



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 19.02.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Gasser, Felix

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Putzhammer, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-------------|---|--------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2024 | |
| 2 | Bauleitplanung Ainring; 1. Änderung Bebauungsplan Hofhuberanger; | LBA/008/2024 |
| 3 | Bauleitplanung Ainring; Neuaufstellung Bebauungsplan Mitterfelden Mitte II; | LBA/016/2024 |
| 4 | Bauleitplanung Neuaufstellung Bebauungsplan Oberteisendorf Südost I; | LBA/017/2024 |
| 5 | Bauleitplanung, 6. Änderung Bebauungsplan Hörafig; | LBA/009/2024 |
| 6 | Bauleitplanung, 7. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden II; | LBA/006/2024 |
| 7 | Bauleitplanung; 3. Änderung Bebauungsplan Schneck; | LBA/015/2024 |
| 8 | Bauantrag zur Erweiterung Bauhof für Büroräume und Lagerhalle, Moosen; | BA/017/2024 |
| 9 | Bauantrag zum Einbau einer Hackschnitzelheizung, sowie Errichtung eines Hackschnitzelbunkers mit Unterstand, Oberreut - Neukirchen; | BA/018/2024 |
| 10 | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge | |
| 10.1 | Liste Büroweg | BA/023/2024 |

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.

Zweite Bürgermeisterin Stutz kam um 17:40 Uhr zu TOP 10 zur Sitzung.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.01.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Ainring; 1. Änderung Bebauungsplan Hofhuberanger; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring beschloss die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofhuberanger“. Teilflächen des Planungsgebiets sind bereits bebaut. Die Restfläche wird überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Im Ostteil befindet sich ein landschaftsbildprägender Streuobstbestand.

Mit der Planung soll Bauland für heimische Familien geschaffen werden. Der Ortsrand soll neu definiert und eine Ortsabrundung geschaffen werden. Die überplante Fläche umfasst ca. 13.414 m² und schließt im Norden und Westen an bereits bestehende Bebauungen an.

Beschluss:

Mit der Bebauungsplanänderung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen. Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren wird verzichtet, solange sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

3 Bauleitplanung Ainring; Neuaufstellung Bebauungsplan Mitterfelden Mitte II; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bauausschuss der Gemeinde Ainring hat beschlossen den Bebauungsplan „Mitterfelden Mitte II“ neu aufzustellen, welcher große Teile des bisherigen Bebauungsplans „Mitterfelden A“ und „Mitterfelden Moosstraße“ ersetzen soll. Für den Bebauungsplan wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, wonach durch die Bebauung gemäß dem Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll bei dem bestehenden Gebiet die Möglichkeit der Nachverdichtung geschaffen werden. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind in der Bauleitplanung nicht berührt. An einer weiteren Beteiligung wird verzichtet, solange sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

4 Bauleitplanung Neuaufstellung Bebauungsplan Oberteisendorf Südost I; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der aktuell gültige Bebauungsplan Oberteisendorf Südost I wurde 1971 aufgestellt und derzeit 42 Änderungen. Der Planstand und die aktuellen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und Bedürfnissen der Gemeinde Teisendorf. Das IB Staller aus Traunstein wurde daher mit der Erstellung einer Neufassung des Bebauungsplans beauftragt.

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist es, die Zulässigkeiten neu zu ordnen und die baurechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und sinnvolle Entwicklung im Ortsinneren von Oberteisendorf zu schaffen. Hierfür sollen unter anderem die Baufenster angepasst und für Hauptgebäude Dachgauben erlaubt werden.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 75.900 m². Die Neuaufstellung wird im Verfahren nach § 30 BauGB mit frühzeitiger Beteiligung durchgeführt.

Gemäß Diskussion im Gremium sind in dem Plangebiet überwiegend große Grundstücke vorhanden. Es soll somit die Möglichkeit von drei Wohneinheiten pro Parzelle ermöglicht werden. Hiervon ausgenommen sind die Parzellen 43 und 44 mit der gesonderten Festsetzung. Der Plan wird entsprechend geändert und dann für die Beteiligung versandt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Oberteisendorf Südost I, die Billigung der Planung sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

5 Bauleitplanung, 6. Änderung Bebauungsplan Hörafing; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Markt Teisendorf beabsichtigt die 6. Änderung des Bebauungsplan Hörafing.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Nordosten des Bebauungsplangebietes „Hörafing“ auf Fl. Nr. 2745/2 die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garage ermöglicht werden.

Die auf dem Grundstück befindliche Scheune soll abgebrochen werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll ein Neubau auf dem Grundstück ermöglicht werden. Hinsichtlich der Nachbargrundstücke besteht aufgrund der bestehenden Bebauung und bereits erfolgter Änderungen kein darüberhinausgehender Planungsbedarf. Daher beschränkt sich die Änderung nur auf dieses Grundstück. Durch die Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an und die Erschließung ist gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann abgesehen werden, da im Nahbereich des Änderungsbereichs keine Anhaltspunkte für Schutzgüter sind und es sich um eine maßvolle bauliche Erweiterung handelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Planung für die 6. Änderung des Bebauungsplan „Hörfing“ und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

6 Bauleitplanung, 7. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden II; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung mit Satzungsbeschluss

In der Zeit vom 07.11.2023 bis 05.12.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt. Für das Landratsamt Berchtesgadener Land wurde die Frist für die Stellungnahme bis zum 15.12.2023 verlängert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Aus der Öffentlichkeit ging folgende Stellungnahme ein:

Rechtsanwälte Dr. Briza Linhart und Kollegen

Unsere Mandanten sind planbetroffene Anwohner. Deren bestehendes Wohnhaus grenzt an die beiden Grundstücke, deren Baufenster weit über eine imaginäre Linie der unteren Grundstücke zur Straße (Nordseite) orientiert wären. Unsere Mandanten haben bereits vor unserer Beauftragung auf diesen erheblichen planerischen Missstand aufmerksam gemacht. Gleichwohl ist die inhaltlich am Planentwurf von unseren Mandanten anzubringende Kritik vollumfänglich auch weiterhin, nun durch uns, zu formulieren. Unsere Mandantschaft kann und wird daher weiterhin zurecht einwenden, dass (u.a.) die geschilderte Baufenster-Problematik zu einem Abwägungsfehler iSv §1 Abs. 7 BauGB führen würde.

Um die Planungen positiv, auch im Sinne der plangebenden Gemeinde, zu befördern wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. BauGB in jeder Hinsicht genügen muss, sie das aber ersichtlich nicht tut, wie schon der pauschale Hinweis auf eine unveränderte Gutachtensituation trotz Änderung der Baukörper, deutlich macht. So wie nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte etwa die planende Gemeinde insbesondere bei der Planung immissionsempfindlicher Bebauung in der Nähe emittierender Nutzungen eine besondere Ermittlungspflicht trifft (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 07.05.2008, 2 S 2602/06), gilt dies

auch, wenn derartige Störungen durch Nachverdichtung im Raum stehen, wie vorliegend. Diese Verpflichtung, die im Hinblick auch auf die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB normativ verankert ist, besteht vorliegend aufgrund langjähriger Situation im Plangebiet zugunsten der Anlieger in gesteigertem Maße.

Die Ermittlungsobliegenheiten der planenden Gemeinde erhöhen sich dabei umso mehr, je problematischer sich die Missstands-Situation aufdrängt. Dies wurde bisher offenbar gänzlich verkannt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund nach sich aufzwingenden Planänderung noch zu treffender Abwägungsentscheidung im Gemeinderat zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Es ist gleichermaßen bestimmend für den planerischen Entscheidungsvorgang wie auch für die Beurteilung des Ergebnisses der Planung.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (grundlegend: BVerwGE 34, 301) ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt,

wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet; wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss; wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird

oder

wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die plangebende Kommune auf einen Abwägungsfehler zusteuert. Wir behalten uns für unsere Mandantschaft, die Einwendungsführer, vor, uns mit gesondertem Anregungs-/Einwendungsschreiben zeitnah, je nach weiterem Verfahrensverlauf, ausführlich äußern (siehe unten).

Bereits jetzt wird darum gebeten, uns nach der Abwägung deren Ergebnisse zukommen zu lassen. Für die Ergebnismitteilung nach Befassung mit den o.a. sowie noch zu erhebenden weiteren Anregungen und Einwänden gem. § 3 Abs. 2 S. 4, 2. Halbs. BauGB sind wir umfassend zustellungs- und empfangsbevollmächtigt.

Weitere Ausführungen auch noch nach Fristablauf der Entwurfsauslegung zu sich der Plangeberin aufdrängenden Aspekten, wie auch die o.a. Belange es sind, bleiben vorbehalten, § 4a Abs. 5 BauGB.

Stellungnahme des Planers:

Es ist festzuhalten, dass die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Briza Linhart und Kollegen nicht fristgerecht eingegangen ist.

Das Rechtsanwaltbüro Dr. Briza Linhart und Kollegen, Straubing, macht aus deren Sicht geltend, dass das bestehende Wohnhaus ihrer Mandanten (Anmerkung: Höglstraße 16, Teisendorf) „an die beiden Grundstücke“ grenzt, „deren Baufenster weit über eine imaginäre Linie der unteren Grundstücke zur Straße (Nordseite) orientiert wären“ (Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Briza Linhart und Kollegen, Straubing, vom 01.12.2023).

Hierzu sind folgende Punkte festzuhalten:

- Die Flurstücknummer 751/6 Gemarkung Roßdorf (Höglstraße 16, Teisendorf) grenzt an die Parzelle 13
- Die Parzelle 13 hatte in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Ufering-Linden II einen Abstand zur Planstraße A von 10,0 m.
- Die Parzelle 13 neu hat in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Ufering-Linden II einen Abstand zur Planstraße von nunmehr 7.0 m. Auf die Anregungen der Grundstückseigentümer der Flurnummer 751/6 eingehend, wurde entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Absicht die Baugrenze der Parzelle 13 in Richtung Norden verschoben.
- Eine mögliche Verschattung des Gebäudes des Flurstücks 751/6 erfolgt ggf. nur bedingt und geringfügig.

- Der Sichtwinkel des Flurstücks 751/6 beträgt von Osten nach Süden nach Westen 153 Grad
- Der Abstand der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 751/6 zu einer möglichen Bebauung eines Haupthauses auf der Parzelle 13 beträgt 10,94 m lt. digitalen Abgriff aus der Planungsgrundlage.
- Nähere Details siehe Anlage 1 vom 23.01.2024 zu dieser Abwägung

Städtebaulicher Grundgedanke zur Situierung der Baufenster:

Zu Beginn der Planstraße A soll ein „Eingangsbereich“ in diesen neuen Siedlungsabschnitt geschaffen werden. Ursprünglich war in der 6. Änderung des Bebauungsplans Ufering-Linden II eine entsprechende Straßenaufweitung vorgesehen. Auf diese wurde seitens der Gemeinde verzichtet, die grundsätzliche Baufenstersituierung jedoch beibehalten, um den städtebaulichen Gedanken mit aufzunehmen. Im Rahmen der Nachverdichtung mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Ufering-Linden II wurde hier bereits teilweise verzichtet, das Baufenster um 3 m an die Planstraße herangerückt. Der ursprüngliche städtebauliche Grundgedanke bei der Situierung der Baufenster der Parzellen 1, 2, 2a, 3, 12, 13a und 13 beibehalten.

Ferner wurden durch bereits begonnene Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der 6. Änderung bereits Fakten gesetzt. Dennoch wurden auf die Belange der Familie im Rahmen der Möglichkeiten intensiv eingegangen.

Im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, der privaten Wünsche, des städtebaulichen Grundgedankens und des technisch Machbaren nach Baubeginn gemäß der 6. Änderung des Bebauungsplans Ufering-Linden II wurden alle Aspekte untereinander abgewogen, ferner abgeglichen mit dem Regionalplan der Region 18 sowie des Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern.

Die vorgelegte Planung ist das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses. Dass dieser Städtebaulich zukunftsfähig ist, belegen die Aussagen der Fachbehörden zur Planung, welche städtebaulich nicht beanstandet wurde.

Beschlussvorschlag:

Wird zur Kenntnis genommen, da die Wünsche der Familie unter Berücksichtigung o.g. Sachverhaltes umgesetzt wurden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayernwerke, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, BUND Naturschutz in Bayern e.V., Deutscher Alpenverein e.V., EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Anger, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Kreisbrandrat, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Straßenbauamt Traunstein, Ti-NI-Sued-Pti-21-Bauleitplanung Telekom, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VCD), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL, Zweckverband Surgruppe

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

AELF Traunstein, Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, Eisenbahnbundesamt München, Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, Gemeinde Ainring, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Siegsdorf, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie und Handelskammer, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). 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:

Auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden wurde bereits in der 6. Änderung des BBP's hingewiesen. Diese behält ihre Gültigkeit. Siehe hierzu letzter Satz der Satzung vom

Wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt

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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG Immobilien

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Safaei gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr wurden bereits in der schalltechnischen Untersuchung zur 6. Änderung des BBP berücksichtigt. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen gelten weiterhin. Die Baufenster wurden bis auf Parzelle 13 und 13a nicht verschoben.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt BGL

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 Teisdorf beabsichtigt die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ufering Linden II“. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll u.a. auf den Parzellen Nr. 2, 4, 5 und 13 der kürzlich abgeschlossenen 6. Änderung die Errichtung von Doppelhaushälften ermöglicht werden. Zudem wird die Flächenversiegelung auf den Parzellen 1, 2, 12 und 13 reduziert, indem die Garagen näher an die Straße gerückt und somit die Zufahrten verkürzt werden. Den beschriebenen Änderungen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen. Es bestehen daher keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Mangels synoptischer Darstellung bzw. entsprechender Kennzeichnung ist im Änderungsplan nicht erkennbar, welche Änderungen in dieser 7. Änderung v.a. im Planteil konkret und tatsächlich vorgenommen werden, daher auch schwer nachvollziehbar und beurteilbar.

Stellungnahme

Die 6. Änderung des Bebauungsplans wird redaktionell ergänzt.

Laut Begründung sind Anlass und Gegenstand der Planung die Parzellen 2, 4, 5 und 13 mit Ziel einer Doppelhausbebauung, die Parzellen 1, 2, 12 und 13 mit Ziel einer Reduzierung der Flächenversiegelung sowie Parzelle 7 mit Ziel der Errichtung von Carports. Der tatsächliche Geltungsbe-
reich der Änderung umfasst allerdings das ganze Plangebiet, wobei die Auswirkungen auch für die
übrigen Parzellen und auf das Baugebiet insgesamt nicht dargelegt sind. In der Begründung sind
die städtebaulichen, baurechtlichen und verfahrensrechtlichen Konsequenzen unzureichend erläu-
tert (Begründungspflicht).

Stellungnahme:

Da es für das übrige Plangebiet keine relevanten Auswirkungen in den Bereichen Städtebau, Bau-
recht und Verfahrensrecht hat, wurde darauf nicht eingegangen. Eine Detaillierung genannter
Punkte wird redaktionell ergänzt.

In der Begründung ist in Pkt. 1.4 bzgl. des FNP von einer „derzeit laufenden 6. Änderung“ die Re-
de. Uns sind nur 4 Änderungsverfahren bekannt (zur 4. Änd. fehlen uns noch die ausgefertigten
Unterlagen). Es stellt sich die Frage, ob eine Änderung bzw. Anpassung überhaupt erforderlich ist.
Gibt es materielle Gründe oder befindet man sich in einem ursprünglichen 13b-Verfahren?

Stellungnahme:

Eine 7. Änderung ist notwendig, da zusätzliche Stellplätze, durch die Teilung der Baufenster, not-
wendig werden, um die örtliche Stellplatzsatzung einhalten zu können. Ferner wurde das Baufen-
ster der Parzellen 13 und 13a (alt: Parzelle 13) in Richtung Planstraße verschoben.

Anstelle einer Baulinie für Garagen wird grundsätzlich das Planzeichen 15.3 (Umgrenzung von
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
22 BauGB) verwendet. Insbesondere ist bei einer Baulinie fraglich, wie gerechtfertigt werden kann,
dass z.B. die Garage bei Parzelle 5a an die Grenze zu bauen ist, während die Garage bei Parzelle
6 gerade nicht an die Grenze zu bauen ist.

Stellungnahme:

Wird redaktionell geändert. Grundzüge der Planung sind dadurch nicht betroffen.

Die Planzeichen für Baugrenze und Baulinie sind schwer zu unterscheiden und stimmen auch
nicht ganz mit deren Nutzung im Plan überein. Die öffentliche Grünfläche bedarf einer Zweckbe-
stimmung.

Stellungnahme:

o.g. Punkte werden redaktionell berücksichtigt.

Der gesamte Bebauungsplan wurde deshalb dargestellt, um aufzuzeigen, dass sich immissions-
schutztechnisch keine Änderungen ergeben. Siehe hierzu auch die Stellungnahme AB 321 Immis-
sionsschutz.

Die Begründung zu den städtebaulichen, baurechtlichen und verfahrensrechtlichen Konsequenzen
sind ausgiebig dargestellt, werden jedoch redaktionell detaillierter dargestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen. Notwendige Punkte werden redaktionell ergänzt.

FB 33 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wir weisen darauf hin, dass bei Ausweisung eines neuen Baugebiets grundsätzlich zu überprüfen ist, ob eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung im beplanten Gebiet möglich ist bzw. ist ggf. ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufzustellen, falls eine örtliche Versickerung nicht möglich ist. Im Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Ufering-Linden II“ wurde übersehen, die Marktgemeinde hierauf hinzuweisen. Wir informieren den Markt Teisendorf daher hierüber noch im Nachgang.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Umsetzung der Erschließung veranlasste der Markt Teisendorf ein Wasserrechtsverfahren. Dies ist inzwischen umgesetzt und verbescheidet.

Bezüglich der 7. Änderung bestehen keine Einwände. 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.

Stellungnahme:

Bereits in der 6. Änderung des BBP's wurde zu diesen Punkte Festsetzungen formuliert. Diese enthalten auch die Hinweise zu „Bodenauffälligkeiten und Altlasten“.

Es wird zur Kenntnis genommen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Wir schließen uns der Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Traunstein an.

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen.

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 Abfallwirtschaftsatzung (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. Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb des eigentlichen Plangebiets sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das gesamte Gemeindegebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der Intensivierung von Bauland, insbesondere bei Baugebieten mit zulässigem Wohnen, v.a. die zentrums bzw. wohnortnahen Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln oder Wertstoffhöfe, aber ggf. auch Müllsammel- und Müllübergabestellen. Ein entsprechendes städtebauliches Gesamtkonzept wurde uns noch nicht aufgezeigt. Die konkrete Planung stellt ein allgemeines Wohngebiet dar. Überschlüssig entspricht die geplante verkehrstechnische Er-

schließung den o.g. DGUV Bestimmungen. Hinsichtlich der Baumdarstellung bitten wir bereits heute die Gemeinde für eine uneingeschränkte Befahrbarkeit der Straße mit den Entsorgungs-LKW Sorge zu leisten. Eine Übernahme der Abfälle an der Grundstücksgrenze ist grds. möglich.

Wir bitten um einen nachrichtlichen Hinweis in der Satzung („Privat- bzw. Wohnhaushalte haben Ihre Abfälle gemäß der Abfallwirtschaftssatzung und dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen. Nichthaushalte, z.B. Freischaffende und Gewerbe, haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung, insbesondere das Trennungs- und Verwertungsgebot, sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.“)

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise zum Satzungstext werden ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen. Begründung und Bebauungsplan sind zu ergänzen.

Regierung von Oberbayern

Der Markt Teisendorf beabsichtigt im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Ufering Linden II“ u.a. auf den Parzellen Nrn. 2, 4, 5 und 13 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Doppelhaushälften zu schaffen. Mit der vorliegenden 7. Änderung sollen somit die genannten Parzellen geteilt und neben den Doppelhaushälften auch Flächen für die benötigten Garagen festgesetzt werden. Weitere textliche Festsetzungen sollen in diesem Zuge geringfügig angepasst werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Zuge einer 6. Änderung perspektivisch entsprechend angepasst werden.

Mit der Planung – einer effizienteren Ausnutzung vorhandener Bauflächen – wird dem Erfordernis einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1. G grundsätzlich Rechnung getragen. Etwaige raumordnerische Belange werden dadurch nicht negativ berührt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering Linden II“ steht somit grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde weisen wir darauf hin, dass die Siedlungsentwicklung auf den Hauptsiedlungsbereich Teisendorf konzentriert werden sollte (vgl. Regionalplanung Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2) und die im Hauptsiedlungsbereich und im Ortsteil Oberteisendorf noch in erheblichem Umfang vorhandenen Innenentwicklungspotentiale gemäß LEP 3.2 Z („Innen vor außen“) vorrangig genutzt werden sollten.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie außerdem, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Teisendorf handelt entsprechend den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und verdichtet im „Zentralort Teisendorf“ entsprechend die Bauflächen nach.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Traunstein

Wir weisen darauf hin, dass sich die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Einmündungen der Staatsstraße St 2103 sowie der Bundesstraße B 304 auswirken kann. Werden aufgrund der verkehrlichen Entwicklungen, welche im Zusammenhang mit der Änderung stehen, bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich, sind diese vom Markt Teisendorf in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Die ggf. bei entstehenden Kosten sind u.U. vom Markt Teisendorf zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass sich das Vorhaben im Abstand von ca. 200-350 m zur Bundesstraße B 304 und somit unter Umständen im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz Berchtesgadener Land

Die örtliche zuständige Feuerwehr Teisendorf, Löschzug Roßdorf, kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung .2 zu Art. 1 "Aufgaben der Gemeinden" des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.

Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte "Richtlinie Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Es ist derzeit keine gewerbliche Bebauung oder Nutzung vorgesehen

Eine erste Wasserentnahmestelle sollte nach den Empfehlungen der AGBF in 75 m Umkreis um das Objekt liegen.

Die in der Hilfsfrist eintreffende Feuerwehr verfügt nur über tragbare Leitern. Somit ist eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m Höhe möglich. Sollten Aufenthaltsräume in einer größeren Höhe geplant sein, so wäre der zweite Rettungsweg baulich sicher zu stellen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden bereits in der 6. Änderung des BBP's berücksichtigt. Die festgesetzte Wandhöhe ermöglicht nur eine Bebauung, die unterhalb der vorgeschriebenen Brüstungshöhe von 8,0 m liegt.

Beschluss:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der vorgenommenen Abwägung sind Grundzüge der Planung nicht mehr berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

7 Bauleitplanung; 3. Änderung Bebauungsplan Schneck; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aus- legung und Behördenbeteiligung mit Satzungsbeschluss

In der Zeit vom 07.11.2023 bis 15.12.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Aus der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

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

Bayernwerk TöB, Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, Gemeinde Siegsdorf, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Autobahndirektion Südbayern

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Neukirschen Schneck - im Markt Teisendorf an der BAB A8/O wie folgt Stellung:

Das Bauvorhaben hat einen Abstand von ca. 472 m zur BAB A8/O und befindet sich somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (40 m - Anbauverbotszone und 100 m - Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 2 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG.

Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind somit nicht betroffen.

Hinweis: Das überplante Gebiet 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 des Bundes, Nieder-

lassung Südbayern und deren Mitarbeitern.
Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern wird in die Satzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist gemäß der erfolgten Abwägungen zu ergänzen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt

mit E-Mail vom 07.11.2023 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 besonde-

rem 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 Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu bedauern, dass durch die Bebauungsplanänderung keine gewerblich nutzbaren Flächen im Plangebiet mehr zur Verfügung stehen, dennoch besteht mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Neukirchen Schneck" i. S. d. § 4 BauNVO (WA) Einverständnis.

Stellungnahme des Markts Teisendorf

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.

Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz

Die örtliche zuständige Feuerwehr Neukirchen kann das plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 "Aufgaben der Gemeinden" des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen. Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte "Richtlinie Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung zu berücksichtigen. Eine erste Wasserentnahmestelle sollte nach den Empfehlungen der AGBF in 75 m Umkreis um das Objekt liegen.

Die in der Hilfsfrist eintreffende Feuerwehr verfügt nur über tragbare Leitern. Somit ist eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m Höhe möglich. Sollten Aufenthaltsräume in einer größeren Höhe geplant sein, so wäre der zweite Rettungsweg baulich sicherstellen.

Stellungnahme des Markts Teisendorf

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen

Landratsamt Berchtesgadener Land

AB 321 Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen - Schneck“. Hierdurch soll im ehemaligen Gasthof der Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit (künftig 16 statt bisher 15 Wohneinheiten) anstelle einer Gewerbeeinheit ermöglicht werden. Der geplanten Änderung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans.

Stellungnahme des Markts Teisendorf

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Die Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen ist städtebaulich unbegründet und daher unzulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB). In der erforderlichen Begründung ist nicht dargelegt, aus welchen städtebaulichen Erwägungen mit einer Beschränkung bzw. einer Anhebung dieser auf 16 Wohneinheiten einer unerwünschten Wohnungs- oder Besiedlungsdichte planerisch entgegengewirkt werden könnte bzw. müsste. Mangels städtebaulicher Rechtfertigung könnte anstatt einer Änderung eine Aufhebung dieser Einzelfestsetzung zweckmäßig sein. Es sollte darauf eingegangen werden, warum es sich weiterhin um ein WA und um kein WR handeln soll.

Stellungnahme des Markts Teisendorf

Auf Grund der Lage und den vorhandenen baulichen Gegebenheiten wird wie bisher eine maximale Anzahl an Wohnungen festgesetzt.

Hierdurch soll die Schaffung weiterer zusätzlicher Wohneinheiten z.B. durch Wohnungsteilungen verhindert werden. Durch diese würden zusätzliche Stellplätze erforderlich werden und sich die Versiegelung des Grundstückes weiter erhöhen.

Da auch weiterhin das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen möglich sein sollen wird das Gebiet wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Begründung ist gemäß der erfolgten Abwägung zu ergänzen.

FB 33 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Aus Sicht der AB 322 und AB 322alt bestehen keine Einwände gegen die vorliegend geplante Änderung des Bebauungsplans.

FB 41 Gesundheitswesen

Hinsichtlich des Anschlusszwanges an die kommunale Trinkwasserversorgung wird auf die kommunalrechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde sowie die Stellungnahme des zuständigen WWA Traunstein verwiesen. Alle Trinkwasserinstallationen sind gem. Trinkwasserverordnung, insbes. gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik, auszuführen und zu betreiben. Hinsichtlich des Anschlusszwangs an die kommunale Abwasserbeseitigung wird auf die kommunalrechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde sowie die Stellungnahme des zuständigen WWA Traunstein verwiesen. Gem. § 41 des IfSG haben Abwasserbeseitigungspflichtige darauf hinzuwirken, dass Abwasser ohne Gefahr für die menschliche Gesundheit insbes. durch Krankheitserreger beseitigt wird. Die Abwasserentsorgung ist gem. den allg. anerkannten Regeln der Technik auszuführen und zu betreiben.

Stellungnahme des Markts Teisendorf

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es bestehen keine Einwände.

Untere Denkmalschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die vorliegende Planung keine Bedenken erhoben.

Beschluss:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der vorgenommenen Abwägungen sind Grundzüge der Planung nicht mehr berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

8 Bauantrag zur Erweiterung Bauhof für Büroräume und Lagerhalle, Moosen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Betrieb in Moosen den bestehenden Bauhof um 10,00 x 11,10 m sowie 3,50 x 3,60 m erweitern. Dabei sollen Büroräume und zusätzliche Lagerfläche geschaffen werden. Die zusätzliche kleinere Erweiterung soll als Hackschnitzzellager dienen. Der Anbau soll mit Keller-, Erd- sowie Obergeschoss errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu beurteilen. Dabei ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB liegen vor, so dass dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Das betroffene Grundstück ist über die Gemeindeverbindungsstraße 7007 an der B 304 angeschlossen. Es handelt sich jedoch um eine nicht vermessene Straße. Die Grundstücksgrenze wurde aus alten Flurkarten übernommen. Bei der Straße aus den Flurkarten kann die erforderliche Straßenbreite von 3 Metern nicht durchgehend nachgewiesen werden. In der Natur ist die Straßenbreite jedoch gegeben. Die Verwaltung wird zur Sicherung der Erschließung die Vermessung der Straßen mit Grunderwerb zeitnah durchführen. Auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 342/1 und 343 Gemarkung Teisendorf ist eine Ausweichmöglichkeit für den Gegenverkehr gegeben.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs mit Büro- und Lagerflächen. Auf Grund dieser Erweiterung ist mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Erschließung ist somit gesichert.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

9 Bauantrag zum Einbau einer Hackschnitzelheizung, sowie Errichtung eines Hackschnitzelbunkers mit Unterstand, Oberreut - Neukirchen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Oberreut bei Neukirchen am Teisenberg eine Hackschnitzelheizung einbauen, sowie einen Hackschnitzelbunker mit Unterstand errichten. Der neu zu errichtende Bunker soll die Maße 4,00 x 4,00 m haben. Der Unterstand soll mit den Maßen 7,00 x 5,25 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 6 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines u.a. Betriebs nach Nummer 1 oder 2 dient. Folgende Voraussetzungen müssen dabei erfüllt sein:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
- b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb
- c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben

Die oben genannten Voraussetzungen werden eingehalten, das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

10 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**10.1 Liste Büroweg****Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben**

Bauvorhaben**an LRA****Bemerkungen**

Nutzungsänderung: Antrag auf Änderung der Substratmengen, Hörafinng	23.01.2024	Keine bauliche Veränderung
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Stegreuth	01.02.2024	Genehmigungsfreistellung
Vorbescheid: Abbruch sowie Neuerrichtung einer Maschinenhalle, Heigelsberg	14.02.2024	Privilegiertes Vorhaben

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung