



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum:	Montag, 01.12.2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:07 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aschauer, Elisabeth
Daxer, Gernot
Gasser, Felix
Gasser, Fritz
Gschwendner, Christian
Helminger, Johann
Hogger, Ute
Lang, Sissy
Leitenbacher, Brigitte
Neumeier, Andreas
Quentin, Georg
Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard
Spiegelsperger, Matthias
Stutz, Sabrina
Wetzelsperger, Georg

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Egger, Thomas
Niederstraßer, Anita
Putzhammer, Markus
Stadler, Alois

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 03.11.2025
18:30 - 18:35 Uhr
- 2** Vorstellung der BayernGrund GmbH und einer möglichen Zusammenarbeit - BGM/006/2025
zurückgestellt - neuer Termin Januarsitzung
- 3** Bestellung Kassenverwalter und Aufhebung Stellvertretung LFV/033/2025
19:35 - 19:45 Uhr
- 4** Bauleitplanung Markt Teisendorf; 5. Änderung Flächennutzungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle;
19:45 - 20:15 Uhr
- 4.1** 5. Änderung Flächennutzungsplan Markt Teisendorf Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle;
Abwägung der Eingegangenen Stellungnahmen mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung LBA/060/2025
- 4.2** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss LBA/061/2025
- 5** Ganztagesbetreuung für Grundschulkinder - Interkommunale Zusammenarbeit BGM/005/2025
für die Ferienbetreuung
20:15 - 21:00 Uhr
- 6** Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
21:00 - 21:05 Uhr
- 6.1** Verkauf Karten Freibäder für 2026
- 6.2** Änderung Hausnummern

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

MGR Andreas Neumeier erschien um 18:40 Uhr zu TOP 4 zur Sitzung.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 03.11.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 03.11.2025 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Vorstellung der BayernGrund GmbH und einer möglichen Zusammenarbeit - zurückgestellt - neuer Termin Januarsitzung

Die Vorstellung muss aus terminlichen Gründen verschoben werden.

Zur Kenntnis genommen

3 Bestellung Kassenverwalter und Aufhebung Stellvertretung

Aufgrund von personellen Änderungen in der Finanzverwaltung wird die Kassenverwaltung neu geregelt. Es wird vorgeschlagen nach Art. 100 Abs. 2 GO folgende Bestellungen vorzunehmen:

Ab 01.12.2025 Kassenverwalter Christoph Blümel-Staringer (bisher stellvertretender Kassenverwalter).

In diesem Zusammenhang wird die Bestellungen der bisherigen Kassenverwalterin Franziska Höhn mit sofortiger Wirkung aufgehoben. Dies erfolgt aufgrund einer Information durch die Rechtsaufsicht des Landratsamtes BGL, dass Kassenverwalter bzw. stellvertretende Kassenverwalter Vollzeitbeschäftigte sein sollten.

Eine Stellvertreterregelung soll im neuen Jahr zum 01.02.2026 erfolgen. Die in der Finanzverwaltung derzeit nicht besetzten Stellen werden zum 01.01.2026 sowie spätestens zum 01.04.2026 neu besetzt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt der Bestellung ab 01.12.2025 von
Christoph Blümel-Staringer zum Kassenverwalter
nach Art. 100 Abs. 2 GO zu.

Die Aufhebung der Bestellung der bisherigen stellvertretenden Kassenverwalterin Franziska Höhn wird aufgrund der personellen Änderungen in der Finanzverwaltung mit sofortiger Wirkung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 15 Gegen: 1 Anwesend: 16

4 Bauleitplanung Markt Teisendorf; 5. Änderung Flächennutzungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle;

Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage bei Gemachmühle wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 06.05.2024 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.06.-15.07.2024 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 07.07.2025 abgewogen und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 28.07.-28.08.2025 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Die Veröffentlichung erfolgte über das Amtsblatt Nr. 31 des Landkreises Berchtesgadener Land vom 29.07.2025, über Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie über die gemeindliche Homepage statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Mail vom 28.07.2025 beteiligt.

Zur Kenntnis genommen

4.1 5. Änderung Flächennutzungsplan Markt Teisendorf Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle; Abwägung der Eingegangenen Stellungnahmen mit Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage bei Gemachmühle wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 06.05.2024 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.06.-15.07.2024 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 07.07.2025 abgewogen und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 28.07.-28.08.2025 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Die Veröffentlichung erfolgte über das Amtsblatt Nr. 31 des Landkreises Berchtesgadener Land vom 29.07.2025, über Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie über die gemeindliche Homepage statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Mail vom 28.07.2025 beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen:

Herr, Stellungnahme vom 02.08.2025

Einwendung gegen das Bauvorhaben einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Gemachmühle, Gemeinde Teisendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erheben wir fristgerecht formelle Einwendung gegen das geplante Bauvorhaben einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Hanglage in Gemachmühle, Gemeinde Teisendorf.
Die geplante Anlage betrifft uns als Anwohnerinnen und Anwohner direkt – sowohl durch mögliche ökologische Schäden als auch durch erhebliche Auswirkungen auf Lebensqualität, Landschaft und bauliche Infrastruktur. Nachfolgend führen wir unsere wesentlichen Einwände auf.

1. Bodengutachten und Erosionsgefahr

Das Baugrundstück liegt auf einer Hanglage mit bereits bestehenden Erosionserscheinungen und Senkungen durch Regenwasser. Ein belastbares, unabhängiges Bodengutachten liegt bislang nicht öffentlich vor. Wir befürchten erhebliche Gefahren durch Instabilität des Hanges sowie durch die geplante Rammung von Fundamenten, die auch benachbarte Gebäude beschädigen könnten.

2. Ökologische Funktion und Verlust natürlicher Lebensräume

Die Fläche ist derzeit Grünwiese mit Weidefunktion für Tiere und bildet einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Arten, darunter:

- Eidechsen
- Fledermäuse
- Uhus
- Schlangen
- Verschiedene Grillenarten

Die geplante Bebauung würde zur Zerstörung dieses wertvollen Ökosystems führen. Es fehlt eine nachweislich unabhängige, umfassende ökologische Prüfung. Sogenannte Blindgutachten ohne konkrete Begehungen sind nicht ausreichend.

3. Nähe zu Wohnhäusern und mögliche Wertminderung

Die Anlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden Gemachmühle 1,2 und 3, was zu folgenden Problemen führt:

- Lärmbelästigung durch Wechselrichter und Batteriespeicher
- Keine nachvollziehbaren Lärmgutachten
- Gefährdung durch Baumaßnahmen, insbesondere Erschütterungen durch Rammen
- Wertminderung der Wohnimmobilien durch Verlust von Wohnqualität und Ausblick

Wer übernimmt die Verantwortung und mögliche Entschädigungen für Wertverluste oder Gebäudeschäden?

4. Nähe zum angrenzenden Wald

Die geplante Fläche liegt direkt am Waldrand, was nicht nur das Landschaftsbild zerstört, sondern auch zu:

- Störungen des Waldökosystems
- Potenziellen brandschutzrechtlichen Problemen
- Verlust des natürlichen Übergangsraum zwischen offener Landschaft und Wald

führt. Diese Nähe ist aus ökologischer und sicherheitstechnischer Sicht äußerst kritisch zu betrachten.

5. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplante liegt in offener Hanglage und wäre massiv sichtbar – sowohl aus der Umgebung als auch von höher gelegenen Punkten. Dadurch entstünde eine massive visuelle Beeinträchtigung der Kulturlandschaft. Das widerspricht sowohl dem Anspruch an nachhaltige Entwicklung als auch dem touristischen und wohnlichen Wert der Region.

6. Flächenverbrauch & Grundsatzfrage

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollten ausschließlich auf bereits versiegelten oder nicht landwirtschaftlich nutzbaren Flächen errichtet werden (z. B. Gewerbebrachen, Parkplätze, Straßenränder). Der Verbrauch von aktiven Grün- und Weideflächen in sensibler Hanglage widerspricht dem Prinzip einer nachhaltigen Raumplanung.

7. Verlegung der Wasserleitung (Surgruppe)

Im Rahmen des Bauvorhabens soll nach aktuellem Stand eine bestehende Wasserleitung der Surgruppe verlegt werden. Auch hier ist ungeklärt:

- Wer trägt die Kosten?
- Welche Auswirkungen hat dies auf die Versorgungssicherheit?
- Welche Haftung besteht bei Schäden durch Verlegung oder Fehlfunktion?

8. Fragwürdiger Nutzungsfaktor durch fehlenden Netzausbau

Der derzeitige Netzausbau in unserer Region ist nicht ausreichend, um die geplante PV-Anlage unterbrechungsfrei und wirtschaftlich sinnvoll einzuspeisen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage regelmäßig:

- Gedrosselt oder abgeschaltet wird („Abregelung“),
- Und dadurch ihren wirtschaftlichen und ökologischen Nutzen erheblich verliert.

Auch hier stellt sich die Frage: Ist ein so massiver Eingriff in Natur und Landschaft gerechtfertigt, wenn der tatsächliche Nutzen der Anlage technisch eingeschränkt ist?

9. Forderung nach Vor-Ort-Begehung

Wir bitten ausdrücklich um eine Vor-Ort-Begehung mit:

- Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde,
- Dem planenden Ingenieurbüro / Bauträger,
- Sowie den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern.

Ziel ist es, konkrete Details zu klären, mögliche Alternativen zu prüfen und unsere berechtigten Bedenken direkt vor Ort einzubringen.

Zusammenfassung unserer Forderungen:

- Offenlegung aller relevanten Gutachten (Boden, Lärm, Natur, Netzanschluss, Wertermittlung)
- Klare Aussage zur technischen Nutzbarkeit der Anlage
- Prüfung ökologischer und baulicher Risiken durch unabhängige Stellen
- Vor-Ort-Termin mit Beteiligung der Betroffenen
- Nachweis der rechtlichen und finanziellen Verantwortlichkeit bei Schäden und Eingriffen

Abwägung des Markts Teisendorf:

Zu 1. Es liegt eine geotechnische Stellungnahme vom 30.05.2025 den Unterlagen bei. Diese war Bestandteil der öffentlichen Auslegung.

Zu 2.

Im Jahr 2024 wurden entsprechende Bestandserfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Tagfalter durchgeführt im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Beurteilung ist den Unterlagen beigelegt. Entsprechend notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden in der Planung übernommen und sind bereits darin enthalten.

Zu 3.

Der Betrieb der geplanten Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen mit sich. Im Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (LfU 2014) wird erläutert, dass bereits bei einem Abstand von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet sicher unterschritten wird. Aufgrund der hergestellten Entfernung von ca. 15 m der Module zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Außenbereich keine Überschreitung der geltenden Schallgrenzwerte zu erwarten.

Die erforderliche Trafostation ist etwa 43 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Stromspeicher sind nicht vorgesehen. Sollten Stromspeicher zu einem späteren Zeitpunkt geplant sein, sind entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch aufgrund der Hanglage und der angrenzenden Waldbereiche keine geeigneten Standorte für Stromspeicher.

Ein Lärmgutachten ist somit nicht erforderlich.

Vgl. Stellungnahme AB321 Immissionsschutz:

„Es bestehen daher weiterhin keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans.“

Notwendige Baumaschinen gelangen über die geplante Zufahrt im Südosten auf die Fläche. Diese Zufahrt befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe der genannten Wohngebäude. Des Weiteren wird die geplante PV-Anlage an sensiblen Bereichen entsprechend eingegrünt und somit von den Wohnbebauungen abgeschirmt.

Notwendige Beweissicherungsmaßnahmen sind durch den Betreiber der Anlage zu veranlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Gebot der Rücksichtnahme kommt unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung ein nachbarlicher Abwehranspruch nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (BVerwG, B.v. 24.04.1992 - 4 B 60/92 -, juris). Hierfür gibt es vorliegend keinerlei ernstlichen Anhaltspunkte.

Zu 4.

Aufgrund der Verwendung von Ramm- oder Bohrfundamenten kommt es nicht zu großflächigen Versiegelungen (keine Versiegelung unter den Modulen) auf der Grünlandfläche. Das vorhandene Grünland auf der Fläche bleibt somit auch zukünftig erhalten. Des Weiteren entsteht im Osten des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche. Der Lebensraum für die Tiere geht lediglich temporär während der Bauphase verloren, bleibt jedoch langfristig erhalten.

Brandschutzrechtliche Probleme gehen bei der Errichtung der Anlage nicht einher.

Durch ausreichend Abstand der Module zum Waldbestand und ergänzende Pflanzungen sind keine Verluste von Übergangsraum zwischen offener Landschaft und Wald erkennbar. Durch die Lage der Ausgleichsflächen sind diesbezüglich teilweise Verbesserungen ableitbar.

Zu 5.

Die Umgebung der Vorhabenfläche ist bereits anthropogen vorgeprägt, v.a. durch die Staatsstraße St 2102 im Westen (Entfernung ca. 140 m) und der im Süden angrenzend vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße. Zudem liegt die Planungsfläche laut EnergieAtlas-Bayern in einem benachteiligten Gebiet. Die geplante PV-Anlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen. Um die Anlage in das Landschaftsbild einzu-

binden sind neue Vegetationsstrukturen zur Eingrünung geplant. Die Einstufung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes BGL – FB 33 Naturschutz redaktionell zu „hoch“ geändert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden somit ausreichend abgewogen.

Zu 6.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen eines Energienutzungsplans, erstellt durch den Landkreis BGL für den Markt Teisendorf, wurde im Hinblick auf Solarthermie und Photovoltaik insbesondere Potential auf Dachflächen bewertet und festgestellt. Als mögliche Maßnahme wurde für PV-Freiflächenanlagen eine Maßnahme „Technische Dimensionierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Photovoltaikanlagen entlang des Bahndamms“ definiert. Weitere Flächen wurden hier nicht genannt. Bei der Bauleitplanung Gemachmühle handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem eine angebotene Fläche betrachtet wird, für diese der Marktgemeinderat nach Bewertung der Fläche zugestimmt hat.

Zu 7.

Von einer Verlegung der Wasserleitung ist dem Planungsbüro nichts bekannt.

Zu 8.

Inwieweit eine wirtschaftlich sinnvolle Einspeisung möglich ist, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zu 9.

Vor-Ort-Begehungen der Projektbeteiligten fanden statt. Die Lage und Gegebenheiten vor Ort sind der Gemeinde gut bekannt. Zum Vorentwurf ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Eine ausreichende Beteiligung im Verfahren war möglich.

Zu Zusammenfassung der Forderungen:

Alle relevanten Gutachten lagen mit den Unterlagen öffentlich aus. Informationen zur technischen Nutzbarkeit der Anlage sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Eine ausreichende Prüfung der Risiken fand statt. Ausreichende Beteiligung der Öffentlichkeit war gegeben.

Regelung der Verantwortlichkeiten im Durchführungsvertrag.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deutsche Bahn AG Immobilien, Deutscher Alpenverein e. V., EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Straßenbauamt Traunstein, Ti-Ni-Sued-Pti-21-Bauleitplanung Telekom, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL.

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schreiben vom 12.08.2025

mit Schreiben vom 28.07.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Geltungsbereich befindet sich oberhalb der Anbruchkante einer Rutschung (s. Georisk-Objekt 8142GR015120) und reicht deshalb im Nordwesten randlich in einen Gefahrenhinweisbereich für Rutschungen. Bei einer Begehung im Jahr 2012 waren für diese Rutschung Anzeichen anhaltender Bewegungen festzustellen. Ein Andauern, beziehungsweise eine Ausweitung der Prozesse ist nicht auszuschließen. Die Rutschanfälligkeit des Planungsgebietes wird in der Geotechnischen Stellungnahme der Crystal Geotechnik GmbH vom 30.05.2025 diskutiert und Maßnahmen zum schonenden Umgang des Hanggeländes vorgeschlagen.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Bayernwerk TöB

Schreiben 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.

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

20 kV Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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.

Bergamt Südbayern RegObb

Schreiben vom 26.08.2025

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

Brandschutzdienststelle LRA BGL

Schreiben vom 29.07.2025

Zu oben genannter Anfrage ergeht keine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz.

Eisenbahnbundesamt München

Schreiben vom 07.08.2025

Ihr Schreiben ist am 28.07.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, da die Bahnstrecke 5703 Rosenheim-Freilassing in ca. 2,8 km Entfernung nord-östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstück Nr. 947 der Gemarkung Oberteisendorf vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter

Energienetze Bayern

Schreiben vom 04.08.2025

Gegen die oben genannte Aufstellung der Freiflächenphotovoltaikanlage bestehen unsererseits keine Einwände.

Gemeinde Ainring

Schreiben vom 30.07.2025

Die Gemeinde Ainring bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren.

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

Gemeinde Anger

Schreiben vom 28.07.2025

Gemäß Beschluss vom 02.07.2024 wird auf eine weitere Verfahrensbeteiligung verzichtet.

Gemeinde Siegsdorf,

Schreiben vom 19.08.2025

Die Gemeinde Siegsdorf nimmt vom Genehmigungsverfahren Kenntnis.

Handwerkskammer für München und Oberbayern,

Schreiben vom 14.08.2025

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

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 15. Juli 2024 und unter Berücksichtigung des aktuellen Kenntnisstandes bestehen weiterhin keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

IMBY Bergrechteverwaltung,

Schreiben vom 29.07.2025

vielen Dank für die erneute Beteiligung zu o.g. Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 13. Juni 2024, siehe unten, bleibt unverändert und hat weiterhin Bestand.

Gemäß Stellungnahme vom 13.06.2024:

Das Vorhaben berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. So sind vom Vorhaben keine staats-eigenen Bergrechte betroffen.

Industrie- und Handelskammer,

Schreiben vom 12.08.2025

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO am geplanten Standort weiterhin befürwortet.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle“ nach § 12 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern,

Schreiben vom 27.08.2025

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.

Staatliches Bauamt Traunstein,

Schreiben vom 11.08.2025

Unsere Stellungnahme vom 09.07.2025 (Az.: S22.4622-028/24) bleibt weiterhin gültig.

Nachrichtlich Stellungnahme 09.07.2024:

Leitungsrechte auf Grundstücken des Staatlichen Bauamts Traunstein (z.B. Anschluss bei der Staatsstraße 2102) müssen vorher vertraglich geregelt werden.

Zweckverband Surgruppe.

Schreiben vom 26.08.2025

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe erhebt gegen die Bauleitplanung der „Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle“ keine Einwände

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

Stellungnahmen die sowohl den Bebauungsplan als auch die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen:

AELF Traunstein Forsten

Schreiben vom 28.08.2025

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail 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:

Die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein hat bereits mit Schreiben vom 15.07.2024 (Az.: 4612-45-43-3) Stellung genommen. Nach Prüfung der nun eingereichten Unterlagen sind im Hinblick auf den erforderlichen Waldabstand keine wesentlichen Änderungen erkennbar. An dieser Stelle wird daher auf die Feststellungen und Hinweise der bereits abgegebenen Stellungnahme verwiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 15.07.2024 wurde ausreichend abgewogen. Weshalb auf die Abwägung nicht eingegangen wurde, entzieht sich der Kenntnis der Bauverwaltung.

Zudem wird darauf verwiesen, dass für alle angrenzenden Waldbereiche nun Haftungsfreistellungserklärungen vorliegen.

Abwägung zur Stellungnahme vom 15.07.2024:

Die Angaben können nicht nachvollzogen werden. Fl.Nr. 943 befindet sich im Westen der Anlage. Waldflächen befinden sich hier in ca. 13 m Abstand zur Anlage. Fl.Nr. 985/2 ist ein Weg ohne Waldflächen. Fl.Nr. 1015 weist einen Abstand von ca. 18 m zum angedachten Zaun auf. Angrenzende Waldstrukturen sind bekannt.

Die Bewirtschaftung hat grundsätzlich über das eigene Grundstück zu erfolgen, solange keine Wegerechte eingetragen sind.

Wird zur Kenntnis genommen. Bewirtschaftungerschwernisse sind aufgrund der fehlenden Fahrrechte nicht relevant.

Zukünftig wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Wegeverbindungen zum Wald werden nicht beeinträchtigt. Im Osten grenzen an den Waldrand Ausgleichsflächen ohne Einzäunung an. Es sind keine derartigen Stätten geplant. Es finden keine baulichen Maßnahmen im Nahbereich zu Waldflächen statt. Ein Eingriff in Nachbargrundstücke findet nicht statt. Wird als Hinweis in die Unterlagen aufgenommen.

Die Planungen liegen nicht im Shapeformat vor. Falls diese benötigt werden können diese gerne durch Kostenübernahme durch das AELF erstellt werden. Hierzu wären ebenso Angaben zu Koordinatensystem und Systemanforderungen notwendig.

AELF Traunstein Landwirtschaft

Schreiben vom 05.08.2025

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Aufstellung Freiflächenphotovoltaikanlage SO Gemachmühle vom 02.07.2024 (AZ: AELF-TS-L2.2-4612-45-42-2) und weisen nochmal darauf hin, dass neben der Eingrünung und Extensivierung des Grünlands unter bzw. zwischen den Modulen (gilt als Vermeidungsmaßnahme) kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht!

Laut den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 ist aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen (Extensivgrünland unter den Modulen) kein weiterer Ausgleich notwendig, wenn der Ausgangszustand der Anlagenfläche als „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist (Vgl. Punkt 1.9/b) Vermeidung und Ausgleich Naturhaushalt, bb) Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen). Der größte Teil der Eingriffsfläche wurde als Intensivgrünland (G11) eingestuft.

Des Weiteren ist es völlig unverständlich, weshalb ein berechneter Ausgleichsbedarf von 25.143 Wertpunkten mit mehr als drei Mal so vielen Wertpunkten (82.554) ausgeglichen wird. Dies ist nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird die Planung zum Ausgleich abgelehnt.

Gegen die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage (Module) bestehen weiterhin keine Einwände.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine ausreichende Abwägung der Stellungnahme vom 02.07.2024 fand statt.

Abwägung zur Stellungnahme vom 02.07.2024:

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Leider weicht die Stellungnahme des AELF von der derzeitigen Gesetzgebung und den vorliegenden Leitfäden ab. Flächen, welche eine naturschutzfachliche Aufwertung erfahren wurden in der Ermittlung berücksichtigt.

Die Ausgleichsermittlung wird um einen Bestandsplan ergänzt und falls notwendig angepasst. Die Fläche außerhalb der Anlage wird weiterhin als Grünland genutzt. Lediglich Auflagen zur Pflege werden vorgeschrieben.

Gerne kann sich das AELF hierzu mit den Naturschutzbehörden austauschen. Aufgrund einer erneuten Begehung ist der Ausgangszustand anzupassen, sodass kein Intensivgrünland vorliegt. Ein derartiger Überschuss an Wertpunkten ergibt sich somit nicht mehr. Auch Ausgleichsflächen werden weiterhin landwirtschaftlich (mit gewissen Auflagen) bewirtschaftet. Sie gehen daher der Landwirtschaft nicht verloren.

BUND Naturschutz Berchtesgadener Land

Schreiben vom 22.08.2025

wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren und nehmen gemäß § 63 BNatSchG im Auftrag unseres Landesverbands wie folgt dazu Stellung:

Der BN begrüßt das Vorhaben grundsätzlich. Die vorgesehene, vergleichsweise steile Planungsfläche von 3,3 ha erstreckt sich auf einem SSW-exponierten Hang über rund 150 Höhenmeter. Die Anschlussmöglichkeit an das Stromnetz ist günstig, die voraussichtliche Flächenversiegelung gering. Die nötige Ausgleichsfläche ist ins Planungsgebiet integriert.

Derzeit ist das Planungsgebiet für die Biodiversität nur mäßig wertvoll. Es wird im Oberhang als Rinderweide genutzt und weist dort eine Reihe von Stellen auf, deren Pflanzen Rinder verschmähen. Darunter, bis an die Straßenböschung, erfolgt intensive Grünlandnutzung für Futtergewinnung; dort wird vielfach gemäht und gedüngt.

Die Zustimmung zum Vorhaben macht der BN jedoch vom Umsetzen der unten gekennzeichneten Überlegungen abhängig, andere Aspekte sind als wichtige Anregungen zu verstehen. Ziel des BN ist eine WIN-WIN-Situation für die lokale/regionale Energieversorgung und die lokale Biodiversität. Wir bitten die Marktgemeinde daher eindringlich um genaue Prüfung und Umsetzung.

► Die in der saP vorgegebenen Schutz- und Fördermaßnahmen sind genauestens durchzuführen, kontinuierlich zu überwachen und zu dokumentieren. Dies gilt für (1) Vergrämung geschützter Arten vor jeglicher Baumaßnahme, (2) Bau, (3) Betrieb und (4) Rückbau sowie Rekultivierung der Anlage. Nur dann sind erheblich negative Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht nur unwahrscheinlich, vielmehr könnte sich die Biodiversität vor Ort sogar erheblich verbessern und diese Verbesserung auch langfristig gesichert werden. Eine Vielzahl von Arten könnte hier ein Refugium finden, insbesondere solche, die in den offenen und intensiv agrarisch genutzten Bereichen unserer Grundmoränenlandschaft selten bis sehr selten geworden sind und die am Alpenrand ohnehin seltenen trocken-warmen Standorte bevorzugen (Bedingung für Zustimmung des BN).

Wichtig: Zur Vergrämung bezieht sich die saP auf LfU 2020; den neuesten Forschungsstand zeigt aber: Klar-Weiß, H. (2025): Herpetofauna ... kritische Betrachtung von „Vergrämuungsmaßnahmen“; Anliegen Natur 47(2): online preview, 6 p., Laufen. Vergrämung der Zauneidechse muss deshalb wie bei Klar-Weiß (2025) beschrieben erfolgen, u.a. 2x täglich Absammlung der Zauneidechsen in einem umzäunten Areal mindestens 8 Wochen, u.U. auch über Monate von Frühjahr bis Herbst. Die Marktgemeinde möge diese Vorgaben ergänzen (lassen).

Am Rand des Planungsgebiets wurden auch die sogar mit Verschlechterungsverbot im BNatSchG streng geschützten Vogelarten Uhu und Schwarzstorch beobachtet. Sie erwähnt die saP nicht.

Abwägung Markt Teisendorf:

Wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung beachtet. Zaunkontrollen usw. sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7.4.

In dem in der Stellungnahme genannten Artikel von Klar-Weiß wird ein Beispiel für den Umgang mit Alpensalamander im Eingriffsbereich beschrieben. Dabei erfolgt eine kritische Betrachtung der typischen Vergrämuungsmaßnahme, bei welcher vorhandene Amphibien / Reptilien auf der Eingriffsfläche durch Kurzhalten der Strukturen (etwa durch Mahd) vergrämt werden. Im Artikel wird eine bestimmte Maßnahme betrachtet, bei welcher eine Absammlung von Individuen der Herpetofauna innerhalb der Eingriffsfläche erforderlich sei. Eine genaue Vorgehensweise bzw. Maßnahmenbeschreibung dazu wird jedoch im Artikel nicht beschrieben.

Notwendige Vergrämuungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Bei der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgen keine gravierende Bodeneingriffe. Die Modultische werden mit Schraub-/Rammfundamenten gesetzt, ebenso werden zur Errichtung der Anlage leichte Baumaschinen mit geringer Flächenpressung eingesetzt. Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen werden innerhalb des Pflughorizontes verlegt. Des Weiteren ist die Errichtung der Modulreihen nur innerhalb eines störungsunkritischen Zeitraumes für die Zauneidechse zulässig. Eine Nutzung der Fläche als Winterquartier durch die Zauneidechse kann zudem laut Stellungnahme von Herrn Alexander Scholz, welcher u.a. die Bestandserfassungen der Zauneidechse durchführte, mit angehender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auszug aus der Stellungnahme, Alexander Scholz:

„Winterquartiere im Eingriffsbereich können mit angehender Sicherheit ausgeschlossen werden, da auf der beweideten Fläche keine Tiere festgestellt worden sind und in der Grasnarbe, z.B. auch keine Höhleneingänge von Kleinsäugern auffällig waren.“

Die zitierte Stellungnahme wird in den Unterlagen zur Genehmigungsfassung mit aufgenommen.

Es wird somit an den mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vorgaben festgehalten.

Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde während der Kartierdurchgänge kein Vorkommen des Uhus oder des Schwarzstorchs festgestellt. Des Weiteren würde sich das potentielle Bruthabitat auf die angrenzenden Waldflächen begrenzen. Die Wiesenfläche innerhalb des Geltungsbereiches wäre nicht als Brutplatz für den Uhu oder den Schwarzstorch geeignet.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ging keine negative Stellungnahme hierzu ein.

Weiter in der Stellungnahme:

Außerdem ist im Planungsgebiet an der Straßenböschung nun ein intaktes größeres Vorkommen des Großen Wiesenknopfs dokumentiert (16.08.2025), das beim Mähen der Böschung verschont wurde. Dies ist aus Naturschutzsicht sehr zu begrüßen und dient dem Schutz des sehr seltenen Dunklen Ameisen-Wiesenkopfbäulings.

► Zur Förderung von Flora und Fauna unter den PV-Modulen sollte eine höhere Aufständigung geprüft werden und ggf. erfolgen, mit Abstand zum Boden ca. 1,5 m (statt vorgesehenen 0,8 m), und einem Abstand zwischen den Einzelmodulen von mindestens 0,2 m. So kommt mehr Licht auf den Boden, ist größere Artenvielfalt zu erwarten und außerdem die laufende Pflege des Unterwuchses erleichtert.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bau der PV-Anlage soll gemäß dem aktuellen Stand der Technik erfolgen. Eine höhere Aufständigung bewirkt sowohl statische Schwierigkeiten (höhere Windlast und Schneelast) als auch höhere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund des steilen Hanges ergibt sich mit der aktuellen Planung ein Abstand zum Boden von 0,8 m bis zur Oberkante des Moduls und 1,0 m bis zur Unterkante des Moduls.

An dem Abstand zwischen den Einzelmodulen wird festgehalten, da ansonsten der Nutzen der Anlage reduziert wird. Des Weiteren wird angrenzend eine Ausgleichsfläche entwickelt, ebenso wird ein entsprechendes Pflegekonzept für das Grünland unter den Modulen festgesetzt, sodass einer Verschlechterung der Fläche entgegengewirkt wird.

Weiter in der Stellungnahme:

► Die über dem Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Intensivnutzung ist lt. Vorgabe vom PV-Eigentümer/Betreiber zu tolerieren. Sie hat aber Nährstoffeintrag infolge Überdüngung und ggf. auch Eintrag von Pestiziden ins Planungsgebiet zur Folge, äolisch und via Hangzugwasser. Trotzdem muss im gesamten Planungsgebiet die dauerhafte Etablierung eines arten- und insbesondere kräuterreichen extensiven Grünlands gewährleistet sein - unter den Modulen wie auf der Ausgleichsfläche. Dazu kann es nötig werden, dass der Eigentümer/Betreiber einen adäquaten Pufferstreifen über dem oberen Rand des Planungsgebiets, also über und außerhalb der Ausgleichsfläche etabliert (durch Kauf, Pacht oder Vereinbarung) und diesen z.B. mit einer dichten Hecke standortsgemäß bepflanzt. Außerdem sind invasive Neophyten zu entfernen, wann immer sie auftauchen. Die Marktgemeinde soll unbedingt entsprechende Auflagen erlassen (Bedingung für Zustimmung des BN).

Abwägung:

Die Zielerreichung ist bereits festgesetzt. Falls dieses in absehbarer Zeit nicht erreicht werden kann, sind gegebenenfalls Maßnahmen notwendig. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sind derzeit nicht vorgesehen (Flächenverbrauch, Überkompensation).

Die Neophytenbekämpfung wird redaktionell in den textlichen Festsetzungen unter den Punkten 1.7 und 1.7.2 sowie im Umweltbericht angepasst.

Weiter in der Stellungnahme:

► Die vorgesehenen PV-Module sind ausschließlich hangparallel auf SSW-Exposition ausgerichtet, sie werden also bei Sonnenhöchststand und eher geringem Strombedarf maximal Energie produzieren. Deshalb droht immer wieder Abschaltung der Anlage wegen Netzüberlastung. Zur Stromspeicherung - möglichst über Tage - braucht es daher ausreichend Kapazität. Diese ist nicht eingeplant, was äußerst erstaunt. Die Marktgemeinde soll dem Eigentümer/Betreiber daher die Sicherstellung des kontinuierlichen Betriebs der Anlage (bei entsprechender Einstrahlung) auferlegen, z.B. durch eine ausreichende Stromspeichermöglichkeit (Bedingung für Zustimmung des BN). Der Platz neben der vorgesehenen Trafostation bietet sich dafür an. Der geplante große Eingriff in die Landschaft muss sich volkswirtschaftlich lohnen!

Abwägung:

Aufgrund der Hanglage, der angrenzenden Waldbereiche und der Tallage des Gemachbaches befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bzw. neben der vorgesehenen Trafostation keine geeigneten Standorte für Stromspeicher.

Weiter in der Stellungnahme:

► Georisiko Rutschungen: Zwar ist lt. Baugrunduntersuchung und Georisiko-Karten des LfU keine Großrutschung im Planungsgebiet zu erwarten, doch gilt: Generell ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich nach ergiebigen, länger anhaltenden Niederschlägen im Hanggelände innerhalb besser durchlässiger Böden, oberhalb stark bindigen Schichten in sämtlichen Tiefenlagen Schicht-Hangwasserführungen ausbilden können, deren Ergiebigkeit stark vom Niederschlagsgeschehen abhängig ist. Mit den Aufschlüssen wurde bis zur jeweiligen Aufschlusstiefe aber kein zusammenhängender Schicht- / Hangwasserhorizont oder ein zusammenhängender Grundwasserleiter angetroffen (Baugrunduntersuchung S. 14). Nach eigenen Beobachtungen erscheint die Beurteilung

des Rutschungsrisikos in der Baugrunduntersuchung möglicherweise zu optimistisch. Im relativ steilen Planungsgelände sind mehrere kleinere Rutschungen und Anrisse schon jetzt vorhanden - die Baugrunduntersuchung zeigt nur 1 Beispiel! Nördlich ans Planungsgebiet unmittelbar anschließend sind in der würmzeitlichen Moräne über den gleichen, bekanntlich äußerst rutschungsempfindlichen Flyschmergeln sogar einige größere Rutschungen in der Geologischen Karte 1 : 25000 erfasst, auf kleinere verweist das Symbol "ru". Außerdem tritt an der Straßenböschung zumindest über die gesamten Westhälfte des Planungsgebiets umfangreich Hangzugwasser aus (Beobachtung am 16.08.2025, obwohl es ca. 3-4 Wochen nicht regnete; Fotodokumentationen vorhanden). Infolge zunehmender Starkregen im Klimawandel sind demnach kleinere und selbst etwas größere Rutschungen im Steilgelände nicht auszuschließen, weil oberflächennah eiszeitliche Lockersubstrate liegen und darunter die mehr oder weniger verwitterten Flyschmergel der Achthal-Formation als Wasserstauer wirken. Hangzugwasser fließt über lange Zeiträume und vermindert die Reibung. Die Marktgemeinde möge diese Georisiken ernst nehmen und sie auch dem Investor mitteilen, um Vorkehrungen zu initiieren. Möglicherweise kann durch Drainage im Bereich der Module das Risiko verringert werden; Kabelgräben sind ja ohnehin nötig. Eventuell sollten die Module stellenweise auch tiefer im Flyschmergel verankert werden, sofern er unverwittert als Festgestein vorliegt. Eine (nochmalige) Beratung durch Bau-Experten ist dringend zu empfehlen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Rutschungen und Georisiken sind der Gemeinde bekannt.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt, eine entsprechende geotechnische Stellungnahme vom 30.05.2025 liegt den Unterlagen bei.

Eine weitere Baugrunduntersuchung für die Statikberechnung wird vor Baubeginn durchgeführt (Rammtiefen). Dabei wird der Untergrund sowie die Schnee- und Windlasten mitberücksichtigt.

► Gerade wegen des Georisikos Rutschung könnte sich bei Errichtung oder nach Inbetriebnahme der Anlage herausstellen, dass infolge hoher laufender Sanierungskosten ihre Rentabilität leidet und sie aufzugeben ist. Die Marktgemeinde soll daher vom Eigentümer/Betreiber vollumfängliche Haftung für Schäden aller Art einfordern einschließlich vollständiger Regeneration der Fläche bei Betriebsaufgabe und diese Haftung - auch für den Fall seiner Insolvenz - durch eine entsprechende Versicherung und/oder Bankbürgschaft abdecken lassen (Bedingung für Zustimmung des BN). Anderenfalls ist nicht auszuschließen, dass die Marktgemeinde selbst unter Einsatz von Steuergeld für alle Rekultivierungsmaßnahmen aufkommen muss.

Abwägung:

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden ist keine Drainagen vorgesehen bzw. zulässig.

Hinweise werden an den Bauherren herangetragen.

Weiter in der Stellungnahme:

► Um den Biotop-Verbund zu fördern wird die Marktgemeinde gebeten, das südlich der Straße ans Projektgebiet anschließende Intensivgrünland (möglichst einschließlich des Wasserschuttreifens am Bach) zu erwerben; es könnte gut als Ausgleichsfläche bei diversen Baumaßnahmen dienen. Zugleich würde äolischer Eintrag von dort ausgebrachten Agrar-Substanzen (Mineraldünger, Gülle, Pestizide) in die wertvollen Ausgleichsflächen des Planungsgebiets ausgeschlossen. Dem südlich, jenseits des Bachs, anschließenden Trinkwasserschutzgebiet wäre diese Erwerbung aus gleichen Gründen ebenfalls zuträglich.

Abwägung:

Regelung in Durchführungsvertrag vorgesehen. Vgl. Festsetzung 1.9

In diesem ist eine Rückbauverpflichtung mit Herstellung des Ausgangszustandes gesichert. Ebenso wird eine Rückbaubürgschaft hinterlegt sowie entsprechende Versicherungen für die PV-Anlage abgeschlossen.

► PV-Anlagen außerhalb von Siedlungen sind immer mit deutlichen Eingriffen in Landschaft und Biosphäre verbunden und sollten deshalb sehr zurückhaltend errichtet werden, insbesondere wenn - wie in Teisendorf - die Möglichkeiten im Siedlungsbereich (Dachflächen, Parkplätze usw.) bei Weitem nicht ausgeschöpft sind. Die Marktgemeinde wird daher dringend gebeten, PV-Anlagen (inklusive Batteriespeicher!) im Siedlungsbereich zu fördern. Neben evtl. Zuschüssen tragen hierzu auch indirekte Maßnahmen bei. Beispielsweise sollte sie entschieden darauf dringen, dass das Bayernwerk Freileitungen auf Dächern in Erdanschlüsse umwandelt, so dass diese samt ihren Dachträgern dortige PV-Anlagen nicht weiterhin empfindlich stören und in ihrer Leistung mindern. Lt. (Muster-) Verträgen mit Netzbetreibern kann die Marktgemeinde sehr wohl ihren Einfluss geltend machen und Verbesserungen durchsetzen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung (Kontakt s.u.). Auch die Fotodokumentation kann gerne eingesehen werden.

Schließlich bittet der BN

- um eine kurze Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und
- um Information, wie der Marktgemeinderat obige Überlegungen gewürdigt hat, z.B. durch Übersendung des ausführlichen Sitzungsprotokolls. Dafür danken wir schon im Voraus.

Abwägung:

Zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 26.08.2025

Zu o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 15.07.2024 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Darin wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung des raumordnerischen Grundsatzes zur Lenkung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte einschließlich möglicher Mehrfachnutzung sowie unter Beachtung der Belange der Forstwirtschaft und von Natur und Landschaft die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

In den nun vorliegenden Unterlagen bleibt der Geltungsbereich unverändert; die Baugrenze sowie die eingezäunte Fläche wurden geringfügig reduziert. Zudem wurde der Umweltbericht überarbeitet und ergänzt, u.a. durch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie zusätzliche naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Laut gemeindlicher Abwägung vom 07.07.2025 ist vom Vorhaben kein Wald betroffen; Rodungen sind nicht vorgesehen.

Nicht ersichtlich ist jedoch eine Auseinandersetzung mit dem raumordnerischen Grundsatz LEP 6.2.3 G i.V.m. LEP 7.1.3 G zur Lenkung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte sowie zur möglichen Mehrfachnutzung. Wir bitten, diesen Aspekt im weiteren Verfahren nachzuholen.

Die abschließende Bewertung, ob den Belangen der Forstwirtschaft sowie von Natur und Landschaft durch die ergänzten Unterlagen ausreichend Rechnung getragen wird, obliegt den zuständigen Fachstellen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Gemachmühle“ in der Fassung vom 07.07.2025 weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

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).

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen eines Energienutzungsplans, erstellt durch den Landkreis BGL für den Markt Teisendorf, wurde im Hinblick auf Solarthermie und Photovoltaik insbesondere Potential auf Dachflächen

bewertet und festgestellt. Als mögliche Maßnahme wurde für PV-Freiflächenanlagen eine Maßnahme „Technische Dimensionierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Photovoltaikanlagen entlang des Bahndamms“ definiert. Weitere Flächen wurden hier nicht genannt. Bei der Bauleitplanung Gemachmühle handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem eine angebotene Fläche betrachtet wird, für diese der Marktgemeinderat nach Bewertung der Fläche zugestimmt hat.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die nur die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft:

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 13.08.2025

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans Oberteisendorf im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage SO Gemachmühle“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Teis-12529/2024 vom 01.07.2024 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren. Diese ist auch hier vollumfänglich zutreffend.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Schreiben vom 12.06.2025

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

Seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Teisendorf im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaik SO Gemachmühle“ haben sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht augenscheinlich keine relevanten Änderungen ergeben. Es bestehen daher weiterhin keine grundlegenden Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Inhalt:

Baugebiete müssen grundsätzlich an das öffentliche Straßennetz angebunden sein, dies gilt auch für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik-Anlage. Deshalb sollte in der Planzeichnung des FNP das öffentliche Straßennetz und die Anbindung des Plangebiets bis zur St 2102 mit den entsprechenden Planzeichen nach PlanZV erkennbar dargestellt sein.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Erschließung des Areals ist gesichert. Öffentliche Straßenverkehrsflächen liegen direkt an. Es erfolgt eine nachrichtliche, redaktionelle Anpassung bzw. Bezeichnung der Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches.

FB 33 Naturschutz

Gegenüber der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände vorzubringen, sofern die damit einhergehende Nutzungsänderung in der nachgeordneten Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Beeinträchtigung für und Landschaft nach sich zieht. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden gesondert in der naturschutzfachlichen Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Im Übrigen wird auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Übrigen wird auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren verwiesen.

FB 41 Gesundheitswesen

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.06.2024 verwiesen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es werden keine Einwände erhoben.

S030 Klimaschutzmanagement

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben

Abwägung:

Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Planung wird gem. der vorgenommenen Abwägung redaktionell geändert. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat stellt die 5. Änderung des Flächennutzungsplans fest.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte für die Genehmigung vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 1 Anwesend: 17

4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

Für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage bei Gemachmühle wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 06.05.2024 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.06.-15.07.2024 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 07.07.2025 abgewogen und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 28.07.-28.08.2025 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Die Veröffentlichung erfolgte über das Amtsblatt Nr. 31 des

Landkreises Berchtesgadener Land vom 29.07.2025, über Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie über die gemeindliche Homepage statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Mail vom 28.07.2025 beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen:

Herr Josef Aschauer, Stellungnahme vom 02.08.2025

Einwendung gegen das Bauvorhaben einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Gemachmühle, Gemeinde Teisendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erheben wir fristgerecht formelle Einwendung gegen das geplante Bauvorhaben einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Hanglage in Gemachmühle, Gemeinde Teisendorf.
Die geplante Anlage betrifft uns als Anwohnerinnen und Anwohner direkt – sowohl durch mögliche ökologische Schäden als auch durch erhebliche Auswirkungen auf Lebensqualität, Landschaft und bauliche Infrastruktur. Nachfolgend führen wir unsere wesentlichen Einwände auf.

10. Bodengutachten und Erosionsgefahr

Das Baugrundstück liegt auf einer Hanglage mit bereits bestehenden Erosionserscheinungen und Senkungen durch Regenwasser. Ein belastbares, unabhängiges Bodengutachten liegt bislang nicht öffentlich vor. Wir befürchten erhebliche Gefahren durch Instabilität des Hanges sowie durch die geplante Rammung von Fundamenten, die auch benachbarte Gebäude beschädigen könnten.

11. Ökologische Funktion und Verlust natürlicher Lebensräume

Die Fläche ist derzeit Grünwiese mit Weidefunktion für Tiere und bildet einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Arten, darunter:

- Eidechsen
- Fledermäuse
- Uhus
- Schlangen
- Verschiedene Grillenarten

Die geplante Bebauung würde zur Zerstörung dieses wertvollen Ökosystems führen. Es fehlt eine nachweislich unabhängige, umfassende ökologische Prüfung. Sogenannte Blindgutachten ohne konkrete Begehungen sind nicht ausreichend.

12. Nähe zu Wohnhäusern und mögliche Wertminderung

Die Anlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden Gemachmühle 1,2 und 3, was zu folgenden Problemen führt:

- Lärmbelästigung durch Wechselrichter und Batteriespeicher
- Keine nachvollziehbaren Lärmgutachten
- Gefährdung durch Baumaßnahmen, insbesondere Erschütterungen durch Rammen
- Wertminderung der Wohnimmobilien durch Verlust von Wohnqualität und Ausblick

Wer übernimmt die Verantwortung und mögliche Entschädigungen für Wertverluste oder Gebäudeschäden?

13. Nähe zum angrenzenden Wald

Die geplante Fläche liegt direkt am Waldrand, was nicht nur das Landschaftsbild zerstört, sondern auch zu:

- Störungen des Waldökosystems
- Potenziellen brandschutzrechtlichen Problemen
- Verlust des natürlichen Übergangsraum zwischen offener Landschaft und Wald

führt. Diese Nähe ist aus ökologischer und sicherheitstechnischer Sicht äußerst kritisch zu betrachten.

14. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplante liegt in offener Hanglage und wäre massiv sichtbar – sowohl aus der Umgebung als auch von höher gelegenen Punkten. Dadurch entstünde eine massive visuelle Beeinträchtigung der Kulturlandschaft. Das widerspricht sowohl dem Anspruch an nachhaltige Entwicklung als auch dem touristischen und wohnlichen Wert der Region.

15. Flächenverbrauch & Grundsatzfrage

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollten ausschließlich auf bereits versiegelten oder nicht landwirtschaftlich nutzbaren Flächen errichtet werden (z. B. Gewerbebranchen, Parkplätze, Straßenränder). Der Verbrauch von aktiven Grün- und Weideflächen in sensibler Hanglage widerspricht dem Prinzip einer nachhaltigen Raumplanung.

16. Verlegung der Wasserleitung (Surgruppe)

Im Rahmen des Bauvorhabens soll nach aktuellem Stand eine bestehende Wasserleitung der Surgruppe verlegt werden. Auch hier ist ungeklärt:

- Wer trägt die Kosten?
- Welche Auswirkungen hat dies auf die Versorgungssicherheit?
- Welche Haftung besteht bei Schäden durch Verlegung oder Fehlfunktion?

17. Fragwürdiger Nutzungsfaktor durch fehlenden Netzausbau

Der derzeitige Netzausbau in unserer Region ist nicht ausreichend, um die geplante PV-Anlage unterbrechungsfrei und wirtschaftlich sinnvoll einzuspeisen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage regelmäßig:

- Gedrosselt oder abgeschaltet wird („Abregelung“),
- Und dadurch ihren wirtschaftlichen und ökologischen Nutzen erheblich verliert.

Auch hier stellt sich die Frage: Ist ein so massiver Eingriff in Natur und Landschaft gerechtfertigt, wenn der tatsächliche Nutzen der Anlage technisch eingeschränkt ist?

18. Forderung nach Vor-Ort-Begehung

Wir bitten ausdrücklich um eine Vor-Ort-Begehung mit:

- Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde,
- Dem planenden Ingenieurbüro / Bauträger,
- Sowie den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern.

Ziel ist es, konkrete Details zu klären, mögliche Alternativen zu prüfen und unsere berechtigten bedenken direkt vor Ort einzubringen.

Zusammenfassung unserer Forderungen:

- Offenlegung aller relevanten Gutachten (Boden, Lärm, Natur, Netzanschluss, Wertermittlung)
- Klare Aussage zur technischen Nutzbarkeit der Anlage
- Prüfung ökologischer und baulicher Risiken durch unabhängige Stellen
- Vor-Ort-Termin mit Beteiligung der Betroffenen
- Nachweis der rechtlichen und finanziellen Verantwortlichkeit bei Schäden und Eingriffen

Abwägung des Markts Teisendorf:

Zu 1. Es liegt eine geotechnische Stellungnahme vom 30.05.2025 den Unterlagen bei. Diese war Bestandteil der öffentlichen Auslegung.

Zu 2.

Im Jahr 2024 wurden entsprechende Bestandserfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Tagfalter durchgeführt im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Beurteilung ist den Unterlagen beigelegt. Entsprechend notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden in der Planung übernommen und sind bereits darin enthalten.

Zu 3.

Der Betrieb der geplanten Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen mit sich. Im Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (LfU 2014) wird erläutert, dass bereits bei einem Abstand von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet sicher unterschritten wird. Aufgrund der hergestellten Entfernung von ca. 15 m der Module zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Außenbereich keine Überschreitung der geltenden Schallgrenzwerte zu erwarten.

Die erforderliche Trafostation ist etwa 43 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Stromspeicher sind nicht vorgesehen. Sollten Stromspeicher zu einem späteren Zeitpunkt geplant sein, sind entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch aufgrund der Hanglage und der angrenzenden Waldbereiche keine geeigneten Standorte für Stromspeicher.

Ein Lärmgutachten ist somit nicht erforderlich.

Vgl. Stellungnahme AB321 Immissionsschutz:

„Es bestehen daher weiterhin keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans.“

Notwendige Baumaschinen gelangen über die geplante Zufahrt im Südosten auf die Fläche. Diese Zufahrt befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe der genannten Wohngebäude. Des Weiteren wird die geplante PV-Anlage an sensiblen Bereichen entsprechend eingegrünt und somit von den Wohnbebauungen abgeschirmt.

Notwendige Beweissicherungsmaßnahmen sind durch den Betreiber der Anlage zu veranlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Gebot der Rücksichtnahme kommt unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung ein nachbarlicher Abwehranspruch nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (BVerwG, B.v. 24.04.1992 - 4 B 60/92 -, juris). Hierfür gibt es vorliegend keinerlei ernstlichen Anhaltspunkte.

Zu 4.

Aufgrund der Verwendung von Ramm- oder Bohrfundamenten kommt es nicht zu großflächigen Versiegelungen (keine Versiegelung unter den Modulen) auf der Grünlandfläche. Das vorhandene Grünland auf der Fläche bleibt somit auch zukünftig erhalten. Des Weiteren entsteht im Osten des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche. Der Lebensraum für die Tiere geht lediglich temporär während der Bauphase verloren, bleibt jedoch langfristig erhalten.

Brandschutzrechtliche Probleme gehen bei der Errichtung der Anlage nicht einher.

Durch ausreichend Abstand der Module zum Waldbestand und ergänzende Pflanzungen sind keine Verluste von Übergangsraum zwischen offener Landschaft und Wald erkennbar. Durch die Lage der Ausgleichsflächen sind diesbezüglich teilweise Verbesserungen ableitbar.

Zu 5.

Die Umgebung der Vorhabenfläche ist bereits anthropogen vorgeprägt, v.a. durch die Staatsstraße St 2102 im Westen (Entfernung ca. 140 m) und der im Süden angrenzend vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße. Zudem liegt die Planungsfläche laut EnergieAtlas-Bayern in einem benachteiligten Gebiet. Die geplante PV-Anlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen. Um die Anlage in das Landschaftsbild einzubinden sind neue Vegetationsstrukturen zur Eingrünung geplant. Die Einstufung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes BGL – FB 33 Naturschutz redaktionell zu „hoch“ geändert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden somit ausreichend abgewogen.

Zu 6.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen eines Energienutzungsplans, erstellt durch den Landkreis BGL für den Markt Teisendorf, wurde im Hinblick auf Solarthermie und Photovoltaik insbesondere Potential auf Dachflächen bewertet und festgestellt. Als mögliche Maßnahme wurde für PV-Freiflächenanlagen eine Maßnahme „Technische Dimensionierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Photovoltaikanlagen entlang des Bahndamms“ definiert. Weitere Flächen wurden hier nicht genannt. Bei der Bauleitplanung Gemachmühle handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem eine angebotene Fläche betrachtet wird, für diese der Marktgemeinderat nach Bewertung der Fläche zugestimmt hat.

Zu 7.

Von einer Verlegung der Wasserleitung ist dem Planungsbüro nichts bekannt.

Zu 8.

Inwieweit eine wirtschaftlich sinnvolle Einspeisung möglich ist, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zu 9.

Vor-Ort-Begehungen der Projektbeteiligten fanden statt. Die Lage und Gegebenheiten vor Ort sind der Gemeinde gut bekannt. Zum Vorentwurf ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Eine ausreichende Beteiligung im Verfahren war möglich.

Zu Zusammenfassung der Forderungen:

Alle relevanten Gutachten lagen mit den Unterlagen öffentlich aus. Informationen zur technischen Nutzbarkeit der Anlage sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Eine ausreichende Prüfung der Risiken fand statt. Ausreichende Beteiligung der Öffentlichkeit war gegeben. Regelung der Verantwortlichkeiten im Durchführungsvertrag.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deutsche Bahn AG Immobilien, Deutscher Alpenverein e. V., EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfi-

nanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Straßenbauamt Traunstein, Ti-Ni-Sued-Pti-21-Bauleitplanung Telekom, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL.

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt,

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schreiben vom 12.08.2025

mit Schreiben vom 28.07.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Geltungsbereich befindet sich oberhalb der Anbruchkante einer Rutschung (s. Georisk-Objekt 8142GR015120) und reicht deshalb im Nordwesten randlich in einen Gefahrenhinweisbereich für Rutschungen. Bei einer Begehung im Jahr 2012 waren für diese Rutschung Anzeichen anhaltender Bewegungen festzustellen. Ein Andauern, beziehungsweise eine Ausweitung der Prozesse ist nicht auszuschließen. Die Rutschanfälligkeit des Planungsgebietes wird in der Geotechnischen Stellungnahme der Crystal Geotechnik GmbH vom 30.05.2025 diskutiert und Maßnahmen zum schonenden Umgang des Hanggeländes vorgeschlagen.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Bayernwerk TöB

Schreiben 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.

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

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

20 kV Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. 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.

Bergamt Südbayern RegObb

Schreiben vom 26.08.2025

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

Brandschutzdienststelle LRA BGL

Schreiben vom 29.07.2025

Zu oben genannter Anfrage ergeht keine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz.

Eisenbahnbundesamt München

Schreiben vom 07.08.2025

Ihr Schreiben ist am 28.07.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, da die Bahnstrecke 5703 Rosenheim-Freilassing in ca. 2,8 km Entfernung nord-östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstück Nr. 947 der Gemarkung Oberteisendorf vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter

Energienetze Bayern

Schreiben vom 04.08.2025

Gegen die oben genannte Aufstellung der Freiflächenphotovoltaikanlage bestehen unsererseits keine Einwände.

Gemeinde Ainring

Schreiben vom 30.07.2025

Die Gemeinde Ainring bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren.

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

Gemeinde Anger

Schreiben vom 28.07.2025

Gemäß Beschluss vom 02.07.2024 wird auf eine weitere Verfahrensbeteiligung verzichtet.

Gemeinde Siegsdorf,

Schreiben vom 19.08.2025

Die Gemeinde Siegsdorf nimmt vom Genehmigungsverfahren Kenntnis.

Handwerkskammer für München und Oberbayern,

Schreiben vom 14.08.2025

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

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 15. Juli 2024 und unter Berücksichtigung des aktuellen Kenntnisstandes bestehen weiterhin keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

IMBY Bergrechteverwaltung,

Schreiben vom 29.07.2025

vielen Dank für die erneute Beteiligung zu o.g. Verfahren. Unsere Stellungnahme vom 13. Juni 2024, siehe unten, bleibt unverändert und hat weiterhin Bestand.

Gemäß Stellungnahme vom 13.06.2024:

Das Vorhaben berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. So sind vom Vorhaben keine staats-eigenen Bergrechte betroffen.

Industrie- und Handelskammer,

Schreiben vom 12.08.2025

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO am geplanten Standort weiterhin befürwortet.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle“ nach § 12 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern daher nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern,

Schreiben vom 27.08.2025

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.

Staatliches Bauamt Traunstein,

Schreiben vom 11.08.2025

Unsere Stellungnahme vom 09.07.2025 (Az.: S22.4622-028/24) bleibt weiterhin gültig.

Nachrichtlich Stellungnahme 09.07.2024:

Leitungsrechte auf Grundstücken des Staatlichen Bauamts Traunstein (z.B. Anschluss bei der Staatsstraße 2102) müssen vorher vertraglich geregelt werden.

Zweckverband Surgruppe.

Schreiben vom 26.08.2025

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe erhebt gegen die Bauleitplanung der „Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle“ keine Einwände

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die einer Abwägung und Beschlussfassung bedürfen:
Stellungnahmen die sowohl den Bebauungsplan als auch die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen:

AELF Traunstein Forsten

Schreiben vom 28.08.2025

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail 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: Die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein hat bereits mit Schreiben vom 15.07.2024 (Az.: 4612-45-43-3) Stellung genommen. Nach Prüfung der nun eingereichten Unterlagen sind im Hinblick auf den erforderlichen Waldabstand keine wesentlichen Änderungen erkennbar. An dieser Stelle wird daher auf die Feststellungen und Hinweise der bereits abgegebenen Stellungnahme verwiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 15.07.2024 wurde ausreichend abgewogen. Weshalb auf die Abwägung nicht eingegangen wurde, entzieht sich der Kenntnis der Bauverwaltung.

Zudem wird darauf verwiesen, dass für alle angrenzenden Waldbereiche nun Haftungsfreistellungserklärungen vorliegen.

Abwägung zur Stellungnahme vom 15.07.2024:

Die Angaben können nicht nachvollzogen werden. Fl.Nr. 943 befindet sich im Westen der Anlage. Waldflächen befinden sich hier in ca. 13 m Abstand zur Anlage. Fl.Nr. 985/2 ist ein Weg ohne Waldflächen. Fl.Nr. 1015 weist einen Abstand von ca. 18 m zum angedachten Zaun auf. Angrenzende Waldstrukturen sind bekannt.

Die Bewirtschaftung hat grundsätzlich über das eigene Grundstück zu erfolgen, solange keine Wegerechte eingetragen sind.

Wird zur Kenntnis genommen. Bewirtschaftungserschwernisse sind aufgrund der fehlenden Fahrrechte nicht relevant.

Zukünftig wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Wegeverbindungen zum Wald werden nicht beeinträchtigt. Im Osten grenzen an den Waldrand Ausgleichsflächen ohne Einzäunung an. Es sind keine derartigen Stätten geplant. Es finden keine baulichen Maßnahmen im Nahbereich zu Waldflächen statt. Ein Eingriff in Nachbargrundstücke findet nicht statt. Wird als Hinweis in die Unterlagen aufgenommen.

Die Planungen liegen nicht im Shapeformat vor. Falls diese benötigt werden können diese gerne durch Kostenübernahme durch das AELF erstellt werden. Hierzu wären ebenso Angaben zu Koordinatensystem und Systemanforderungen notwendig.

AELF Traunstein Landwirtschaft

Schreiben vom 05.08.2025

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Aufstellung Freiflächenphotovoltaikanlage SO Gemachmühle vom 02.07.2024 (AZ: AELF-TS-L2.2-4612-45-42-2) und weisen nochmal darauf hin, dass neben der Eingrünung und Extensivierung des Grünlands unter bzw. zwischen den Modulen (gilt als Vermeidungsmaßnahme) kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht!

Laut den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 ist aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen (Extensivgrünland unter den Modulen) kein weiterer Ausgleich notwendig, wenn der Ausgangszustand der Anlagenfläche als „intensiv genutztes Grünland“

(BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist (Vgl. Punkt 1.9/b) Vermeidung und Ausgleich Naturhaushalt, bb) Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen). Der größte Teil der Eingriffsfläche wurde als Intensivgrünland (G11) eingestuft.

Des Weiteren ist es völlig unverständlich, weshalb ein berechneter Ausgleichsbedarf von 25.143 Wertpunkten mit mehr als drei Mal so vielen Wertpunkten (82.554) ausgeglichen wird. Dies ist nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wird die Planung zum Ausgleich abgelehnt.

Gegen die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage (Module) bestehen weiterhin keine Einwände.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine ausreichende Abwägung der Stellungnahme vom 02.07.2024 fand statt.

Abwägung zur Stellungnahme vom 02.07.2024:

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Leider weicht die Stellungnahme des AELF von der derzeitigen Gesetzgebung und den vorliegenden Leitfäden ab. Flächen, welche eine naturschutzfachliche Aufwertung erfahren wurden in der Ermittlung berücksichtigt.

Die Ausgleichsermittlung wird um einen Bestandsplan ergänzt und falls notwendig angepasst. Die Fläche außerhalb der Anlage wird weiterhin als Grünland genutzt. Lediglich Auflagen zur Pflege werden vorgeschrieben.

Gerne kann sich das AELF hierzu mit den Naturschutzbehörden austauschen. Aufgrund einer erneuten Begehung ist der Ausgangszustand anzupassen, sodass kein Intensivgrünland vorliegt. Ein derartiger Überschuss an Wertpunkten ergibt sich somit nicht mehr. Auch Ausgleichsflächen werden weiterhin landwirtschaftlich (mit gewissen Auflagen) bewirtschaftet. Sie gehen daher der Landwirtschaft nicht verloren.

BUND Naturschutz Berchtesgadener Land

Schreiben vom 22.08.2025

wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren und nehmen gemäß § 63 BNatSchG im Auftrag unseres Landesverbands wie folgt dazu Stellung:

Der BN begrüßt das Vorhaben grundsätzlich. Die vorgesehene, vergleichsweise steile Planungsfläche von 3,3 ha erstreckt sich auf einem SSW-exponierten Hang über rund 150 Höhenmeter. Die Anschlussmöglichkeit an das Stromnetz ist günstig, die voraussichtliche Flächenversiegelung gering. Die nötige Ausgleichsfläche ist ins Planungsgebiet integriert.

Derzeit ist das Planungsgebiet für die Biodiversität nur mäßig wertvoll. Es wird im Oberhang als Rinderweide genutzt und weist dort eine Reihe von Stellen auf, deren Pflanzen Rinder verschmähen. Darunter, bis an die Straßenböschung, erfolgt intensive Grünlandnutzung für Futtergewinnung; dort wird vielfach gemäht und gedüngt.

Die Zustimmung zum Vorhaben macht der BN jedoch vom Umsetzen der unten gekennzeichneten Überlegungen abhängig, andere Aspekte sind als wichtige Anregungen zu verstehen. Ziel des BN ist eine WIN-WIN-Situation für die lokale/regionale Energieversorgung und die lokale Biodiversität. Wir bitten die Marktgemeinde daher eindringlich um genaue Prüfung und Umsetzung.

► Die in der saP vorgegebenen Schutz- und Fördermaßnahmen sind genauestens durchzuführen, kontinuierlich zu überwachen und zu dokumentieren. Dies gilt für (1) Vergrämung geschützter Arten vor jeglicher Baumaßnahme, (2) Bau, (3) Betrieb und (4) Rückbau sowie Rekultivierung der Anlage. Nur dann sind erheblich negative Auswirkungen auf Flora und Fauna nicht nur unwahrscheinlich, vielmehr könnte sich die Biodiversität vor Ort sogar erheblich verbessern und diese Verbesserung auch langfristig gesichert werden. Eine Vielzahl von Arten könnte hier ein Refugium

finden, insbesondere solche, die in den offenen und intensiv agrarisch genutzten Bereichen unserer Grundmoränenlandschaft selten bis sehr selten geworden sind und die am Alpenrand ohnehin seltenen trocken-warmen Standorte bevorzugen (Bedingung für Zustimmung des BN).

Wichtig: Zur Vergrämung bezieht sich die saP auf LfU 2020; den neuesten Forschungsstand zeigt aber: Klar-Weiß, H. (2025): Herpetofauna ... kritische Betrachtung von „Vergrämnungsmaßnahmen“; Anliegen Natur 47(2): online preview, 6 p., Laufen. Vergrämung der Zauneidechse muss deshalb wie bei Klar-Weiß (2025) beschrieben erfolgen, u.a. 2x täglich Absammlung der Zauneidechsen in einem umzäunten Areal mindestens 8 Wochen, u.U. auch über Monate von Frühjahr bis Herbst. Die Marktgemeinde möge diese Vorgaben ergänzen (lassen).

Am Rand des Planungsgebiets wurden auch die sogar mit Verschlechterungsverbot im BNatSchG streng geschützten Vogelarten Uhu und Schwarzstorch beobachtet. Sie erwähnt die saP nicht.

Abwägung Markt Teisendorf:

Wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung beachtet. Zaunkontrollen usw. sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7.4.

In dem in der Stellungnahme genannten Artikel von Klar-Weiß wird ein Beispiel für den Umgang mit Alpensalamander im Eingriffsbereich beschrieben. Dabei erfolgt eine kritische Betrachtung der typischen Vergrämnungsmaßnahme, bei welcher vorhandene Amphibien / Reptilien auf der Eingriffsfläche durch Kurzhalten der Strukturen (etwa durch Mahd) vergrämt werden. Im Artikel wird eine bestimmte Maßnahme betrachtet, bei welcher eine Absammlung von Individuen der Herpetofauna innerhalb der Eingriffsfläche erforderlich sei. Eine genaue Vorgehensweise bzw. Maßnahmenbeschreibung dazu wird jedoch im Artikel nicht beschrieben.

Notwendige Vergrämnungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Bei der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgen keine gravierende Bodeneingriffe. Die Modultische werden mit Schraub-/Rammfundamenten gesetzt, ebenso werden zur Errichtung der Anlage leichte Baumaschinen mit geringer Flächenpressung eingesetzt. Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen werden innerhalb des Pflughorizontes verlegt. Des Weiteren ist die Errichtung der Modulreihen nur innerhalb eines störungsunkritischen Zeitraumes für die Zauneidechse zulässig. Eine Nutzung der Fläche als Winterquartier durch die Zauneidechse kann zudem laut Stellungnahme von Herrn Alexander Scholz, welcher u.a. die Bestandserfassungen der Zauneidechse durchführte, mit angehender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auszug aus der Stellungnahme, Alexander Scholz:

„Winterquartiere im Eingriffsbereich können mit angehender Sicherheit ausgeschlossen werden, da auf der beweideten Fläche keine Tiere festgestellt worden sind und in der Grasnarbe, z.B. auch keine Höhleneingänge von Kleinsäugetern auffällig waren.“

Die zitierte Stellungnahme wird in den Unterlagen zur Genehmigungsfassung mit aufgenommen.

Es wird somit an den mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vorgaben festgehalten.

Im Rahmen der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde während der Kartierdurchgänge kein Vorkommen des Uhus oder des Schwarzstorchs festgestellt. Des Weiteren würde sich das potentielle Bruthabitat auf die angrenzenden Waldflächen begrenzen. Die Wiesenfläche innerhalb des Geltungsbereiches wäre nicht als Brutplatz für den Uhu oder den Schwarzstorch geeignet.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ging keine negative Stellungnahme hierzu ein.

Weiter in der Stellungnahme:

Außerdem ist im Planungsgebiet an der Straßenböschung nun ein intaktes größeres Vorkommen des Großen Wiesenknopfs dokumentiert (16.08.2025), das beim Mähen der Böschung verschont wurde. Dies ist aus Naturschutzsicht sehr zu begrüßen und dient dem Schutz des sehr seltenen Dunklen Ameisen-Wiesenkopfbäulings.

► Zur Förderung von Flora und Fauna unter den PV-Modulen sollte eine höhere Aufständering geprüft werden und ggf. erfolgen, mit Abstand zum Boden ca. 1,5 m (statt vorgesehenen 0,8 m), und einem Abstand zwischen den Einzelmodulen von mindestens 0,2 m. So kommt mehr Licht auf den Boden, ist größere Artenvielfalt zu erwarten und außerdem die laufende Pflege des Unterwuchses erleichtert.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bau der PV-Anlage soll gemäß dem aktuellen Stand der Technik erfolgen. Eine höhere Aufständering bewirkt sowohl statische Schwierigkeiten (höhere Windlast und Schneelast) als auch höhere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund des steilen Hanges ergibt sich mit der aktuellen Planung ein Abstand zum Boden von 0,8 m bis zur Oberkante des Moduls und 1,0 m bis zur Unterkante des Moduls.

An dem Abstand zwischen den Einzelmodulen wird festgehalten, da ansonsten der Nutzen der Anlage reduziert wird. Des Weiteren wird angrenzend eine Ausgleichsfläche entwickelt, ebenso wird ein entsprechendes Pflegekonzept für das Grünland unter den Modulen festgesetzt, sodass einer Verschlechterung der Fläche entgegengewirkt wird.

Weiter in der Stellungnahme:

► Die über dem Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Intensivnutzung ist lt. Vorgabe vom PV-Eigentümer/Betreiber zu tolerieren. Sie hat aber Nährstoffeintrag infolge Überdüngung und ggf. auch Eintrag von Pestiziden ins Planungsgebiet zur Folge, äolisch und via Hangzugwasser. Trotzdem muss im gesamten Planungsgebiet die dauerhafte Etablierung eines arten- und insbesondere kräuterreichen extensiven Grünlands gewährleistet sein - unter den Modulen wie auf der Ausgleichsfläche. Dazu kann es nötig werden, dass der Eigentümer/Betreiber einen adäquaten Pufferstreifen über dem oberen Rand des Planungsgebiets, also über und außerhalb der Ausgleichsfläche etabliert (durch Kauf, Pacht oder Vereinbarung) und diesen z.B. mit einer dichten Hecke standortsgemäß bepflanzt. Außerdem sind invasive Neophyten zu entfernen, wann immer sie auftauchen. Die Marktgemeinde soll unbedingt entsprechende Auflagen erlassen (Bedingung für Zustimmung des BN).

Abwägung:

Die Zielerreichung ist bereits festgesetzt. Falls dieses in absehbarer Zeit nicht erreicht werden kann, sind gegebenenfalls Maßnahmen notwendig. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sind derzeit nicht vorgesehen (Flächenverbrauch, Überkompensation).

Die Neophytenbekämpfung wird redaktionell in den textlichen Festsetzungen unter den Punkten 1.7 und 1.7.2 sowie im Umweltbericht angepasst.

Weiter in der Stellungnahme:

► Die vorgesehenen PV-Module sind ausschließlich hangparallel auf SSW-Exposition ausgerichtet, sie werden also bei Sonnenhöchststand und eher geringem Strombedarf maximal Energie produzieren. Deshalb droht immer wieder Abschaltung der Anlage wegen Netzüberlastung. Zur Stromspeicherung - möglichst über Tage - braucht es daher ausreichend Kapazität. Diese ist nicht eingeplant, was äußerst erstaunt. Die Marktgemeinde soll dem Eigentümer/Betreiber daher die Sicherstellung des kontinuierlichen Betriebs der Anlage (bei entsprechender Einstrahlung) auferlegen, z.B. durch eine ausreichende Stromspeichermöglichkeit (Bedingung für Zustimmung des BN). Der Platz neben der vorgesehenen Trafostation bietet sich dafür an. Der geplante große Eingriff in die Landschaft muss sich volkswirtschaftlich lohnen!

Abwägung:

Aufgrund der Hanglage, der angrenzenden Waldbereiche und der Tallage des Gemachbaches befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bzw. neben der vorgesehenen Trafostation keine geeigneten Standorte für Stromspeicher.

Weiter in der Stellungnahme:

► Georisiko Rutschungen: Zwar ist lt. Baugrunduntersuchung und Georisiko-Karten des LfU keine Großrutschung im Planungsgebiet zu erwarten, doch gilt: Generell ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich nach ergiebigen, länger anhaltenden Niederschlägen im Hanggelände innerhalb besser durchlässiger Böden, oberhalb stark bindigen Schichten in sämtlichen Tiefenlagen Schicht-Hangwasserführungen ausbilden können, deren Ergiebigkeit stark vom Niederschlagsgeschehen abhängig ist. Mit den Aufschlüssen wurde bis zur jeweiligen Aufschlusstiefe aber kein zusammenhängender Schicht- / Hangwasserhorizont oder ein zusammenhängender Grundwasserleiter angetroffen (Baugrunduntersuchung S. 14). Nach eigenen Beobachtungen erscheint die Beurteilung des Rutschungsrisikos in der Baugrunduntersuchung möglicherweise zu optimistisch. Im relativ steilen Planungsgelände sind mehrere kleinere Rutschungen und Anrisse schon jetzt vorhanden - die Baugrunduntersuchung zeigt nur 1 Beispiel! Nördlich ans Planungsgebiet unmittelbar anschließend sind in der würmzeitlichen Moräne über den gleichen, bekanntlich äußerst rutschungsempfindlichen Flyschmergeln sogar einige größere Rutschungen in der Geologischen Karte 1 : 25000 erfasst, auf kleinere verweist das Symbol "ru". Außerdem tritt an der Straßenböschung zumindest über die gesamten Westhälfte des Planungsgebiets umfangreich Hangzugwasser aus (Beobachtung am 16.08.2025, obwohl es ca. 3-4 Wochen nicht regnete; Fotodokumentationen vorhanden). Infolge zunehmender Starkregen im Klimawandel sind demnach kleinere und selbst etwas größere Rutschungen im Steilgelände nicht auszuschließen, weil oberflächennah eiszeitliche Lockersubstrate liegen und darunter die mehr oder weniger verwitterten Flyschmergel der Achthal-Formation als Wasserstauer wirken. Hangzugwasser fließt über lange Zeiträume und vermindert die Reibung. Die Marktgemeinde möge diese Georisiken ernst nehmen und sie auch dem Investor mitteilen, um Vorkehrungen zu initiieren. Möglicherweise kann durch Drainage im Bereich der Module das Risiko verringert werden; Kabelgräben sind ja ohnehin nötig. Eventuell sollten die Module stellenweise auch tiefer im Flyschmergel verankert werden, sofern er unverwittert als Festgestein vorliegt. Eine (nochmalige) Beratung durch Bau-Experten ist dringend zu empfehlen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Rutschungen und Georisiken sind der Gemeinde bekannt.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt, eine entsprechende geotechnische Stellungnahme vom 30.05.2025 liegt den Unterlagen bei.

Eine weitere Baugrunduntersuchung für die Statikberechnung wird vor Baubeginn durchgeführt (Rammtiefen). Dabei wird der Untergrund sowie die Schnee- und Windlasten mitberücksichtigt.

► Gerade wegen des Georisikos Rutschung könnte sich bei Errichtung oder nach Inbetriebnahme der Anlage herausstellen, dass infolge hoher laufender Sanierungskosten ihre Rentabilität leidet und sie aufzugeben ist. Die Marktgemeinde soll daher vom Eigentümer/Betreiber vollumfängliche Haftung für Schäden aller Art einfordern einschließlich vollständiger Regeneration der Fläche bei Betriebsaufgabe und diese Haftung - auch für den Fall seiner Insolvenz - durch eine entsprechende Versicherung und/oder Bankbürgschaft abdecken lassen (Bedingung für Zustimmung des BN). Anderenfalls ist nicht auszuschließen, dass die Marktgemeinde selbst unter Einsatz von Steuergeld für alle Rekultivierungsmaßnahmen aufkommen muss.

Abwägung:

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden ist keine Drainagen vorgesehen bzw. zulässig.

Hinweise werden an den Bauherren herangetragen.

Weiter in der Stellungnahme:

► Um den Biotop-Verbund zu fördern wird die Marktgemeinde gebeten, das südlich der Straße ans Projektgebiet anschließende Intensivgrünland (möglichst einschließlich des Wasserschuttreifens am Bach) zu erwerben; es könnte gut als Ausgleichsfläche bei diversen Baumaßnahmen dienen. Zugleich würde äolischer Eintrag von dort ausgebrachten Agrar-Substanzen (Mineraldünger, Gülle, Pestizide) in die wertvollen Ausgleichsflächen des Planungsgebiets ausgeschlossen. Dem südlich, jenseits des Bachs, anschließenden Trinkwasserschutzgebiet wäre diese Erwerbung aus gleichen Gründen ebenfalls zuträglich.

Abwägung:

Regelung in Durchführungsvertrag vorgesehen. Vgl. Festsetzung 1.9

In diesem ist eine Rückbauverpflichtung mit Herstellung des Ausgangszustandes gesichert. Ebenso wird eine Rückbaubürgschaft hinterlegt sowie entsprechende Versicherungen für die PV-Anlage abgeschlossen.

► PV-Anlagen außerhalb von Siedlungen sind immer mit deutlichen Eingriffen in Landschaft und Biosphäre verbunden und sollten deshalb sehr zurückhaltend errichtet werden, insbesondere wenn - wie in Teisendorf - die Möglichkeiten im Siedlungsbereich (Dachflächen, Parkplätze usw.) bei Weitem nicht ausgeschöpft sind. Die Marktgemeinde wird daher dringend gebeten, PV-Anlagen (inklusive Batteriespeicher!) im Siedlungsbereich zu fördern. Neben evtl. Zuschüssen tragen hierzu auch indirekte Maßnahmen bei. Beispielsweise sollte sie entschieden darauf dringen, dass das Bayernwerk Freileitungen auf Dächern in Erdanschlüsse umwandelt, so dass diese samt ihren Dachträgern dortige PV-Anlagen nicht weiterhin empfindlich stören und in ihrer Leistung mindern. Lt. (Muster-) Verträgen mit Netzbetreibern kann die Marktgemeinde sehr wohl ihren Einfluss geltend machen und Verbesserungen durchsetzen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung (Kontakt s.u.). Auch die Fotodokumentation kann gerne eingesehen werden.

Schließlich bittet der BN

- um eine kurze Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme und
- um Information, wie der Marktgemeinderat obige Überlegungen gewürdigt hat, z.B. durch Übersendung des ausführlichen Sitzungsprotokolls. Dafür danken wir schon im Voraus.

Abwägung:

Zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 26.08.2025

Zu o.g. Planung hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 15.07.2024 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Darin wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung des raumordnerischen Grundsatzes zur Lenkung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte einschließlich möglicher Mehrfachnutzung sowie unter Beachtung der Belange der Forstwirtschaft und von Natur und Landschaft die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

In den nun vorliegenden Unterlagen bleibt der Geltungsbereich unverändert; die Baugrenze sowie die eingezäunte Fläche wurden geringfügig reduziert. Zudem wurde der Umweltbericht überarbeitet und ergänzt, u.a. durch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie zusätzliche naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Laut gemeindlicher Abwägung vom 07.07.2025 ist vom Vorhaben kein Wald betroffen; Rodungen sind nicht vorgesehen.

Nicht ersichtlich ist jedoch eine Auseinandersetzung mit dem raumordnerischen Grundsatz LEP 6.2.3 G i.V.m. LEP 7.1.3 G zur Lenkung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte sowie zur möglichen Mehrfachnutzung. Wir bitten, diesen Aspekt im weiteren Verfahren nachzuholen.

Die abschließende Bewertung, ob den Belangen der Forstwirtschaft sowie von Natur und Landschaft durch die ergänzten Unterlagen ausreichend Rechnung getragen wird, obliegt den zuständigen Fachstellen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Gemachmühle“ in der Fassung vom 07.07.2025 weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

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).

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen eines Energienutzungsplans, erstellt durch den Landkreis BGL für den Markt Teisendorf, wurde im Hinblick auf Solarthermie und Photovoltaik insbesondere Potential auf Dachflächen bewertet und festgestellt. Als mögliche Maßnahme wurde für PV-Freiflächenanlagen eine Maßnahme „Technische Dimensionierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Photovoltaikanlagen entlang des Bahndamms“ definiert. Weitere Flächen wurden hier nicht genannt. Bei der Bauleitplanung Gemachmühle handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem eine angebotene Fläche betrachtet wird, für diese der Marktgemeinderat nach Bewertung der Fläche zugestimmt hat.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die nur den Bebauungsplan betreffen:

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 13.08.2025

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO „Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Teis-12527/2024 vom 01.07.2024 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Auf nachfolgende Punkte aus dieser Stellungnahme dürfen wir noch einmal eingehen und um Berücksichtigung bitten:

- Zu 4.1.1 Grundwasser:

Da die vormals geplante Dränage von Hangwasseraustritten anhand der aktualisierten geotechnischen Stellungnahme vom 30.05.2025 verworfen wurde, entfällt das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zum Ableiten von Grundwasser.

- Zu 4.3.2 Niederschlagswasser:

Da die vormals geplante Sammlung und Ableitung des oberhalb des Hanges zufließenden Niederschlagswassers anhand der aktualisierten geotechnischen Stellungnahme vom 30.05.2025 verworfen wurde, entfällt das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser, zumal der Abwasserbegriff aufgrund fehlender Sammlung nicht mehr zutreffend ist (→§ 54 WHG). Dies gilt ebenso für das von den Modulen abtropfende Niederschlagswasser.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

AB 321 Immissionsschutz

Seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage SO Gemachmühle“ der Marktgemeinde Teisendorf haben sich aus immissionschutzfachlicher Sicht offensichtlich keine relevanten Änderungen ergeben. Es bestehen daher weiterhin keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Inhalt:

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über eine landwirtschaftliche Zuwegung im Südosten, welche an eine südlich angrenzende Straße des Marktes Teisendorf anschließt. Über diese ist ein direkter Anschluss an die ca. 140 m westlich gelegene Staatsstraße St 2102 gegeben. Diese für die Ausweisung des Baugebiets grundsätzlich erforderliche Straßenerschließung sollte planungsrechtlich dauerhaft gesichert und im Rechtsplan entsprechend mit dem Planzeichen für Straßenverkehrsflächen verbindlich festgesetzt werden.

Abwägung:

Redaktionelle Ergänzung der Straßenbezeichnungen außerhalb des Geltungsbereiches.

FB 33 Naturschutz

Eingriffsregelung

Den vorliegenden Unterlagen zufolge wurde für große Teile der bestehenden Weide unter den geplanten PV-Modulen der BNT G11 kartiert. Nach Ortseinsichten durch die uNB kann dies nicht nachvollzogen werden. Sollte eine erneute Beteiligung stattfinden, bitten wir daher um Zusendung der Kartierberichte. Andernfalls ist aus naturschutzfachlicher Sicht der BNT G211 angezeigt und wir empfehlen die Anpassung der Bilanzierung.

Abwägung:

Der BNT wird entsprechend angepasst. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung im Bestands- und Eingriffsplan sowie im Umweltbericht.

Artenschutz

Die geplanten CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse bereiten auf Hanglagen erfahrungsgemäß in der Umsetzung statische Schwierigkeiten. Da die CEF-Maßnahmen maßgeblich zur (artenschutzrechtlichen) Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes beitragen, empfehlen wir, die Umsetzbarkeit vor Satzungsbeschluss detailliert zu prüfen.

Die Vergrämungsflächen für die Zauneidechse sind bislang sehr eng um das kartierte Habitat gelegt. In Anbetracht der umliegenden Strukturen sowie des Aktionsradius der Zauneidechse (bis zu 200 m) ist die Vergrämungsfläche sowie die Umzäunungen zu klein dimensioniert. Diese können Beeinträchtigungen innerhalb des Eingriffsbereiches nicht mit hinreichender Sicherheit ausschließen. In diesem Zug ist weiterhin anzumerken, dass aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich wird, ob im Zuge der Kartierungen Winterquartiere der Zauneidechse nachgewiesen wurden. Analog zur BNT-Kartierung bitten wir im Falle einer erneuten Beteiligung auch hier um Zusendung der Kartierberichte.

In Bezug auf den Neuntöter ist der saP auf S. 36 Folgendes zu entnehmen: „Wichtig ist auch ein ungehinderter Überblick über das Revier und dessen nähere Umgebung.“ Dem kann fachlich gefolgt werden. Allerdings wird in der saP sowie dem Umweltbericht ausschließlich die Blendwirkung der PV-Module als Störfaktor behandelt, nicht aber die Sichtbehinderungen durch die Anlage selbst. Aus den Unterlagen geht nicht hervor ob und inwiefern der Neuntöter (sowie andere Tierarten) bei der Nahrungssuche durch die Photovoltaikanlage beeinträchtigt werden. Insofern können aus naturschutzfachlicher Sicht auch hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände anhand der vorliegenden Unterlagen bislang nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

In Kap. 8 der vorliegenden Begründung sowie Pkt. 1.7.2 der textlichen Festsetzungen ist die Vermeidung invasiver Arten auf drei Jahre begrenzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Aufkommen invasiver Arten nachhaltig zu verhindern. Von einer zeitlichen Begrenzung sollte daher abgesehen werden.

Abwägung:

Es wird auf die Berichte der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie auf nachfolgende Stellungnahme von Herrn Alexander Scholz, welcher u.a. die Bestandserfassungen der Zauneidechse und der Avifauna durchführte, hingewiesen.

Stellungnahme, Alexander Scholz:

„Auf die Hanglagenthematik bei der Herstellung der Zauneidechsen-CEF-Maßnahmen (CEF-1, Kap. 4.2.1) wurde explizit auf Seite 19 unten hingewiesen und ein Lösungsansatz vorgeschlagen. Zusätzlich können bei Bedarf unterhalb der zu erstellenden Habitatstrukturen ingenieurbologische Sicherungen, z.B. durch quer zum Hang eingebaute Stammteile, errichtet werden.

Im Bereich der Vergrämungsfläche wurden bei keiner Begehung Zauneidechsen nachgewiesen. Der Kernbereich der Vorkommen liegt im Umfeld der Nachweisorte. Die Vergrämungsfläche kann aber bei Bedarf jederzeit vorsorglich nach Süden erweitert werden. Winterquartiere im Eingriffsbereich können mit angehender Sicherheit ausgeschlossen werden, da auf der beweideten Fläche keine Tiere festgestellt worden sind und in der Grasnarbe, z.B. auch keine Höhleneingänge von Kleinsäugetieren auffällig waren.

Neuntöter weisen an PV-Anlagen mit nutzbaren Brutgebüschchen oder Feldhecken im Umfeld, teilweise hohe Dichten auf und nutzen die äußeren Modultische oder die Einzäunungen auch als Ansitzwarten (eigene Beobachtungen). Aufgrund der Höhe der Modultische mit den Abständen dazwischen ist eine Beeinträchtigung der Sicht für die Art mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu befürchten. Ein ungehinderter Überblick über das Revier dürfte insofern auch weiterhin möglich sein. Nach Zaplata et al. (NABU 2022) gehören Neuntöter "jenem Bereich des Gesamtartenspektrums an, der prinzipiell auch in Freiflächen-Solaranlagen (PV-FFA) existieren können. In einer aktuellen, umfassenden Studie ist der Neuntöter als eine Vogelart des Offenlandes geführt, die PV-FFA nachweislich als Bruthabitat nutzt." In der Studie wird u.a. auch erwähnt, dass im Umfeld einer Anlage der Stand eines Neuntöter-Reviers wie vor der Errichtung gehalten werden konnte. Zudem wird durch die Vermeidungsmaßnahme V-9 (Kap. 4.1.9) eine blütenreichere Vegetation entwickelt. Im Vergleich zu der im Rahmen der Begehungen im Jahr 2024 vorhandenen intensiven Beweidung in Kombination mit der mehrschürigen Mahd und vorherigem Ausbringen organischen Düngers dürfte sich die Nahrungsverfügbarkeit bei richtiger Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme eher verbessern. Im direkten Umfeld der geplanten Anlage liegen darüber hinaus auch in weiten Teilen nutzbare Nahrungssuchgebiete für den Neuntöter vor.“

Die zitierte Stellungnahme wird in den Unterlagen zur Genehmigungsfassung mit aufgenommen.

Gebietsschutz

Mit der vorliegenden FFH-Vorabschätzung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Die Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden im vorliegenden Umweltbericht als „mittel“ beschrieben. In diesem Zug wird in den Unterlagen immer wieder auf die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen verwiesen. Aufgrund der Hanglage sind die geplanten Heckenpflanzungen aber nur bedingt geeignet, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. So bleibt die Photovoltaikanlage aller Voraussicht nach auch trotz den Eingrünungsmaßnahmen sichtbar und die Auswirkungen daher aus naturschutzfachlicher Sicht als hoch zu werten.

Ferner wird die nahegelegene Staatsstraße sowie die Wohnbebauung als anthropogene Überprägung und damit als Vorbelastung gewertet. Allerdings ist die Staatsstraße im Plangebiet bereits mehrheitlich nicht mehr wahrnehmbar und der Weiler Gemachmühle als Wohnbebauung hinterlässt im Zusammenspiel mit der umgebenden Landschaft trotz des anthropogen vorgeprägten Charakters im Gesamtbild beim (Durchschnitts-) Betrachtenden einen relativ naturnahen Eindruck. Insofern ist die angenommene Beeinträchtigung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht umfänglich nachvollziehbar. Dasselbe gilt im Sinne der Wechselwirkung der Schutzgüter auch für das Schutzgut Mensch.

Abwägung:

Die entsprechende Textpassage sowie die textlichen Festsetzungen unter den Punkten 1.7 und 1.7.2 werden redaktionell angepasst.

Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage SO Gemachmühle“ berührt insbesondere artenschutzrechtliche sowie weitere naturschutzrechtliche und –fachliche Belange, die mit den vorgelegten Unterlagen bislang nicht ausreichend abgehandelt wurden, um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes abschließend zu gewährleisten. Wir empfehlen daher dringend die Überarbeitung der Unterlagen in den oben genannten Punkten.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht insoweit Einverständnis.

FB 41 Gesundheitswesen (Hygiene)

Es wird auf die vorhergehende Stellungnahme vom 20.06.2024 verwiesen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Keine Einwendungen.

S030 Klimaschutzmanagement

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung:

Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

MGR Helminger erkundigt sich ob in der Bauleitplanung technische Vorgaben aufgenommen werden können. Bezüglich der Wechselrichter soll so geplant werden, dass diese so weit weg von der Bebauung installiert werden, wie dies technisch möglich ist. Nach Auskunft des Planungsbüros wird dies auch so beabsichtigt.

MGR Wetzelsperger erkundigt sich, ob tatsächlich ein Speicher nicht vorgesehen wird. Gemäß den Stellungnahmen ist dies technisch nicht möglich. Er bittet um Prüfung bei der Ausführungsplanung, ob ein Speicher doch im weiteren Verfahren vorgesehen werden kann.

Beschluss:

Durch die vorgenommene Abwägung sind nur redaktionelle Anpassungen der Planung erforderlich. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenommene Abwägung und den Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Gemachmühle als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17

5 Ganztagesbetreuung für Grundschulkinder - Interkommunale Zusammenarbeit für die Ferienbetreuung

Der Übergang von der Kindertagesbetreuung im Kindergarten in die Grundschule stellt viele Familien vor Herausforderungen, denn der Bedarf an Ganztagsangeboten für Kinder im Grundschulalter ist noch nicht vollständig gedeckt, auch wenn in den letzten Jahren sehr viele Plätze geschaffen wurden.

Damit nach der Einschulung keine Betreuungslücke entsteht, wurde der bundesweite Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder eingeführt. Dieser tritt am 1. August 2026 in Kraft. Er gilt dann zunächst für Kinder der ersten Klassenstufe und wird in den Folgejahren jeweils um eine Klassenstufe erweitert, sodass er ab August 2029 für die Klassenstufen eins bis vier gilt. Der Rechtsanspruch gem. §24 SGB VIII in der ab 01.08.2026 geltenden Fassung gilt an fünf Tagen pro Woche, für acht Stunden täglich mit maximal 20 Schließtagen pro Jahr, auch in den 14 Ferienwochen. Während der Schulzeit ist nur die Zeit nach dem regulären Unterricht durch die Ganztagsbetreuung abzudecken, sie ist Teil des Schulbetriebs und liegt in der Verantwortung der Grundschulen. Es gilt der vom Schulamt festgelegte Schulsprengel.

Die Ferienbetreuung ist eine außerschulische Veranstaltung, der Gesetzgeber weist ausdrücklich auf die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit hin (vgl. Art. 8 BayKiBiG). Es sind acht Stunden Betreuungszeit durchzuführen. Der Schulsprengel spielt dabei keine Rolle.

Ländlich geprägte, kleine Kommunen haben hier zwei Möglichkeiten:

- Sie können die Betreuung in der eigenen Kommune eigenständig organisieren.
- Sie können sich interkommunal zusammenschließen und die Betreuung gemeinschaftlich organisieren.

Für den Fall, dass sich eine Kommune für eine **eigenständige Betreuung** entschließt, müssen unabhängig von der Anzahl der Kinder immer mindestens zwei Betreuungspersonen anwesend sein. Für kleinere Gruppen bedeutet das, dass die Kosten für die Betreuung sehr hoch sein werden. Auch ist die Redundanz schwieriger zu gewährleisten.

Die Vorteile für eine **interkommunale Zusammenarbeit** im Bereich der außerschulischen Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder in den Ferien sind wie folgt:

- Bessere Redundanz durch mehr Personal wegen mehr zu betreuenden Kindern
- Betrieb eines Standorts
- Bessere Auslastung
- Insgesamt weniger Personal nötig, weil Synergieeffekte (dadurch kosteneffizient)

Erster Bürgermeister Gasser befürwortet eine gemeinsame interkommunale Lösung, ggf. auch mit weiteren Gemeinden außerhalb des Landkreises. Der dafür erarbeitete Konzeptentwurf ist dem TOP beigelegt. Die wichtigsten Details werden hier genannt:

- **Für die Kommune kostendeckender Betrieb** (Gesamtkosten abzüglich Förderung durch den Freistaat Bayern in noch nicht bekannter Höhe = Elternbeitrag)
- Der **Transport** zur Betreuung und nach Hause ist **von den Eltern zu organisieren**.
- Die **Betreuungszeit soll von 7.30 – 15.30 Uhr** festgelegt werden. Es können zwei Buchungszeiten gewählt werden: 7.30 – 13.30 Uhr und 7.30 – 15.30 Uhr. Die Buchung kann tageweise erfolgen
- **Grundschulkinder ohne Rechtsanspruch sollen auch berücksichtigt werden**, haben jedoch einen höheren Beitrag (weil keine Förderung durch den Freistaat) zu bezahlen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch viele rechtliche Fragestellungen nicht zu beantworten. Die für den Freistaat Bayern zugrundeliegenden rechtlichen Grundlagen (KM-Bek und BayEUG) werden frühestens im 1. Quartal 2026 durch das Kultusministerium veröffentlicht. Um einen angemessenen Planungsvorlauf für die Ferienbetreuung zu haben, versuchen wir jedoch schon jetzt, die strukturellen Grundlagen zu schaffen.

Wer bei einer interkommunalen Zusammenarbeit künftig die Trägerkommune sein soll, in der die Ferienbetreuung stattfinden könnte, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch genauso unklar wie die Fragestellung, ob für die Betreuung eigenes Personal eingestellt oder die Betreuung über einen freien Träger der Jugendhilfe angeboten werden soll.

Mit dem Beschluss ermöglichen die kommunalen Gremien, den zuständigen Verwaltungen einen Handlungsspielraum, um die notwendigen Planungen voranzutreiben.

Weiterführende Informationen unter:

https://www.ifp.bayern/files/media/ifp/public/downloads/de/hortkongresse/2025/Fr_Deininger_Ferienbetreuung_Ganztag.pdf

https://www.stmas.bayern.de/imperia/md/content/stmas/stmas_inet/kinderbetreuung/k03sps_1210-023294_stmas_praxisleitfaden_ganztagsangebot_a4_002.pdf

MGR Gernot Daxer erkundigt sich nach dem Betreuungsschlüssel. Dieser ist in dem Entwurf für das Konzept zur Ferienbetreuung geregelt. Es sind zwei Betreuungspersonen für 20 Kinder vorgesehen, wobei mindestens eine Person die Fachausbildung der/des staatlich anerkannten Erzieherin/s vorweisen muss. Eine weitere Person wird für jeweils 15 Kinder angestellt.

Der Standort für die Betreuung ist noch nicht festgelegt und soll im Rahmen der Verhandlungen festgelegt werden. Hier ist auch möglich, dass die Betreuung in unterschiedlichen Gemeinden durchgeführt wird.

Dritter Bürgermeister Georg Quentin findet es Schwierig, dass die Gemeinden den Anspruch erfüllen müssen, hierzu jedoch noch wenige Informationen vorliegen. Gemäß seiner Rückmeldung kann die Betreuung auch über Vereine wie Übungsleiter von Sportvereinen durchgeführt werden.

MGR Georg Wetzelsperger bittet um Auskunft welche Räumlichkeiten für die Betreuung vorgesehen sind. Derzeit wird dies in den Schulen geplant, da diese in den Ferienzeiten kaum genutzt werden. Es wurde jedoch noch keine verbindliche Regelung getroffen. Die Buchung der Betreuung soll nach Rückfrage bei der Schuleinschreibung in der jeweiligen Gemeinde mit behandelt werden. Auch eine unterjährige Nachbuchung soll möglich sein, sollte dies von Familien gewünscht werden.

Nach Rückfrage von MGR Johann Helminger ist die Kostenneutralität nur bei der Ferienbetreuung vorgesehen. Die Kosten für die Ganztagsbetreuung sind von der jeweiligen Kommune zu übernehmen.

MGR Ute Hogger befürchtet, dass Fachpersonal für die Betreuung insbesondere in den Ferienzeiten schwer zu finden sein wird. Die Möglichkeit der tageweisen Betreuung somit der unregelmäßigen Anwesenheit der Kinder wird dies noch erschweren.

MGR Andreas Neumeier sieht eine gute Möglichkeit mit der Ferienbetreuung Mitarbeiter gewinnen zu können. Die Betreuung der Kinder in der Ferienzeit ist oft eine große Herausforderung für Arbeitskräfte.

MGR Fritz Gasser erkundigt sich, ob die Betreuung auch über externe Träger übernommen werden kann. Die Betreuung kann nach Auskunft von Bürgermeister Gasser sowohl über eigenes Personal als auch über einen Träger erfolgen. Dies soll im Rahmen der Verhandlungen mit den weiteren Gemeinden festgelegt werden.

MGR Bernhard Reitschuh befürchtet, dass bei zu vielen Gemeinden, dies sich interkommunal zusammenschließen, die Fahrtwege für die Familien zu weit werden und dann das Angebot nicht genutzt wird. Hier ist ein Mittelweg zu finden, dass die Kosten gering gehalten werden und die Fahrtwege nicht zu weit sind.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Ganztagsförderung für Kinder im Grundschulalter gem. § 24 SGB VIII neue Fassung, während der Ferienbetreuung, wenn möglich interkommunal abgedeckt wird. Der Bürgermeister wird beauftragt, unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptentwurfs, mit interessierten Kommunen Kontakt aufzunehmen und eine interkommunale Vereinbarung zu treffen. Der Abschluss einer Zweckvereinbarung ist dabei das Ziel; über den Inhalt der Zweckvereinbarung wird der Gemeinderat informiert. Der Grundsatz der Kostenneutralität für die Kommune ist dabei zu berücksichtigen. Der Markt Teisendorf kann dabei ebenso als möglicher Träger auftreten, wie jede andere beteiligte Kommune. Die Entscheidung darüber liegt bei den Bürgermeistern und der Bürgermeisterin. Die Abrechnung der Kosten ist nach der KommHV mit den anderen Kommunen über eine Zweckvereinbarung zu regeln und abzurechnen. Einer Durchführung mit eigenem kommunalem Personal oder über einen Träger der freien Jugendhilfe wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17

6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
21:00 - 21:05 Uhr

6.1 Verkauf Karten Freibäder für 2026

Der Verkauf der Karten für die Freibäder Teisendorf und Neukirchen für 2026 ist ab 01.12.25 möglich. Bis 31.12.25 kann die Karte mit 15 % Ermäßigung erworben werden, bis Ende der Osterferien mit einer Ermäßigung von 10 %. Der Kauf der Karten erfolgt über die Finanzverwaltung.

6.2 Änderung Hausnummern

MGR Johann Helminger wurde angesprochen, dass bei einer Hausnummer mit Teilzahlen wie $\frac{1}{2}$ oder $\frac{1}{4}$ es Schwierigkeiten mit Postzustellungen oder bei Anmeldungen im Internet kommt. Dies ist in der Verwaltung bekannt. Neue Hausnummern werden mit Buchstaben vergeben. Da eine Änderung einer Hausnummer für die jeweiligen Bürger einen enormen Verwaltungsaufwand auslöst wird von Hausnummernänderungen abgesehen. Ein Antrag für eine Änderung wäre beim Bauamt zu stellen.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 20:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung