



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 19.06.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:49 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

3. Stellvertreter

Lang, Sissy

Schriftführer

Hauser, Stephanie

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stutz, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2023
- 2 Bauleitplanung von Nachbargemeinden; Gemeinde Ainring – Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren BA/074/2023
- 3 Bauleitplanung Bebauungsplan Teisendorf- Nordwest 7. Änderung; LBA/034/2023
- 4 Bauleitplanung 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Roll; LBA/031/2023
- 5 Bauleitplanung Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt; LBA/032/2023
- 6 Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus zum Einbau einer neuen Heizung, Oberteisendorf; BA/065/2023
- 7 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Gumperting; BA/064/2023
- 8 Bauantrag zum Anbau eines Milchviehlaufstalles zur Verbesserung des Tierwohles, Patting; BA/066/2023
- 9 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Barbarastraße 13; BA/077/2023
- 10 Bauantrag zum Anbau eines Kommissionier- und Lagerraumes in Tragmoos; BA/078/2023
- 11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 11.1 Liste Bauanträge Büroweg BA/079/2023
- 11.2 Breitbandausbau Weildorf - Kothbrünning BA/083/2023

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 15.05.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.05.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Zur Kenntnis genommen

2 Bauleitplanung von Nachbargemeinden; Gemeinde Ainring – Bebauungsplan „Römerstraße-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt durch diesen Bebauungsplan dringend benötigter Wohnraum in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und Infrastrukturen zu schaffen. Das städtebauliche Konzept sieht hierbei unterschiedliche Wohnungsgrößen vor (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Dachgeschosswohnungen) und trägt somit unterschiedlichsten Lebensmodellen und Wohnraumsprüchen Rechnung.

Der Markt Teisendorf wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Stellungnahme zum o. g. Bauleitplanverfahren abzugeben. Sofern sich die Grundzüge der Planung nicht verändern, wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

3 Bauleitplanung Bebauungsplan Teisendorf- Nordwest 7. Änderung; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da für die Abwägung noch Abstimmungen notwendig sind.

Zur Kenntnis genommen

4 Bauleitplanung 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Roll; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen mit Satz- zungsbeschluss

In der Zeit vom 12.04.2023 bis 15.05.2023 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 ist.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
Bauernverband Traunstein
EVA Voglinger + Angrenzer
Gemeinde Inzell
Gemeinde Petting
Gemeinde Wonneberg
VG Waging am See
Oberfinanzdirektion München
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL
BUND Naturschutz Bayern
Landesbund für Vogelschutz
Landesjagdverband Bayern
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verein zum Schutz der Bergwelt
Gemeinde Ainring

Amt für ländliche Entwicklung
Deutsche Bahn AG Immobilien
Feuerwehr Teisendorf
VG Waging am See
Gemeinde Surberg
Luftamt Südbayern
Rettungsleitstelle Traunstein
Polizei Freilassing
BUND Naturschutz Bayern
Deutscher Alpenverein
Landesfischereiverband Bayern
Bergamt Südbayern
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Verein für Landschaftspflege
VCD

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

Energienetze Bayern (Energie Südbayern)
Gemeinde Anger
Kreisbrandrat
Handwerkskammer München und Oberbayern

Gemeinde Siegsdorf
Bayernwerk

AELF Forstbehörde – Schreiben vom 25.04.2023, Az. 4612-45-21-4:

Bezugnehmend auf Ihre Email vom 04.04.2023 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein hat zum o. g. Bebauungsplan, „Gewerbegebiet Roll“, 2. Änderung und 3. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren bereits am 12.09.2022 (Az. 4612-45-21-3) Stellung genommen. Die getroffenen Aussagen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

In der erneut ausgelegten Begründung wird auf Seite 6 auf die o. g., getroffenen Aussagen Bezug genommen:

„Auf Grund der vorhandenen Erkenntnisse des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) wird ein Mindestabstand zur Vermeidung der Gefährdung von 35 m empfohlen. Dies ist im Planteil des Bebauungsplanes im Rahmen der Baufenster berücksichtigt.

Ferner wird zusätzlich ein Haftungsschluss der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Marktgemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingefordert. Diese liegen der Marktgemeinde notariell beurkundet vor der öffentlichen Auslegung im Verfahren vor,“

Ergebnis

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen die Planänderung keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

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. 7 Nr. 4 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

- 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.).

Bitte beachten:

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein bittet um Übersendung einer Kopie / eines Abdruckes (per Mail an: epost-forst@aelf-ts.bayem.de) des final gefertigten Bewilligungsbescheides den Mit Genehmigungsbescheides bzw. des Antwortschreibens an die Antragstellerin bzw. an Antragsteller.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es besteht Einverständnis. Die Hinweise werden aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Satzung ergänzt.

AELF Landwirtschaft – Schreiben vom 13.04.2023, Az. AELF-TS-L2.2-4612-45-33-2:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Roll“ vom 13.04.2023.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es wird zur Kenntnis genommen.

IHK für München und Oberbayern – E-Mail vom 05.05.2023:

Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans sprächen, sind i. S. d. § 6 BauNVO (MI) und § 8 BauNVO (GE) nicht zu erkennen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass durch die Planung die Neuansiedlung neuer, sowie die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe ermöglicht wird.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht daher Einverständnis mit der Änderung des Flächennutzungsplans.

Gesondert bedanken möchten wir uns für die Gegenüberstellung der vormaligen und geplanten Nutzungen in der Planzeichnung. Damit wird die Bearbeitung erleichtert und die Änderungen sind leichter nachvollziehbar.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es wird zur Kenntnis genommen.

IHK für München und Oberbayern – 2. Email vom 05.05.2023:

Die soeben an Sie versendete Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Anhang) bezieht sich ebenfalls auf die 2. Änderung des Bebauungsplans "Roll".

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern besteht daher sowohl mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans als auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Roll" Einverständnis.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Zur Kenntnis genommen

Landesamt für Umwelt (LfU) – Schreiben vom 02.05.2023, Az.: 11-8681.1-52934/2023 :

Mit E-Mail vom 04.04.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Das Projektgebiet liegt randlich in einem Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen im Extremfall (orange). Dies beruht auf dem geologischen Aufbau des unterhalb liegenden Hangs und auf dessen Steilheit sowie auf Rutschungen an den benachbarten und gegenüberliegenden Hängen. Im Extremfall könnte sich die Hangkante um bis zu mehreren Metern bergwärts zurückverlagern.

Es wird daher empfohlen, einen möglichst großen Abstand zwischen Hangkante und Bebauung einzuhalten und – auch kurzfristig – keine größeren Lasten auf den Nahbereich der Hangkante aufzubringen. Außerdem ist streng darauf zu achten, kein zusätzliches Wasser über die Hangkante in den Hang einzuleiten oder größere Wassermengen hangnah zu versickern.

Sollte eine Bebauung näher als 10 m zur Hangkante geplant werden, wird dringend empfohlen ein Baugrundgutachten zu fordern, das die potenzielle Rutschgefahr und die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit einbezieht.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter:

www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Auf Grund der Baumfallgrenze ist ein Mindestabstand von mindestens 35 m zur Hangkante gegeben. Die Ausführungen bzgl. Abstand, Baugrundgutachten und Beseitigung Niederschlagswasser werden in die Satzung aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Satzung ergänzt.

Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 08.05.2023, Az.ROB-2-8314.24 01 BGL-15-17-6

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.11.2022 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

In unserem Schreiben haben wir dargelegt, dass die Planung noch mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur vereinbar sei. Die von der Planung berührten Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z) sowie des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) seien in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu berücksichtigen.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde der Geltungsbereich der Bauleitpläne um die Darstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Sonnenstraße) im Westen erweitert. Die Baufenster für die gewerblichen Parzellen 8 und 9 wurden verkleinert sowie die max. zulässige Wandhöhe für die Parzelle 9 von 7,50 m auf 6,50 m reduziert. Zudem sollen Betriebsleiterwohnungen auf den Parzellen 8 und 9 nunmehr ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen bzw. deren Darstellung wurden geändert. Des Weiteren wurden textliche Hinweise zum Schutz der angrenzenden Waldflächen, zum Schutz des nördlich der geplanten Parzellen bestehenden Hangquellmooses und zu Geogefahren aufgenommen. Darüber hinaus wurden die Begründung und der Umweltbericht überarbeitet.

Wir gehen davon aus, dass die o.a. raumordnerischen Belange, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, ausreichend Berücksichtigung fanden bzw. im derzeitigen Verfahrensschritt weiter berücksichtigt werden. Unter dieser Voraussetzung stehen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Roll“ den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Diese Abstimmung hat inzwischen durch das Büro „die grille“, Landschaftsarchitekt stattgefunden.

Es wird zur Kenntnis genommen.

Immobilien Freistaat Bayern Bergrechteverwaltung – E-Mail vom 04.04.2023:

Vielen Dank für die Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Roll und 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Planungsgebiet liegt auf dem fiskalischen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Matthäuszeche“. Unter dem südlichen Teil der Flurstücke 250 und 790/2 verläuft der Maximilian II Erbstollen. Die Überdeckung zwischen der Erdoberfläche und dem nur zur Wasserableitung verwendeten Stollen beträgt nach Auswertung der uns vorliegenden Unterlagen ca. 75 m. Der Stollen besitzt eine ausreichende Überdeckung. Der Stollenausbau ist als standfest dokumentiert. Auch wenn diese relativ unwahrscheinlich sind, können Auswirkungen an der Tagesoberfläche allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der vorgesehenen Nutzung in diesem Bereich stehen aus Sicht der Immobilien Freistaat Bayern keine Gründe entgegen. Falls Ihnen weitere Informationen oder Beobachtungen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Information der Bergrechteverwaltung wurde bereits in Pkt. 24 und 25 der Satzung aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes (Autobahndirektion) – Schreiben vom 05.04.2023, Az. 3124-4622 A8/O:

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Roll, 2. Änderung und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf hat einen Abstand von ca. 260 m (FNP) bzw. 365 m (BP) zur BAB A 8/0 und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (40 m — Bauverbotszone bzw. 100 m - Baubeschränkungszone).

Die Belange im Sinne des Fernstraßengesetzes sind somit nicht betroffen und deshalb ist unsererseits keine Zustimmung erforderlich.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeitern.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es liegt ein Lärmschutzgutachten des Büros C. Hentschel vor. Die erwähnten Belange sind hier ausreichend gewürdigt.

Es wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH – Schreiben vom 05.04.2023, Az. TBFP Kr 7895:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Belange der Bayernwerk Netz GmbH sind nicht betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 15.05.2023, Az.S22-4622.St2-04/11 :

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

- Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein vom 19.06.2022 (Az: S22-4622.St2 102-41/11) bleibt weiterhin gültig.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht notwendig.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben vom 10.05.2023, Az.11/II-2-15-108:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Belange des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern sind berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 09.05.2023, Az.3-4622-BGL Teis-8627/2023 :

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

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Roll“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Teis-20594/2022 vom 10.10.2022 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfssassung vom 03.03.2023 weitgehend berücksichtigt.

Darüber hinaus dürfen wir nochmals auf Folgendes hinweisen.

Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens durch die Gemeinde zu prüfen. Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungspla-

nes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Nachweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers werden durch die Kommune erbracht.

Es wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH – E-Mail vom 09.05.2023:

Unsere Stellungnahme vom 07.10.2022 gilt unverändert weiter.

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie die beigefügte Anlage „Eckdaten zum Neubaugebiet“, auch wenn noch nicht alle Daten bekannt sind, baldmöglichst an uns zurück zu senden bzw. an den Vorhabensträger weiterzuleiten.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Anmerkungen der Telekom werden berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung bzw. Satzung sind nicht nötig.

Eisenbahn-Bundesamt – Schreiben vom 09.05.2023, Az. 65151-651pt/011-2023#314 :

Ihr Schreiben ist am 04.04.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung Bebauungsplan Roll mit 3. Änderung Flächennutzungsplan nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Berchtesgadener Land – Schreiben vom 09.05.2023, Az. AB 311.1 1093-2022:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Während mit dem Planungsziel der Standortsicherung des bestehenden Holzbaubetriebs in ortsplanerischer Hinsicht Einverständnis besteht, stehen der Ansiedlung neuer Betriebe mehrere Gründe entgegen (siehe auch vorhergehende Stellungnahme):

1. Einer unerwünschten Zersiedelung des Außenbereichs wird Vorschub geleistet. Lt. Umweltbericht wirkt sich das Vorhaben negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, zudem negativ auf den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund der hallenförmigen, nicht angepassten Bebauung seien mittlere bis erhebliche Auswirkungen für Schutzgut Mensch und Landschaft zu erwarten. Zu den Auswirkungen gibt 6.2 der Begründung an, dass im Umweltbericht die Belange des Umweltschutzes ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Eine Auseinandersetzung hiermit findet in der Begründung jedoch nicht statt. Der Umweltbericht gibt darüber hinaus in der Alternativenprüfung lediglich an, dass es sich empfiehlt zu prüfen, ob Bauwerke dieser geplanten Dimension nicht besser in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet anzusiedeln sind, da das Planungsgebiet sehr stark ländlich geprägt ist und landschaftlich von einem hohen Erholungswert ist.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Einer Zersiedelung des Außenbereiches wird nicht Vorschub geleistet. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 08.05.2023.

Eine Umsetzung des Ergebnisses des Umweltberichts wird in der Begründung ergänzt.

2. Der Siedlungssplitter ist aufgrund seiner mangelhaften Anbindung an das Straßennetz nicht geeignet, neue Betriebe aufzunehmen; es ist fraglich, ob die geplante Ertüchtigung durch die Verbreiterung der Sonnenstraße auf 5m im Bereich der Parzellen 7 – 9 eine ausreichende Abhilfe leistet, da die Sonnenstraße im westlichen Verlauf zum Anschluss an die Staatsstraße zu schmal ist und bleibt. Der dargelegten Planrechtfertigung zur verkehrlichen Erschließung im Begründungsentwurf Nr. 5.2 ist entgegenzuhalten, dass für die Anforderungen der Verkehrserschließung von Bebauungsplangebietern nicht die DWA-A904-1 maßgebend ist, sondern die in der Bauleitplanung verbindlich eingeführte RSt 06.

AB 321 Immissionsschutz

Da sich seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung offensichtlich keine immissionsschutzfachlich relevanten Änderungen ergeben haben, besteht aus fachtechnischer Sicht weiterhin Einverständnis mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Roll“ durch die Gemeinde Teisendorf.

Hinweis:

Die unter Punkt 13.2 „Bau-Schalldämm-Maß“ der textlichen Festsetzungen dargestellte Tabelle („Emissionskontingente“) sollte korrekterweise wieder, wie ursprünglich, in den Punkt 13.1 „Geräuschkontingent“ aufgenommen werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es besteht Einverständnis. Der Punkt „Bau-Schalldämm-Maß“ wird von Pkt. 13.2 wieder in Pkt. 13.1 „verschoben“.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Allgemein:

Auf die Stellungnahme zur im Parallelverfahren geplanten FNP-Änderung wird hingewiesen.

Inhalt:

Es sollte klargestellt werden, ob in den zulässigen Bereichen wirklich nur „Betriebsleiterwohnungen“ möglich sein sollen, oder aber alle Aspekte der Ausnahmsweise-Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, welche auch von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen spricht.

Nördlich der Sonnenstraße ist beabsichtigt, die bereits bebaute Parzelle 6 und die neu gebildete Parzelle 5 als MI festzusetzen. Lt. Begründung besteht die Nutzung der Parzelle 6 aus Gewerbe und Wohnen. Zur dauerhaften Entwicklung und Sicherung eines Mischgebiets wären Regelungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Südlich der Sonnenstraße ist beabsichtigt, die neu gebildete Parzelle 9 als GEE festzusetzen. Hierfür bedarf es einer konkreten Planrechtfertigung (welche Art der Nutzung).

Ob und welche Auswirkungen sich für die Planung aus dem Geländeverlauf ergeben, geht weiterhin nicht aus der Begründung hervor, aus den Hinweisen ergibt sich ein Punkt Geogefahren.

Das GEE sieht zum Bebauungsrand auf Parzelle 7 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. Generell bleibt die Begründung zu den Kennziffern etwas vage. Warum sind die WH der Parzellen 5, 6, 8 mit 7,50m, die der Parzelle 9 mit 6,50m und die der Parzelle 7 mit 8,20m festgesetzt?

Aus der Festsetzung zur Baugrenze sollte hervorgehen, ob hiervon auch Gebäudeteile wie z.B. Dachüberstände erfasst sind. Die planliche Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ausweichstellen)“ findet sich nicht im Plan wieder.

Es sollte geprüft werden, ob die Detailschärfe des Umweltberichts, welcher anscheinend für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erstellt wurde, der des Flächennutzungsplanes entspricht oder ob nicht ein eigenständiger Umweltbericht für den Flächennutzungsplan notwendig ist (ggf. reicht es auch, nur gewisse Teile, wie z.B. Alternativenprüfung separat zu erstellen).

Es ist insgesamt darauf zu achten, alle getroffenen Festsetzungen städtebaulich zu begründen, § 9 BauGB. Viele Aspekte werden im Übrigen bereits angeschnitten, jedoch noch nicht konkret auf die Planung bezogen begründet (z.B.: 3.2 städtebauliche Einbindung „die geplante Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Entwicklung. Damit fügt sich die geplante Änderung in die Umgebung ein“.).

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es liegen zu allen Punkten entsprechende Begründungen vor. Auf Wunsch des Landratsamtes werden diese redaktionell detaillierter gefasst.

FB 33 Naturschutz

Die Fachstelle wird die Stellungnahme eigenständig bei der Gemeinde abgeben. Insofern verweisen wir auf unsere Mail bzgl. Fristverlängerung. (Frist 31.05.2023)

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Es ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung (beispielsweise durch Bodenbeprobungen, Sicker-tests o.Ä.) festzustellen, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort grundsätzlich möglich ist. Aus dem bloßen Verweis auf die Versickerung vor Ort lässt sich dies nicht ableiten. Sofern man nach entsprechenden Untersuchungen zu der Erkenntnis gelangt, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, ist ggf. eine Niederschlagswasserbeseitigung über einen gemeindlichen Kanal erforderlich. Wir bitten entsprechend um weitere Veranlassung und Berücksichtigung.

Hinweis:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird im Satzungsteil ergänzt.

AB 322alt:

Wir haben bereits in unserer ersten Stellungnahme zur Bauleitplanung mitgeteilt, dass im Planungsbereich keine Altlasten im Altlastenkataster eingetragen sind. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zum Einholen des aktuellen Informationsstands war als Aufforderung an die Gemeinde zur Klärung im Rahmen der Bauleitplanung gedacht und soll nicht in der Form in

die Satzung aufgenommen werden. Da wir hierzu bereits Stellung genommen haben, ist diese Anforderung des Wasserwirtschaftsamts ohnehin hinfällig. Wir bitten entsprechend unter Nr. 16.0 der Satzung den ersten Satz zu streichen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Satz wird gestrichen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Wir stimmen dem B-Plan und FNP grundsätzlich zu. Leider ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, welches Gewerbe angesiedelt werden soll bzw. wieviel zusätzliches Verkehrsaufkommen stattfinden wird und ob dort Gewerbe mit Schwerverkehr angesiedelt wird. Der Ausbauzustand der Straßen muss für das neue Gewerbe geeignet sein, evtl. ist auch eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße zu prüfen. Sobald Näheres bekannt ist, muss die Straßenverkehrsbehörde und das Staatliche Bauamt in die Planungen eingebunden werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es besteht Zustimmung. Da dies ein „Angebotsbebauungsplan“ ist, kann keine Aussage zu potentiellen Gewerbetreibenden getroffen werden.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.

Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Der derzeitige Entwurfsstand greift die textlichen Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.10.2022 auf. Die textliche Aussage „Abfallsammelstellen (z.B. für Altglas, etc.) sind im Ort Neukirchen vorhanden.“ ist u.E. zu streichen, da sie eine abfallwirtschaftliche Situation beschreibt, die es so nicht gibt. Korrekt ist, dass am derzeit betriebenen Grüngutsammelplatz an der Autobahnunterführung ein Containerstandort für Altglas ist. Weder ist der Platz baurechtlich genehmigt, noch ist dieser für eine dauerhafte abfallwirtschaftliche Betreuung geeignet.

Zudem verkennt die Planung, dass gerade dieser genannte Standort nicht wohnraum-nah ist. Die Nichteignung des Standortes spiegelt sich auch in den gehäuften Meldungen für wilde Müllablagerung wieder.

Wir fordern die Gemeinde daher eindringlich auf, für den Raum Neukirchen ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das die abfallwirtschaftlichen Belange hinreichend berücksichtigt.

Ebenso unverändert gilt unsere Stellungnahme vom 06.10.2022 fort mit Blick auf die Erschließungssituation.

Fahrbahnen mit Gegenverkehr sind insoweit mit 5,75m anzulegen. Die Sonnenstraße entspricht diesen Anforderungen, auch mit der nunmehr im Plan dargestellten Breite von 5,5m, nicht.

Es bestehen keine geeigneten Ausweichstellen oder öffentlich-rechtlich gesicherte Wendemöglichkeiten. Die Planung sieht auch keine entsprechenden Vorkehrungen vor. Die Erschließung der entsorgungspflichtigen Grundstücke ist öffentlich zu sichern bzw. zu widmen. Der kommunalen Abfallwirtschaft ist es grds. verwehrt auf Privatstraßen und –Flächen zu fahren oder zu wenden.

Die Auswirkungen betreffen u.E. auch den allgemeinen Verkehr im Rahmen der gewerblichen Nutzung und stellt auch eine Einschränkung für die Rettungsdienste dar.

Wir weisen darauf hin, dass derartige Themen und Hinweise nach gängiger Rechtsprechung in der Abwägung der kommunalen Gremien gesondert und konkret zu würdigen sind.

Im Übrigen verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 06.10.2022.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sowie durch die vorgenommene Abwägung sind die Grundzüge der Planung nicht mehr berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Roll als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

5 Bauleitplanung Schnaitt; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

In der Zeit vom 23.03.2023 bis 08.05.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Frist für die Träger öffentlicher Belange wurde bis zum 10.05.2023 verlängert.

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
Bauernverband Traunstein
EVA Voglinger + Angrenzer
Gemeinde Inzell
Gemeinde Petting
Gemeinde Wonneberg
Luftamt Südbayern
Oberfinanzdirektion München
Rettungsleitstelle Traunstein
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL
BUND Naturschutz BGL
Landesbund für Vogelschutz
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung

Amt für ländliche Entwicklung
Deutsche Bahn AG Immobilien
Feuerwehr Teisendorf
VCD
Gemeinde Surberg
Verein zum Schutz der Bergwelt
Verein für Landschaftspflege
Polizei Freilassing
Landesjagdverband Bayern
BUND Naturschutz Bayern
Deutscher Alpenverein
Landesfischereiverband Bayern
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

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

Energienetze Bayern (Energie Südbayern)

Bayernwerk

Regierung von OBB
Gemeinde Anger
Gemeinde Siegsdorf
IHK für München und Oberbayern
HWK für München und Oberbayern
Kreisbrandrat

Zweckverband Surgruppe
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Gemeinde Ainring
VG Waging am See
Regionaler Planungsverband
Bergamt Südbayern

Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 04.04.2023, Az. S22.4622-061/22:

„...Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf, Rechtsgrundlage - Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Traunstein vom 17.12.2022 bleibt weiterhin gültig.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum Vorentwurf in der Sitzung am 06.02.2023 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Teisendorf nimmt die Hinweise des Staatlichen Bauamt Traunstein zur Kenntnis.

Eisenbahn Bundesamt – Schreiben vom 30.03.2023, Az.: 65148-651pt/011-2023#221:

Ihr Schreiben ist am 13.03.2023 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. Insofern bestehen im Rahmen der erneuten Beteiligung weiterhin keine Bedenken, s.a. unsere Stellungnahme vom 24.01.2023, Gz: 65147-651pt/010-2022#933.

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:

Der Markt Teisendorf nimmt das Schreiben des Eisenbahn Bundesamtes zur Kenntnis.

Immobilien Freistaat Bayern – E-Mail vom:

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt" Ihrer Gemeinde.

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

Gerne stehen wir Ihnen bei Rückfragen zur Verfügung.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Markt Teisendorf nimmt das Schreiben der Immobilien Freistaat Bayern zur Kenntnis.

Kreisbrandrat – E-Mail vom 18.03.2023:

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:

Der Markt Teisendorf nimmt die Hinweise des Kreisbrandrates zur Kenntnis

Landratsamt BGL – Schreiben vom 08.05.2023, Az.: AB311.1 BLP 1465-2022:

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme von den von Ihnen angeforderten Arbeits- und Fachbereichen des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu der im Betreff genannten Bauleitplanung.

Wir bitten Sie, bei einer eventuellen Veröffentlichung aus datenschutzrechtlichen Gründen nur diese Anlage herauszugeben.

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

AB 321 Immissionsschutz

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 BauNVO (Freiflächenphotovoltaikanlage) festgesetzt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte zuletzt am 01.12.2022 eine fachtechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz. Seither haben sich offensichtlich keine immissionsschutzfachlich relevanten Änderungen ergeben.

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. Es besteht daher weiterhin Einverständnis mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ durch die Gemeinde Teisendorf.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Anlässlich eines aktuellen Rechtsstreits bei einem vergleichbaren Vorhaben im benachbarten Landkreis TS ist es in ortsplanerischer Hinsicht empfehlenswert, bereits im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung den sowohl nachbarlich als auch landschaftlich relevanten Belang der Blendwirkung, welche von den Sonnenreflexionen des Solar-Parks ausgehen kann, zu würdigen und entsprechend zu berücksichtigen. Unter 2.3 wurde bereits ein Hinweis verfasst, eine genauere Würdigung, v.a. auch in der Begründung, ist noch nicht erkennbar.

Auf § 12 Abs. 3a BauGB wurde in der letzten Stellungnahme hingewiesen, lt. Abwägung wurde dies zur Kenntnis genommen. Aus dem VEP ergibt sich jedoch keine entsprechende Festsetzung. An unserem Hinweis halten wir daher weiterhin fest.

Aus der Abwägung zum Punkt Einfriedung geht nicht hervor, wie mit ggf. betroffenen nachbarlichen Belangen bzgl. der Errichtung eines Zaunes direkt an die Grundstücksgrenzen umgegangen wurde.

Es ist zu beachten, dass der Umweltbericht einen selbständigen Teil der Begründung darstellt, wenn er auch in der Begründung erscheinen kann. Das bedeutet, dass die übrigen Anforderungen des § 2a BauGB separat auch in der Begründung für den B-Plan erscheinen müssen (z.B. wesentliche Auswirkungen, etc.), vgl. EZBK, Rn. 30 zu § 2a BauGB.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Auf die Aussagen des AB 321 Immissionsschutz wird verwiesen. „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. Es besteht daher weiterhin Einverständnis mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ durch die Gemeinde Teisendorf.“ Aus Sicht des Marktes Teisendorf wurde der Belang der Blendwirkung ausreichend gewürdigt.

Ein Durchführungsvertrag wird mit dem Bauherren abgeschlossen. Von einer gesonderten Festsetzung hierzu wird abgesehen.

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. Es ist somit weiterhin zulässig den Zaun auf der Grenze zu errichten.

Begründung und Umweltbericht werden nachrichtlich angepasst.

FB 33 Naturschutz

Die Fachstelle konnte im zur Verfügung stehenden Zeitraum keine Stellungnahme abgeben. Die Stellungnahme wird Ihnen von der Fachstelle selbst bis zum 10.05.2023 nachgereicht.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Siehe Abwägung zu gesondert eingegangener Stellungnahme

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Insoweit besteht Einverständnis mit den Ausführungen im Bebauungsplan.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 41 Gesundheitswesen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Spiegelungen von den PV Modulen eine Belästigung ausgehen kann.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Auf die Aussagen des AB 321 Immissionsschutz wird verwiesen „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.“

FB 23 Straßenverkehrswesen

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 03.01.2023, siehe nachfolgend.

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:

Auf die Abwägung zum Vorentwurf in der Gemeinderatssitzung vom 06.02.2023 wird verwiesen. Aufgrund der Nutzung bestehender öffentlicher Straßen und den geringen Auswirkungen (lediglich kurzzeitiger Bauverkehr) wird von einer gesonderten Beteiligung abgesehen.

Regierung Oberbayern – Schreiben vom 05.05.2023, Az.: ROB-2-8314.24 01 BGL-15-21-7:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur geplanten Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich von Schnaitt bereits mit Schreiben vom 19.01.2023 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

In unserem Schreiben haben wir dargelegt, dass der geplante Standort nicht als vorbelasteter Standort im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.3 angesehen werden kann und dieser daher von der Marktgemeinde Teisendorf in ihrer Gesamtabwägung entsprechend zu berücksichtigen sei.

Des Weiteren haben wir festgestellt, dass den Belangen von Natur und Landschaft (vgl. LEP 7.1.1 G), aufgrund der Lage des Standortes in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher landschaftlicher Eigenart und hoher Erholungswirksamkeit, eine herausragende Bedeutung zukomme.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde die Zufahrt zu dem Plangebiet, die über einen bestehenden Feldweg erfolgen soll, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die max. zulässige Grundfläche im Baufenster (16.200 m²) festgesetzt, die textlichen Hinweise zu Bodendenkmälern ergänzt und die Begründung mit Umweltbericht überarbeitet.

Bei Berücksichtigung der genannten Belange in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung weiterhin nicht entgegen

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zu Kenntnis genommen.

WWA Traunstein – Schreiben vom 27.03.2023, Az.: 3-4622-BGL Teis-6378/2023:

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Teis-28695/2022 vom 17.01.2023 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 13.02.2023 nur bedingt bzw. teilweise berücksichtigt.

Wir dürfen daher nachfolgend unsere vorherigen Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser und Altlastenverdachtsflächen nochmals zitieren.

„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 vom 17.01.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.02.2023 ordnungsgemäß abgewogen. Alle Punkte wurden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren herangetragen. Auf die nochmals zitierten Punkte wird nachfolgend nochmals eingegangen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Die Anmerkungen wurden an den Bauherren herangetragen. Es ist keine Sammlung von Niederschlagswasser vorgesehen. Eine breitflächige Versickerung unter den Modulen ist weiterhin möglich. Es werden keine Maßnahmen ergriffen werden, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

AELF Forstbehörde – Schreiben vom 21.03.2023, Az. 4611-45-7-3:

Bezugnehmend auf Ihre Email vom 13.03.2023 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:

Von o. g. Bauvorhaben ist kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt" und 4. Änderung Flächennutzungsplan keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Das AELF sieht in der aktuellen Ausfertigung keine Einwände.
Der Markt Teisendorf nimmt die Hinweise des AELF zur Kenntnis.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben vom 08.05.2023, Az. 11/II-2-15-109:

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Markt Teisendorf nimmt die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes zur Kenntnis.

Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 33 – Schreiben vom 10.05.2023, Az. AB 311.1 BLP 1465-2022, 33-1737.02/2022/044451:

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nehmen wir aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

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.

Da das Vorhaben sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplans als auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst, werden die beiden Planungen nacheinander betrachtet.

1. 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegenüber der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände vorzubringen, sofern die damit einhergehende Nutzungsänderung im entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich ziehen.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“

Analog zu den Ausführungen der Stellungnahme vom 16.01.2023 fällt in der nun neu vorgelegten Planung und dem zugehörigen Umweltbericht 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 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- Ostteils, 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. Zudem wäre eine Nachpflanz bei Beweidung der Fläche ratsam, um die Aushagerung, und damit die Entwicklung der Fläche hin zu G212, möglichst zielführend zu gestalten.

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 weiterhin um Ergänzung und gegebenenfalls Anpassung der Planunterlagen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

In der Abwägung wird auf Punkt 2 zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingegangen. Punkt 1.4 wird im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung abgehandelt.

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. Die nachbarschaftlichen Belange sind somit gewahrt.

Weitere Maßnahmen zur Steigerung der Lebensraumfunktion können freiwillig errichtet werden. Der genannte Leitfaden wird an den Bauherren weitergeleitet. Von einer Festsetzung wird abgesehen.

An der bestehenden Streuobstwiese grenzt keine Heckenstruktur an. Heckenstrukturen binden die Anlage hier besser in die Landschaft ein. An den bisherigen Festsetzungen wird festgehalten. Der Aufwand zur Zielerreichung ist dem Maßnahmenträger bekannt. Um keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen umwandeln zu müssen wird an der Vorgehensweise festgehalten. Die Maßnahme ist bereits innerhalb des Baufeldes festgesetzt und dargestellt. Da innerhalb der Baugrenze keine doppelte Belegung durch Festsetzungen zulässig ist, wurde hier keine Schraffur dargestellt. Die Festsetzung ist ausreichend klar formuliert, sodass die Umsetzung der Wiesenfläche zwischen den Modulen gesichert ist. Die Anmerkungen zum Rückbau werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Avifauna wird im „Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen“ des damaligen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit darauf verwiesen, dass sich PV-Anlagen für Vögel eher positiv auswirken. Es wurden keine Untersuchungen gefunden, die die Wirkung von PV-Anlagen durch Blendung auf benachbarte Lebensräume zum Inhalt haben.

Auch das Papier „Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Vogelschutz in Österreich – Konflikt oder Synergie“ (BirdLife Österreich, Dezember 2021) geht im Punkt 3.2.4 auf Blendung ein.

„Die optischen Störreize, etwa in Form von Blendung durch Reflexion, sind bisher wenig untersucht. Die spezifischen Wirkungsbezüge dürften in den meisten Fällen schwer bestimmbar sein; etwa welcher Störfaktor überwiegt: vertikale Strukturen der Module oder Blendung.

Bei fest installierten Anlagen sind aufgrund der Reflexionscharakteristik des Sonnenlichtes vor allem südlich der PV-FFA liegende Flächen (insbesondere, wenn diese auf einem im Vergleich zur PV-FFA erhöhten Standort liegen) betroffen, die bei hohem Sonnenstand durch Reflexe beeinträchtigt werden können. Aufgrund der dann günstigen Ausrichtung der Module zur Sonne (nahezu senkrechter Einfallswinkel) ist die Reflexion jedoch reduziert. Zudem können abends bzw. morgens bei tiefstehender Sonne in den Bereichen westlich und östlich der PV-FFA Reflexionen auftreten, die allerdings durch (die dann ebenfalls in Sichtrichtung tiefstehende) Sonne relativiert werden. Für einen stationären Beobachter (z.B. einen brütenden Vogel) sind aufgrund der Sonnenbewegung nur sehr kurzzeitige „Blendsituationen“ anzunehmen (Herden et al. 2009).“ Von einer weiteren Abhandlung wird deshalb Abstand genommen.

Beschluss:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sowie durch die vorgenommene Abwägung sind die Grundzüge der Planung nicht mehr berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

6 Bauantrag zum Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus zum Einbau einer neuen Heizung, Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei dem Anwesen in der Neukirchener Str. 27 in Oberteisendorf den bestehenden Anbau abbrechen und zum Einbau einer neuen Heizung neu errichten.

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Vorhaben ist demnach nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Hierbei können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen teilweisen Abbruch eines Abstellraums im Erdgeschoss sowie eine geringfügige Erweiterung durch den Anbau im Erdgeschoss sowie eines untergeordneten Pellet Lager im Obergeschoss.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

7 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Gumperting; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück in Gumperting mit der Fl.Nr. 1900/6 der Gemarkung Holzhausen ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichten.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet der Ortsabrundungssatzung Gumperting Süd – West. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB können Gemeinden durch Satzungen die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

8 Bauantrag zum Anbau eines Milchviehlaufstalles zur Verbesserung des Tierwohles, Patting; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen Birkenweg 5, Teisendorf – Patting den bestehenden Milchviehlaufstall in Richtung Nordwesten um 39,15 x 18,90 m erweitern. Die Erweiterung findet erdgeschossig statt. Die Güllekanäle sollen an die neu geplante Güllegrube mit 20 m Durch-

messer angeschlossen werden.

Das geplante Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Vorhaben ist somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

9 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Barbarastraße 13; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.04.2023 bereits behandelt. Der Antrag wurde aufgrund der Größe sowie Überschreitung der Baugrenzen abgelehnt und darauf hingewiesen, das gemeindliche Einvernehmen bei einem geringeren Rauminhalt und geringerer Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden könnte. Die Maße wurden geringfügig von 10,2 x 4,3 m auf 9 x 4,5 m geändert.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Neukirchen – Oberwurzeln II“. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im Osten des Grundstückes wird um ca. 3,25 m überschritten. Gem. § 23 BauNVO können Gebäude oder Gebäudeteile bei geringfügigem Überschreiten der Baugrenze zugelassen werden, wovon bei einer Überschreitung von mehr als 3 Metern nicht ausgegangen werden kann.

Gemäß den Regelungen des Bebauungsplans ist explizit aufgeführt, dass die maximale Grundfläche für Garagen, Carport und Nebengebäude 50 m² nicht überschreiten darf. Auf dem Grundstück besteht bereits eine Garage/Carport mit ca. 39,8 m², das neue Carport hat eine Fläche von ca. 40,5 m², womit die Gesamtfläche erheblich überschritten wird. Auch für diesen ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde müsste eine Befreiung erteilt werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land handelt es sich hierbei um keine geringfügige Überschreitung der Baugrenze. Die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens ist auch laut Beurteilung des Landratsamts rechtlich nicht richtig beziehungsweise unzulässig, da hierbei die Grundzüge der Planung betroffen sind (§31 Abs. 2 BauGB). Eine Befreiung wäre rechtswidrig.

Da für den Antrag mehrere Befreiungen notwendig wären, bei denen jeweils die Grundzüge der Planung betroffen sind, rät die Verwaltung dem Gremium, der isolierten Befreiung nicht zuzustimmen und den Antrag auf isolierte Befreiung abzulehnen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt. Der Antrag auf isolierter Befreiung wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

10 Bauantrag zum Anbau eines Kommissionier- und Lagerraumes in Tragmoos; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Gewerbebetrieb in Tragmoos 27 einen Kommissionier- und Lagerraum mit den Maßen 4,84 x 3,43 m² anbauen.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplan Tragmoos I. Das Vorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Gem. Punkt 2 des Bebauungsplanes Tragmoos I darf die max. Baukörpergröße für neu zu errichtende Hallenbauten ein Maß bis zu 25 x 50 m betragen. Das Höchstmaß kann innerhalb der Baugrenzen überschritten werden, wenn mehrere Baukörper mit eigener Dachform aneinandergereiht werden.

Da es sich bei dem Anbau um einen Baukörper mit eigener Dachform handelt und sich innerhalb der Baugrenzen befindet ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden. Gemäß den Antragsunterlagen des Bauwerbers wird das Vorhaben als Bauantrag behandelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Zur Kenntnis genommen

11.1 Liste Bauanträge Büroweg

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
Aufstockung des bestehenden Gebäudes zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in Waschau	05.06.2023	Genehmigungsfreistellung
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Roßdorf	15.06.2023	Genehmigungsfreistellung

Zur Kenntnis genommen

11.2 Breitbandausbau Weildorf - Kothbrünning

MGR Stadler informiert sich über den aktuellen Stand bezüglich des Breitbandausbaus in Weildorf – Kothbrünning.

BGM Gasser teilt mit, dass die Ausbauarbeiten schleppend vorangehen und die aktuelle Situation derzeit geprüft wird.

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:49 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser
Schriftführung