgarage sowie Nebengebäude. Zugleich soll im bestehenden Wohngebiet der anhaltend hohe Wohnraumbedarf durch eine Nachverdichtung gedeckt und eine höhere bzw. flexiblere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bewertung

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal vorhanden, dessen Belange in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen sind (vgl. RP 18 B VIII 3.3.2 G). Zudem liegt das Gebiet in einem wassersensiblen Bereich, sodass zur Verringerung von Hochwasserrisiken eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erforderlich ist (vgl. LEP 7.2.5 G).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Hochwasserschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

Abwägung Markt Teisendorf:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Die Belange des Denkmalschutzes und des Hochwasserschutzes werden berücksichtigt. Die zuständigen Behörden wurden am Verfahren beteiligt.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 27.08.2025

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.

Abwägung Markt Teisendorf:

Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

Es erfolgt keine weitere Stellungnahme. Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 13.08.2025

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungs-pflicht 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.

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

4.1.2 Wasserversorgung

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

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

- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

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

4.2.2 Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt -

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserbeseitigung

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

- Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

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:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.3

Das Gebiet ist bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Soweit als möglich wird das Niederschlagswasser versickert sowie in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Zu 4.5

Unter C. I.6.5. Boden ist bereits aufgeführt, dass der Oberboden fachgerecht zu lagern und ggf. wieder einzubauen ist.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Die Begründung ist zu ergänzen.

Zweckverband Surgruppe vom 26.08.2025

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur 9. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes „Amtmannfeld II“ wie folgt Stellung.

Für die geplante Änderung der Bebauung muss der Grundstücksanschluss für die Freidlinger Straße 2 ½ geändert werden. Die Kosten für die Änderung sind dem Zweckverband in voller Höhe zu erstatten.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

Anhang: Lageplan Wasserleitungen Amtmannfeld II

Abwägung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt wird über die notwendige Verlegung des Grundstücksanschlusses informiert.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung mit der Planänderung sowie die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

4 Bauantrag zur Auffüllung einer landwirtschaftlichen Fläche, Schnelling; Herstellen des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei einem Grundstück in Schnelling die landwirtschaftliche Fläche auffüllen und begradigen. Durch die Auffüllung kann die Fläche besser mit den landwirtschaftlichen Maschinen bearbeitet werden. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Wiese würde dadurch verbessert werden. Die Bewirtschaftung wird dadurch effizienter und sicherer. Es sollen ca. 58.592 m³ aufgefüllt werden.

Die Grundstücksfläche befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im

Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Gemäß Betriebsbeschreibung handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Die durch die Auffüllung genutzte Gemeindeverbindungsstraße 1.014 muss durch den Bauherrn wieder in den, vor Baubeginn, tatsächlichen Zustand gebracht werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Die genutzte Gemeindeverbindungsstraße 1.014 muss nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder instandgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 1 Anwesend: 7

5 Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des landwirtschaftlichen Anwesens, Geischberg; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen in Geischberg das landwirtschaftliche Anwesen abbrechen und neu errichten. Der östliche Teil des Anwesens soll mit den Maßen 9,24 x 7,875 m, der westliche Gebäudeteil soll mit den Maßen 14,74 x 8,115 m errichtet werden. Ebenso soll das Anwesen etwas süd-östlich gedreht werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Auwald dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Das Vorhaben wurde bereits per Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung vom 18.03.2024 besprochen und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Gemäß Bescheid vom 29.07.2024 vom Landratsamt Berchtesgadener Land wurde einem Teilabbruch des Wohnteils zugestimmt, der landwirtschaftliche Teil hätte nicht abgerissen werden dürfen. Da die Antragstellerin jedoch Unterlagen des Landwirtschaftsamts nachgereicht hat, wurde im persönlichen Gespräch mit dem LRA, einem vollständigen Abbruch mündlich zugestimmt.

Das geplante Vorhaben soll um 7,4 % erweitert werden. Dem Anwesen gehören Flächen an, welche bewirtschaftet werden müssen. Um die benötigten Maschinen hierfür trocken zu lagern, ist eine geringe Erweiterung notwendig. Eine geringe Erweiterung seitens der Bauverwaltung ist somit nachvollziehbar.

Die benötigten Stellplätze von zwei pro Wohneinheit sind im Eingabeplan nachgewiesen. Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bauantrag zum Anbau eines Laufstalls an den Bestandsstall für besseres Tierwohl, Traunsteiner Str. Teisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen in der Traunsteiner Straße in Teisendorf einen Laufstall an den Bestandsstall für besseres Tierwohl anbauen. Der Anbau soll im Norden mit den Maßen 39,42 x 18,68 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und Überschämmungsgefährdendes Gebiet dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Gemäß Betriebsbeschreibung handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Demnach ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports, In der Vogelau; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte im Nordwesten seines Anwesens In der Vogelau ein Carport mit den Maßen 8,20 x 6,00 m an der Grundstücksgrenze errichten.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Vogelau II“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu errichten. Im Bebauungsplan ist die Baugrenze für die Garage mit 8,00 x 6,00 m festgesetzt. Die Garage soll das Baufenster um 0,20 m überschreiten.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei. Demnach ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zu stellen.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze ist gering. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden. Dem Antrag auf isolierte Befreiung kann

zugestimmt werden.

Ähnliche zukünftige Bauvorhaben im Gebiet des Bebauungsplanes muss bei Zustimmung ebenfalls zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung