



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 07.04.2025
Beginn: 18:31 Uhr
Ende: 20:08 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aschauer, Elisabeth
Daxer, Gernot
Egger, Thomas
Gasser, Felix
Gasser, Fritz
Gschwendner, Christian
Helminger, Johann
Hogger, Ute
Lang, Sissy
Neumeier, Andreas
Putzhammer, Markus
Quentin, Georg
Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard
Spiegelsperger, Matthias
Stadler, Alois
Stutz, Sabrina

Schriftführer

Wankner, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Leitenbacher, Brigitte
Niederstraßer, Anita
Wetzelsperger, Georg

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2025
18:30 - 18:35 Uhr
- 2 Jahresbericht 2024 Jugendtreff New Era LHA/004/2025
- 3 Änderung der Verordnung über das Offenhalten von Geschäften an Markttagen;
Ergänzung des Biosphärenmarktes am 11.05.2025 LOA/003/2025
- 4 Jahresabschluss 2023;
Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung LfV/007/2025
- 5 Jahresabschluss 2023;
Bericht der örtlichen Rechnungsprüfung LfV/009/2025
- 6 Jahresabschluss 2023;
Entlastung LfV/011/2025
- 7 Jahresabschluss 2023;
Verwendung des Jahresüberschusses LfV/012/2025
- 8 Haushalt 2025;
Stellenplan LfV/005/2025/
1
- 9 Gebührensatzung über die Benutzung des gemeindlichen Freibads in Teisendorf und Neukirchen am Teisenberg FV/004/2025
- 10 Bauleitplanung; 6. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Höra-
fing Nord; LBA/009/2025
Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden eingegangenen Stellungnahmen mit Billigung und Beschluss zur
öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden
- 10.1 6. Änderung Flächennutzungsplan; LBA/010/2025
Abwägung der Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 10.2 Bebauungsplan "Hörafing Nord", LBA/011/2025
Abwägung der Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 11.1 Bekanntgabe von Vergaben aus nicht öffentliche Sitzung BA/034/2025
- 11.2 Neue Kioskpächter für das Schwimmbad Teisendorf
- 11.3 Antrag zur Aufstellung von Plakatwänden für Wahlwerbung in der Marktge-
meinde Teisendorf

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 18:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 10.03.2025 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Jahresbericht 2024 Jugendtreff New Era

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt und in der kommenden Sitzung am 05. Mai 2025 behandelt.

3 Änderung der Verordnung über das Offenhalten von Geschäften an Markttagen; Ergänzung des Biosphärenmarktes am 11.05.2025

Der Markt Teisendorf hat eine Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen aus Anlass von Märkten erlassen. Diese Verordnung wurde zuletzt am 07.09.2015 geändert.

Aufgrund des am 11.05.2025 stattfindenden Biosphärentages ist eine Änderung der Verordnung erforderlich.

Die Geschäfte im Ortskern von Teisendorf möchten wie beim Fasten- und Ostermarkt sowie Andreamarkt auch beim Biosphärenmarkt ihre Geschäfte öffnen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Ladenschlussgesetz (LadSchlG) dürfen Verkaufsstellen aus Anlass von Märkten, etc. an jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertagen geöffnet sein.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt der Aufnahme des Biosphärenmarktes am 11.05.2025 in die Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen aus Anlass von Märkten zu. Der Marktgemeinderat beschließt die entsprechende Verordnung gemäß vorgelegtem Entwurf.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17

4 Jahresabschluss 2023; Feststellung des Ergebnisses der Jahresrechnung

Nach Art. 102 Abs. 2 GO (Gemeindeordnung) ist der Jahresabschluss beziehungsweise die Jahresrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und dann dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorzulegen. Dies ist in der Sitzung vom 01. Juli 2024 erfolgt.

Nach Durchführung der örtlichen Prüfung der Jahresrechnung und der Jahresabschlüsse (Art. 103) muss der Gemeinderat alsbald, jedoch in der Regel bis zum 30. Juni des auf das Haushaltsjahr folgenden übernächsten Jahres den Jahresabschluss beziehungsweise die Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung feststellen.

Mit der Feststellung in der heutigen Sitzung ist der gesetzlich vorgegebene Zeitrahmen eingehalten.

In der Doppik sind die Anforderungen an den Jahresabschluss, angelehnt an das Handelsrecht, strenger formuliert als in der kameralistischen Jahresrechnung. Der Jahresabschluss muss das Ergebnis der Haushaltswirtschaft dokumentieren und zugleich ein Bild den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend über die Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage vermitteln.

Der Rechenschaftsbericht sowie die dazugehörigen Anlagen sind im Ratsinformationssystem eingestellt. Der Rechenschaftsbericht ist in Session mit den entsprechenden Unterlagen eingestellt und konnte im Vorfeld auf Wunsch auch ausgedruckt erhalten werden.

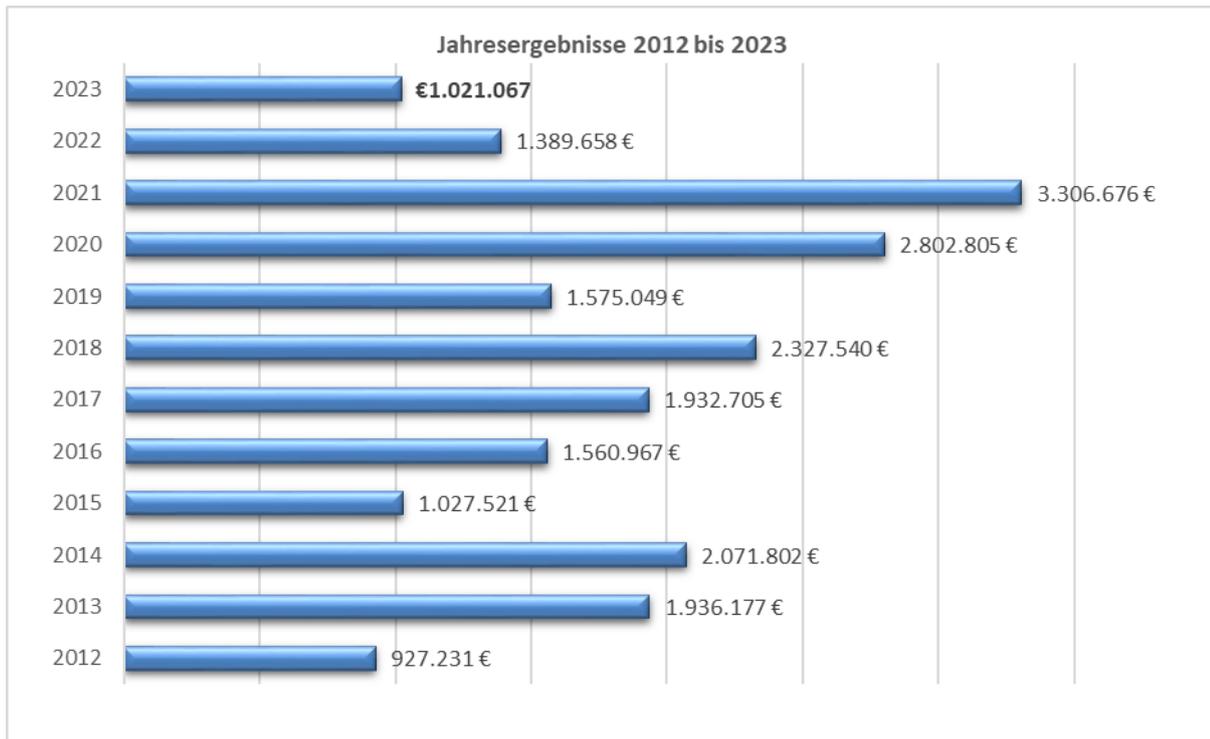
Nachfolgend die einzelnen Ergebnisse:

Ergebnisrechnung:

	Ist-Wert 2022	Planwert 2023	Ist-Wert 2023	Abweichung 2023	Abweichung %
Ordentliche Erträge	21.027.839,40	22.618.608,00	23.018.663,18	400.055,18 ↗	1,77 ↗
Ordentliche Aufwendungen	19.588.295,45	22.192.247,00	21.892.534,41	-299.712,59 ↘	-1,35 ↘
Ergebnis aus laufender Verwaltungstätigkeit	1.439.543,95	426.361,00	1.126.128,77	699.767,77 ↗	164,13 ↗
Finanzerträge	9.107,81	10.450,00	9.981,60	-468,40 ↘	-4,48 ↘
Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	58.993,50	122.787,00	117.251,03	-5.535,97 ↘	-4,51 ↘
Finanzergebnis	-49.885,69	-112.337,00	-107.269,43	5.067,57 ↗	4,51 ↗
Ordentliches Ergebnis	1.389.658,26	314.024,00	1.018.859,34	704.835,34 ↗	224,45 ↗
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	2.207,24	2.207,24 ↗	-- ↗
Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	2.207,24	2.207,24 ↗	-- ↗
Ergebnis	1.389.658,26	314.024,00	1.021.066,58	707.042,58 ↗	225,16 ↗

Das Jahr 2023 schließt mit einem Jahresergebnis von 1.021.066,58 € ab. Dieser Jahresüberschuss fließt in die Bilanz und erhöht somit das Eigenkapital des Marktes Teisendorf.

Nachfolgend eine Übersicht über die Entwicklung der Jahresergebnisse seit Einführung der Doppik.



Finanzrechnung:

	Ist-Wert 2022	Planwert 2023	Ist-Wert 2023	Abweichung 2023	Abweichung %
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	19.094.467,04	19.370.657	20.291.148,61	920.491,61 ↗	4,75 ↗
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	15.243.482,34	18.493.194	16.969.181,57	-1.524.012,43 ↘	-8,24 ↘
Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	3.850.984,70	877.463	3.321.967,04	2.444.504,04 ↗	278,59 ↗
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	3.976.312,13	7.136.813	3.823.984,66	-3.312.828,34 ↘	-46,42 ↘
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	8.746.318,86	15.290.766	11.311.624,43	-3.979.141,57 ↘	-26,02 ↘
Saldo aus Investitionstätigkeit	-4.770.006,73	-8.153.953	-7.487.639,77	666.313,23 ↗	8,17 ↗
Finanzmittelüberschuss /-fehlbetrag	-919.022,03	-7.276.490	-4.165.672,73	3.110.817,27 ↗	42,75 ↗
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.269.830,00	5.230.170	3.000.000,00	-2.230.170,00 ↘	-42,64 ↘
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	482.681,47	514.817	613.055,02	98.238,02 ↗	19,08 ↗
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	1.787.148,53	4.715.353	2.386.944,98	-2.328.408,02 ↘	-49,38 ↘
Finanzmittelüberschuss /-fehlbetrag	868.126,50	-2.561.137	-1.778.727,75	782.409,25 ↗	30,55 ↗
Einzahlungen fremder Finanzmittel / durchlaufender Posten	3.873.669,23	0	4.507.503,36		
Auszahlungen fremder Finanzmittel / durchlaufender Posten	3.890.314,88-	0	4.431.279,21-		
Saldo nicht haushaltswirksame Vorgänge	-16.645,65	0	76.224,15		
Anfangsbestand an Finanzmitteln = Liquide Mittel zum 01.01.	490.634,55	0	1.342.115,40		
Bestand an Finanzmitteln am Ende des Haushaltsjahres = Liquide Mittel	1.342.115,40	0	-360.388,20		

Schuldenübersicht:

Darlehensstand zum 01.01.2023	3.871.891 €
+ Neuaufnahme	3.000.000 €
- Tilgungen	439.298 €
- Sondertilgung	187.139 €
Darlehensstand zum 31.12.2023	6.245.453 €

Die Pro-Kopf-Verschuldung zum 31.12.2023 beträgt derzeit 663 €. Die Verschuldung im Landesdurchschnitt lag bei 969 €.

Der Bestand an Finanzmittel zum Jahresende betrug -360.388,20 €.

Vermögensrechnung:

Bilanzposition Aktiva	2022	2023	Veränderung absolut
1 - Anlagevermögen	90.739.769	98.800.129	8.060.360 ↗
1.1 - Immaterielle Vermögensgegenstände	8.021.215	10.481.248	2.460.034 ↗
1.2 - Sachanlagen	82.686.769	88.287.096	5.600.327 ↗
1.3 - Finanzanlagen	31.785	31.785	0 →
2 - Umlaufvermögen	3.127.570	1.757.355	-1.370.216 ↘
2.1 - Vorräte	878.170	827.235	-50.935 ↘
2.2 - Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	907.285	607.606	-299.679 ↘
2.4 - Liquide Mittel	1.342.115	322.514	-1.019.602 ↘
3 - Aktive Rechnungsabgrenzung	73.223	42.434	-30.788 ↘
Summe Aktiva	93.940.562	100.599.918	6.659.356 ↗

Bilanzposition Passiva	2022	2023	Veränderung absolut
1 - Eigenkapital	38.367.746	39.388.812	1.021.067 ↗
1.1 - Allgemeine Rücklage	36.978.087	38.367.746	1.389.658 ↗
1.5 - Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.389.658	1.021.067	-368.592 ↘
2 - Sonderposten	36.242.211	37.062.558	820.347 ↗
2.1 - für aufzulösende Zuschüsse und Zuwendungen	25.247.726	26.428.221	1.180.495 ↗
2.2 - für Beiträge	10.962.954	10.607.289	-355.664 ↘
2.3 - Sonstige Sonderposten	29.341	27.048	-2.293 ↘
2.4 - für den Gebührenaussgleich	2.191	0	-2.191 ↘
3 - Rückstellungen	14.557.519	16.105.409	1.547.890 ↗
3.1 - Rückstellung aus Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.013.294	3.872.747	-140.546 ↘
3.2 - Umweltrückstellungen	29.078	29.078	0 →
3.3 - Instandhaltungsrückstellungen	180.980	204.240	23.260 ↗

Bilanzposition Passiva	2022	2023	Veränderung absolut
3.4 - Rückstellungen im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen	10.200.000	11.850.000	1.650.000 ↗
3.6 - Sonstige Rückstellungen	134.168	149.345	15.176 ↗
4 - Verbindlichkeiten	4.377.907	7.670.562	3.292.655 ↗
4.2 - Kredite für Investitionen	3.871.891	6.245.453	2.373.562 ↗
4.3 - Kassenkredite	0	682.902	682.902 ↗
4.5 - Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	262.436	217.206	-45.230 ↘
4.7 - Sonstige Verbindlichkeiten	243.580	525.001	281.421 ↗
5 - Passive Rechnungsabgrenzung	395.178	372.576	-22.602 ↘
Summe Passiva	93.940.562	100.599.918	6.659.356 ↗

Bilanzvergleich Eröffnungsbilanz 2012 zur Schlussbilanz 2023

AKTIVA		EB 2012	SB 2023	Veränderung 2012 zu 2023
		EUR	EUR	EUR
A.	Anlagevermögen	62.809.683,09	98.800.128,90	35.990.445,81
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	958.095,78	10.481.248,19	9.523.152,41
1.	Konzessionen, DV-Lizenzen, sonstige Rechte	351.395,92	490.998,60	139.602,68
2.	Geleistete Zuwendungen für Investitionen	0,00	9.113.224,41	9.113.224,41
3.	Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	606.699,86	877.025,18	270.325,32
II.	Sachanlagen	61.812.456,37	88.287.095,71	26.474.639,34
1.	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	3.474.505,23	4.778.861,36	1.304.356,13
2.	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	18.872.609,83	37.759.288,80	18.886.678,97
3.	Infrastrukturvermögen	36.287.697,91	40.088.683,27	3.800.985,36
4.	Bauten auf fremdem Grund und Boden	0,00	0,00	0,00
5.	Kunstgegenstände und Kulturdenkmäler	15.523,29	35.525,67	20.002,38
6.	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	1.242.069,78	3.388.192,38	2.146.122,60
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	853.541,56	1.189.093,41	335.551,85
8.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.066.508,77	1.047.450,82	-19.057,95
III.	Finanzanlagen	39.130,94	31.785,00	-7.345,94
1.	Sondervermögen	0,00	0,00	0,00
2.	Anteile verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
3.	Beteiligungen	0,00	30.005,00	30.005,00

AKTIVA		EB 2012	SB 2023	Veränderung 2012 zu 2023
4.	Ausleihungen	39.130,94	1.780,00	-37.350,94
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00
B.	Umlaufvermögen	4.165.261,04	1.757.354,53	-2.407.906,51
I.	Vorräte	273.367,25	827.235,36	553.868,11
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.069.169,42	607.605,60	-461.563,82
1.	Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus			
	Transferleistungen	648.034,13	141.098,61	-506.935,52
2.	Privatrechtliche Forderungen	421.035,29	32.208,13	-388.827,16
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	100,00	434.298,86	434.198,86
III.	Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00
IV.	Liquide Mittel	2.822.724,37	322.513,57	-2.500.210,80
C.	Aktive Rechnungsabgrenzung	23.324,33	42.434,15	19.109,82
D.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00	0,00
E.	Treuhandvermögen	0,00	0,00	0,00
Summe Aktiva		66.998.268,46	100.599.917,58	33.601.649,12

PASSIVA		EB 2012	SB 2023	Veränderung 2012 zu 2023
		EUR	EUR	EUR
A.	Eigenkapital	18.201.796,08	39.388.812,21	21.187.016,13
I.	Allgemeine Rücklage (Nettoposition) -vorläufig	18.201.796,08	38.367.745,63	20.165.949,55
II.	Rücklagen aus nicht ertragswirksam aufzulösenden Zuwendungen			
III.	Ergebnisrücklagen			
IV.	Ergebnisvortrag			
V.	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (vorläufig)	0,00	1.021.066,58	1.021.066,58
B.	Sonderposten	28.915.735,90	37.062.557,69	8.146.821,79
I.	Sonderposten aus Zuwendungen	16.236.919,20	26.428.220,87	10.191.301,67
II.	Sonderposten aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	12.635.121,11	10.607.289,19	-2.027.831,92
III.	Sonderposten für den Gebührenaussgleich	43.695,59	27.047,63	-16.647,96

PASSIVA		EB 2012	SB 2023	Veränderung 2012 zu 2023
IV.	Gebührenaussgleich	0,00	0,00	0,00
C.	Rückstellungen	6.745.960,30	16.105.409,47	9.359.449,17
I.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.538.547,76	3.872.747,41	334.199,65
1.	Pensionsrückstellungen	2.741.475,00	3.164.702,00	423.227,00
2.	Rückstellungen für Altersteilzeit, Beihilfen u. Ä.	797.072,76	708.045,41	-89.027,35
II.	Umweltrückstellungen	29.077,72	29.077,72	0,00
III.	Instandhaltungsrückstellungen	0,00	204.239,58	204.239,58
IV.	Rückstellungen im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen	2.840.000,00	11.850.000,00	9.010.000,00
V.	Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften, Gewährverträgen, verwandten Rechtsgeschäften sowie anhängigen Gerichts- und Widerspruchsverfahren	7.000,00	0,00	-7.000,00
VI.	Sonstige Rückstellungen	331.334,82	149.344,76	-181.990,06
D.	Verbindlichkeiten	12.872.749,04	7.670.562,35	-5.202.186,69
I.	Anleihen	0,00	0,00	0,00
II.	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	8.943.478,89	6.245.453,23	-2.698.025,66
III.	Verbindlichkeiten aus Krediten zur Liquiditätssicherung	0,00	682.901,77	682.901,77
IV.	Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftl. gleichkommen	0,00	0,00	0,00
V.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.244,03	217.206,20	-392.037,83
VI.	Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	3.146.947,56	0,00	-3.146.947,56
VII.	Sonstige Verbindlichkeiten	173.078,56	525.001,15	351.922,59
E.	Passive Rechnungsabgrenzung	262.027,14	372.575,86	110.548,72
F.	Treuhandkapital			
Summe Passiva		66.998.268,46	100.599.917,58	33.601.649,12

Die ausführlichen Erläuterungen zu den einzelnen Zahlen sind dem Rechenschaftsbericht zu entnehmen.

Mit dem Feststellungsbeschluss des Marktgemeinderates ist das Zahlenwerk des Jahresabschlusses 2023 fixiert. Hiermit erlangen alle Buchungen Bestandskraft und können nicht mehr geändert werden.

GR Daxer

Ich möchte mich erstmal bei der Verwaltung bedanken, für den Bericht und für das gute Jahr wieder. Ich möchte aber auch ein wenig meinen Unmut kundtun, nicht über die Gemeinde, sondern bezüglich der allgemeinen Situation. Ich habe mir im Vorfeld zu dieser Sitzung die allgemeinen kommunalen Zahlen angeschaut und wenn man die letzten Jahre vergleicht, dann hatten die Kommunen 2022 einen Überschuss von 2,6 Milliarden €, in 2023 ein Defizit von 6,8 Milliarden € und 2024 ein Defizit von 24,8 Milliarden € - das dreifache vom bisherigen Spitzenwert in Deutschland. Das heißt für mich, dass die Kommunen ein Stück weit allein gelassen werden. Der Deutsche Städtetag schreibt, die Kommunen tragen etwa ein Viertel der gesamtstaatlichen Ausgaben, haben aber nur ein Siebtel der Steuereinnahmen zur Verfügung. Das geht nicht mehr lange gut und wenn man schaut wie schwer uns die Finanzplanungen gemacht werden dann tue ich mir mit der Gesamtsituation einfach schwer. Insofern kann ich nur an das ganze Gremium appellieren, wir sind alle Teil einer politischen Familie und haben Zugang zu Abgeordneten im Landtag oder Bundestag welche über die finanzielle Ausstattung der Kommunen mitbestimmen, ich kann nur alle auffordern hier Druck zu machen, denn so kann es nicht weitergehen.

GR Quentin

Ich kann dem nur beipflichten, wenn wir Gelegenheit haben werden wir unseren Draht nach Berlin auch anwenden. Was ganz wichtig wäre, dass die zugesagten Förderungen auch ausgezahlt werden. Wenn wir alles hätten was an Förderungen noch ausständig ist, dann würde es gar nicht so schlecht ausschauen. Herzlichen Dank an die Kämmerei für diesen Bericht und wir wissen wie viel Arbeit das jedes Mal ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt die Ergebnisse der Vermögens-; Ergebnis- und Finanzrechnung 2023 gemäß Art. 102 Abs. 3 GO fest.

Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0 Anwesend: 18

5 Jahresabschluss 2023; Bericht der örtlichen Rechnungsprüfung

Die örtliche Rechnungsprüfung für das Haushaltsjahr 2023 fand am 05., 12. und 26.09., sowie 24.10. und 28.11.2024 statt. Am 13.02.2025 wurde die Abschlussbesprechung durchgeführt. Die Sitzungen waren im Rathaus sowie im Bergbaumuseum und beim öffentlichen WC Oberteisendorf.

Die Protokolle mit den entsprechenden Vermerken sind im Ratsinformationssystem im nichtöffentlichen Teil eingestellt.

GR Quentin

Ich möchte hier die Gelegenheit nutzen mich im Namen meiner Kollegin und Kollegen vom Rechnungsprüfungsausschuss bei der Verwaltung und vor allem aber bei den Sachbearbeitern/innen die im Aufgabengebiet unserer Prüfungsfelder waren, für die sachkundige Zusammenarbeit zu bedanken. Immer wenn Fragen oder Unterlagen notwendig waren standen diese auch umgehend zur Verfügung.

Vielen Dank an die Finanzverwaltung unter der Kämmerin Maria Scheurl-Böhnlein, an die Bauamtsleitung und Personalratsvorsitzende Marianna Baumgartner und an den Hauptamtsleiter Andreas Wankner.

Die Gesetzesänderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004 stellt nun klar: Den örtlichen Prüfungsorganen sind Unterlagen, die sie zur Prüfung und die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben für erforderlich halten, vorzulegen oder in einer bestimmten Frist zur Einsicht zu geben. Laut dieser Än-

derung können auch Prüfungen vorgenommen werden die erst im nächsten Prüfungsjahr anstehen. Im Text heißt es „Gegenwartsnah sollte auch zukunftsorientiert sein, d. h. es müssten auch Maßnahmen in die Prüfung einbezogen werden, die sich erst in der Zukunft finanziell auswirken.“

Wir Prüfungsmitglieder machen die Arbeit alle unter dem Motto „Über aufgedeckte Mängel sollte keine Schadenfreude gezeigt werden. Wer nur die negative Seite sieht, ist für die Tätigkeit eines Prüfers nicht geeignet.“ Wenn irren nicht menschlich wäre, würde die Prüfung überflüssig sein.

Prüfungsvermerke die sich auf Personen und Daten beziehen werden im nichtöffentlichen Teil behandelt.

Zur Kenntnis genommen

6 Jahresabschluss 2023; Entlastung

Erster Bürgermeister Thomas Gasser nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil und übergibt die Leitung des Sitzungspunktes an Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz.

Durch die Entlastung bringt der Marktgemeinderat zum Ausdruck, dass dieser mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im Haushaltsjahr 2023 einverstanden ist. Er billigt die vorgelegten Ergebnisse und verzichtet auf haushaltsrechtliche Einwendungen.

Mit der Entlastung wird ein Vertrauensvotum ausgesprochen, welches die Grundlage für die Zusammenarbeit zwischen dem Ersten Bürgermeister und dem Marktgemeinderat ist.

Die Entlastung hat nur eine Wirkung auf den Innenbereich und keine Außenwirkung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt nach den Vorschriften des Art. 102 Abs. 3 GO die Entlastung für den Jahresabschluss 2023 zu erteilen.

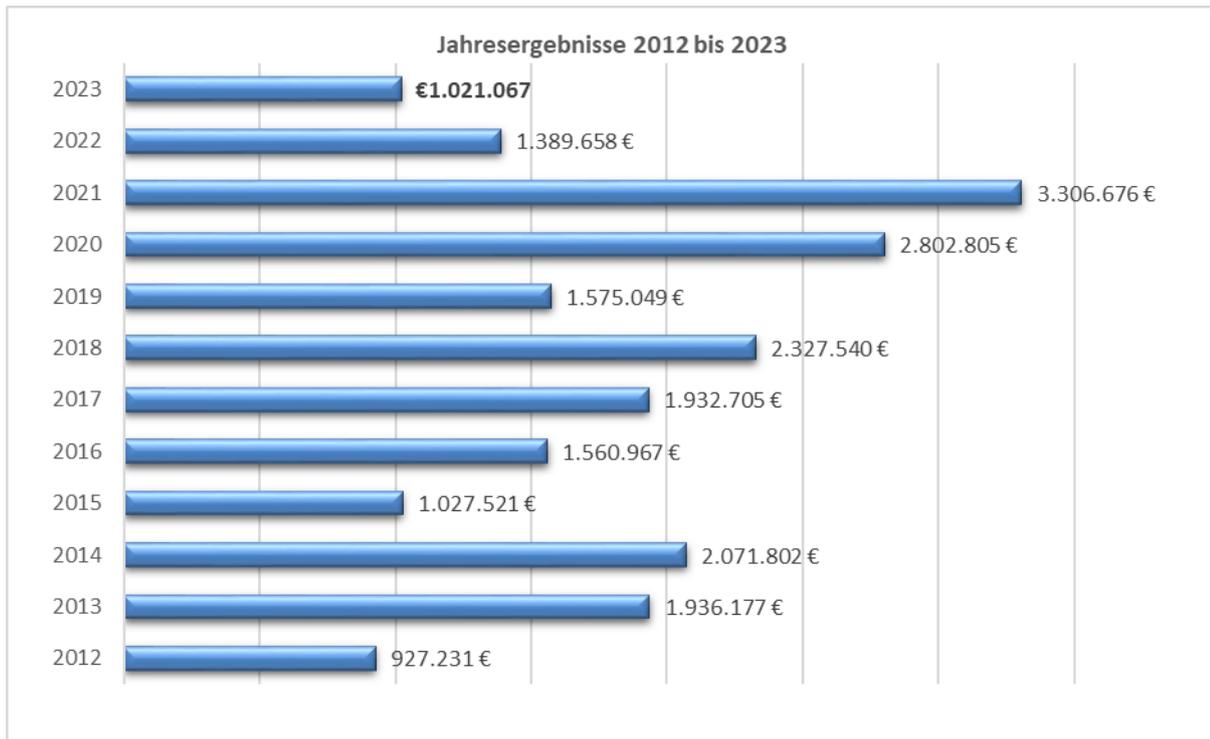
Erster Bürgermeister Thomas Gasser nimmt an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 18 Persönlich beteiligt: 1

7 Jahresabschluss 2023; Verwendung des Jahresüberschusses

Das Jahresergebnis aus der Ergebnisrechnung 2023 beträgt 1.021.066,58 €. Somit übersteigt das positive Ergebnis den geplanten Ansatz von 314.024 € um 707.042,58 €.

Nachfolgend eine Übersicht der Jahresergebnisse seit 2012:



Das Jahresergebnis wird automatisch auf das Konto 208100 (Produkt 6.1.2.1.0.0) gebucht.

Durch den Jahresüberschuss erhöht sich das Eigenkapital auf der Passivseite. Der Überschuss kann zur Verwendung möglicher Verlustvorträge nur der Allgemeinen Rücklage oder der Ergebnisrücklage zugeführt werden.

Die Planung für das Haushaltsjahr 2023 schließt mit einem positiven Jahresergebnis ab. Die Verwaltung schlägt vor, das Jahresergebnis 2023 in die Allgemeine Rücklage zu buchen, da auch für 2024 noch ein Überschuss erwartet wird.

Damit erhöht sich das Eigenkapital von 38.367.745,63 € auf 39.388.812,21 €.

Durch die Erhöhung des Eigenkapitals ist der Substanzerhalt bzw. die Substanzmehrung des gemeindlichen Vermögens gegeben.

Es wird hier bemerkt, dass das Eigenkapital kein finanzwirksam angelegter Betrag ist.

Beschluss:

Der Jahresüberschuss in Höhe von **1.021.066,58 €** wird der Allgemeinen Rücklage zugeführt. Die Buchung erfolgt in 2024.

Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0 Anwesend: 18

**8 Haushalt 2025;
Stellenplan**

Die Rechtsaufsicht des Landratsamtes hat festgestellt, dass der Haushalt 2025 nicht genehmigt werden kann, da beim Stellenplan 2025 aufgrund der Prüfungsfeststellung durch den BKPV und der damit erfolgten Stellenbewertung ein sogenannter ku-Vermerk mit aufzunehmen ist.

Als ku-Vermerk (auch: Umwandlungsvermerk) wird ein Haushaltsvermerk im Stellenplan bezeichnet, der vorsieht, Planstellen oder andere Stellen in eine andere Stellenart umzuwandeln. Die Abkürzung "ku" steht für "künftig umzuwandeln".

Im ku-Vermerk ist sowohl zu konkretisieren, in welche Stellenart eine Stelle umgewandelt werden soll (z. B. von einer Angestellten-Stelle in eine Beamten-Stelle), als auch zu welchem Zeitpunkt diese Umwandlung vorzustattengehen soll. Ist eine Stelle ohne weitere Angaben als künftig umzuwandeln bezeichnet, so gilt die nächste freiwerdende Stelle derselben Entgelt-/Besoldungsgruppe in derselben Fachrichtung im Zeitpunkt ihres Freiwerdens als in die Stelle umgewandelt, die in dem ku-Vermerk angegeben ist. Der Stellenplan ist Bestandteil des Vorberichts zum Haushalt 2025 und Anlage dieser Beschlussvorlage.

Der Stellenplan wurde nun, nach mehrmaliger Rücksprache mit der Rechtsaufsicht, zur diesbezüglichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamthaushaltes mit folgendem Text bei Abschnitt I Nr. 2 in der Spalte Erläuterungen ergänzt:

ku-Vermerk bei Neueinstellung: 1,0 EG 7, 1,0 EG 6.

Zusätzlich wurde dieser Passus noch im Abschnitt II. und als Übersicht am Ende des Stellenplanes integriert.

Dadurch ist auch der Beschluss vom 10.03.2025, in dem der Stellenplan 2025 zum Haushalt genehmigt wurde, neu zu fassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hebt den Beschluss zur Genehmigung des Stellenplans 2025 vom 10. März 2025 auf und genehmigt den vorgelegten mit ku-Vermerken erstellten Stellenplan zum Haushaltsplan 2025.

Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0 Anwesend: 18

9 Gebührensatzung über die Benutzung des gemeindlichen Freibads in Teisendorf und Neukirchen am Teisenberg

Voraussichtlich beginnt im Mai 2025 die Badesaison für dieses Jahr. Seit längerer Zeit haben ab heuer wieder beide Freibäder im Gemeindegebiet geöffnet.

Durch die Neueröffnung nach dem Umbau des Freibades in Teisendorf wird eine gemeinsame Satzung für beide Freibäder beschlossen.

Die Gebührensätze sind dieselben wie im Jahr 2024 in Neukirchen am Teisenberg.

Einzeleintritt:

Erwachsene	3,00 €
Kinder und Jugendliche von 6 – 17 Jahren	1,50 €
Begleitpersonen von Schwerbehinderten	0,00 €
Inhaber einer Gästekarte (Erwachsene) – Ermäßigung um Abendkarte ab 18 Uhr	0,50 €
	1,00 €

Saisonkarten:

Erwachsene	42,00 €
Erwachsene – Inhaber Bayer. Ehrenamtskarte	21,00 €

Kinder und Jugendliche von 6 – 17 Jahren	18,00 €
Begleitpersonen von Schwerbehinderten	00,00 €
Familienkarte	70,00 €
Familienkarte – Inhaber Bayer. Ehrenamtskarte	55,00 €

Die Satzung wurde entsprechend angepasst und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

GR Stadler

Wir haben uns hierzu in der Fraktion unterhalten, wir sind der Meinung die Preise sollten nächstes Jahr dann angeschaut und ggf. erhöht werden. Wir finden das Vorgehen gut, dass jetzt mit dem Start des neuen Schwimmbades keine Preissteigerungen stattfinden und die Bürgerinnen und Bürger das Schwimmbad kennenlernen können.

GR Rauscher

Ich verstehe das nicht ganz, muss ich ehrlich sagen. In Aufham verlangen sie 4 € für den Eintritt und wir haben ein neues Schwimmbad und verlangen nur 3 €. Wenn's nichts kostet dann ist es nichts wert. Für Erwachsene 4 € finde ich für angemessen. Bei der nächsten Prüfung wird dann rauskommen, dass man 5 oder 6 € verlangen muss und dann haben wir wieder einen gewaltigen Sprung drinnen. Wenn man gleich auf 4 € erhöht, dann hätte man später keine so große Spanne und keinen Ärger. Ich würde einfach überall um einen Euro erhöhen.

GR Quentin

Ich finde es auch relativ günstig, jedoch ist es ein Eröffnungsangebot. Danach müssen wir uns dann die Preise nochmal anschauen und entsprechend erhöhen. Es wird immer ein Draufzahlgeschäft sein, aber es ist ein Angebot an unsere Bevölkerung zur Freizeitgestaltung und zum Schwimmenlernen. Ich finde gut, dass beide Schwimmbäder die gleichen Preise haben.

GR Felix Gasser

Wir machen die Preise für beide Schwimmbäder gleich und deshalb finde ich die Lösung mit den gleichbleibenden Preisen sehr gut. Somit verhindern wir einen möglichen Unmut bei den Badegästen in Neukirchen, wenn deren Eintrittspreise wegen dem neuen Schwimmbad in Teisendorf erhöht werden würden.

GR Fritz Gasser

Ich kann dem genauso mitgehen, eine gute Entscheidung die Preise erstmal so zu belassen und dann schauen wir wie es läuft. Ich sehe es auch ein wenig als Trostpflaster, da wir in Teisendorf jetzt einige Jahre kein Schwimmbad hatten.

GRin Aschauer

Ich bin auch für diese Vorgehensweise. Ich möchte nur noch erwähnen, bei der Nachmittags-Bürgerversammlung hat eine ältere Dame vorgebracht, dass sie es nicht mehr erwarten kann bis das Schwimmbad endlich aufmacht und sie wieder jeden Tag ihre Bahnen vormittags schwimmen kann. Das Schwimmbad ist nicht nur für die junge Bevölkerung ein Vorteil, sondern auch für unsere Senioren.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Gebührensatzung zur Satzung über die Benutzung des gemeindlichen Freibads in Teisendorf und Neukirchen am Teisenberg in der gültigen Fassung vom 07.04.2025.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 1 Anwesend: 18

10 Bauleitplanung; 6. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Hörafig Nord; Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen mit Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.07.2024 den Beschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Teisendorf beschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde der Aufstellungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss am 14.02.2022 nach dem Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst, was am 22.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Für die geänderten Unterlagen wurde erneut die Billigung sowie die erneute frühzeitige Beteiligung am 01.07.2024 im Marktgemeinderat beschlossen.

Die Unterlagen für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Hörafig Nord“ wurden in der Fassung vom 21.06.2024 in der Zeit vom 10.09.2024 bis zum 10.10.2024 frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 i.V.mit § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt. In dem Zeitraum fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange statt. Die Frist für das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde bis zum 17.10.2024 verlängert. Die frühzeitige Auslegung wurde im Amtsblatt, an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie über die gemeindliche Homepage ortsüblich bekannt gemacht.

10.1 6. Änderung Flächennutzungsplan; Abwägung der Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 10.09.2024 bis 10.10.2024 durch Aushang der entsprechenden Planunterlagen im Rathaus stattgefunden. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land vom 10.09.2024, durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie auf der gemeindlichen Homepage.

Während der öffentlichen Auslegung sind weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit E-Mail vom 09.09.2024 erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Frist der Stellungnahmen bis zum 10.10.2024. Die Frist wurde für das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bis zum 17.10.2024 verlängert.

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bergrechteverwaltung, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deutsche Bahn AG Immobilien, Deutscher Alpenverein e. V., Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt Traunstein, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft

schaft BGL

Folgende Behörden haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Einwände vorgebracht, die eine Abwägung erforderlich machen:

Bergamt Südbayern vom 07.10.2024, Energienetze Bayern vom 08.09.2024, Gemeinde Airing, Gemeinde Anger 04.10.2024, Gemeinde Siegsdorf vom 08.10.2024, Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.10.2024, Industrie- und Handelskammer vom 07.10.2024

Folgende Behörden haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, die eine Abwägung erforderlich machen oder der Kenntnisnahme dienen:

AELF Traunstein vom 15.10.2024:

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

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl im Bereich des Planungsgebietes liegt bei 52 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). In diesem Bereich handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Traunstein. Aus landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen.

Da die bestehenden angrenzenden Wohnhäuser zum aktiven landwirtschaftlichen Betrieb, die nicht aus der Landwirtschaft entstanden sind, näher liegen und bereits eine Einschränkung für die betriebliche Entwicklung darstellen bestehen gegen die geplanten weiter entfernten Wohnhäuser aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Der weit überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt. Durch die maßvolle Erweiterung lässt sich eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Bebauung realisieren. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung erscheint die kleinräumige Ortserweiterung, die zu einer moderaten Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers führt, daher vertretbar.

Um die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen dennoch so weit als möglich zu beschränken, wird das Baugebiet etwas verkleinert. Ein wesentlicher Teil der Flächeninanspruchnahme resultiert allerdings aus den erforderlichen Ausgleichsflächen und Eingrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsregelung vorzusehen sind.

Der Plan ist an das verkleinerte Baugebiet des Bebauungsplans anzupassen.

Bayernwerk TöB 10.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Er-

schließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Datum 10. September 2024 2/2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

□ Achtung: Merkblatt + Sicherheitshinweise

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz 22.09.2024

Das Plangebiet wird von der Feuerwehr Weildorf gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Teisendorf innerhalb der Hilfsfrist erreicht. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr stehen nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m die tragbaren Leitern der Feuerwehr Weildorf zur Verfügung. Die wäre bei den nachfolgenden Planungen in den Brandschutznachweisen zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung für die erweiterte Bebauung wäre nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's sicherzustellen.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Der Markt Teisendorf nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Eisenbahnbundesamt München 13.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Baumgartner,

Ihr Schreiben ist am 09.09.2024 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Hörafing Nord" sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5703 Rosenheim – Freilassing ca. 270 Meter südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Aus dem E-Mail-Verteiler zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme:

Es sind keinerlei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen vorgesehen. Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Landratsamt BGL vom 08.10.2024

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Zum Vorentwurf werden in ortsplanerischer Hinsicht keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

AB 321 Immissionsschutz

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hörafing Nord“ geändert werden. Am Nordrand von Hörafing soll ein dörfliches Wohngebiet zur Errichtung von 5 Einzelhäusern sowie einem Betriebsleiterwohnhaus zum bestehenden Sägewerk entstehen.

Den Ausführungen des Umweltberichts sowie der parallel vorgelegten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans kann aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden. Es bestehen daher keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teisendorf.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Bodenschutz-Altlasten:

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen des WWA werden beachtet.

FB 33 Naturschutz

Gegenüber der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände vorzubringen, sofern die damit einhergehende Nutzungsänderung in der nachgeordneten Bauleitplanung und deren Umsetzung keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich zieht.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden gesondert in der naturschutzfachlichen Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hörafing Nord“ abgehandelt.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Auf den Natur- und Artenschutz wird in der Bebauungsplanung eingegangen.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es wurden keine Einwendungen erhoben.

FB 41 Gesundheitswesen

Es werden keine Bedenken erhoben, wenn die nachstehenden Hinweise berücksichtigt werden:

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Regenwasser:

Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Abwasser:

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Allgemein:

Da sich die Bauleitplanung im Wasserschutzgebiet Zone III b befindet, verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie auf die jeweilige Schutzgebietsverordnung. Der Bau und Betrieb, Gewinnung, Verteilung und gegebenenfalls Aufbereitung und/oder Desinfektion des Trinkwassers muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN- oder DVGW Normen). Die mikrobiologischen und chemischen Anforderungen der TrinkwV müssen jederzeit eingehalten werden.

Für Rückfragen und zur Beratung steht Ihnen das Gesundheitsamt gerne zur Verfügung.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Auf die Nutzungsmöglichkeit von Regenwasser wird im Rahmen der Bebauungsplanung hingewiesen.

Die Abwasserversorgung ist durch bestehende Anlagen gesichert

Die Ausführungen des WWA in Bezug auf den allgemeinen Hinweis werden beachtet.
Ein Hinweis auf die Schutzgebietsverordnung wird in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Regierung von Oberbayern vom 10.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Planung

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hörafing die Neuausweisung einer dörflichen Wohngebietsfläche. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von fünf Einzelhäusern sowie eines Betriebsleiterwohnhauses geschaffen werden. Mit der Einzelhausbebauung soll der Wohnraumbedarf für 12 bis 24 Einwohner gedeckt werden.

Der Geltungsbereich im Umfang von ca. 1,12 ha liegt ca. 3,5 km östlich von Teisendorf und umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 2907, 2806, 2514/1 sowie die Fl.- Nrn. 2810/1, 2514 und 2514/3 der Gemarkung Weildorf.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Süden als Dorfgebiet und im Norden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

• Ortsabrundung

Die Aufnahme der regionalplanerischen Festlegung RP 18 B II 3.3 Z („Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind“) in die Planbegründung ist aus landesplanerischer Sicht nicht tragfähig. Der Ortsteil Hörafing verfügt über keine entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Daher kann diese regionalplanerische Festlegung nicht als Begründung herangezogen werden. Zudem ist es Ziel der Gemeinde, flächige Ausweisungen im ländlichen Raum – dem der Ortsteil laut Themenkarte zur Siedlungsentwicklung angehört – nicht zu fördern (vgl. Begründung Flächennutzungsplan - Leitbild zur Ortsentwicklung, S. 98f.). Das Leitbild zur Ortsentwicklung sollte bei der Planung Berücksichtigung finden. Eine etwaige Abweichung von diesem selbstdefinierten Ziel wäre in diesem Zusammenhang zu begründen.

Im Übrigen geht die Planung im landesplanerischen Maßstab über eine Ortsabrundung hinaus, da sie über den bestehenden Ortsrand im Norden in den Außenbereich ausgreift und eine neue Stickerschließung erfordert.

• Bedarf

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der

zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G).

Die in der Begründung zum Bebauungsplan verwendete Bevölkerungszahl von 9385 Einwohnern Stand 31.12.2019 gem. Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 ist mittlerweile veraltet (siehe S. 4). Tatsächlich belief sich die Einwohnerzahl laut Zensus 2022 am Stichtag 15.05.2022 auf 9.226, was 126 Einwohner weniger sind als die Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011 zum 30.06.2022 ergab. Der „dringende Wohnraumbedarf“ ist vor dem Hintergrund dieser Zahlen näher zu begründen.

Mit Blick auf die aktualisierten Bevölkerungszahlen für die Gemeinde, den in der jüngsten Vergangenheit an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffenen bzw. geplanten Wohnbauflächen, den übrigen vorhandenen Potenzialflächen in Hörafing und weiteren Ortsteilen in der Marktgemeinde sowie der mangelnden Infrastrukturausstattung in Hörafing ist die Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken aus landesplanerischer Sicht bisher nicht hinreichend begründet und somit in der Bewertung kritisch.

- **Innen- vor Außenentwicklung**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

In den Planunterlagen werden zwei Baulücken im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets in Hörafing genannt, die „nicht zur Disposition“ stehen. Zu weiteren unbebauten Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind (insbesondere Flurstücke 2910/3 und 2907/5 sowie 2800/1 und 2530), werden keine Angaben gemacht. Es fehlt eine Begründung, warum diese Flächen nicht genutzt werden können. Diese Begründung ist im weiteren Verfahren zusammen mit einer Aktivierungsstrategie für die Potenzialflächen zu ergänzen.

Natur und Landschaft

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, ein Metallbaubetrieb, ein Sägewerk sowie die Bundesstraße 304. Im Zuge der Planung wurde eine Vorprüfung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz festzustellen waren. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das gemäß den eingereichten Unterlagen bereits erstellte Vorprüfung hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9)

Ergebnis

Eine über den bisherigen Umgriff der Darstellung des Flächennutzungsplans hinausgehende Flächenneuausweisung ist bisher nicht hinreichend begründet und wird landesplanerisch kritisch beurteilt. Die künftige Wohnbauentwicklung sollte sich daher im Sinne einer abgestimmten Siedlungsentwicklung auf die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen beschränken. Eine landesplanerisch tragbare Lösung könnte noch ein Flächentausch mit der genannten Dorfgebietsfläche im Nordwesten darstellen. Erst bei ausreichender Berücksichtigung der o.g. Belange der Siedlungsentwicklung, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft könnte die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Das Landratsamt erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde das Baugebiet auf das Mindestmaß zurückgenommen. Entsprechend kann auch die zusätzliche Flächenausweisung im Flächennutzungsplan reduziert

werden. Diese beschränkt sich auf einen schmalen Streifen und orientiert sich weitgehend an der Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplans, der jedoch nicht parzellenscharf zu interpretieren ist.

Die geringfügige Erweiterung im Norden stellt eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Erschließung des Baulandes und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher.

Diese umfasst einen schmalen Streifen mit einer Fläche von ca. 1.336 m². Zudem ist westlich der Gemeindestraße eine kleinräumige Arrondierung von 418 m² erforderlich, um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich somit im Wesentlichen aus der Anpassung der bisherigen Ausweisung als Dorfgebiet in ein Dörfliches Wohngebiet.

Eher nimmt die geplante breite Ortsrand Eingrünung einen erheblichen Flächenanteil ein. Durch die Entwicklung kann ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen werden.

Insofern ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung und eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild gegeben.

Bei der Bevölkerungszahl des Zensus handelt es sich um einen statistischen Wert, welcher auch statistische Fehler aufweisen kann. Gemäß den Daten im Einwohnermeldeamt liegt die Anzahl der tatsächlich gemeldeten Personen mit Hauptwohnsitz bei 9.460 Einwohner zum Stand vom 31.12.2024. Weiter sind in der Gemeinde derzeit 226 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet, die in der Ermittlung des Zensus außen vor bleiben. Ein tatsächlicher Wohnraumbedarf kann auch aus der Liste der Bewerber für Baugrundstücke erkenntlich gemacht werden. Für die zuletzt erfolgte Ausschreibung im Jahr 2024 lagen 186 Bewerbungen für Baugrundstücke vor.

Die vorhandenen Baulücken in dem Ortsteil Hörafing können insofern nicht genutzt werden, da diese im Privateigentum sind und dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Als Flächengemeinde sind im Gemeindegebiet des Marktes Teisendorf auf Grund der Historie viele kleinere Ortschaften oder Weiler vorhanden. Ziel, auch in der Bauleitplanung, ist die Entwicklung der Hauptorte. Dies wird insbesondere im Rahmen der Nachverdichtung mit Änderung von bestehenden Bebauungsplänen ermöglicht. Bei den vorhandenen kleineren Ortschaften wie dem Ortsteil Hörafing soll Baurecht durch geringfügige Abrundungen geschaffen werden. Eine gewisse Infrastrukturausstattung ist auch in dem Ortsteil gegeben, so ist der Ort u.a. an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der Markt Teisendorf nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Plan ist an das verkleinerte Baugebiet des Bebauungsplans anzupassen. An der Planung wird festgehalten.

Telekom Bauleitplanung 02.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.09.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hin-

tergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich entlang der Staufenstrasse, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Achtung: Plan und Abfrage Eckdaten beachten

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 27.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren. Diese ist für das vorliegende Flächennutzungsplan Verfahren mit selbem Umfang und Inhalt zutreffend.

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

Der Änderungsbereich liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Hinweis:

In der Begründung wird angegeben:

„Der gesamte Ortsteil Hörafin und somit auch das Planungsgebiet liegen (...) im Vorranggebiet für die Wasserversorgung „Tiefenthal“ (Objektkennzahl 2150814300001).“

Bei der Objektkennzahl 2150814300001 handelt es sich nicht um ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung, sondern um das Einzugsgebiet Wasserversorgung Tiefenthal.

3.1.1 Einwendung

Keine.

3.1.2 Rechtsgrundlagen

Verordnung zur Änderung der Wasserschutzgebietsordnung Tiefenthal der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe; Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30/2003 des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 22.07.2003.

3.1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Die Verordnung des jeweiligen Wasserschutzgebietes regelt die Möglichkeiten der Überwindung.

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt –

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt –

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt –

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4.1.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):

Der Planungsumgriff liegt in der Schutzgebietszone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Tiefenthal.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

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

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

Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Link eingesehen werden kann: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm.

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

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

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt –

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt –

4.3 Abwasserbeseitigung

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen sowie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

In der Begründung ist das Vorranggebiet in Einzugsgebiet für die Wasserversorgung „Tiefental“ zu korrigieren.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird in der Bebauungsplanung hingewiesen. Die Begründung ist zu korrigieren.

Zweckverband Surgruppe 07.10.2024

Neuaufstellung Bebauungsplan „Hörafing-Nord“ und 6. Änderung Flächennutzungsplan

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hörafing-Nord“ und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung.

Die geplante Bebauung „Hörafing-Nord“ liegt im Wasserschutzgebiet Tiefental in der Zone IIIB. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

Anhang: Schutzgebietsverordnung

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wird in der Bebauungsplanung hingewiesen. Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

GR Felix Gasser

Habe ich das richtig verstanden, dass die Regierung meint wir sollen Flächen mit Baurecht rausnehmen um diese neuen Flächen genehmigt zu bekommen?! Das hat ja nichts mehr mit Entwicklung zu tun, sondern mit Grundstücksschacherei.

GR Stadler

In der Flächennutzungsplanaufstellung 2012 haben wir uns ja schon Jahre über die sinnvolle Entwicklung in unserer Gemeinde Gedanken gemacht und dementsprechend den Plan so beschlossen. Jetzt soll eine geringfügige Anpassung stattfinden und dann kommt eine solche Stellungnahme von der Regierung. Für mich ist das völlig unverständlich, denn wir setzen doch nur das um was wir vorgenommen haben. Den Gemeinden muss von der Regierung schon mal ein wenig vertraut werden, dass die Planung vor Ort mit Augenmaß gemacht wird, aber das Vertrauen fehlt mir im Moment ein wenig. Wir machen uns durchaus Gedanken wo eine Entwicklung sinnvoll ist und wo eben nicht, besonders bei einer Flächengemeinde wie Teisendorf mit ihren unzähligen Ortsteilen.

GR Rauscher

Das zeigt, dass wir auf jede neu ausgewiesene Fläche gleich einen Bauzwang auferlegen müssen. Das sind alte Planungen bei denen schon davon auszugehen ist, dass mal dort gebaut werden soll. Es muss einfach ein Bauzwang auf neue Flächen drauf, denn man weiß nicht was denen noch alles einfällt und am Schluss steht der Grundstückseigentümer dann ohne Baurecht da.

GRin Hogger

Wenn das so stattfinden würde, dann würden die Landwirte keine Flächen mehr verkaufen, erst wieder wenn deren Kinder auch zum Bauen dran sind. Das ist schon fast eine Zwangsenteignung, ich finde das unmöglich. Das brächte in ein Dorf wie Hörafling einen enormen Unfrieden, wenn jemandem das Baurecht entzogen wird damit der andere bauen darf.

GR Neumeier

Das ist ja jetzt eine Kehrtwende der Regierung, damals hieß es wir sollen erst an den bestehenden Orten schauen wo man eine Entwicklung stattfinden lassen kann und jetzt heißt es genau anders rum.

GRin Lang

Als Landwirt würde ich dann auch keinen Grund mehr veräußern und mir die Hälfte für die eigenen Kinder behalten. Ich finde das nicht richtig.

GR Daxer

Wenn die Damen und Herren von der Regierung für uns einen Ausgleich schaffen wollen, dann müssen sie uns im Prinzip unterstützen. Oberbayernweit ist 8,5 % der Fläche Siedlungsfläche und bei uns sind es ein 5,6 %, also ein Drittel weniger. Wir haben also Nachholbedarf und das sollen die anderen abgeben.

GR Fritz Gasser

Ich möchte mich meinen Vorrednern anschließen und hier auch meinen Unmut äußern, die Gemeinde macht sich sehr wohl Gedanken und der Bauausschuss beschäftigt sich viel mit diesen Geschichten. Ich finde die Formulierung der Bauverwaltung gut und es ist auch gut, dass wir dieses Thema jetzt im Gemeinderat behandeln, denn vielleicht hat das etwas mehr Gewicht. Ich finde es schade, aber ich hoffe, dass wir das hinbekommen. Mit den Landwirten fehlt uns dann irgendwann die Verhandlungsgrundlage und das macht es nicht leichter. Ich würde mir mehr Unterstützung vom Landratsamt und von der Regierung wünschen, denn so wie es im Moment ist, ist es schon etwas verdrießlich.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenommene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Die Planung mit den entsprechenden Änderungen wird in der Fassung vom 28.03.2025 gebilligt und das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0 Anwesend: 18

10.2 Bebauungsplan "Hörafling Nord", Abwägung der Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 10.09.2024 bis zum 10.10.2024 durch Auslegung der Unterlagen im Rathaus stattgefunden. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im

Amtsblatt des Landkreis Berchtesgadener Land vom 10.09.2024, durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln sowie auf der gemeindlichen Homepage.

Während der öffentlichen Auslegung sind weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit E-Mail vom 09.09.2024 erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit einer Frist zur Einreichung der Stellungnahme bis zum 10.10.2024. Die Frist für das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde bis zum 17.10.2024 verlängert.

Folgende Behörden haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deutsche Bahn AG Immobilien, Deutscher Alpenverein e. V., Energienetze Bayern, EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt Traunstein, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL.

Folgende Behörden haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Einwände vorgebracht, die eine Abwägung erforderlich machen:

Gemeinde Ainring 10.09.2024, Gemeinde Anger 01.10.2024, Gemeinde Siegsdorf 08.10.2024, Handwerkskammer für München und Oberbayern, 08.10.2024, Industrie- und Handelskammer 07.10.2024.

Folgende Behörden haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, die eine Abwägung erforderlich machen oder der Kenntnisnahme dienen:

AELF Traunstein vom 15.10.2024

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

Es wird auf unsere Stellungnahme vom 15.10.2024 zur 6. Änderung des FNP „Hörafing Nord“ verwiesen (AELF-TS-L2.2-4611-45-12-2).

Stellungnahme vom 15.10.2024:

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Grünlandzahl im Bereich des Planungsgebietes liegt bei 52 und damit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (41). In diesem Bereich handelt es sich im Rahmen der Bodenschätzung um eine qualitativ hochwertige Fläche bezogen auf den Landkreis Traunstein. Aus landwirtschaftlich-agrarstruktureller Sicht ist der Standort abzulehnen.

Da die bestehenden angrenzenden Wohnhäuser zum aktiven landwirtschaftlichen Betrieb, die nicht aus der Landwirtschaft entstanden sind, näher liegen und bereits eine Einschränkung für die betriebliche Entwicklung darstellen bestehen gegen die geplanten weiter entfernten Wohnhäuser aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Der weit überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt. Durch die maßvolle Erweiterung lässt sich eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Bebauung realisieren. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung erscheint die kleinräumige Ortserweiterung, die zu einer moderaten Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers führt, daher vertretbar.

Um die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen dennoch so weit als möglich zu beschränken, wird das Baugebiet etwas verkleinert. Ein wesentlicher Teil der Flächeninanspruchnahme resultiert allerdings aus den erforderlichen Ausgleichsflächen und Eingrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsregelung vorzusehen sind.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.
Das Baugebiet ist so weit möglich zu verkleinern.

Bayernwerk TöB vom 10.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Datum 10. September 2024 2/2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

- Achtung: Merkblatt + Sicherheitshinweise

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Im Plan ist ein Hinweis enthalten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

In die Planung sind Hinweise auf das „Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen“, zu „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ und zu zugelassenen Einführungssystemen für Kabelhausanschlüsse aufzunehmen.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis. Die Hinweise sind im Plan zu ergänzen.

Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz vom 22.09.2024

Das Plangebiet wird von der Feuerwehr Weildorf gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Teisendorf innerhalb der Hilfsfrist erreicht. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr stehen nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m die tragbaren Leitern der Feuerwehr Weildorf zur Verfügung. Die wäre bei den nachfolgenden Planungen in den Brandschutznachweisen zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung für die erweiterte Bebauung wäre nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's sicherzustellen.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Eisenbahnbundesamt München vom 13.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Baumgartner,

Ihr Schreiben ist am 09.09.2024 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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Hörafing Nord" sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5703 Rosenheim – Freilassing ca. 270 Meter südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder,

etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Aus dem E-Mail-Verteiler zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Aufgrund der Entfernung des Baugebietes von der Bahn ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährdet wird. Es sind keinerlei Maßnahmen im Nahbereich der Bahnanlagen vorgesehen.

Ebenso ist aufgrund der Entfernung und dem dazwischen liegenden Baubestand mit keinen wesentlichen Immissionen durch den Bahnbetrieb zu rechnen.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Berchtesgadener Land vom 08.10.2024

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

–

Inhalt:

1. Es erschließt sich nicht, welche konkrete Bodennutzung künftig für das Grundstück mit der fortlaufenden Nummer 9 (und Flächenangabe 988 m²) zulässig sein soll. Dargestellt ist eine „weiße“ Fläche ohne Nutzungsangabe, die lediglich mit unverbindlichen Standortvorschlägen für Bäume versehen ist.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Zu 1.

Dem Eigentümer von Parz. 8 gehört auch Parzelle 9. Diese wird derzeit zum Teil als Holzlager genutzt. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Aufgrund des bereits momentan auf Parz. 8 gegebenen hohen Nutzungsgrades für Zu- und Umfahrten sollte die Grundstücksgrenze zwischen Parz. 8 und 9 entfallen, so dass ein großes Grundstück Nr. 8 entsteht und die Parzellenummer „9“ entfällt. Somit gilt für das Gesamtgrundstück die zulässige Nutzung (MDW, GRZ usw.). Da das Grundstück dann entsprechend größer ist, soll die GRZ nun mit 0,35 festgesetzt werden.

Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.

2. Die beabsichtigten Bestimmungen der Sätze 2 und 3 in C) I. 2. (*textliche Festsetzungen – Bauweise*) sind keine Regelungen der bauplanungsrechtlichen Bauweise, sondern baugestalterische Vorschriften nach Art. 81 BayBO und gehören damit in II (*Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*).

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Zu 2.

Die Sätze 2 und 3. Der textliche Festsetzung C.)I.2. werden unter dem zu erweiterten Punkt C. II. 2. „Bauform und Baugestaltung“ bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Pkt. C.I.2. Bauweise kann dann entfallen, da die Festsetzung zur Bauweise bereits durch die zeichnerischen Festsetzungen gegeben ist.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ändern.

3.

Auch die beabsichtigten Bestimmungen der Sätze 2 und 3 in C) I. 6. (textliche Festsetzungen – Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) zu Stauraum vor Garagen und Anzahl der Stellplätze sind keine Regelungen des Bauplanungsrechts, sondern örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO und gehören damit ebenfalls in II (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Zu 3.

Die Sätze 2 und 4 in C) I. 6. werden unter einem neuen Punkt der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen sind zu ändern und die Begründung zu ergänzen.

4.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erlaubt eine Beschränkung der zulässigen Zahl an Wohnungen in „Wohngebäuden“: Was ist demnach in Fs. C) I. 7. (textliche Festsetzungen – Zahl der Wohneinheiten) konkret unter „Einzelwohngebäude“ zu verstehen?

Die beabsichtigte Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird in Pkt. II. 1. des Begründungsentwurfs (Ca. Mitte der Seite 7) unzulässigerweise mit Ortsbildwahrung (betrifft die Gestaltung) und Versiegelungsvermeidung (betrifft das Maß der baulichen Nutzung) gerechtfertigt. In der Begründung ist vielmehr darzulegen, warum diese Festsetzung für die Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets erforderlich ist, also warum hier einer städtebaulich unerwünschten, allzu hohen Wohn- und Besiedlungsdichte planerisch entgegengewirkt werden soll, von der bspw. die erforderliche öffentliche Infrastruktur abhängt.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Zu 4.

Das Wort „Einzelwohngebäude“ wird in „Wohngebäude“ geändert.

Die Begründung ist dahin gehend zu ergänzen, dass eine allzu hohe Wohn- und Siedlungsdichte auch im Zusammenhang, mit dem dann zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der in der Folge erforderlichen öffentlichen Infrastruktur am dörflich geprägten Siedlungsstandort städtebaulich unerwünscht ist.

Die textlichen Festsetzungen sind zu ändern und die Begründung zu ergänzen.

Redaktionell:

AB 321 Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt auf Grund des anhaltenden Wohnraumbedarfs die Aufstellung des Bebauungsplans „Hörafing Nord“ zur Schaffung eines kleinräumigen Baugebiets am Nordrand von Hörafing. Es sollen 5 Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie ein Betriebsleiter-

wohnhaus am bestehenden Sägewerk entstehen. Das Plangebiet soll als dörfliches Wohngebiet (MWD) festgesetzt werden.

Zur Beurteilung der Lärm- sowie der Geruchssituation wurden offensichtlich bereits Gutachten bei den Firmen iMA Richter & Röckle (Geruch) sowie C. Hentschel Consult GmbH (Lärm) beauftragt – in den Unterlagen sind hierzu bereits Auszüge bzw. Gebäudelärmkarten enthalten.

Den (bisher vorliegenden) Ausführungen des Geruchsgutachtens kann dabei aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden – auf Grund der vorliegenden Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Emissionsquellen sind demnach offensichtlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen zu erwarten.

Die in den Unterlagen enthaltenen Gebäudelärmkarten zeigen zwar auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete zur Tagzeit offensichtlich eingehalten werden können, beinhalten jedoch offensichtlich auch eine abschirmende Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenzen, zu der bislang keine weiteren Informationen vorliegen und die im Bebauungsplanentwurf bisher nicht dargestellt bzw. erwähnt ist.

Die aufgezeigten Unklarheiten im Hinblick auf die zu erwartende Lärmsituation sollten in Abstimmung mit den beauftragten Fachfirmen noch abschließend geklärt werden – im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sollten dann die entsprechenden Gutachten bzw. Ausarbeitungen vorgelegt werden.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Eine schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt. Deren Ergebnisse sind in die Planung einzuarbeiten.

Unter Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Schienenverkehrs-, Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sind keine Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Bebauung vor Schienen- bzw. Straßenlärm oder dem Anlagenlärm des Betriebs notwendig.

Die Schalltechnische Untersuchung ist den Anlagen des Bebauungsplanes beizufügen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Plan sowie der Begründung zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wasserrecht:

Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebiets „Tiefenthal“ sind zu beachten.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Bodenschutz-Altlasten:

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

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Das Trinkwasserschutzgebiet ist in den zeichnerischen Hinweisen bereits enthalten und im Umweltbericht erläutert. Zusätzlich ist ein textlicher Hinweis in den Plan aufzunehmen, dass die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten ist.

Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet.

Der genannte textliche Hinweis ist in den Plan aufzunehmen.

FB 33 Naturschutz

Laut vorliegendem Umweltbericht ergibt durch Aufstellung des Bebauungsplans „Hörafing Nord“ ein Kompensationsbedarf von 3.306 WP. Nach Abzug des festgesetzten Planungsfaktors verbleibt ein Kompensationsbedarf von 2.811 WP.

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sollen am nördlichen Ortsrand im Norden der Parzelle 1 3 und 9 umgesetzt werden.

Entlang der Straße wurden im bislang gültigen **Flächennutzungsplan** Baumpflanzungen gekennzeichnet, die nun überplant werden. Um für das Landschaftsbild dennoch weiter die Wertigkeit in diesem Bereich zu wahren, gilt hier aus naturschutzfachlicher Sicht die besondere Verantwortung auch in der nun folgenden Bauleitplanung Grünstrukturen zu integrieren. Dies wurde umgesetzt und wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.

Als Zielbiotopnutzungstyp (BNT) der Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. „Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte“ (B116) geplant. Hierunter fallen beispielsweise auch Brombeergestrüpe. Der BNT B116 wird in der Arbeitsliste zur Biotopwertliste folgendermaßen beschrieben:

„Zumeist artenarme Gebüsche und Hecken auf stickstoffreichen bzw. mit Stickstoff überversorgten Standorten, die aus raschwüchsigen, überwiegend einheimischen und standortgerechten Strauch-(Baum-)arten zusammengesetzt sind.“

Diese bilden u.a. durch ihre **Artenarmut** nur wenig ökologischen Mehrwert, der dem Anspruch einer Ausgleichsmaßnahme gerecht wird. Die rasche Wüchsigkeit kann auch hinsichtlich der Verschattung (Punkt C.I.9.1 Pflanzmaßnahmen) einen **erhöhten Pflegeaufwand** bedeuten.

Denkbar wären hier z.B. Mesophile Gebüsche (B112). Der wahrscheinlich hohe Stickstoffgehalt der aktuell intensiv genutzten Böden kann durch Aushagerungsmaßnahmen verbessert werden, sodass hier nicht zwingend stickstoffliebende Arten gepflanzt werden müssen.

Aktuell ist für die Ausgleichsflächen eine Breite von 7,5 m vorgesehen. Um als Kompensationsmaßnahme dauerhafte und ökologisch wertvolle Funktionen des Naturhaushaltes erfüllen zu können sollen Hecken **mind. dreireihig** gepflanzt werden. Aufgrund der verschiedenen Zonierung von Hecken (Saum-, Mantel- und Kernzone) ergibt sich hieraus eine Mindestbreite von rd. 10 m für Heckenstrukturen, um als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden zu können. Diese ist aktuell nicht gegeben.

Daher sollten die Ausgleichsflächen, auch im Hinblick auf den unten genannten Aspekt, anders verortet werden. Ggf. stellt hier die Parzelle 9 eine umsetzbare Alternative dar. Sollten eine andere Verortung nicht möglich sein, ist der BNT 116 entsprechend neu zu definieren, sodass der Kompensationsbedarf anderweitig gedeckt werden kann.

Innerhalb der Ausgleichsflächen mit Ziel-BNT B116 wurden auch **zusätzlich Baumpflanzungen** (BNT B312) gekennzeichnet. Ausgehend von der oben zitierten Beschreibung des BNT 116 sind auch Bäume Teil dieses BNT. Innerhalb der Flächen weitere Baumpflanzungen extra darzustellen und zu bilanzieren ist daher nicht angezeigt. Dies stellt eine doppelte Bilanzierung dar. Der BNT B312 innerhalb von BNT B116 entfällt somit.

Weiterhin möchten wir auf folgendes hinweisen:

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.

Wir bitten um Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen in den genannten Punkten.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Die von der UNB angeregte dreireihige Hecke würde einen sehr starren Ortsrand ergeben, der aus städtebaulicher Sicht im Zusammenhang mit dem ländlich geprägten Siedlungscharakter an dieser Stelle eher nicht erwünscht ist. Hier könnte vielmehr durch eine Streuobstwiese ein weicher Übergang der künftigen Bebauung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche geschaffen werden.

Daher wurde in Abstimmung mit der UNB die Tiefe der Ausgleichsfläche auf 10 m verbreitert und nun Streuobst im Komplex mit extensiv genutzten Wiesen festgesetzt. Die zwischen den Ausgleichsflächen liegenden privaten Grünflächen sind ebenfalls mit Obstbäumen zu bepflanzen. Im Übrigen ist eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern vorzusehen.

Der Pflanzabstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche kann nun aufgrund der festgesetzten Tiefe der Ausgleichs- bzw. Grünflächen eingehalten werden.

Die Ausgleichsflächen sind gemäß Vorabstimmung mit der UNB im Plan sowie der Begründung entsprechend zu ändern.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es werden keine Einwendungen erhoben oder Hinweise abgegeben.

FB 41 Gesundheitswesen

Es werden keine Bedenken erhoben, wenn die nachstehenden Hinweise berücksichtigt werden:

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz an die öffentliche Versorgung sicherzustellen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Regenwasser:

Wird Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung genutzt, sind diese Anlagen ggf. nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Abwasser:

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Allgemein:

Da sich die Bauleitplanung im Wasserschutzgebiet Zone III b befindet, verweisen wir auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie auf die jeweilige Schutzgebietsverordnung. Der Bau und Betrieb, Gewinnung, Verteilung und gegebenenfalls Aufbereitung und/oder Desinfektion des Trinkwassers muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN- oder DVGW Normen). Die mikrobiologischen und chemischen Anforderungen der TrinkwV müssen jederzeit eingehalten werden.

Für Rückfragen und zur Beratung steht Ihnen das Gesundheitsamt gerne zur Verfügung.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen ist gegeben, so dass an das bestehende Versorgungsnetz für die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann.

Ein entsprechender Hinweis auf die Nutzung von Regenwasser ist im Plan bereits enthalten.

Ein Anschluss an die Ortskanalisation für das Abwasser ist vorgesehen.

Ein Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet und die Einhaltung der Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind in den Plan aufzunehmen.

Regierung von Oberbayern vom 10.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Planung

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hörafing die Neuausweisung einer dörflichen Wohngebietsfläche. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von fünf Einzelhäusern sowie eines Betriebsleiterwohnhauses geschaffen werden. Mit der Einzelhausbebauung soll der Wohnraumbedarf für 12 bis 24 Einwohner gedeckt werden.

Der Geltungsbereich im Umfang von ca. 1,12 ha liegt ca. 3,5 km östlich von Teisendorf und umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 2907, 2806, 2514/1 sowie die Fl.- Nrn. 2810/1, 2514 und 2514/3 der Gemarkung Weildorf.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Süden als Dorfgebiet und im Norden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

• Ortsabrundung

Die Aufnahme der regionalplanerischen Festlegung RP 18 B II 3.3 Z („Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind“) in die Planbegründung ist aus landesplanerischer Sicht nicht tragfähig. Der Ortsteil Hörafing verfügt über keine entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Daher kann diese regionalplanerische Festlegung nicht als Begründung herangezogen werden. Zudem ist es Ziel der Gemeinde, flächige Ausweisungen im ländlichen Raum – dem der Ortsteil laut Themenkarte zur Siedlungsentwicklung angehört – nicht zu fördern (vgl. Begründung Flächennutzungsplan - Leitbild zur Ortsentwicklung, S. 98f.). Das Leitbild zur Ortsentwicklung sollte bei der Planung Berücksichtigung finden. Eine etwaige Abweichung von diesem selbstdefinierten Ziel wäre in diesem Zusammenhang zu begründen.

Im Übrigen geht die Planung im landesplanerischen Maßstab über eine Ortsabrundung hinaus, da sie über den bestehenden Ortsrand im Norden in den Außenbereich ausgreift und eine neue Stickerschließung erfordert.

• Bedarf

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsent-

wicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G).

Die in der Begründung zum Bebauungsplan verwendete Bevölkerungszahl von 9385 Einwohnern Stand 31.12.2019 gem. Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 ist mittlerweile veraltet (siehe S. 4). Tatsächlich belief sich die Einwohnerzahl laut Zensus 2022 am Stichtag 15.05.2022 auf 9.226, was 126 Einwohner weniger sind als die Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2011 zum 30.06.2022 ergab. Der „dringende Wohnraumbedarf“ ist vor dem Hintergrund dieser Zahlen näher zu begründen.

Mit Blick auf die aktualisierten Bevölkerungszahlen für die Gemeinde, den in der jüngsten Vergangenheit an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschaffenen bzw. geplanten Wohnbauflächen, den übrigen vorhandenen Potenzialflächen in Hörafing und weiteren Ortsteilen in der Marktgemeinde sowie der mangelnden Infrastrukturausstattung in Hörafing ist die Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken aus landesplanerischer Sicht bisher nicht hinreichend begründet und somit in der Bewertung kritisch.

• Innen- vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

In den Planunterlagen werden zwei Baulücken im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets in Hörafing genannt, die „nicht zur Disposition“ stehen. Zu weiteren unbebauten Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind (insbesondere Flurstücke 2910/3 und 2907/5 sowie 2800/1 und 2530), werden keine Angaben gemacht. Es fehlt eine Begründung, warum diese Flächen nicht genutzt werden können. Diese Begründung ist im weiteren Verfahren zusammen mit einer Aktivierungsstrategie für die Potenzialflächen zu ergänzen.

Natur und Landschaft

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, ein Metallbaubetrieb, ein Sägewerk sowie die Bundesstraße 304. Im Zuge der Planung wurde eine Vorprüfung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine Konflikte mit den Anforderungen an den Schallschutz festzustellen waren. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das gemäß den eingereichten Unterlagen bereits erstellte Vorprüfung hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 9)

Ergebnis

Eine über den bisherigen Umgriff der Darstellung des Flächennutzungsplans hinausgehende Flächenneuausweisung ist bisher nicht hinreichend begründet und wird landesplanerisch kritisch beurteilt. Die künftige Wohnbauentwicklung sollte sich daher im Sinne einer abgestimmten Siedlungsentwicklung auf die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen beschränken. Eine landesplanerisch tragbare Lösung könnte noch ein Flächentausch mit der genannten Dorfgebietsfläche im Nordwesten darstellen. Erst bei ausreichender Berücksichtigung der o.g. Belange der Siedlungsentwicklung, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft könnte die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Das Landratsamt erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Das Baugebiet wurde deutlich verkleinert. Für die nun kleineren Parzellen soll 1–6 eine geringfügig

höhere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden.

Die Flächenausweisung im Norden des Planungsgebietes wird dadurch auf einen schmalen Streifen beschränkt und somit weitgehend auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes (die allerdings nicht parzellenscharf zu interpretieren ist) zurückgenommen.

Das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Bauland östlich der Gemeindestraße ist aufgrund der Grundstücksgröße und Konfiguration nicht sinnvoll zu erschließen eine kurze Stichstraße ist im Zusammenhang mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unumgänglich. Um dies wirtschaftlich und städtebaulich vertretbar realisieren zu können ist eine äußerst kleinräumige Erweiterung des Baulandes um einen schmalen Streifen, der eine Fläche von ca. 1336 m² umfasst unumgänglich. Ebenso ist im Westen der Gemeindestraße eine kleinräumige Arrondierung (418 m²) erforderlich um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

Insofern resultiert die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen aus der Änderung von Dorfgebiet in Dörfliches Wohngebiet und die geplante Erweiterung ist minimal. Eher fällt hier die geplante Breite der erforderlichen Ortsrandeingrünung, die in Abstimmung mit der UNB teilweise dem Ausgleich für den Eingriff dient ins Gewicht. Da diese im Bebauungsplan überwiegend als Streuobstwiese festgesetzt wird, kann somit ein harmonischer Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen werden.

Die von der Regierung angesprochenen Ziele der Ortsentwicklung sind somit auch hinsichtlich der vorhandenen Infrastruktur und des Bedarfes weitgehend eingehalten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können vorhandene Baulandreserven einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt und durch die minimale Erweiterung sinnvoll erschlossen werden. Insofern ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung und eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild in Abstimmung mit der UNB gegeben.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde in der Zwischenzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse sind in die Planung einzuarbeiten.

Die sich ergebenden Änderungen im Plan und der Begründung sind entsprechend einzuarbeiten.

Bauleitplanung Telekom vom 02.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.09.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehatscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich entlang der Staufenstrasse, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Achtung: Plan und Abfrage Eckdaten beachten

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Ein Hinweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist bereits im Plan enthalten.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 27.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

Der Änderungsbereich liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Hinweis:

In der Begründung wird angegeben:

„Der gesamte Ortsteil Hörafing und somit auch das Planungsgebiet liegen (...) im Vorranggebiet für die Wasserversorgung „Tiefenthal“ (Objektkennzahl 2150814300001).“

Bei der Objektkennzahl 2150814300001 handelt es sich nicht um ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung, sondern um das Einzugsgebiet Wasserversorgung Tiefenthal.

3.1.1 Einwendung

Keine.

3.1.2 Rechtsgrundlagen

Verordnung zur Änderung der Wasserschutzgebietsordnung Tiefenthal der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe; Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30/2003 des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 22.07.2003.

3.1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Die Verordnung des jeweiligen Wasserschutzgebietes regelt die Möglichkeiten der Überwindung.

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- entfällt -

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

- entfällt -

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor.

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4.1.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen):

Der Planungsumgriff liegt in der Schutzgebietszone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Tiefenthal.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

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

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

Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Link eingesehen werden kann: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm.

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

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

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt –

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt –

4.3 Abwasserbeseitigung

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen sowie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

Stellungnahme Markt Teisendorf

In der Begründung ist das Vorranggebiet in Einzugsgebiet für die Wasserversorgung „Tiefental“ zu korrigieren.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich Grundwasser, Starkniederschlägen und Altlastenverdachtsflächen sind bereits im Plan Hinweise enthalten. Zum

vorsorgendem Bodenschutz ist eine Festsetzung getroffen.

Ein Punkt Starkregenereignisse mit Informationen zu Gefahren durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist in die Begründung aufzunehmen.

Die Begründung ist zu korrigieren und zu ergänzen.

Zweckverband Surgruppe vom 07.10.2024

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hörafing-Nord“ und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung.

Die geplante Bebauung „Hörafing-Nord“ liegt im Wasserschutzgebiet Tiefental in der Zone IIIB. Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

Anhang: Schutzgebietsverordnung

Stellungnahme Markt Teisendorf

Im Plan ist ein Hinweis auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung aufzunehmen.

Der Hinweis ist im Plan zu ergänzen.

Sonstiges

Zum 01.01.2025 wurde die Pflicht zum Nachweis von erforderlichen Stellplätzen vollständig aus der BayBO gestrichen (Art. 47 Abs. 1 BayBO). Die Befugnis, eine solche Pflicht zu regeln wurde auf die Gemeinden übertragen (Art. 47 Abs. 1 i.V.m. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO). Die Zahl der erforderlichen Stellplätze darf die Gemeinde dabei lediglich geringer festlegen als im Anhang zu der ebenfalls geänderten Garagen- und Stellplatzverordnung vorgesehen (Art. 47 Abs. 2 S. 2 i.V.m. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

Deshalb wird, die erforderliche Anzahl der Stellplätze in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Dies stellt sicher, dass die Stellplatzanforderungen weiterhin rechtssicher geregelt sind und eine verbindliche Grundlage für Bauvorhaben besteht.

Folgende Formulierung ist in die textlichen Festsetzungen unter C. I. 5. aufzunehmen:

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei gewerblicher Nutzung richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

GR Stadler

Könnte man das bitte nicht nochmal vom Planer anschauen lassen, ob die Garage bei Parzelle 5 nicht anders geplant werden könnte. Es ist alles andere als optimal so direkt an der Straße. Das bereits bestehende Gebäude daneben hat immer wieder Probleme mit dem Winterdienst, da der Schnee mit dem Salz direkt an die Gebäudemauer geworfen wird. Das wäre dann auch bei der neuen Garage von der Parzelle 5. Der bestehende Gehweg endet vor dem bereits bestehenden Haus, eine Weiterführung wäre dann nicht möglich. Ich vermute die neue Garage wird einfach Probleme verursachen.

Frau Bauamtsleiterin Baumgartner

Aufgrund der kleinen Bauflächen kann die Garage nicht nach Osten verschoben werden, da dann das Haus aus der Baufläche verschoben werden würde. Die Garage ist jetzt eine Doppelgarage und man kann, muss aber keine Doppelgarage bauen. Die Zufahrt muss bei der Zubringerstraße sein und da müssen 5 Meter Abstand vor der Garage sein. Man könnte z. B. nur eine einfache Garage bauen und einen Stellplatz oder einen Carport daneben errichten. Eine weitere Alternative wäre, dass man aus den beiden Bauflächen ein Doppelhaus macht. Um zwei Einzelhäuser verwirklichen zu können gibt es keine andere Möglichkeit der Planung.

GR Neumeier

Dass man die Garage nicht als Doppelgarage bauen muss hatten wir auch bei dem bereits bestehenden Gebäude und die Garage wurde dann nachträglich doch noch gebaut. Die Probleme hat sich also der Grundstückseigentümer selbst geschaffen.

GR Putzhammer

Die Ortsdurchfahrt in Hörafig ist eh sehr breit und hat keine Verschwenkung. Es ist etwas unglücklich wie es im Moment geplant ist, aber wenn wir jetzt auf eine Doppelhauslösung gehen, fangen wir halt wieder von vorne an.

GRin Hogger

Einen Carport baut man nicht auf die Wetterseite, wenn dann weg davon zwischen Garage und Haus.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenommene Abwägung mit den Änderungen und Ergänzungen der eingegangenen Stellungnahmen. Die Planung mit den entsprechenden Änderungen wird gebilligt und das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0 Anwesend: 18

11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

11.1 Bekanntgabe von Vergaben aus nicht öffentliche Sitzung

Gegenstand des Beschlusses	Sitzungstag	Top
<u>Sanierung und Modernisierung Freibad Teisendorf</u> <u>Auftragsvergabe PV Anlage</u> Der Marktgemeinderat vergab den Auftrag für die PV-Anlage an die Firma FreeETECH GmbH aus Neukirchen zum Angebotspreis von 76.190,69€ (brutto) Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 0 Anwesend 16	10.03.2025	12
<u>Straßensanierung 2025</u> <u>Auftragsvergabe Asphaltierungsarbeiten</u> Der Marktgemeinderat vergab den Auftrag für die Asphaltierungsarbeiten an die Firma Max Streicher aus Altenmarkt zum Angebotspreis von 318.846,30€ (brutto) Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 0 Anwesend 16	10.03.2025	13

11.2 Neue Kioskpächter für das Schwimmbad Teisendorf

BGM Gasser gibt bekannt, dass neue Kioskpächter für das Schwimmbad Teisendorf gefunden werden konnte. Es handelt sich um ein serbisches Ehepaar mit Vorerfahrungen in der Gastronomie, Frau Jelena Paunovic und Herr Zoran Vranes Die Kassentätigkeit für die Eintrittsgelder wird von unseren neuen Pächtern mit durchgeführt. Ein angedachter Termin für die Einweihungsfeier ist im Moment der 23. Mai, sobald dieser feststeht wird der Gemeinderat entsprechend eingeladen.

11.3 Antrag zur Aufstellung von Plakatwänden für Wahlwerbung in der Marktgemeinde Teisendorf

GRin Stutz übergibt einen Antrag zur Aufstellung von Plakatwänden für Wahlwerbung in der Marktgemeinde Teisendorf. Die Fraktionen der Freien Wähler, der Grünen und der SPD sind gemeinsam der Meinung, dass solche Plakatwände eine gute Sache wären. In mehreren Gemeinden im Landkreis gibt es bereits solche Plakatwände und diese haben sehr gute Erfahrungen damit gemacht. Da die nächste Kommunalwahl schon vor der Tür steht, ist jetzt ein guter Zeitpunkt, dass wir uns damit befassen und gemeinsam eine passende Lösung finden.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 20:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Andreas Wankner
Schriftführung