



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 13.02.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:28 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

Putzhammer, Markus
Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard
Spiegelsperger, Matthias

1. Stellvertreter

Helminger, Johann

3. Stellvertreter

Lang, Sissy

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stadler, Alois
Stutz, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2023
- 2 Bauleitplanung Bebauungsplan Gewerbegebiet Roll 2. Änderung; LBA/008/2023
- 3 Bauleitplanung Teisendorf Nordwest 7. Änderung; LBA/006/2023
- 4 Bauleitplanung Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt; LBA/005/2023
- 5 Bauleitplanung Nachbargemeinden; LBA/001/2023
- 6 Bauantrag zum Neubau eines Reitplatzes in Stötten, Weildorf; BA/012/2023
- 7 Bauantrag zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das best. Dachgeschoss mit Dachsanierung u. Einbau eines Quergiebel sowie Aufstockung der Garage in Wimmern; BA/014/2023
- 8 Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss zur Wohnraumerweiterung, Ufering; BA/018/2023
- 9 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten, Obermoos; BA/019/2023
- 10 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, Obermoos; BA/020/2023
- 11 Bauantrag zur Wohnraumerweiterung des Einfamilienhauses für eine zweite Wohneinheit mit Unterkellerung und Erneuerung der bestehenden Garage, Wald bei Neukirchen; BA/021/2023
- 12 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 12.1 Liste Bauvorhaben Büroweg BA/029/2023
- 12.2 Dauerparker Parkplatz Friedhof

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.01.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Bebauungsplan Gewerbegebiet Roll 2. Änderung; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

In der Zeit vom 14.09.2022 - 14.10.2022 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Behörden haben schriftlich Stellung genommen, die eine Abwägung und eine Anpassung der Grünordnung erforderlich machen. Um dies in der Planung entsprechend berücksichtigen zu können sollen vor dem endgültigen Beschluss zur Abwägung einige Abstimmung durch den Bau- und Umweltausschuss vorab erfolgen, welche dann in die Planunterlagen für die nächste Auslegung unmittelbar eingearbeitet werden können.

AELF Forstbehörde – Schreiben vom 12.09.2022, Az. 4612-45-21-3:

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 29.08.2022 (Az.: IV/1-bauamt) nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Von o. g. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roll“ ist mittelbar Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) auf den Flur-Nrn. 789/0, 788/0 und 786/0 (1 Meter Entfernung, Süden) und 2047/0 betroffen.

Es handelt sich hier um einen ca. 15 bis 25 Meter hohen, stabilen und strukturreichen, etwa 15 bis 30 Jahre alten Fichten-Lärchen-Buchen-Bestand. Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldbestandes wird durch das Bauvorhaben erschwert. Der Bestand wird zukünftig eine Höhe von 35 Metern erreichen. Der Abstand Wald ↔ Gebäude beträgt (auf Flur-Nr. 250 und 790/2) ca. 10 Meter und auf der Flur-Nr. 791/5 ca. 15 m Meter.

Bei dem Bestand handelt es sich um Schutzwald i. S. d. Art. 10 Abs. 1 Nr. 3 BayWaldG, sowie um Bodenschutzwald i. S. d. Art. 6 BayWaldG.

→ Der Waldbestand in räumlichem Zusammenhang bzw. Nähe zum Bauvorhaben leistet also gewichtige Gemeinwohl- und Schutzfunktionen.

Gefahreinschätzung; Waldabstand ↔ Bebauung:

Auf Grund von Lage, Exposition, sowie der Beurteilung der Stabilität des angrenzenden Bestandes und des geringen Gebäudeabstandes besteht aus forstfachlicher Sicht folgende Gefahreinschätzung:

Windwurf / Windbruch: mittel

Fallende Bäume / Baumteile: mittel

Eis- / Schneebruch: hoch

Die o. g. Gefahr(en) können durch einen Mindestabstand von 35 Metern gemindert werden.

Ergebnis

Aus forstfachlicher Sicht wird die geplante Bebauung aufgrund der o. g. Gefährdungslage und den damit einhergehenden Bewirtschaftungerschwernissen und verkehrssicherungstechnischen und -rechtlichen Verpflichtungen für den betroffenen Waldbesitzer von der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein abgelehnt.

Hinweise:

- Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

- Eine etwaige Entfernung des angrenzenden Waldbestandes zur Vergrößerung des Waldabstandes würde den Tatbestand einer unerlaubten Rodung von Schutzwald erfüllen. Eine Rodungsgenehmigung kann aufgrund des „Schutzwaldstatus“ i. S. d. Art. 10 Abs. 1 Nr. 3 BayWaldG und Art. 6 BayWaldG nicht gewährt werden. Das AELF Traunstein weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass eine unerlaubte Rodung gem. Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € belegt werden kann.

- Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.).

- Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch das o. g. Bauvorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit, usw.).

- Von Seiten der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein wird eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) von Seiten des Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flur-Nr(n). 788/0 und 789/0 empfohlen, da das Bauvorhaben unmittelbar im Fallbereich von Bäumen auf o. g. Flurnummern liegt. Eine Haftungsausschlusserklärung stellt den jeweilig betroffenen Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

Bitte beachten: Der Hinweis auf die Möglichkeit eines Haftungsausschlusses ist rein privatrechtlicher Natur und wird von den hoheitlichen Belangen des AELF Traunstein nicht berührt.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Das AELF sieht die Bebauung kritisch und lehnt diese im Bereich der Parzellen 8 und ab. Grund hierfür ist die Gefährdungslage der potenziellen. Es wird ein Mindestabstand von 35 m empfohlen, welcher jedoch die Parzelle 9 „nicht bebaubar“ macht, die Parzelle 8 stark in ihrer möglichen Bebaubarkeit einschränkt.

Ein Haftungsausschluss für evtl. Schäden auf Grund von umfallenden Bäumen kann im Grundbuch gesichert werden. Dies gilt jedoch nicht für Personenschäden.

Beschluss:

Der Markt Teisendorf nimmt die Anliegen des ALEF bzgl. Gefährdungslage sehr ernst. Die Bauflächen sollen außerhalb des Baumfall-Gefahrenbereichs zurückgenommen werden. Die Eintragung eines Haftungsausschlusses im Grundbuch muss vor der Rechtskraft des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

AELF – Schreiben vom 12.10.2022, Az.: AELF-TS-L2.2-4612.45.22.2:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Roll“ vom 12.10.2022.

Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan lautet wie folgt:

Laut landesentwicklungsplan Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl der Flurstücke Fl.Nr. 250, 790/2, 791, 791/5, 791/6, 792 und 793 liegt zwischen 47 und 55 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). Bei diesen Flurstücken handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um qualitativ hochwertige Flächen bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird das Vorhaben daher äußerst kritisch betrachtet. Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Einwände.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Gemeinde gewichtet einen Verlust an überschaubarer Ackerfläche geringer als eine Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen. Für das Vorhaben wurde ein Landschaftsarchitekt eingeschaltet, dessen Beurteilung liegt demnächst vor.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Landratsamt BGL – Schreiben vom 13.10.2022, Az.: AB311.1BLP 1093-2022:

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Auf die Stellungnahme im Rahmen der FNP – Änderung, welche im Parallelverfahren erfolgt, wird hingewiesen. Die Entwurfsplanung zur beabsichtigten Erweiterung des Gewerbegebiets „Roll“ mit dem Ziel der Neuansiedlung weiterer Betriebe an diesem Standort entspricht aus ortsplannerischer Sicht derzeit nicht den Anforderungen an eine rechtlich ordnungsgemäße Bauleitplanung. Gründe, die zu dieser Einschätzung führen, sind:

Zur Art der Nutzung:

Betriebsleiterwohnungen sollen gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 (gemeint ist wohl Nr. 1) BauNVO zulässig sein. Die allgemeine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in einem GE läuft dem Zweck des Gebiets („... vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“) zuwider und ist daher unzulässig. Sofern daher gemäß Ziffer 1.0 der textlichen Festsetzungen darauf abgestellt wird, dass diese allgemein zulässig sein soll, wäre dies grds. unzulässig. Die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten ist allenfalls in Verbindung mit der Festsetzung eines GEE und detaillierten Festsetzungen zum Immissionsschutz inkl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO denkbar (vgl. EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauNVO § 8 Rn. 42). Laut Immissionsschutzgutachten (v.a. S. 1 und 34) wird die genannte Festsetzung berücksichtigt. Auch ist die Festsetzung von GEEs geplant. Eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist jedoch nicht erkennbar. Fraglich ist, ob eine solche bei der geplanten Erweiterung vor allem im Hinblick auf die Größe möglich ist.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass durch die explizite Festsetzung „Betriebsleiterwohnungen“ die Ausnahmsweise-Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen ist. Dies bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf stellt keine allgemeine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in Aussicht, sondern stellt nur fest, dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Pkt. 1 Abs. 3 der Satzung zum Bebauungsplan). Ob Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können, sind in einem funktionalen, nicht städtebaulichen Abgleich festzustellen (§ 8 Abs. 3 Pkt. 3.1 BauNVO Kommentar Baugesetzbuch / Baunutzungsverordnung - Jäde – Dirnberger, 10. Auflage S. 1525). Aus diesem Kommentar ergibt sich, dass von einer allgemeinen Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnung nicht gesprochen werden kann.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Nach der textlichen Festsetzung 1.0 sollen Nutzungen nach Abs. 3 Satz 2 und 3 ausgeschlossen werden.

Im dargestellten MI befindet sich augenscheinlich vorwiegende Wohnnutzung. Zur Vermeidung des Eindrucks eines unzulässigen „Etikettenschwindels“ ist die Ausweisung des MI zu plausibilisieren.

Die angenommene Verträglichkeit von potentiell zulässigen Gewerbebetrieben mit der zulässigen (und notwendigen) Wohnnutzung im MI ist nicht dargelegt.

Stellungnahme:

Die genannten Punkte werden detaillierter dargestellt. Im nördlichen Bereich der Sonnenstraße befinden sich Betriebe für Holzverarbeitung und Mietservice.

Beschluss:

Insgesamt ist die Planung dahingehend zu überarbeiten und die Begründung zu konkretisieren.

Zur Erschließung:

Die Sonnenstraße ist im Hinblick auf die zu stellenden Anforderungen an eine Straßenerschließung zur Anbindung weiterer Betriebe im Istzustand ungeeignet und ein Ausbau nicht vorgesehen. Zudem ist der Belang des nicht motorisierten Individualverkehrs weder berücksichtigt noch thematisiert (Abwägungsausfall). Die Sonnenstraße hat nur eine Breite von ca. 3m-4m. Es ist davon auszugehen, dass diese Straße nicht dazu geeignet ist, das Plangebiet für nunmehr mindestens 6 Gewerbebetriebe gesichert zu erschließen, vgl. auch RAS06 bzgl. geeigneter Fahrbahnbreite. Insbesondere ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Eine über die Feststellung, dass die Verkehrserschließung über die Sonnenstraße und Staatsstraße 2102 erfolgt, hinausgehende Auseinandersetzung mit dem Aspekt liegt nicht vor.

Stellungnahme:

Die Betrachtung der technischen Erschließung wird nicht über die RAS 06 dargestellt, sondern über die bestehende Funktion der Straße über die DWA-A904-1. Hierin sind die Breiten zwischen 3 – 4 m geregelt.

Auszug aus der DWA -A904-1, Punkt 1.2.1 Verbindungswege

Verbindungswege verbinden einzelne land- und forstwirtschaftliche Betriebsstätten, Gehöfte und Weiler untereinander sowie mit benachbarten Orten oder schließen diese an das gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Sie verbinden örtliche Wegesysteme und ermöglichen einen übergemeindlichen Verkehr. Sie nehmen sowohl allgemeinen ländlichen Verkehr als auch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr auf. Verbindungswege sind ganzjährig auch mit hohen Achslasten befahrbar.

Ergänzend Punkt 2.5.3, Querschnitt

Die Fahrbahnbreite eines Verbindungsweges ist von seiner jetzigen und zukünftigen Verkehrsbedeutung, insbesondere von der Breite der diese regelmäßig benutzenden Fahrzeuge, abhängig. Verbindungswege sind nur bei starkem Begegnungsverkehr mit zwei Fahrstreifen (zweistreifig) auszubauen.

Die Sonnenstraße ist nur geringfügig befahren, eine spürbare Verkehrserhöhung wird nicht erwartet. Ferner soll durch Ausweibuchten mit guter Sichtverbindung (im Plan dargestellt) und einer Geschwindigkeitsbegrenzung für zusätzliche Sicherheit gesorgt werden.

Im Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung wird die Straße wo möglich mit der notwendigen Regelbreite festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Überbaubare Grundstücke:

Die Baugrenzen sind auch im Baumfall – Gefahrenbereich geplant. Dahingehend wurde bereits ein Hinweis zur Verstärkung der Dachkonstruktion verfasst. Ob darüberhinausgehend etwas veranlasst ist, sollte mit dem AELF Forsten geklärt werden.

Im MI Parzelle Nr. 6 bestehen bereits Gebäude. Die Baugrenzen umfassen diese jedoch nicht vollständig, Teile der Gebäude befinden sich dadurch außerhalb der Baugrenzen.

Stellungnahme:

Siehe Stellungnahme AELF

Gelände, Eingrünung, Orts- Landschaftsbild:

Ob und welche Auswirkungen sich aus dem Geländeverlauf ergeben, geht nicht aus der Begründung hervor. Bei GEe Parzelle 7 und GEe Parzelle 9 ist keine Abgrenzungs-Eingrünung zum Außenbereich (mit Bäumen, Sträuchern etc.) geplant. Zudem sieht das GEe zum Bebauungsrand eine Dreigeschoßigkeit mit einer Wandhöhe von 8,20 m vor. Eine Aussage bzgl. des Einflusses auf das Orts- und Landschaftsbild kann in der Begründung nicht gefunden werden.

Die in der Begründung auf Seite 3 Absatz 3 getroffene Aussage, dass die Flächen am Ortsrand, aber innerhalb der best. Bebauung liegen, ist widersprüchlich.

Im Umweltbericht wird auf S. 7 beschrieben, dass Stellplätze und untergeordnete Zufahrten nicht versiegelt werden dürfen. Diese Festsetzung ist in der Satzung nicht zu finden. Bzgl. der negativen Auswirkungen der Planungen wird auf den Umweltbericht, v.a. auf Seite 13: erhebliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes, Seite 15: erhebliche Störung auch bzgl. des Verkehrsaufkommens, Seite 16: Erhebliche Störung des Erholungswertes hingewiesen.

Stellungnahme:

Zur Begrünung des östlichen Ortsrandes und zur Einbindung der Gewerbehalle werden an der Ostgrenze des Gewerbegebiet die Pflanzung von 3 hochstämmigen Bäumen festgesetzt.

Weitere Begründung folgt.

Beschluss:

Zur Begrünung werden zu pflanzende hochstämmige Bäume festgesetzt.

Für: 7

Gegen: 0

Anwesend: 7

FB 33 Naturschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf plant die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roll“ um bestehenden Gewerbebetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und neuen Werbern einen Standort bieten zu können. Bisher besteht das Mischgebiet/Gewerbegebiet aus einer harmonischen Anordnung von Familienhäusern mit deren Handwerksbetrieben und Landwirtschaft. Die Siedlung wirkt optisch derzeit sehr wenig gewerbedominiert und fügt sich daher noch gut in das Landschaftsbild ein. Bereits jetzt fehlt jedoch jede Ortsrandeingrünung (vgl. BPL „Roll“ von 2011).

Wie bereits im Umweltbericht erwähnt, ist der Erholungswert der Landschaft im Bereich Roll Richtung Sonnensteig (Landschaft um Sonnenstraße) als sehr wertvoll einzuschätzen. Die **Parzelle 7** ist für die Wirkung dabei von herausragender Bedeutung. Das Gelände ist steil und eine Höhenanpassung gegenüber der Planung ist unseres Erachtens notwendig um die gewünschte Einbindung

gewährleisten zu können. Die Größe des Baufensters und des geplanten Betriebs ist daher als eher schwierig zu beurteilen. Derzeit ist keine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Pflanzungen sind in der derzeitigen Planung nicht ausreichend festgelegt, da die Maßnahmen für den Ausgleich noch unzureichend beschrieben sind. Hier kommt es dabei vor allem auf die Lagegenauigkeit im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der Gebäude an. Die Ausgleichsfläche, die östlich der Parzelle liegt, soll hier wohl die Funktion einer Eingrünung übernehmen. Derzeit ist eine Begrünung der Parzelle selbst nicht vorgesehen, d.h. dem Gebiet fehlt die Durchgrünung. Zudem ist die FOK EG mit 697,0 m ü. NN angegeben was derzeit weit über der bestehenden Geländeoberkante am tiefsten Punkt steht. Das Gebäude müsste aber in den Hang hinein gebaut werden um besser in die Landschaft eingebunden zu sein. Aus den Angaben des Bebauungsplans wird dies nicht ersichtlich. Dies gilt tlw. auch für **Parzelle Nr. 9** wobei diese sich Hangabwärts befindet. Eine Ortsrandeingrünung ist aber auch hier nicht vorgesehen. Diese ist zu ergänzen. Für die **Parzellen 8 und 9** ist es fachlich fragwürdig, wie ökologisch wertvoll eine Heckenpflanzung vor einem Wald ist. Grundsätzlich wird ein vor Ort erbrachter Ausgleich befürwortet, allerdings wird dieser in der vorliegenden Planung so weit verzogen, dass er eher einer Minimierungsmaßnahme als dem Ausgleich dient. Mesophile Hecken sind erst dann als Ausgleichsfläche anerkannt, wenn die Breite der Hecke 10 Meter mit Kraut-, Strauch-, Baum- und Saumschicht erreicht. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen bzw. zu konkretisieren da derzeit die Qualität des Ausgleiches nicht erkannt werden kann.

Schutzgut Wasser:

Weiter nördlich der geplanten Parzellen liegt das lokal bedeutsame Hangquellmoor östlich von Point. Das Hangquellmoor entwässert auch Richtung Süden. Eine Entwässernde Wirkung der Bodenarbeiten in Parzelle 7 muss ausgeschlossen werden. Derzeit liegen wohl keine Daten hierzu vor.

Bei Fragen und für Rücksprachen steht die untere Naturschutzbehörde jederzeit zur Verfügung.

Stellungnahme:

Stellungnahme Grünordnung folgt

Die Ortsrandeingrünung wird in dem Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplan ergänzt und detaillierter dargestellt.

Die Sicherstellung des Ausschlusses der entwässernden Wirkung bei den Bodenarbeiten wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Nach Änderungen der Planunterlagen sind diese dem Bau- und Umweltausschuss zur Billigung und für die endgültige Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Teisendorf Nordwest 7. Änderung; Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Die Vorgaben des neuen schalltechnischen Gutachtens der Steger & Partner GmbH, Hechtseestraße 16, 83022 Rosenheim, Bericht Nr. 2729-01/B1/pel vom 14.11.2022 (in der Fassung vom

23.12.2022) sind in den Bebauungsplan und in die Begründung einzuarbeiten.

Entsprechend der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung werden die Baugrenzen gegenüber der Tankstelle, gegenüber der KFZ Werkstatt, östlich des Busunternehmens und südlich des Malerbetriebes weitgehend auf den Baubestand zurückgenommen. Dadurch sollen einschränkende Rückwirkungen auf die Betriebe vermieden werden. Gegenüber der Tankstelle sind zwar die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium eingehalten, aber durch ein Abrücken der Baugrenze auf Höhe des Bestandes wäre dann sogar eine maßvolle Betriebserweiterung (z.B. Ausweitung der Öffnungszeiten) möglich.

In der Folge sind in den genannten Bereichen durch Rücknahme der Baugrenzen teilweise Anpassungen der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen erforderlich. Gegenüber der KFZ Werkstatt werden die Grenzen für Garagen und Nebenanlagen großzügig festgesetzt, damit nach dem Abrücken der Baugrenzen nach Norden die Freiflächen zumindest hierfür genutzt werden können. Diese Anlagen könnten auch dem Schallschutz dienen.

Für den Bereich nördlich der Busgarage werden vom schalltechnischen Gutachter zwei alternative Maßnahmen angeboten:

1. Weitgehend uneingeschränkte Bebauung im Süden Fl.-Nr. 139/16, aber bei Wiederaufnahme des Busbetriebes keine Zulassung von nächtlichen An- und Abfahrten.
 2. Keine weitere Einschränkung des Busbetriebes, aber dafür bei Bebauung im Süden der Fl.-Nr. 139/16 schalltechnisches Gutachten erforderlich, so dass die Anforderungen an die TA Lärm eingehalten werden (ev. grundrissorientierte Planung, abschirmende Vorbauten etc.)
- Hierzu sollte der Bauausschuss eine Entscheidung treffen. In den Plan wurde als Vorschlag Alternative 2 eingearbeitet, dies könnte aber jederzeit, wenn gewünscht, korrigiert werden.

Gemäß schalltechnischem Gutachten soll die Festsetzung von Emissionskontingenten entfallen, da dies im vorliegenden Fall aufgrund eines Urteils nicht mehr als gesetzeskonform anzusehen ist. Demnach entfällt die Unterteilung in verschiedene Mischgebiete und die zugehörigen textlichen Festsetzungen. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt bei der Errichtung oder Änderung eines Betriebes im Einzelfall nach TA Lärm. Da auch die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im rechtsgültigen Bebauungsplan so festgelegt waren, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind, entstehen durch den Entfall der Emissionskontingente keine Nachteile für Gewerbebetriebe.

Im Zusammenhang mit der Verkehrsgeräuschbelastung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche an den straßenzugewandten Fassaden der Traunsteiner Straße, der Ludwig-Thoma-Straße und der Holzhauser Straße ohne aktive Schallschutzmaßnahmen tags und nachts um bis zu 5 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Traunsteiner Straße um maximal 1 dB(A) überschritten. Daher werden Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen getroffen. Hierzu werden entlang der betroffenen Baugrenzen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen bewerteten gesamten Bau-Schalldämm-Maßen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner wird für von Lärmüberschreitungen nachts betroffene Fassaden bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt.

Zusätzlich wurde noch, wie vom Gutachter empfohlen, eine Festsetzung zur Anforderung und Lage von Luftwärmepumpen getroffen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden mit der Auflage, dass bei einer Bebauung im Süden der Fl.-Nr. 139/16 ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist, so dass die Anforderungen an die TA Lärm eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

**4 Bauleitplanung Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage
Schnaitt;
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

In der Zeit vom 29.11.2022 bis 20.01.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Dem Bau- und Umweltausschuss wird bekanntgegeben, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen eingegangen sind.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
Autobahndirektion Südbayern
Bergrechteverwaltung
EVA Voglinger + Angrenzer
Gemeinde Ainring
Gemeinde Inzell
Gemeinde Surberg
Luftamt Südbayern
Polizei Freilassing
Telekom AG
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL
BUND Naturschutz BGL
Deutscher Alpenverein
Landesfischereiverband Bayern
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verein zum Schutz der Bergwelt

Amt für ländliche Entwicklung
Bayernwerk
Deutsche Bahn AG Immobilien
Feuerwehr Teisendorf
Gemeinde Anger
Gemeinde Petting
Gemeinde Wonneberg
Oberfinanzdirektion München
Regionaler Planungsverband
Rettungsleitstelle Traunstein
Zweckverband Surgruppe
BUND Naturschutz Bayern
Landesbund für Vogelschutz
Landesjagdverband Bayern
VCD
Verein für Landschaftspflege

Folgende Behörden haben schriftlich Stellung genommen, jedoch keine Einwände vorgebracht, die eine Abwägung erforderlich machen würden:

AELF Traunstein Forsten
Energie Südbayern
Gemeinde Siegsdorf
IHK München

Bergamt Südbayern
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Handwerkskammer
VG Waging

AELF Landwirtschaft – Schreiben vom 12.01.2023, Az. AELF-TS-L2.2-4612-45-23-2:

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

Die Aussagen im Umweltbericht auf Seite 13 und 22, dass sich die intensive landwirtschaftliche Nutzung negativ auf die Bodenfruchtbarkeit und das Grundwasser auswirken, sind zu pauschal. Die Landwirte arbeiten nach guter fachlicher Praxis und sind durch Fachrecht und Cross Compliance sowohl an der Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch zur Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z.B. Nitratrichtlinie etc.) gebunden! Wir bitten darum diese Formulierungen zu ändern, bzw. zu streichen, sofern keine konkreten Hinweise dazu vorliegen.

Laut der Anlage (Punkt 1: Grundsätzlich nicht geeignete Standorte) in den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 sind landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität nicht für Freiflächen PV-Anlagen geeignet.

Im vorliegenden Fall liegt die Grünlandzahl der Fläche mit der Fl.Nr. 1548, Gemarkung Rückstetten bei 60 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt mit 41. Bei diesem Flurstück handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Berchtesgadener Land.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist das Vorhaben daher abzulehnen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierungen im Umweltbericht werden angepasst.

Die Gemeinde gewichtet einen temporären Verlust an Ackerfläche geringer als eine begrenzte Gewinnung von erneuerbarer Energie. Landwirtschaftliche Flächen gehen nicht dauerhaft verloren. Die Rückbauverpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in allen Rechtsbereichen wurde im EEG der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient: „§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 gilt nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung.“ (vgl. EEG 2023).

Da sich die Marktgemeinde aktiv am Umbau der Energieversorgung beteiligen will, wird an der Planung festgehalten.

Beschluss:

Die Formulierungen im Umweltbericht werden angepasst. Ansonsten wird an der Planung festgehalten.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Bauernverband Traunstein – Schreiben vom 20.01.2023, Az.: Hin2023/PV Schnait:

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu oben genanntem Vorhaben Stellung.

Gern möchten wir im Folgenden die Position des Bayerischen Bauernverbandes zu Freiflächen PV Anlagen darstellen.

Grundsätzlich stehen wir als Bayerischer Bauernverband (BBV) für einen schonenden Umgang mit Agrarflächen. Ein Abwägungsaspekt muss für die Politik auf kommunaler Ebene und Landesebene bei allen Planungen sein, dass die Landwirtschaft in Bayern seit 2010 jährlich rund 4.000 Hektar Nutzfläche verliert. Landwirtschaftsflächen sind grundsätzlich zu erhalten.

Wir sagen Ja zu Photovoltaik (PV) und zur dezentralen Energieerzeugung, aber es sind Leitplanken zu beachten.

Grundsätzliches zu PV Anlagen:

- **Das Potenzial der Dach-PV-Anlagen in Bayern auszuschöpfen, hat absoluten Vorrang.**

Hier bieten sich auch die öffentlichen Wand- und Dachflächen, Parkplätze usw. an.

- Für bestehende Ü 20-Dach-PV-Anlagen, deren Förderung über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ausgelaufen ist, müssen dringend attraktive Rahmenbedingungen seitens der Politik geschaffen werden, damit diese Bestandsanlagen weiter zur Stromerzeugung genutzt werden. Die Gemeinde kann als „Energiewerk“ im Gemeindeverbund durchaus positive Beiträge leisten. Es sei an der Stelle nur das Beispiel Regionalwerk Chiemgau Ruper-tiwinkel genannt.

Für Freiflächen PV Anlagen müssen in Bayern flächendeckend folgende Prioritäten gelten:

1. vorrangig auf nicht-landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.B. Konversionsflächen, Seitenstreifen von Autobahnen und Schienen, Parkplätzen ehemaligen Kiesgruben usw.)

2. vorrangig Multifunktions-PV-Anlagenprojekte (Kombination mit zum Beispiel Landbewirtschaftung oder Biodiversitätsleistungen gegen Bezahlung oder als Punkte für ein Öko-Konto oder angepasster, freiwilliger Moorstandortnutzung)

3. PV-Freiflächenanlagen sollten vorrangig auf minderwertigen bzw. Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen, Grenzstandorten, oder auf sehr ungünstig geschnittenen Flächen errichtet werden, Hier fordern wir vom Gesetzgeber noch dringend um Nachbesserung.

4. ausgewogene Verteilung des künftigen Zubaus von Frei-Flächen-PV-Anlagen über ganz Bayern durch regional angepasste Planungsgrenzen. Es dürfen keine agrarstrukturellen Verwerfungen ausgelöst werden. Gemeinden tragen mit ihrer Planungshoheit in der Bauleitplanung große Verantwortung. Wir sehen aber auch, dass die Gemeinden vor Ort am besten eine verträgliche Umsetzung steuern können.

5. Bei Projekten der dezentralen Energieerzeugung über regenerative Quellen müssen regionale Bürger-Bauern-Projekte, Kooperationsprojekte oder genossenschaftliche Projekte Vorrang in der Planung, Genehmigung und Umsetzung haben.

Es besteht die berechtigte Sorge, dass bei den Ausschreibungen nur große, nicht ortsansässige Projektierer oder finanzkräftige Investoren zum Zug kommen, die keine Wertschöpfung für die jeweiligen Regionen des ländlichen Raums bringen und sowohl bei Landwirten wie auch bei Bürgern auf Kritik stoßen.

Es ist zu berücksichtigen, dass PV-Freiflächenanlagen die örtlichen agrarstrukturellen Belange berücksichtigen und dass den Tierhaltungsbetrieben keine notwendigen Futterflächen für die Lebensmittelproduktion entzogen werden. So bedrängen große Investoren Verpächter mit Pachtangeboten und bringen damit den Flächenmarkt erheblich durcheinander.

Aus Sicht des BBV müssen diese Rahmenbedingungen insbesondere folgende Aspekte beinhalten:

- eine Begrenzung von PV-Freiflächenanlagen in Relation zur durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche pro Gemeinde
- verbindliche Miteinbeziehung agrarstruktureller Belange und Qualitätskriterien in die Beurteilung der Gemeinden zur Eignung von Flächen (z.B. Bodenpunkte/Bodenwertzahl in Relation zum Gemeindedurchschnitt)

Außerdem fordert der BBV, für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen zur Umsetzung der Energiewende nicht nur auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu verzichten, sondern die PV-Freiflächen auch als Ausgleichs-/Blühfläche für den Natur- und Artenschutz (zum Beispiel im Rahmen der Umsetzung von PiK-Maßnahmen) anzuerkennen. Durch entsprechende Maßnahmen auf der Fläche (z.B. Untersaat) kann eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf den PV-Freiflächen sichergestellt werden. Die Kombination von Energieerzeugung und Biodiversität auf derselben Fläche kann einen wichtigen Beitrag leisten, Flächen zu sparen und Flächenkonkurrenz und damit unerwünschte Effekte auf das Pachtpreisniveau zu vermeiden.

Bitte beachten Sie auch, dass eine Umzäunung der Anlage auf der Grundstücksgrenze die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einschränkt. Wir regen an, den Zaun mindestens 0,5 Meter zurückzusetzen, um Konflikten mit den Anrainern vorzubeugen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der notwendigen Ausgleichsflächen auch über den Zukauf von Ökopunkten abgegolten werden können und somit wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen geschont werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich unterstützt die Gemeinde die Vorrangstellung von Dachanlagen.

Die Gemeinde gewichtet einen temporären Verlust an Ackerfläche geringer als eine begrenzte Gewinnung von erneuerbarer Energie. Landwirtschaftliche Flächen gehen nicht dauerhaft verloren. Die Rückbauverpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in allen Rechtsbereichen wurde im EEG der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient: „§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 gilt nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung.“ (vgl. EEG 2023).

Da sich die Marktgemeinde aktiv am Umbau der Energieversorgung beteiligen will, wird an der Planung festgehalten.

Es wird angemerkt, dass es sich bei dem Vorhabenträger nicht um einen großen Projektierer handelt. Das Vorhaben wird durch einen ortsansässigen Projektierer umgesetzt. Notwendige Futterflächen gehen nicht verloren, da der zumeist angebaute Mais der Stromerzeugung (Biogas) dient.

Die Anmerkungen zu den Ausgleichsflächen müssen in anderen politischen Ebenen eingebracht werden.

Die Aussagen zu Ausgleichsflächen sind obsolet, da für das Vorhaben keine Ausgleichsflächen benötigt werden.

Einer Verlegung des Zaunes an direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anderer Eigentümer um 0,5 m wird zugestimmt, ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Beschluss:

An der Planung wird festgehalten. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Schreiben vom 08.12.2022, Az.: P-2022-6123-1 S2:

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung des Erlaubnisvorbehaltes nach Art. 7 BayDSchG im Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“.

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8142-0010, Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).

Im näheren Umfeld von römischen Straßen ist mit Materialentnahmegruben, Siedlungen und Straßenstationen zu rechnen. Auf römische Siedlungsaktivitäten deuten ebenfalls Lesefunde hin, die westlich des Planungsgebietes gefunden wurden. Deshalb wird vermutet, dass sich im Bereich des Planungsgebietes Bodendenkmäler, zum Beispiel die römische Siedlung, befinden. Wir empfehlen zu Ihrer Planungssicherheit eine geophysikalische Prospektion des Geländes.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Unter Umständen kann die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen aus denkmalfachlicher Sicht zu einer besseren Erhaltung der Bodendenkmalsubstanz beitragen (vgl. https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_rundschreib_en_freiflaechen-photovoltaik.pdf). Für die fachliche Beurteilung können weiterführende Prospektionsaufnahmen erforderlich werden (z.B. geophysikalische Untersuchung). Abhängig von den Ergebnissen beraten die Denkmalbehörden bei der Erarbeitung alternativer Planungen unter denkmalrechtlichen bzw. -fachlichen Gesichtspunkten sowie bei der Erfüllung der in der Erlaubnis geforderten Nebenbestimmungen.

Der Erteilung der Erlaubnis unter fachlichen Nebenbestimmungen kann im Zuge eines späteren Erlaubnisverfahrens aus denkmalfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird.

Soll die vorliegende Planung weiterverfolgt werden, hat der Nachweis im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vor abschließender Beschlussfassung zu erfolgen.

Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage des Durchführungsvertrages oder der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit. Wir bitten um Zustellung des Nachweises per E-Mail (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de).

Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich. In diesem Fall formuliert das BLfD Vorschläge für die fachlich erforderlichen Auflagen und Hinweise in einer gesonderten Stellungnahme.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.

Die Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 11.01.2023, Az.: 11-8681.1-3030/2023:

mit E-Mail vom 22.11.2022 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).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

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

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

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn Bundesamt – Schreiben vom 24.01.2023, Az.: 65147-651pt/010-2022#933:

Ihr Schreiben ist am 22.11.2022 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 dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5703, Rosenheim – Salzburg, in einer Entfernung von 1,25 km nördlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück Nr. 1548 der Gemarkung Rückstetten 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.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbrandrat – E-Mail vom 27.11.2022:

Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht betroffen.

Von den untergeordneten Bauteilen Trafo und Wechselrichter gehen im Brandfall aufgrund der Abstände keine Gefährdungen auf die angrenzende Bebauung aus.

Die Gefährdung wird vergleichsweise wie bei den landauf landab üblichen Trafos gesehen. Forderungen zum abwehrenden Brandschutz bestehen somit nicht.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt BGL – Schreiben vom 16.01.2023, Az.: AB311.1 BLP 1465-2022:**AB 321 Immissionsschutz**

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ auf Flst. Nr. 1548 der Gemarkung Rückstetten. Das Plangebiet soll als Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauN-

VO (Freiflächenphotovoltaikanlage) festgesetzt werden. Aus fachtechnischer Sicht kann den Ausführungen der Begründung bzw. des Umweltberichts gefolgt werden, wonach auf Grund der Lage des Plangebiets bzw. der örtlichen Begebenheiten keine relevanten Lärm- oder Lichtimmissionen an den nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten sind. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht daher Einverständnis mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ durch die Gemeinde Teisendorf.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. Die Fassungen vorhabenbezogener BP und zugehöriger VEP sollten im weiteren Verfahren gleich datiert sein.
2. Zufahrt und Trafo mit Leitungstrasse sollten als zur notwendigen Erschließung gehörend jeweils bis zum Anbindungspunkt an die öffentliche Straße mit in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen und mit entsprechenden Planzeichen festgesetzt werden. Dies muss sich auch im vorhabenbezogenen B-Plan widerspiegeln, zumal es sich dabei um einen qualifizierten B-Plan handelt, welcher als Mindestvoraussetzung u.a. auch die Verkehrsflächen festsetzen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits der Vorhaben- und Erschließungsplan selbst uneingeschränkt den materiellen Erfordernissen des Rechts entsprechen muss (z.B.: Art der Nutzung, Erschließung etc.). Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.
3. Wie ist die künftige Entwicklung der verbleibenden Teilfläche von FlNr. 1548 zwischen Lohen und Schnaitt geplant?
4. Wie stellt sich nach Umsetzung des Vorhabens die künftige planungsrechtliche Situation der „Lücken“ dar, welche dann von drei Seiten umgebender Bebauung geprägt sein werden? Die Flächen sollten entsprechend der Bestandsnutzung überplant und im vorhabenbezogenen BP entsprechend festgelegt werden (Stichwort Planungserfordernis). Die in der Begründung dargestellte Absicht zum Erhalt der südöstlich gelegenen Streuobstwiese sollte planungsrechtlich entsprechend gesichert werden.
5. Auf § 12 Abs. 3a BauGB wird hingewiesen.
6. Aus nachbarlichen Gründen sollte der geplante, zur Einfriedung dienende Metallzaun trotz möglicher Abstandsprivilegierung (fraglich, angegeben sind 2 m plus Übersteigschutz, s. Begründung S. 9) um einen gewissen Respektabstand von der Grundstücksgrenze in das Plangrundstück zurückversetzt werden. Im Rahmen der Abwägung ist auf die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu achten. Hier sollte aus Gründen des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) in Betracht gezogen werden, den Metallzaun zur freien Flur auch im südlichen Teilbereich mit niedrigem Buschwerk zu hinterpflanzen. Zugunsten dieses Belangs könnte bzw. müsste die südliche Modulreihe ggf. entfallen.
7. Entgegen der beabsichtigten Festsetzung in 1.2 zur Ermittlung der GRZ können nach Maßgabe der BauNVO die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünflächen nicht zur maßgebenden Baugrundstücksfläche herangezogen werden. Nach Rn. 15 EZBK zu § 19 BauNVO sind solche Flächen nicht als Bauland einzuordnen, die von ihrer Zweckbestimmung her nicht für eine Bebauung vorgesehen sind (so auch private oder öffentliche Grünflächen). Es ist empfehlenswert, den konkreten Absolutwert der max. zulässigen Grundfläche im Baufenster anzugeben (GR), wie auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 23 Buchst. b) BauGB können auch Stromspeicher zur Zwischenspeicherung des durch die PV-Freiflächenanlage erzeugten Stroms in Hinblick auf Größe und Speichermenge festgesetzt werden. Zu beachten wäre aber: Damit sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Diese Festsetzungsmöglichkeit ist damit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 zuzuordnen, die nicht lediglich die planungsrechtliche Absicherung von

baulichen und sonstigen Anlagen im engeren Sinne zum Gegenstand haben, sondern bei der Errichtung von nach anderen Festsetzungen vorgesehenen Anlagen zu bestimmten Maßnahmen verpflichtet.

9. Bzgl. des Hinweises 2.8 Brandschutz ist zu prüfen, ob dies nicht ein Punkt ist, welcher im Rahmen der Erschließung bereits auf B-Plan Ebene geklärt werden sollte.

10. Was ist bei planlicher Festsetzung Nr. 9 mit § 9 Abs. 6 BauGB gemeint?

FB 33 Naturschutz

Grundsätzlich besteht mit der Umsetzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an dem geplanten Standort Einverständnis. Der Standort wurde gemeinsam mit den Betreibern und dem Planungsbüro begangen und die möglichen Maßnahmen zur Minimierung wurden vorab besprochen. In der nun vorliegenden Planung und dem Umweltbericht fällt nun Folgendes auf:

Um den Abstand zu guten landwirtschaftlichen Flächen mit Gehölzen größer 2 Meter entsprechend der rechtlichen Vorgaben einhalten zu können, bräuchte es einen Pflanzabstand von 4 Metern. Dieser wird nicht eingehalten. Dies ist jedoch zwingend erforderlich, da die Grundstücksnachbarn ein Recht auf den Abstand haben, den sie auch in einigen Jahren noch einfordern dürfen und dies zur nicht-Umsetzbarkeit der Grünordnung führen würde. Weitere Strukturen zur Erhöhung der Lebensraumfunktion der Fläche könnten vorgesehen werden: Hierzu gibt das LfU in seinem Leitfaden zur ökologischen Gestaltung von Freiflächenphotovoltaikanlagen eine Vielzahl an Hinweisen. Da die Eingrünung mehrere Funktionen übernimmt, ist eine reine Beschränkung auf den Nord- und jeweils die Hälfte des West-/Osteils, aus überwiegend optischen Gründen, nicht notwendig. Auch hier ist eine Saumstruktur auch als Puffer zur umgebenden Nutzung zur Zielerreichung auf der Fläche sinnvoll. Es wurden also nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Im Bereich der bestehenden Streuobstwiese wäre eine Ausdehnung derer anstelle einer reinen Heckenstruktur empfehlenswert.

Der Ziel-BNT G212 auf der gesamten Fläche unter den Modulen ist hier nur mit einer vorherigen Aushagerung möglich, die Bewirtschaftung bei einem Modulabstand von 3 Metern ist nur beschränkt maschinell möglich. Die Einsaat mit autochthonem Saatgut z.B. durch Mahdgutübertragung eignet sich nur, wenn der Standort und die anschließende Bewirtschaftung angepasst sind. Auf Grund der Vornutzung als Maisacker ist häufig der Untergrund nicht unmittelbar für ein so hochwertiges, teilweise empfindliches Mahd- oder Saatgut geeignet. Wir weisen lediglich vorsorglich auf den Aufwand hin, da die Zielerreichung Grundlage für den Verzicht auf eine externe Ausgleichsfläche ist.

Die Maßnahme E1 ist im Plan nur im nicht-eingezäuntem Bereich markiert, wir bitten um Anpassung der Darstellung.

Zur zeitlichen Begrenzung und der Rückbauverpflichtung weisen wir zudem darauf hin, dass entstandene Strukturen, die Lebensraum für z.T. auch geschützte Arten (u.a. Vogelarten) darstellen, nicht auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung entfernt werden dürfen. Auch auf Grund der Tendenzen in der Natur bestehen gegen die spätere Entfernung der Heckenstruktur und des Grünlands erhebliche Bedenken.

Die jeweilige Rechtssituation wird dann maßgeblich für ein Verfahren und die Rekultivierungsmöglichkeiten sein.

Die Beschreibung der Blendwirkung ist für eine fachliche Überprüfung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht hinreichend dargestellt. Eine Einschätzung bleibt daher aus.

Wir bitten um Ergänzung und gegebenenfalls Anpassung der Planunterlagen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

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

FB 41 Gesundheitswesen

Neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist eine evtl. Emission von Infraschall (tieffrequente Störgeräusche, die sich über den Boden auf Gebäude übertragen) durch das Trafogebäude vom FB Immissionsschutz zu klären.

Die Gefährdung/Belästigung durch Spiegelung, die von den PV-Modulen ausgeht ist u.U. mit zu berücksichtigen

Die Gefahr der Bodenerosion (gestörte flächige Versickerung insbesondere bei Starkregen) sollte je nach Hangneigung und Bodenbeschaffenheit ggf. bei den Planungen noch berücksichtigt werden.

PV-Anlagen erfordern die regelmäßige Reinigung (Moosbewuchs greift die kristallinen Strukturen an und führt zur Eintrübung der Oberflächen), die dabei anzuwendenden Reinigungsmittel sollten hinsichtlich der Bodenverträglichkeit festgelegt werden.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die B304 liegt nicht mehr in der Zuständigkeit der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Berchtesgadener Land, sondern in der Zuständigkeit der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Traunstein. Wir empfehlen daher die zuständige Straßenverkehrsbehörde anzuhören.

verkehrsbehoerde@traunstein.bayern

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

AB 321 Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. Da der VEP zum Aufstellungsbeschluss erstellt wurde, weist dieser ein anderes Datum auf. Gerne kann das Datum des VEP mit dem jeweiligen Verfahrensschritt angepasst werden.

2. Die Angaben werden auf dem VEP ergänzt. Der Geltungsbereich wird um die Erschließungssituation erweitert.

3. + 4. Die Entstehende Lücke wird von Seiten der Gemeinde nicht als Baulücke gesehen. Die Anwesen befinden sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „landwirtschaftliche Flächen“ gekennzeichnet. Dies wird als ausreichend erachtet.

5. Wird zur Kenntnis genommen.

6. Einer Verlegung des Zaunes an direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anderer Eigentümer um 0,5 m wird zugestimmt, dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig. Auf eine Hinterpflanzung im südlichen Bereich wird weiterhin aufgrund der vorhandenen Topographie und des Waldbestandes verzichtet.

7. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind bereits festgesetzt. Die maximale Grundfläche im Baufenster wird ermittelt und angegeben. Aussagen hinsichtlich der GRZ werden entfernt.

8. Wird zur Kenntnis genommen.

9. Am Hinweis wird festgehalten, da von Seiten des Kreisbrandrates keine Forderungen eingingen.

10. Darstellungsfehler: wird angepasst.

Beschluss:

Das Datum des VEP wird angepasst. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine weitere Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

FB 33 Naturschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Art. 48 des AGBGB regelt den Abstand von Bäumen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser wird durch die Planung eingehalten. Sträucher sind in geringerem Abstand zulässig. Diese weisen in der Planung einen Abstand von mind. 3,0 m auf.

Bei 7 m Grünstreifen mit einem Reihenabstand der Pflanzungen von 1,0 m sind alle Bäume mind. 4 m vom Nachbargrundstück entfernt. Wie Festsetzung 1.7.3 zu entnehmen ist auf den Abstandsstreifen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Wiesensaum anzusäen. Zudem entstehen durch das extensiv genutzte Grünland unter der Anlage zusätzliche Verbundstrukturen, welche zuvor nicht vorhanden waren. Von weiteren grünordnerischen Maßnahmen nimmt die Gemeinde Abstand um den Einwänden der Landwirtschaft (zusätzlicher Flächenverbrauch durch Ausgleichsflächen...) entgegenzukommen.

An der Festsetzung des Ziel-BTT wird festgehalten.

E1 ist bereits an zwei Stellen innerhalb der Einzäunung gekennzeichnet (z.B. in der Nähe der angedachten Trafostation). Dies wird als ausreichend erachtet.

Die Anmerkungen hinsichtlich der Rückbauverpflichtung werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Blendung wird auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen (ARGE Monitoring PV-Anlagen, im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit).

„Die Solarmodule selber werden, wie Verhaltensbeobachtungen zeigen, regelmäßig als Ansitz- oder Singwarte genutzt. Bei nachgeführten Anlagen führen die Bewegungen der Module dabei nicht zum plötzlichen Auffliegen der Vögel. Hinweise auf eine Störung der Vögel durch Lichtreflexe oder Blendwirkungen liegen nicht vor. Die Beobachtungen erlauben den Rückschluss, dass PV-Freiflächenanlagen für eine Reihe von Vogelarten durchaus positive Auswirkungen haben können. Insbesondere in ansonsten intensiv genutzten Agrarlandschaften können sich die (in der Regel) extensiv genutzten PV-Anlagen zu wertvollen avifaunistischen Lebensräumen z. B. für Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze und vermutlich auch für Wachtel, Ortolan und Grauammer entwickeln. Möglicherweise profitieren auch Wiesenbrüterarten, die keine großen Offenlandbereiche benötigen (z. B. Wiesenpieper oder Braunkehlchen).“

Von Aussagen zu Blendungen hinsichtlich des Artenschutzes wird deshalb Abstand genommen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 41 Gesundheitswesen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die redaktionellen Änderungen und Anpassungen werden in die Planung mit aufgenommen. Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Regierung Oberbayern – Schreiben vom 19.01.2023, Az.: ROB-2-8314.24 01 BGL-15-21-4:

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung wie folgt Stellung:

Planung

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1548 der Gemarkung Rückstetten, nordwestlich angrenzend an den Weiler Schnaitt, die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Der geplante Standort befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets, ca. 2 km südwestlich des Ortsteils Rückstetten und rd. 2,5 km nordwestlich des Ortsteils Oberteisendorf. Südlich des Standortes, in einer Entfernung von ca. 95 m, liegt eine ausdehnte Waldfläche (FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“). Im Norden, in einer Entfernung von ca. 300 m, verläuft die 110-kV-Leitung vom Umspannwerk Traunstein nach Anthering. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne hat eine Größe von insgesamt ca. 3,2 ha, wobei die zur Errichtung der Solarmodule vorgesehene Fläche einschließlich möglicher Nebengebäude / -anlagen ca. 2,7 ha einnimmt. Laut vorliegendem Planentwurf sollen die max. Modulhöhe sowie die Wandhöhe sonstiger Gebäude 3,5 m betragen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Berührte Belange

Energieversorgung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, 7.2 Z).

Demnach entspricht die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 18 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Gemäß LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung zählen zu den vorbelasteten Standorten im Sinne einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktur-einrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Der geplante Standort ist - abgesehen von dem angrenzenden Weiler Schnaitt sowie des nördlich gelegenen Anwesens Lohen - von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung der nördlich verlaufenden Stromtrasse kann nicht mehr von einem vorbelasteten Standort im Sinne des LEP ausgegangen werden. Der raumordnerische Grundsatz LEP 6.2.3 ist daher von der Marktgemeinde in ihrer Gesamtabwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft

Bei der Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ist grundsätzlich auf eine an die Umgebung schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G). Wir wollen in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die Marktgemeinde Teisendorf gem. der bayernweiten Schutzkarte „Landschaftsbild / Landschaftserleben / Erholung“ in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher landschaftlicher Eigenart (Stufe 5 von 5) und hoher Erholungswirksamkeit (Stufe 3 von 3) liegt (vgl. LfU 2015). Den Belangen von Natur und Landschaft kommt somit eine herausragende Bedeutung zu.

Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage beeinträchtigt aufgrund der natürlichen Geländesituation sowie der Waldfläche im Süden das Landschaftsbild nicht wesentlich. Um die Einsehbarkeit des geplanten Areals zu minimieren, ist laut Planunterlagen die Anlage von Hecken vorgesehen.

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Belange stehen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 07.12.2022, Az.: S22-4621-018/22:

Leitungsrechte auf Grundstücken des Staatlichen Bauamts Traunstein (z. B. Anschluss Bei B 304) müssen vorab vertraglich geregelt werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger herangetragen.

WWA Traunstein – Schreiben vom 17.01.2023, Az.: 3-4622-BGL Teis-28695/2022:

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.2 Niederschlagswasser

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Dies ist grundsätzlich der Fall, wenn Niederschlagswasser nicht gesammelt wird und gleichzeitig keine Maßnahmen ergriffen werden, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

Niederschlagswasser von den Solarmodulen und den Erschließungswegen soll möglichst nicht gesammelt, sondern breitflächig über belebten Oberboden versickert werden.

Sollte Niederschlagswasser hingegen gesammelt werden, so sind die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) zu prüfen. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu untersuchen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Ggf. ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger herangetragen.

4.1.1

Wird zur Kenntnis genommen.

4.2.1

Regenwasser kann weiterhin breitflächig unter den Modulen versickern.

Durch die Umwandlung der offenen Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland ergeben sich Verbesserungen hinsichtlich der Gefahr von Erosionen.

4.2.2

Wird zur Kenntnis genommen.

4.3.2

Wird zur Kenntnis genommen.

Es ist keine Sammlung von Niederschlagswasser vorgesehen.

4.4

Wird zur Kenntnis genommen.

Das AB 322 des Landratsamtes teilte mit, dass keine Einträge im Altlastenkataster für diese Fläche vorliegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Für. 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Die Planung ist entsprechend zu ergänzen und anzupassen und erneut öffentli-

che auszulegen und die Behörden zu beteiligen. Der Entwurf für die erneute Auslegung wird nach Anpassung gemäß den Beschlüssen gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Bauleitplanung Nachbargemeinden; Einbeziehungssatzung Perach nördlich der Bahnlinie

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt den Erlass einer Einbeziehungssatzung für Perach nördlich der Bahnlinie zur Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern. Die Teilfläche soll in den Innenbereich i.S. des § 34 Abs. 1 BauBG einbezogen und der bestehende Ortsteil geringfügig erweitert werden. Der angrenzende Bereich ist bereits durch die bauliche Nutzung entsprechend geprägt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass von Seiten des Marktes Teisendorf keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen. Es wird keine Stellungnahme abgegeben. Sollten sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bauantrag zum Neubau eines Reitplatzes in Stötten, Weildorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Eigentümerin des Anwesens Teisendorfer Straße 36, Weildorf möchte im Nordosten der Fl.Nr. 680 Gemarkung Weildorf einen Reitplatz mit den Ausmaßen 30 x 15 m errichten. Hierzu wird der Humus abgezogen und die Fläche mit Schotter, Kies und Brechsand aufgebaut. Die Fläche wird mit einem 1,40 m hohen Zaun umfasst.

Der Reitplatz befindet sich im Außenbereich und ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen. Weiterhin grenzt dieser an ein Wasserschutzgebiet Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Tiefenthal. Die Surgruppe als Wasserversorger ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Wenn die notwendige landwirtschaftliche Privilegierung vorliegt, ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung wird das gemeindliche Einvernehmen hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

7 Bauantrag zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das best. Dachgeschoss mit Dachsanierung u. Einbau eines Quergiebel sowie Auf-

stockung der Garage in Wimmern; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Wimmern im Dachgeschoss eine zweite Wohneinheit einbauen. Im Zuge dessen möchte er das Dach sanieren und einen Quergiebel einbauen sowie die Garage aufstocken. Der Quergiebel ist mit einer Breite von 4,30 m geplant.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet der Ortsabrundungssatzung Wimmern (nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB), welches im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist.

Das Vorhaben richtet sich somit nach §34 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Quergiebel:

Ein Quergiebel soll sich deutlich vom Hauptfirst absetzen, d. h. mind. 50 cm darunter liegen. Bei dem geplanten Vorhaben liegt dieser nur 30 cm darunter. Außerdem soll sich der Quergiebel jeweils mindestens eine Zimmertiefe Abstand von der Giebelseite haben, was bei dem geplanten Vorhaben nicht so vorgesehen ist.

Garage:

Bei der Garage handelt es sich um keine Grenzgarage. Der Aufbau der Garage hält die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken ein, jedoch soll dieser höher als das Haupthaus errichtet werden.

Nach einer vor Ort Besichtigung durch die Bauverwaltung, wurde festgestellt, dass sich ein ähnliches Vorhaben direkt in der Nachbarbebauung befindet, hier jedoch der Garagenaufbau die gleiche Höhe wie das Haupthaus aufweist. Der erhöhte Garagenaufbau fügt sich nach Meinung der Bauverwaltung nicht in das Ortsbild ein, womit das gemeindliche Einvernehmen nicht herzustellen wäre.

Gemäß Diskussion im Bau- und Umweltausschuss fügt sich das Gebäude in das Ortsbild ein. Das gemeindliche Einvernehmen soll hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 1 Anwesend: 7

8 Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss zur Wohnraumerweiterung, Ufering; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in Ufering eine Dachgaube mit den Maßen 2,51 x 0,80 m in das bestehende Dachgeschoss zur Wohnraumerweiterung einbauen.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet des Bebauungsplan Ufering I. Im Bebauungsplan sind keine Angaben zu Dachaufbauten enthalten. Somit richtet sich das Vorhaben nach § 34 BauGB i.V. mit Art. 58 Abs. 2 BayBO. Demnach kann von dem Vorhaben die Genehmigung freigestellt werden, wenn es sich um eine Änderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben handelt und sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung

und der Bauweise in das Ortsbild einfügt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Die Genehmigungsfreistellung kann erteilt werden.

Beschluss:

Das Genehmigungsfreistellung kann erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten, Obermoos; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei Ihrem Grundstück in Obermoos mit der Fl.Nr. 1235/8 Gemarkung Oberteisendorf eine Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten errichten.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet der Ortsabrundungssatzung Obermoos Nordwest und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 sind Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung über einen Eigentümerweg gesichert ist.

Das Vorhaben soll in dem vorgesehenen Bereich der Ortsabrundungssatzung errichtet werden, die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben fügt sich in das Ortsbild ein. Die erforderlichen Stellplätze von 2 je Wohneinheiten sind nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

10 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, Obermoos; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragstellerin möchte bei Ihrem Grundstück in Obermoos mit der Fl.Nr. 1235/3 Gemarkung Oberteisendorf eine Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten errichten.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet der Ortsabrundungssatzung Obermoos Nordwest und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 sind Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben soll in dem vorgesehenen Bereich der Ortsabrundungssatzung errichtet werden, die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben fügt sich in das Ortsbild ein. Die erforderlichen Stellplätze von 2 je Wohneinheiten sind nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

11 Bauantrag zur Wohnraumerweiterung des Einfamilienhauses für eine zweite Wohneinheit mit Unterkellerung und Erneuerung der bestehenden Garage, Wald bei Neukirchen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei dem Anwesen in Wald bei Neukirchen am Teisenberg das Wohnhaus um einen Anbau mit den Maßen 3,645 x 5,25 m und Unterkellerung für eine zweite Wohneinheit erweitern. Die bestehende Garage soll ebenfalls erneuert werden.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist Wald als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhanden Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom Eigentümer bzw. der Familie selbst genutzt wird.

Die Voraussetzungen für das beantragte Bauvorhaben werden eingehalten. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Das gemeindliche Einvernehmen kann somit hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

12 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

12.1 Liste Bauvorhaben Büroweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Stegreuth	23.01.2023	Genehmigungsfreistellung

Zur Kenntnis genommen

12.2 Dauerparker Parkplatz Friedhof

BAM Rauscher erkundigt sich nach dem Sachstand zu der Parkdauer am Friedhof in Teisendorf. Durch Dauerparker werden die Stellplätze belegt und können für die Besucher am Friedhof nicht genutzt werden. Erster Bürgermeister Gasser gibt bekannt, dass die Parkdauer bei dem Parkplatz an der Bahnhofstraße auf 1,5 Stunden begrenzt werden. Die Schilder wurden bereits bestellt und werden nach Lieferung umgehend montiert.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung