Teisendorf, 27.09.2025

Bebauungsplan "Freizeit Teisendorf"
Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe BGL und Ortsgruppe Teisendorf (BN)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes gilt: Das Planungsgebiet, vom Beginn des Eichelgarten im Norden bis einschließlich der Eisweiher im Süden, hätte aufgrund reichhaltiger Strukturierung ein **sehr hohes Habitatpotenzial** für eine Fülle von Flora und Fauna (s. auch Bericht zur Avifauna). Allerdings ist durch jahrzehntelange menschliche Einflussnahme (Kiesgruben, Tennisplätze mit Nebengebäuden, Parkplätze, Geopark-Anlage, Schwimmbad mit Liegewiese, Gebäuden usw., sehr intensive Fischweiher-Nutzung) und die damit verbundenen enormen Störungen die **Möglichkeit zur Nutzung** dieses hohen Potenzials heute **sehr beschränkt**. Gleiches gilt für die Nutzung des eigentlich hohen Potenzials für Naturliebhaber und ihre **Erholung mit Genuss der Natur in ihrer Freizeit**.

Der BN lehnt die Planung der Marktgemeinde nicht von vornherein und grundsätzlich ab. In vorliegender Form kann er sie jedoch keinesfalls mittragen. Vielmehr ist er zu einer Reihe von Einwendungen gezwungen. Andererseits sieht er eine gute Chance, eine revidierte Planung für eine **WIN-WIN-Situation zu nutzen, für "Freizeit, Erholung, Naturgenuss"** - wie von der **Marktgemeinde intendiert** - und für **Schutz und Regeneration** der Lebensgrundlagen bedrohter Fauna, insbesondere der **Amphibien**, was ohnehin Verfassungsauftrag ist (s. 5.)! Die Möglichkeit, **Wildtiere in naturnahem Lebensraum** zu beobachten (s. 5.) verbindet ein beachtlich hoher Anteil der Bevölkerung ebenfalls mit Erholung und hohem **Naturgenuss** (s. 5.).

Zu folgenden Aspekten erhebt der BN Einwendungen bzw. gibt wichtige Anregungen:

1. Verfahrensfehler und Grundlegendes

Einwendung: Im Umweltbericht ist zwar der Umfang der durch die Planung nötigen Ausgleichsflächen dargelegt, doch werden in den Unterlagen keine konkreten Ausgleichsflächen benannt. Weder werden sie als Teil des Bebauungsplans festgesetzt (beispielsweise durch Nummerierung, s. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) noch in einem gesonderten Ausgleichsplan.
Hier liegt ein Verfahrensfehler vor, der zuerst durch Konkretisierung der Ausgleichsflächen in den Planungsunterlagen, dann durch neuen Beschluss des Marktgemeinderats mit folgender Neuauslegung der revidierten und ergänzten Planung zu heilen ist. Nötige und **gewählte Ausgleichsflächen** sind im Bebauungsplan **im Detail darzustellen** einschließlich vorhandener bzw. geplanter Gestaltung der Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, Luft) für Flora und Fauna, so dass Qualität und Quantität des Ausgleichs durch Fachbehörden und anerkannte Naturschutzverbände beurteilt werden können und so ihr Einbezug in eine Stellungnahme möglich ist. Dies ist mit den vorliegenden Unterlagen nicht gegeben.

Einwendung: Die Überschrift der Bekanntmachung ist falsch und irreführend: *Bekanntmachung über den Billigungsbeschluss sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch des Bebauungsplanes „**Sportgelände Oberteisendorf**“.* Diese Überschrift hält flüchtige Leser von einer Stellungnahme mit evtl. Einwendungen ab. Auch deshalb ist eine Überarbeitung der Planung mit Gemeinderatsbeschluss und Neuauslegung unerlässlich, schon um sie rechtssicher zu machen.

Einwendung: Sinn und Zweck eines Biergartens und zusätzlicher Parkplatz-Angebote für Badegäste und besonders auch für Wanderer und Radfahrer erschließen sich indirekt (gerade noch; aber schon zum Start eine so große Anzahl?), aus eigenen Beobachtungen und durch die Wander- und Radrouten-Karten in den Unterlagen. Doch gilt dies nicht für (1) **Wohnmobil-Stellplätze,** (2) **Woodlodges** und (3) den ebenfalls flächenintensiven **Pumptrack**. In den Planungsunterlagen fehlt jegliche Begründung, die Bedarf und Notwendigkeit genau dieser Vorhaben ausführlich erläutert. Eine sehr ausführliche, für jedermann nachvollziehbare und verständliche Begründung ist allein schon deshalb unerlässlich, weil beide Vorhaben den auch in Bayern enormen und viel zu hohen **Flächenverbrauch** (vgl. Ziel der Bayerischen Staatsregierung: Koalitionsverträge 2018 und 2023; Bayerisches Landesplanungsgesetz 2021) und - trotz geplanter Entlastungsmaßnahmen - auch die **Flächenversiegelung** insgesamt erheblich erhöhen. Das Fehlen dieser ausführlichen Begründungen für die besondere Wichtigkeit und das Wohl der Bürger erscheint auch als Verfahrensfehler.

Der BN empfiehlt eindringlich, zunächst nur ca. die Hälfte der Parkplatz-Angebote und einige Woodlodges einzurichten, also **schrittweise vorzugehen** und über deren Auslastung den wirklichen Bedarf zu ermitteln. Dann kann ggf. erweitert werden. Bis dahin sollte die im Plan vorgesehene Restfläche extensiv als zweischürige Wiese genutzt werden.

Schutzgüter **Boden und Wasser** (Umweltbericht, S. 8f.): Die für die eigentlichen Baumaßnahmen vorgesehene intensiv genutzte Wiese im Südwesten des Planungsgebiets liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Bei Hochwasser droht **Überflutung** vom Ramsauer Bach im Osten her und vom kleineren Grabenbächlein von Westen her, das rückgestaut wird. Außerdem ist von **permanent hohem Grundwasserstand** auszugehen, das ebenso von Osten, vom Ramsauer Bach, und vom Grabenbächlein und Anmoor im Westen gespeist wird. Die **Gleye**, die auch der Umweltbericht erkennt, sind typische Grundwasserböden und bilden sich nur, wenn **Grundwasser ganzjährig oberflächennah** ansteht.
Deshalb ist sehr in Zweifel zu ziehen, dass sich auf dieser Wiese ganzjährig die behauptete "*günstige Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser ergeben dürfte*" (Umweltbericht S. 8.). Denn das Porenvolumen der im Untergrund anstehenden eiszeitlichen Schmelzwasserschotter dürfte bei typischerweise wechselnden Korngrößen an manchen Stellen relativ gering sein, vor allem aber ist es über lange Zeit, wenn nicht das ganze Jahr, durch hochstehendes Grundwasser wassergefüllt. Sollen die geplanten Baumaßnahmen durchgezogen werden, erscheinen vorab **Versuche zur Bestimmung der Versickerungsleistung** unerlässlich, und zwar repräsentativ verteilt über die gesamte Wiesenfläche. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Wiese nach Abtrag des Oberbodens mit **Material hoher Sickerleistung mindestens 1 m hoch** (wenn nicht noch mehr) **aufgefüllt** werden muss, um eine angemessene Versickerung bei einem Platzregen zu gewährleisten. Da der Belag auf Parkplätzen, Wohnmobil-Stellplätzen, Woodlodge-Bauplätzen usw. für Halt- und Befahrbarkeit stark gerüttelt werden muss, sind **künstliche Versickerungshilfen** (Rigolen, Schächte, Gullys) zur schnellen Ableitung des Niederschlags unausweichlich, sie müssen aber ganzjährig über dem Grundwasserstand verlaufen. Für eine **Grundwasserneubildung** fällt die umgestaltete Wiese dann fast **völlig aus** - anders als behauptet.
Der BN regt eindringlich an, vor der Neufassung der Planung genaue Prüfungen vorzunehmen.

Einwendung: Außerdem sind die Bewertungen der **Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser** mit gering bis mittel nicht belegt und unverständlich. Die Auswirkungen sind in beiden Fällen mindestens **erheblich**, der **natürliche Boden** wird **schwerwiegend ge- bzw. sogar zerstört**, was **sehr hohe Auswirkung** bedeutet.

Weitere diesbezügliche Erläuterungen finden sich in der als Anlage beigefügten Stellungnahme von Wasserbauingenieur Prof. Dr. Ernst Billmeier.

Hinweis zu Bebauungsplan, 3.1: *Die Summe aller Gebäude darf eine maximale Gesamtg* ...
Der Satz ist unvollständig und in der revidierten Fassung zu ergänzen.

2. Ablehnung von Wohnmobil-Stellplätzen

Der BN sieht sich gezwungen, die Wohnmobil-Stellplätze völlig abzulehnen. Ihr Mehrwert für die Marktgemeinde ist nicht erkennbar. Vielmehr werden ausgewiesene Stellplätze via Internet Wohnmobile aus ganz Europa anlocken. Ihre Nutzer stoppen hier auf dem Weg nach bzw. von Süden für eine einzige Übernachtung, bringen aber ihre Versorgung komplett mit und fahren dann weiter - nicht ohne Müll und sonstige "Hinterlassenschaften" da zu lassen, mit kostenpflichtiger Entsorgung für die Marktgemeinde. Mit den geplanten Stellplätzen wird auch keinesfalls verhindert, dass Wohnmobile weiterhin über Nacht an diversen, etwas entlegenen Plätzen in der Marktgemeinde mit allen bekannten Folgen parken. Letzteres ist in Deutschland ja ausdrücklich nicht verboten.
Gäste ...des Wohnmobilstellplatzes *nutzen die* ***Sanitäreinrichtungen des Freibades****. Die fachgerechte Entsorgung von Abwasser und Fäkalien von den Wohnmobilen ist an der neu errichteten Entsorgungsstation im Bereich des Schwimmbadeingangs gewährleistet* (Begründung, S.16). Diese Feststellungen muten geradezu weltfremd an und **verkennen vollständig die Realität**! Schon jetzt stehen immer wieder Wohnmobile auf dem vorhandenen Kiesparkplatz. Wie vielfach beobachtet, "erleichtern sich" Nutzer samt ihren Hunden südlich im nahen Wald - eine grobe Umweltverschmutzung! Außerdem sind die Sanitäreinrichtungen im Schwimmbad - wie beobachtet - doch nicht über das gesamte Jahr rund um die Uhr zugänglich, während Wohnmobile dort schon jetzt im gesamten Zeitraum anzutreffen sind. Also werden auch Nutzer der geplanten neuen Stellplätze für ihre "Geschäfte" den viel kürzeren und immer verfügbaren Weg in den Wald nehmen und ihn umso mehr verschmutzen.
Weitere diesbezügliche Erläuterungen finden sich in der als Anlage beigefügten Stellungnahme von Wasserbauingenieur Prof. Dr. Ernst Billmeier.

Der BN regt an, anstelle von Wohnmobil-Stellplätzen bei nachgewiesenem Bedarf evtl. den Bereich der Woodlodges (s. 3.) zu vergrößern bzw. die für Wohnmobile eingeplante Fläche (mit) für den Ausgleich zu nutzen.

3. Woodlodges - Zustimmung unter Vorbehalt

Einwendung: Die derzeitige Planung lässt offen, wer die Woodlodges bauen, unterhalten und vermieten soll, ebenso, wer die entsprechende Fläche betreut, beaufsichtigt und ggf. reinigt sowie den Müll entsorgt (Privatleute, Marktgemeinde?). Dies ist im Zuge der Überarbeitung der Planung ebenfalls klarzustellen (sofern der Bedarf überhaupt nachgewiesen werden kann, s. 1.).
Sollen Privatpersonen aktiv werden, ist eine umfassende (Elementarschaden-)Versicherung für alle durch Bau und Betrieb verursachten Schäden zu verlangen, die auch den Fall einer Insolvenz abdeckt, gerade weil das Gelände im hochwassersensiblen Bereich liegt und die Überflutungsrisiken durch den Klimawandel verschärft werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Marktgemeinde mit Steuergeld für Schäden aufzukommen hat.
Tritt die Marktgemeinde selbst als Bauherr und Betreiber auf, ist vor jeglicher Baumaßnahme schlüssig zu belegen, dass die Woodlodges rentabel vermietet werden können und sich für die Marktgemeinde in jedem Fall ein echter Mehrwert ergibt.

Einwendung: *Die* ***Gäste der Woodlodges*** *... nutzen die* ***Sanitäreinrichtungen des Freibades*** (Begründung S. 16). Aus unter 2. genannten Gründen werden Woodlodges ohne Anschluss an die öffentliche Trinkwasser-Ver- und die Abwasser-Entsorgung (einschließlich Toiletten!) via Kanalisation **abgelehnt**. Vielmehr sind beide Anschlüsse im Bebauungsplan verbindlich für jede Woodlodge festzusetzen. Ebenso sind Entsorgungsmöglichkeiten für **Hundekot** verbindlich vorzusehen. Anderenfalls besteht w.o. geschildert die Gefahr erheblicher Umweltverschmutzung und Eutrophierung, vor allem im nahen Wald.
Weitere diesbezügliche Erläuterungen finden sich in der als Anlage beigefügten Stellungnahme von Wasserbauingenieur Prof. Dr. Ernst Billmeier.

Wird den Einwendungen bzgl. Woodlodges bei der Revision entsprochen, stellt der BN die Zustimmung in Aussicht.

Dringend wird empfohlen, für die Dachflächen der Woodlodges die Errichtung von **PV-Anlagen** samt **Batteriespeicher**(!) vorzuschreiben (alternativ auch einen großen zentralen Batteriespeicher) und außerdem eine Videoüberwachung zur Verhinderung missbräuchlicher Aktivitäten vorzusehen. Unabhängig vom Betreiber sollte auch festgelegt werden, dass **Gäste mindestens ca. 1 Woche** am Ort bleiben, damit auch die heimische Wirtschaft nachhaltig profitiert. Eine kurze Zwischenübernachtung ist auszuschließen.

4. Verkehrsberuhigung auf der Alten Reichenhaller Straße

Derzeit ist ganzjährig relativ reger Durchgangsverkehr von und nach Richtung Bad Reichenhall auf der Alten Reichenhaller Straße zu beobachten. Bei Umsetzung der gegenständlichen Planung wird sich das Verkehrsaufkommen infolge ganzjähriger Nutzung von Woodlodges und Pumptrack nochmals erhöhen, also auch wenn der Badebetrieb ruht. Die weit überwiegende Zufahrt zu allen alten und neuen Angeboten bzw. die Durchfahrt wird aber nach wie vor von Ortsansässigen erfolgen und damit vom Ortskern her. Nutzer der Woodlodges (und ggf. Wohnmobile) werden - auch bei voller Auslastung der Plätze - nur einen deutlich untergeordneten Anteil am gesamten Verkehrsaufkommen haben.
Deshalb ist folgende Feststellung unverständlich: *... dass die unstrukturierte Stellplatzfläche für die Wohnmobile ganz im Süden angelegt wird, wodurch auch An- und Abfahrten im nördlichen Kerngebiet vermieden werden* (Begründung S. 18). Werden die An- und Abfahrten externer Nutzer bevorzugt nach Süden zur B304 gelenkt, sind zum einen bei Einkauf und Versorgung die lokalen Geschäfte in Teisendorf deutlich benachteiligt, zum anderen wird das Verkehrsaufkommen gerade im Bereich des sehr engen Hohlwegabschnitts der Alten Reichenhaller Straße unmittelbar südlich des Planungsgebiets nochmals deutlich erhöht, was zu ebenso deutlicher Erhöhung der ohnehin schon großen Gefährdung von Wanderern und Radfahrern dort führt. Beide Gruppen frequentieren diese Strecke bekanntlich sehr stark (vgl. Rad- und Wanderwegenetz im Umweltbericht). Der oben erwähnte Durchgangsverkehr steigert die Gefährdung ganzjährig ohnehin.

Einwendung: Der **BN lehnt** den **Verkehrsanschluss** des Planungsgebiet nach **Süden zur B304** aus o.g. Gründen entschieden **ab**. Zum Schutz der Umwelt, der Wanderer und Radfahrer, aber auch der Anwohner der Alten Reichenhaller Straße empfiehlt er:
(1) Zumindest der Hohlwegabschnitt südlich des Planungsgebiets ist ganzjährig für den allgemeinen Verkehr zu sperren und - vor allem - diese **Sperrung wirksam zu sichern und zu überwachen** (Kontrolle, Videoüberwachung, abgesperrte, nur für Radfahrer passierbare **Schranke, Schlüssel dafür nur für Anlieger**).
(2) Eine eindeutige **Beschilderung** und entsprechende **Streckenkennzeichnung im Internet** verdeutlicht, dass alle **An- und Abfahrten** zum Planungsgebiet **vom Ortszentrum aus** erfolgen.
(3) Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Straßenverengung durch Hindernisse (nicht allein durch Beschilderung!) ist der **Verkehr** auf der Alten Reichenhaller Straße ganzjährig so zu beruhigen, dass nicht schneller als **20 km/h** gefahren werden kann (vgl. Marktstraße).

5. Dringend nötige Verbesserung des Amphibienschutzes und des erholungswirksamen Naturgenusses

Die Eisweiher am Schwimmbad waren vor 40-50 Jahren ein Amphibien-Hotspot (z.B. für den Grasfrosch - Fotobelege vorhanden; jetzt steht der Grasfrosch als früheres "Allerweltstier" wegen dramatischem Artenschwund sogar auf der Vorwarnstufe). Die zeitweilige Integration des nördlichen Eisweihers ins Schwimmbad tat dem kaum Abbruch. Insbesondere der südliche Weiher wurde als Laichgewässer durchgehend genutzt. Wann die Umwandlung zu intensiv bewirtschafteten Fischteichen erfolgte, entzieht sich unserer Kenntnis, ebenso ob die Erlaubnis dazu erteilt wurde und wer sie erteilt hat.

Den Amphibien wurde dadurch - wie im Bericht "Amphibien" treffend dargelegt - eine äußerst wichtige Lebensgrundlage im Bereich des Planungsgebiets entzogen - ein klarer Verstoß gegen Art. 3 und 141 BV in der Fassung ab 1984 (s.u.)! Ein adäquates Ersatz-Laichgewässer fehlt leider bis heute. Die Chance, dieses zu regenerieren und für einen treffenden Amphibienschutz im Bereich von Planungsgebiet und Umfeld zu sorgen, sollte mit Überarbeitung der gegenständlichen Planung genutzt werden, gerade auch um Mitmenschen anzusprechen, die in ihrer Freizeit Wildtiere in ihrem natürlichen Umfeld beobachten, sich dabei erholen und die Natur genießen wollen - genau darauf zielt das Vorhaben der Marktgemeinde ja ab.
Vor den konkreten Vorschlägen des BN dazu sind noch ein paar Vorbemerkungen nötig:

► Lt. Verfassung des Freistaates Bayern (Art. 3 in Verbindung mit Art. 141 BV) hat der "Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen", also der Schutz von Boden, Wasser, Luft, Landschaft sowie von Flora und Fauna durch Volksentscheid seit 1984 als Staatsziel Verfassungsrang und bindet die Marktgemeinde bei der Bauleitplanung. Zudem zeigte das überaus erfolgreiche Volksbegehren "Artenvielfalt und Naturschönheiten in Bayern - Rettet die Bienen" 2019 den mit überwältigender Mehrheit zum Ausdruck gebrachten Willen der Bevölkerung, den Artenschwund zu stoppen und die Artenvielfalt in intakter Natur konsequent zu schützen.

► **Einwendung**: *Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde deshalb eine Sperrung eines Teilabschnitts der Alten Reichenhaller Straße zu den Amphibienwanderzeiten angeregt. Die Sperrung wurde in einer Umweltausschuss-Sitzung im Dezember 2024 beschlossen und im Frühjahr 2025 bereits vollzogen. Die Maßnahme ist allerdings nicht in den Festsetzungen enthalten* (Umweltbericht S. 11). Wie beobachtet, wurde diese Sperrung aber viel zu wenig be- und geachtet. Die **Straßensperrung samt ihrer gesicherten Überwachung** muss deshalb - zumindest für die Wanderzeiten der Amphibien - **in die Festsetzungen** des Bebauungsplans eingehen! Denn es ist anzunehmen, dass neben dem zusätzlichen Parkplatz-Angebot der Betrieb der Woodlodges und des Pumptracks das Verkehrsaufkommen auf der Alten Reichenhaller Straße nochmals erhöht. Gleiches gilt, sofern daran festgehalten wird, für die Wohnmobile. Die Nutzung ist grundsätzlich ganzjährig möglich, also auch zur Wanderungszeit der Amphibien.

Viel besser wäre es jedoch, wenn die Marktgemeinde u.s. Vorschläge des BN samt den unter 4. gemachten verwirklichen würde.

► Zum **Bericht "Amphibien"** ist anzumerken:
- Anfang März wurde festgestellt, dass sich ca. 350 m westlich der Eisweiher, nördlich der B 304 ein Regenrückhaltebecken (RRB) befand. Dieses Gewässer wurde bei der Laichgewässererfassung mitberücksichtigt. Die Erfassungszeit wurde gleichmäßig zwischen beiden Gewässern aufgeteilt und betrug ca. 45 min je Gewässer (S. 4). Im Bericht wird aber nicht erwähnt, dass das **RRB verunreinigtes Wasser von der B304** aufnimmt (Salz, Reifenabrieb usw.). Deshalb ist der Reproduktionserfolg der Amphibien dort erheblich gemindert, was die Amphibien-Retter der "Teisendorfer Froschfreunde" auch beobachteten.
- Die Zahlenangaben zu bedrohten Amphibien im "Amphibien-Bericht" vermitteln ein wenig zutreffendes Bild. Ihre Anzahl wird dadurch deutlich unterschätzt, wie aus folgenden Zahlen der "Teisendorfer Froschfreunde" hervorgeht:
2025: Vom 01.03. bis 05.04. wurden rund **310** Amphibien entlang des Zauns gesammelt und - mangels anderer Möglichkeiten - zum RRB gebracht, u.z. **255 Frösche (hauptsächlich Grasfrösche), 25 Kröten, 28 Bergmolche, 1 Teichmolch und 1 Feuersalamander**.
Hinweis: Der Nachweis des durch BNatSchG sogar mit Verschlechterungsverbot geschützten Feuersalamanders unterstreicht nochmals die hohe Bedeutung des südlichen Abschnitts des Planungsgebiets und seines Umlands für Amphibien (Feuersalamander setzen ihren Nachwuchs allerdings in Bächlein ab, nicht in stehende Gewässer wie das RRB).
2024: 350 Amphibien gerettet
2023: über 400 Amphibien gerettet
2022: 270 Amphibien gerettet
Genaue Zahlen können vom Landschaftspflegeverband angefordert werden.
- In der Karte des Berichts "Amphibien" fehlt die - durch die B304 versperrte - Amphibien-Wanderstrecke vom südlichen Wald zum RRB (die früher und vor der Umleitung der B304 weiter

zu den Eisweihern führte). Ansonsten zeigt die Karte eine interessante, aber für die Amphibien hochgefährliche Wanderroute zum einzigen jetzt nutzbaren Laichplatz RRB über den schon erwähnten Hohlwegabschnitt der Alten Reichenhaller Straße. Dort ist mit vergleichsweise hohem Verkehrsaufkommen und besonderer Gefährdung der Lurche wegen der Länge der nötigen Straßenwanderung zu rechnen! Außerdem wandern sie - weniger häufig - auf der schmalen Straße südlich des südlichen Eisweihers.
Folglich kann das **südliche Planungsgebiet einschließlich Umland weiterhin als Amphibien-Hotspot** gelten mit dem durch **Recht und Gesetz einschließlich Verfassung zwingend nötigen Schutz.** Dieser Schutz **fehlt** in den Planungsunterlagen.

► Im Bebauungsplan werden beide Eisweiher als *Sonstiges Sondergebiet "Sport, Naherholung und Naturgenuss" gem. § 11 BauNVO* ausgewiesen. Während der südliche Eisweiher anscheinend etwas weniger intensiv genutzt wird und einen etwas(!) naturnäheren Eindruck vermittelt, dient der nördliche sehr intensiver Fischzucht. Er ist mit einem **Elektrozaun** zusätzlich rundum geschützt, vermutlich gegen Fischraub. Warum gerade am nördlichen, hoch gesicherten Eisweiher zweimal ein Holzdeck für *"Sport, Naherholung und Naturgenuss"* vorgesehen ist, erschließt sich nicht. Ein Elektroschutzzaun fördert Naherholung und Naturgenuss aber sicher nicht. Durch den jetzt bestehenden zu großen Fischbesatz werden Amphibien in beiden Eisweihern vom Laichen abgehalten; denn die Fische fressen Eier und Larven.
Der BN regt dringend eine Begehung mit Vertretern der Marktgemeinde, des Planungsbüros und ggf. der Unteren Naturschutzbehörde an.

Zur **Sicherung und Verbesserung des Amphibienschutzes** schlägt der BN vor:
1. Die Marktgemeinde möge beide ehemalige **Eisweiher**, zumindest aber den südlichen, aufkaufen bzw. dauerhaft pachten und dort ein **naturnahes Feuchtbiotop samt Beobachtungsmöglichen für Besucher** gestalten, gerade auch um Erholung und Naturgenuss breit zu fördern. Ein geringer, aber unbedingt Amphibien-verträglicher(!) Fischbesatz könnte evtl. weiterhin möglich sein; hierzu ist eine genaue Expertise nötig. Der finanzielle Aufwand dürfte vergleichsweise gering sein. Außerdem könnte die Fläche in die ohnehin nötigen Ausgleichsflächen einbezogen werden. Die Sperrung der Alten Reichenhaller Straße zumindest während der Wanderzeit der Amphibien wäre aber dennoch unausweichlich.
2. Deshalb sollte die Marktgemeinde zusätzlich knapp südlich der B304 nach Kauf oder Pacht der nötigen Flächen zwei kleinere künstliche Teiche (je ca. 100 bis 200 qm) anlegen, um eine Querung der B304 für die Amphibien überflüssig zu machen. Die Teiche sollten zur Be- und Entwässerung an den Ramsauer Bach bzw. das Bächlein angebunden sein, das auch das RRB nördlich der B304 tangiert. Auch diese Teiche ließen sich in die nötigen Ausgleichsflächen einbeziehen.
Der **BN und die "Teisendorfer Froschfreunde"** stellen ihre **Unterstützung** dazu in Aussicht. Selbstverständlich soll ein solches Vorhaben mit intensiver Beratung und Unterstützung durch die Fachbehörden, **AELF, Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauamt und Untere Naturschutzbehörde** sowie den **Landschaftspflegeverband** umgesetzt werden. Der BN schlägt eine **gemeinsame Begehung mit Vertretern der Marktgemeinde und der Eigentümer** vor, zu der auch die "Teisendorfer Froschfreunde" eingeladen werden.

Mit der Umsetzung der Vorschläge des BN ließe sich einerseits ein adäquater **Amphibienschutz** erreichen, der mit rechtlichen Vorgaben bis "hinauf" zur Bayerischen Verfassung in Einklang ist, und zusätzlich ein **erholungswirksamer Naturgenuss** im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umland. Weil Amphibien - weitgehend - auf ihr Laichgewässer geprägt werden, könnte mit neuen Teichen zudem ein dauerhafter Schutz gewährleistet und das Aufstellen von Schutzzäunen samt der sehr lobenswerten Aktivität unserer "Froschfreunde" damit auf längere Sicht überflüssig werden. Also: eine **WIN-WIN-Situation rundum**!

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung (Kontakt s.u.). 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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Reinhard Bochter, Beisitzer im Vorstand der Kreisgruppe BGL des BN
Robert Strauß, Vorsitzender BN-Ortsgruppe Teisendorf

Anlage:

BUND Naturschutz in Bayern e.V, **Poststraße 23,**
Kreisgruppe Berchtesgadener Land **83435 Bad Reichenhall**
Prof. Dr. E. Bllmeier

07.09.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Freizeit Teisendorf“ vom 14.07.25

Der gemäß Begründung und Umweltbericht je vom 14.07.25 ausgearbeitete Bebauungsplan „Freizeit Teisendorf“ ist aus siedlungswasser- und wassergütewirtschaftlichen Gründen abzulehnen, was sich wie folgt begründet:

Nach den §§ 30, 33, 34, 35 des Bundesbaugesetzes muss bauplanungsrechtlich zur Zulassung eines Bauvorhabens die ordnungsgemäße Beseitigung von Rohabwasser und Niederschlagswasser stets gesichert sein. Dementsprechend bedarf es auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der dafür sicherzustellenden Abwasserentsorgung, welche nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) zu erfolgen hat. Unterstellt wird dabei, dass entsprechend Ziffer 4.3 „Trinkwasserversorgung“ der gegenständlichen Begründung genügend Frischwasser bei den einzelnen Zapfstellen verfügbar ist. Hingegen sollen gemäß Ziffer 4.4 „Abwasserentsorgung“, hochpathogene „Abwasser und Fäkalien“ z.B. aus Wohnmobilen, Woodlodges, Biergarten etc. mangels vorhandener technischer Abwasserableitung offensichtlich fußläufig „im Bereich des Schwimmbadeingangs“ entsorgt werden. Eine solche Entsorgung ist laut vorgenannter Anforderungen rechtwidrig, woran alleine die Umsetzung der vorliegenden Planung scheitert.

Analog zu Abbildung 5 „eingriffsrelevante Nutzung im Südwestteil des Geltungsbereiches“ im Umweltbericht ist darüber hinaus mit vergleichsweise hohen oberflächig abzuleitenden Niederschlagswassermengen zu rechnen. Anzumerken ist dazu, dass entgegen der auf S. 20 dieses Berichts befindlichen Aufstellung die dafür zu beachtenden Beitragsflächen erheblich höher sind, als die dort veranschlagten 3008 m^2 und bei wenigstens 6900 m^2 liegen. Bei der laut Ziffer 3.1. „Schutzgut/Klima/Luft“ selbigen Berichts zu veranschlagenden Jahresniederschlagshöhe 1300 mm wären mithin jährlich knapp 9000 m^3 Niederschlagswasser zu versickern oder gezielt in den Ramsauer Bach abzuleiten. Auch diese unabdingbar erforderliche und auch geplante Maßnahme scheitert daran, dass

- der Großteil dabei entstehenden Oberflächenwassers während der stets intensiver werdenden Regen gar nicht abgeleitet werden kann,
- der Bach währenddessen und danach selbst Hochwasser führt,
- der zufolge dessen im Sommer mit dem Bachwasser kommunizierende Grundwasserspiegel hoch ansteht und damit der Sickerweg unzulässig klein wird,
- vor allem bei stets stärker werdenden Regenspenden aber auch bei länger anhaltenden Landregen der Bach oberstrom seines Mündungsbereichs in die Sur das Plangebiet einstaut, was im übrigen auch von den westlich davon befindlichen anmoorigen Wiesen zu besorgen ist.

Fazit: Sowohl wegen nicht gegebener ordnungsgemäßer Beseitigung des rohen pathogenen Abwassers als auch unzureichender Ableitung resp. Versickerung oberflächig anfallenden Niederschlagswassers ist der Bebauungsplan „Freizeit Teisendorf“ vollumfänglich anzulehnen.

gez. Ernst Billmeier