



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 28.04.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:01 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Niederstraßer, Anita

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stutz, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-------------|---|--------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.03.2025 | |
| 2 | Regionalplan Region Südostoberbayern; | LBA/016/2025 |
| 3 | Bauleitplanung Ainring, 6. Änderung Flächennutzungsplan und 1. und 2. Änderung Bebauungsplan "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen"; | LBA/015/2025 |
| 4 | Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bebauungsplan Surheim Südost; | LBA/014/2025 |
| 5 | Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Bebauungsplan "Am Bahnhof Südost"; | LBA/013/2025 |
| 6 | Bauleitplanung Teisendorf, 5. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"; | LBA/012/2025 |
| 7 | Bauantrag zum Abriss und Neubau eines Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäudes mit Hackschnitzelheizung, Schulstraße; | BA/036/2025 |
| 8 | Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens mit Terasse, Hochhorner Straße; | BA/030/2025 |
| 9 | Bauantrag zur Errichtung einer Werkstatthalle, einer Überdachung und eines Werkstatt-Anbaus als gewerbliche Ersatzbauten, Holzhausener Straße-Oberteisendorf; | BA/037/2025 |
| 10 | Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Am Staufenberg; | BA/038/2025 |
| 11 | Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gaube, Leonhardstraße; | BA/039/2025 |
| 12 | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge | |
| 12.1 | Liste Büroweg | BA/040/2025 |
| 12.2 | Asphaltierung Holzhauser Straße Teisendorf | |

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

Zu Beginn der Sitzung wurde der TOP 14 wegen noch ausstehender Informationen abgesetzt, der TOP 15 wird nachgeschoben. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses waren vollzählig anwesend.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.03.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.03.2025 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Regionalplan Region Südostoberbayern; Beteiligung zur 16. Fortschreibung Energieversorgung Windenergie

In seiner Sitzung am 11.10.2022 hat der Planungsausschuss des Planungsverbands Region Südostoberbayern die Fortschreibung des Kapitels B V 7 Energieversorgung – Windenergie beschlossen.

Der Planungsausschuss des Planungsverbandes der Region Südostoberbayern hat in seiner Sitzung vom 12.03.2025 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das Beteiligungsverfahren findet vom 09.04.2025 bis zum 06.06.2025 statt. Bis zum Ende der Beteiligungsfrist besteht Gelegenheit zur Äußerung. Die Unterlagen können auf der Website des Regionalen Planungsverbandes sowie auf der Website der Regierung von Oberbayern eingesehen werden.

Der Markt Teisendorf wurde an dem Verfahren beteiligt. Sofern keine Stellungnahme abgegeben wird, wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind oder Einverständnis besteht.

Im Zuge der Änderung sollen die Festlegungen zur Windenergienutzung neu gefasst werden. Damit verbunden ist eine vollständige Aufhebung der bisherigen Festlegungen zur Windenergienutzung. Innerhalb der Vorranggebiete sind Windenergieanlagen baurechtlich privilegiert zulässig. Mit der gegenständlichen 16. Fortschreibung ergeben sich 144 Vorranggebiete mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 10.153 ha. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 1,9 % der Regionalsfläche.

Das Gemeindegebiet des Marktes Teisendorf ist gemäß den Planunterlagen als Vorranggebiet für Windenergieanlagen bei den Standorten „W138 Siegsdorf, Teisendorf“ sowie „139 Anger, Inzell, Teisendorf“ betroffen.

Beschluss:

Mit der vorgelegten Planung besteht von Seiten des Marktes Teisendorf Einverständnis. Der Markt Teisendorf bittet um Stellungnahme, ob für die Grundstückseigentümer eine Beeinträchtigung der

Flächen im Vorranggebiet zu erwarten ist. Weiter soll bei der Fläche Nr. 139 Anger, Inzell, Teisendorf die Vorrangfläche Richtung Norden im Gemeindegebiet Teisendorf erweitert werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

**3 Bauleitplanung Ainring, 6. Änderung Flächennutzungsplan und 1. und 2. Änderung Bebauungsplan "Mitterfelden Nordwest - Gemeinbedarfsflächen";
Beteiligung als benachbarte Gemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring hat die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Mitterfelden Nordwest beschlossen. Zweck der Änderung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Mit der 2. Änderung soll die bestehenden und geplanten Schul- und Freizeitanlagen neu organisiert und im Bereich am Schwimmbad Parkplätze einbezogen werden.

Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde über das Verfahren informiert und beteiligt. Aus Sicht der Verwaltung sind Belange des Marktes Teisendorf mit dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind nicht betroffen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

**4 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bebauungsplan Surheim Südost;
Beteiligung als benachbarte Gemeinde**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ beschlossen. Für den Ortsteil Surheim soll im Rahmen der Nachverdichtung und der Abrundung des Ortsteils der Bedarf an Wohnraum ermöglicht werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind nicht betroffen. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet, sofern sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

**5 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Bebauungsplan "Am Bahnhof Südost";
Beteiligung als benachbarte Gemeinde**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Ainring hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof Südost“ beschlossen. Ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen wurde in zwei Flurstücke geteilt und soll abgebrochen werden. Ziel ist die Nachnutzung des Areals für Wohnbebauung in Form von Doppel- und Mehrfamilienhäusern, sowie die städtebauliche Integration eines kleinen Mischgebiets in Nähe zum Gewerbegebiet und dem geplanten Bahnhofsteppunkt. Zudem soll eine geringfügige Erweiterung des Straßenraums ermöglicht werden.

Belange des Marktes Teisendorf sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind nicht betroffen. An einer weiteren Beteiligung an dem Verfahren wird verzichtet, solange sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bauleitplanung Teisendorf, 5. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"; Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung

In der Zeit von 10.12.2024 bis 10.01.2025 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Für das Landratsamt Berchtesgadener Land wurde die Frist bis zum 24.01.2025 und für das AELF bis 31.01.2025 verlängert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

keine

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, BUND Naturschutz BGL, BUND Naturschutz in Bayern e.V., Deutscher Alpenverein e.V., EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Ainring, Gemeinde Anger, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Siegsdorf, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Kreisbrandrat, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt Traunstein, Telekom Bauleitplanung, Traunsteiner Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL, Zweckverband Surgruppe, Untere Forstbehörde am AELF

**Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben,
jedoch ohne Einwände, die keiner Beschlussfassung bedürfen:**

Bayernwerk TöB

Schreiben vom 11.12.2024

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

Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz

Schreiben vom 14.12.2024

Belange des abwehrenden Brandschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es ergeht keine Stellungnahme.

Die spezifischen Brandschutzbelange zu einzelnen Bauvorhaben werden im Rahmen des jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahrens abgearbeitet.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Schreiben vom 09.01.2025

Gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine Einwände.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 10.01.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bebauungsplanänderungsverfahren der Marktgemeinde Teisendorf im 1,15 ha umfassenden Bereich der FINrn. 754/6 sowie 754/7 der Gemarkung Teisendorf. Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung maßvoller Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Fa. Romold GmbH; so wird die zulässige Geschossigkeit auf dem Grundstück FINr. 754/6 von II auf III erhöht und die festgesetzte max. Wandhöhe von Lager- und Produktionshallen wird von bisher 8 m auf bis zu 12 m angehoben; die Baugrenzen bleiben unverändert.

Die Schaffung optimierter Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten für ein ortsansässiges Unternehmen ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu begrüßen. Ebenso ist es ausdrücklich positiv hervorzuheben, dass im Änderungsbereich Einzelhandelsnutzung nur ausnahmsweise, und wenn dann nur dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet zulässig festgesetzt ist, so dass sichergestellt werden kann, dass der Gebietscharakter erhalten wird und um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den Innerortsbereichen und zentralen Versorgungsbereichen vorzubeugen.

Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 03.01.2025

Den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen Planvorhaben i. S. d. § 8 BauNVO können wir zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass damit der Sicherung bestehender Betriebe Rechnung getragen werden soll. Es ist weiterhin zu begrüßen, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bestehende Flächen neu geordnet sowie

neue Bauflächen in Form der Nachverdichtung im bestehenden Bebauungsplangeltungsbereich geschaffen werden.

Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Regionaler Planungsverband Südostbayern

Schreiben vom 07.01.2025

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

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

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die einer Abwägung und Beschlussfassung bedürfen:

AELF Traunstein

Schreiben vom 20.01.2025

zu o.g. Vorhaben nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

Das geplante Baugebiet grenzt im Nordosten an einen Wald i.S.d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes.

Es handelt sich bei diesem Waldbestand um einen wertvollen Waldrand aus alten Laubbäumen mit Eiche, Buche und sonstigen Laubbäumen.

Dieser aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen besondere Waldbestand sollte erhalten bleiben und ist daher bei den Baumaßnahmen zu schonen.

Diese Bäume haben einen BHD von teilweise über 100 cm und eine Höhe von über 30 m. Die im Umweltbericht aufgestellte Behauptung „Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist im Bestand gering“ ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Dieser Waldteil sollte unbedingt erhalten bleiben.

Um die Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallenden Baumteilen insb. bei Starkwind- oder Sturmereignissen bzw. Schnee- und Eisbruch zu minimieren, wird ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrand von mind. einer Baumlänge (30 Meter) dringend empfohlen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf das Thema Baumwurfgefahr wird im Satzungstext unter Punkt 24.0 bereits eingegangen.

Im Satzungstext wird der Baumfallgefahrenbereich mit 35 m angegeben.

Die Aussage im Umweltbericht, dass die Bedeutung für das Landschaftsbild im Bestand gering ist, bezieht sich ausschließlich auf den Geltungsbereich. Der Wald befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Er spielt natürlich für das Landschaftsbild eine wichtige Rolle. Der Umweltbericht wird hier redaktionell angepasst.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 08.01.2025

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft die Römerstraße D-1-8143-0176. Das im Denkmalatlas (s. <http://www.denkmal.bayern.de>) nicht ausgewiesene Stück Römerstraße unmittelbar südlich des Plangebiets verlief sehr wahrscheinlich auf der Trasse der im Urkataster noch erkennbaren „Chaussee nach Salzburg“. In unmittelbarer Nähe zur Römerstraße befinden sich häufig Siedlungen aus der Römerzeit. Die topografisch hervorgehobene Lage des Plangebiets eignet sich zudem als Siedlungsgebiet.

Deshalb werden weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler aus der Römerzeit im Plangebiet vermutet.

Stellungnahme:

Ein Abgleich mit dem Denkmal-Atlas hat ergeben, dass sich im Geltungsbereich keine Eintragungen von relevanten Bodendenkmälern befinden.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Stellungnahme:

Auf das Thema „Archäologische Bodenfunde“ (Bodendenkmäler) und dem Umgang damit, wird im Satzungstext unter Punkt 16 bereits eingegangen.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Im Falle einer positiven Denkmalfeststellung, wären die Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmal erheblich. Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Stellungnahme:

Der vorgeschlagene Text wird im Satzungstext und im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

In dem Kontext ist festzuhalten, dass potentielle relevante Auswirkungen, im Sinne einer positiven Denkmalfeststellung, insbesondere bei der bereits stattgefundenen Abgrabung der bestehenden

Hügelstruktur stattgefunden hätten. Die jetzigen Maßnahme - im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung zur genehmigenden Nachverdichtung - ist im Vergleich zu der Abtragung des Hügels ein deutlich geringerer Eingriff in die Boden- bzw. potenzielle Denkmalstruktur.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Zusammenfassende Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Denkmal-Atlas sind im Bereich der Bebauungsplanänderung keine Bodendenkmäler eingetragen. Unter Punkt 16 wurde im Satzungstext auf den Umgang mit Bodendenkmälern bereits hingewiesen. Der vorgeschlagene Textteil wird im Satzungstext und im Umweltbericht ergänzt.

Deutsche Bahn AG / DB Immobilien

Schreiben vom 08.01.2025

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wir bitten Sie jedoch, unter dem Pkt. 26.0 HINWEISE ZU BAHNANLAGEN noch folgende Hinweise und Anregungen aufzunehmen:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, unsere Allgemeine Mail-Adresse zu benutzen. Bitte geben Sie bei Rückfragen immer unser Aktenzeichen an.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise werden im Satzungstext unter Punkt 26.0 entsprechend ergänzt.

Eisenbahnbundesamt München

Schreiben vom 13.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 10.12.2024 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 Planung aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke 5703 Rosenheim–Salzburg berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Bedenken.

- 1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen in der Bauleitplanung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Die Hinweise sind im Satzungstext unter Punkt 26.0 bereits berücksichtigt.

- 2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Stellungnahme:

Das Thema „Bepflanzung“ ist nicht relevant, da die Grundstücke nicht unmittelbar an die DB-Anlage angrenzen.

- 3.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme:

Nicht relevant, da sich im Geltungsbereich keine Gewässer befinden, die in die Bahnkörperentwässerungsanlagen einleiten.

- 4.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Der Hinweis ist im Satzungstext unter Punkt 26.0 bereits berücksichtigt.

- 5.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 5.) Aufgrund der Nähe der Bahnlinie zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DB InfraGO AG am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen hat zum Verfahren bereits Stellung genommen. Die DB InfraGO AG wurde somit indirekt am Verfahren beteiligt.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen.

Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Zusammenfassende Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf im Satzungstext bereits enthaltene Hinweise (siehe Punkt 26.0) wird verwiesen.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Schreiben vom 17.01.2025

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

Verfahren:

–

Inhalt:

1. (Gebäudehöhen)

In der Planzeichnung ist die zulässige Wandhöhe von Bürogebäuden mit „max. 15,0 m“ festgelegt, laut zugehöriger Begründung, Punkt 5.4 wird die maximale Wandhöhe von Lager- und Produktionshallen „... auf bis zu 12,0 m angehoben.“

Die zugelassene Wandhöhe der Bürogebäude wird nicht näher städtebaulich begründet. Dies ist zu ergänzen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe WH = 15 m für Bürogebäude stammt bereits aus der 3. Änderung des BBP's (vom 23.03.2011) und ist nicht neu. Sie wurde hier lediglich nachrichtlich nochmals erwähnt und bedarf deshalb keiner gesonderten Begründung.

2. (Nutzungsmaße)

Das Ausschöpfen der Orientierungswerte für Obergrenzen GRZ und BMZ sowie deren ortsplanerische Verträglichkeit müssen „unter dem städtebaulichen Aspekt einer angemessenen Entwicklung am Ortsrand“ (Zitat aus der Begründung S. 6) konkret dargelegt werden.

Stellungnahme:

Die Begründung wird ergänzt

Redaktionell:

3. (Verfahrensart)

Auf Seite 2 der Begründung (2.1) wird ausgeführt, dass die rechtliche Grundlage für die Bebauungsplanänderung u. a. § 13 BauGB ist. Dieser Paragraph regelt das vereinfachte Bauleitplanverfahren. In der (E-Mail-)Bekanntmachung auf S. 2 wird hingegen erklärt, dass das Regelverfahren (also ohne Anwendung des § 13 BauGB) durchgeführt wird. Wir bitten diesen Widerspruch zu beseitigen. Offensichtlich handelt es sich bei „§ 13 BauGB“ in der Begründung um einen Schreibfehler, da die aktuell laufende Beteiligung als frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bezeichnet wird (sh. z. B. Überschrift der Bekanntmachung oder S. 2 der Begründung, Punkt 2.2.2).

Stellungnahme:

Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.

AB 321 Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“, um auf Flst. Nr. 754/6 und 754/7 der Gemarkung Teisendorf auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.494 m² durch die Vergrößerung der Baugrenzen im Rahmen des bestehenden Bebauungsplangeltungsbereichs neue Bauflächen und somit Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Zudem wird die Geschossigkeit von II auf III erhöht. So soll der Sicherung bestehender Betriebe durch eine moderne Entwicklung ihrer Betriebsstruktur Rechnung getragen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin ein GE gem. BauNVO festgesetzt werden. Zukünftig sollen offensichtlich auch Betriebswohnungen gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. S. 1, schall-technische Untersuchung vom 11.09.2024) – diese waren bisher ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 1.0 der 4. Änderung).

Stellungnahme:

Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen wurde in der 4. Änderung des BBP's für einen Geltungsbereich festgesetzt, der diesen Bereich nicht betroffen hat.

Demnach können Betriebsleiterwohnung im gegenständlichen Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen werden, da hier viele Produktionsmaterialien „frei gelagert“ werden und so eine 24 stündige Überwachung gegen Diebstahl vorhanden sein muss. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Zur Beurteilung der immissionsschutzfachlichen Belange erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das IB C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 11.09.2024 (Projekt-Nr.: 2934-24 V02). Diese wurde geprüft und erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die für das Plangebiet festgesetzten Geräuschkontingente anhand der geltenden Rechtsprechung schalltechnisch überprüft – diese können von den Werten unverändert beibehalten werden. Zudem wurde festgestellt, dass auf Grund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie München-Salzburg Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen offensichtlich ausscheiden, wurden Festsetzungsvorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen zur Aufnahme in den Bebauungsplan ausgearbeitet.

Die ausgearbeiteten Vorschläge haben dabei bereits Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Begründung und den Umweltbericht gefunden, sodass aus lärm-technischer Sicht grundsätzliches Einverständnis mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ besteht.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unzureichend bzw. bisher offensichtlich gar nicht behandelt wurde jedoch die Thematik der Nähe zur Betriebsfläche der Fa. Transgas auf Flst. Nr. 590/55, die einen Betriebsbereich der unteren Klasse gem. 12. BImSchV („Störfallverordnung“) darstellt.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des sog. Achtungsabstands von 200 m gem. KAS-18 zum o.g. Betriebsbereich. Aufgrund dessen sind neben dem Schallschutz für eine sachgerechte Abwägung aus fachtechnischer Sicht auch die Belange des Störfall- und Sicherheitsrechts zu beachten und in die Planung einzustellen. Die Unterlagen sind daher zu diesem Punkt zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die fachtechnischen Stellungnahmen zum Immissionsschutz bzw. Stellungnahmen von Sachverständigen aus den früheren Verfahren der Bauleitplanung verwiesen.

Stellungnahme:

Auf das Thema „Störfallverordnung“ wird schon im Satzungstext unter Punkt 27.0 behandelt.

Auf die 12. BImSchV und deren Beachtung wird hier bereits hingewiesen.

Konkrete Auflagen, die darüber hinaus gehen, werden üblicherweise direkt von der zuständigen Behörde mitgeteilt. Derzeit liegen diesbezüglich keine Erkenntnisse vor. Sollten im weiteren Verfahren diesbezüglich Kenntnisse behördlicherseits mitgeteilt werden, werden diese in die Satzung bzw. Begründung eingearbeitet.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wasserrecht:

Für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ist auch ohne Dacheindeckungen aus Kupfer, Blei oder Zink möglicherweise eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wir bitten, Bauherren im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass eine etwaige Erlaubnispflicht mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamt Berchtesgadener Land abzuklären ist.

Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema wird im Satzungstext unter Punkt 15.4 bereits behandelt.

Bodenschutz-Altlasten:

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Der erste Satz unter den textlichen Hinweisen Nr. 17.0 „Zu den potenziellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altlaststandorte, Altlasten etc.“, ist der aktuelle Informationsstand beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen“ ist damit erledigt. Außerdem ist der Informationsstand grundsätzlich bereits während der Bauleitplanung einzuholen.

Stellungnahme:

Aufgrund der neuen Erkenntnis wird der Satzungstext entsprechend angepasst.

FB 33 Naturschutz

Mit dem Ausgleichskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings widersprechen sich Begründung und Umweltbericht bzgl. der voraussichtlichen Entwicklungsdauer des Ziel-BNT.

Ferner bitten wir um Ergänzung der Pflege der Ausgleichsfläche, um eine zielführende Entwicklung dieser zu gewährleisten.

Sofern die genannten Punkte beachtet werden, besteht mit der vorliegenden Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Stellungnahme:

Der Widerspruch wurde geprüft und wird bereinigt. Es wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht eine voraussichtliche Entwicklungsdauer des Ziel-BNT von 8 Jahren angesetzt.

Weiterhin wird im Umweltbericht ein Absatz zur Pflege der Ausgleichsfläche ergänzt.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Teisendorf am 13.01.2025 steigert sich die Verkehrsmenge durch die Erweiterung unwesentlich. Auf Grund der bestehenden Zufahrt des Industriegebietes auf die Staatsstraße 2103 ist das Staatliche Bauamt Traunstein zwingend am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme:

Das Staatliche Bauamt TS wurde am Verfahren beteiligt, hat bisher jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Stellungnahmen berücksichtigt.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 02.01.2025

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:

Planung

Der Markt Teisendorf plant mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ die Vergrößerung der Baugrenzen sowie weitere Änderungen von Festsetzungen, um eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich – anders als in der Begründung (S. 4) beschrieben – als Gewerbegebiet mit Eingrünung dargestellt.

Die wesentlichen raumordnerischen Belange wurden bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans benannt. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 26.07.2010. Aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) erfolgt eine aktualisierte Bewertung.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend korrigiert.

Bewertung

Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die geplante Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und die Vergrößerung der Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplangebiet tragen den raumordnerischen Belangen einer flächensparenden und auf Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung Rechnung (vgl. LEP 3.1.1 G, 3.2 Z).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Natur und Landschaft

Das Flachlandbiotop Nr. 8143-0076-001 „Pflanzenbestände am Bahnhof Teisendorf“ liegt teilweise im Plangebiet. Gemäß RP 18 B I 2 Z sollen wesentliche, für die Teilräume der Region typische Biotope in Funktion und Umfang gesichert werden. Laut Umweltbericht findet durch die Planung kein Eingriff in das Biotop statt.

Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Daher ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine angemessene Eingrünung zu achten. Die Belange von Natur und Landschaft sind in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lärmschutz

Für das südwestlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet können gewerbebedingte Immissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das bereits erstellte Gutachten hinreichend geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Satz 8).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde ist erfolgt. (siehe deren Stellungnahme)

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ nicht entgegen.

Zusammenfassende Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend dem ersten Hinweis angepasst.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 09.01.2025

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)
- 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.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Grundwasser ist im Satzungstext bereits unter Punkt 21.0 berücksichtigt.

4.1.2 Wasserversorgung

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

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

- entfällt –

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 potenziell 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 verweisen daher auf § 37 WHG.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Satzungstext bereits unter Punkt 15.0 ff berücksichtigt. Die besagte Hinweiskarte weist für das Gebiet der Bebauungsplanänderung keine relevanten Überflutungsgefahren aus.

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

In der geotechnischen Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit vom 29.08.2022 wird angegeben, dass die gesamte Fläche von ca. 3.750 m² vollständig versiegelt werden soll. Gleichzeitig wird empfohlen, die Versickerung soweit möglich über Rigolen zu realisieren.

Die Zielsetzung einer wasserbewussten Siedlungsentwicklung erfordert, vor allem auch vor dem Hintergrund des Klimawandels, Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Oberirdische Versickerungsanlagen sind dabei unterirdischen vorzuziehen, da sie zusätzlich zur Ver-

sickerung die Komponenten der Speicherung und Verdunstung beinhalten. Wir bitten daher folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die vollständige Versiegelung von Flächen widerspricht wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Es sollte daher untersucht werden, ob – unter Berücksichtigung des Verschmutzungsgrades – wenigstens teilweise wasserdurchlässige Beläge Verwendung finden können.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte primär breitflächig über bewachsenen Oberboden erfolgen. Denkbar wären hier u.a. auch Mulden-Rigolen-Elemente. Das gültige Arbeitsblatt DWA-A 138-1, Stand Oktober 2024, zeigt hierzu Möglichkeiten für den Anschluss von Versickerungsanlagen an durchlässige Bodenschichten auf. Wir empfehlen daher derartige Varianten zu untersuchen.

Stellungnahme:

Als Oberbegriff ist statt „Abwasserbeseitigung“ hier wohl „Regenwasserbeseitigung“ gemeint.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Betreffend den Hinweis zur Versiegelung wird auf Punkt 13.0 des Satzungstextes verwiesen.

Auf das Thema „Versickerung“ wird unter Punkt 15.0 des Satzungstextes bereits eingegangen.

Der Verweis auf die gültige Arbeitsblatt-Bezeichnung wird im Satzungstext aktualisiert.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

Stellungnahme:

Mit der frühzeitigen Auslegung wurde diese Information eingeholt. Erkenntnisse hierzu liegen nun vor. Der Satzungstext wird entsprechend geändert.

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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassende Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweise wird hingewiesen.

Die derzeit gültige Arbeitsblattbezeichnung wird im Satzungstext aktualisiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und beschließt das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung fortzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

7	Bauantrag zum Abriss und Neubau eines Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäudes mit Hackschnitzelheizung, Schulstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens
----------	---

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Schulstraße in Weildorf das bestehende Anwesen abreißen und ein Wohn- und landwirtschaftliches Gebäude mit Hackschnitzelheizung neu errichten. Das Wohngebäude soll mit den Maßen 15,99 x 11,26 m errichtet werden. Darin sollen insgesamt drei Wohneinheiten mit knapp 400 m² Gesamtwohnfläche entstehen. Der landwirtschaftliche Teil des mit den Maßen 41,00 x 12,99 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 5 BauNVO sind in Dorfgebieten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude zulässig.

Die benötigten Stellplätze von zwei je Wohneinheit, insgesamt sechs Stellplätze, sind im Eingabeplan nachgewiesen. Belange des Denkmalschutzes sind betroffen, da Teile des Wohngebäudes denkmalgeschützt sind. Dies ist durch das Denkmalamt des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu prüfen. Die Erschließung ist gesichert.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

8 Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens mit Terasse, Hochhorner Straße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmen

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen in der Hochhorner Straße in Neukirchen einen Wintergarten mit Terasse im Süden an das bestehende Wohngebäude anbauen. Der Wintergarten soll mit den Maßen 4,97 x 2,83 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Neukirchen-Rainerfeld III“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (MI) dargestellt. Gemäß Bebauungsplan dürfen Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 m sowie einer Länge von 5,00 m errichtet werden, welche die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 überschreiten dürfen. Da es sich um kein verfahrensfreies Vorhaben handelt, ist ein Bauantrag mit Befreiung bezüglich der Festsetzungen der Überschreitung der Baugrenze notwendig.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Die geplante geringfügige Überschreitung der Baugrenze hat keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und das Ortsbild. Das gemeindliche kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Bauantrag zur Errichtung einer Werkstatthalle, einer Überdachung und eines Werkstatt-Anbaus als gewerbliche Ersatzbauten, Holzhausener Straße-Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Gewerbebetrieb in der Holzhausener Straße in Oberteisendorf eine Werkstatthalle errichten sowie eine Überdachung und einen Anbau als gewerblichen Ersatzbau. Die Werkstatthalle soll mit den Maßen 18,00 x 12,00 m im Norden des Grundstückes an die bestehende Halle errichtet werden. Die Überdachung soll im Osten der bestehenden Halle mit den Maßen 17,05 x 6,00 m errichtet werden. Der Anbau soll im Südwesten mit den Maßen 11,50 x 3,40 m errichtet werden.

Der Betrieb befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Oberteisendorf-Holzhausener Straße“. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die bestehende Überdachung und der geplante Werkstatt-Anbau liegen teilweise außerhalb der Baugrenze. Die Fläche des Anbaus, welcher außerhalb der Baugrenze errichtet werden soll beträgt 3,30 x 4,20 m. Die Zustimmungserklärung vom Grundstücksnachbar liegt dem Bauantrag bei. Für die Errichtung außerhalb der Baugrenze liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung bei.

Ebenso liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung gem. Art. 63 BayBO vor. Im Planteil des Bebauungsplanes sind zwei Wandhöhen WH = 6,20 m und WH = 5,80 m für das Baufenster festgesetzt. Die Werkstatthalle ist mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,28 m geplant, da somit eine lichte Innenhöhe erreicht wird, welche für die betriebliche ordnungsgemäße Nutzung benötigt wird. Des Weiteren liegt eine geringfügige Überlagerung von Abstandsflächen innerhalb des Firmengeländes vor. Die Abstandsflächen werden durch die bestehende Überdachung und das bestehende Bürogebäude ausgelöst. Gemäß Art. 63 BayBO liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Abweichung vor. Öffentliche oder nachbarschaftliche Interessen werden nicht benachteiligt.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf Befreiung sowie dem Antrag auf Abweichung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

10 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Am Staufenbergblick; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in „Am Staufenbergblick“ im Westen des Wohnhauses ein Carport mit den Maßen 4,32 x 5,50 m errichten. Der geplante Carport soll an die bestehende Garage der Nachbarn angrenzen.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Rückstetten I“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Gemäß Bebauungsplan ist eine Garage/Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 40 m² festgesetzt. Nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² zulässig. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Auf dem Grundstück befindet sich bereits im Osten des Wohnhauses eine Grenzgarage mit einer Länge von ca. 7,23 m. Ebenso befindet sich im Südwesten des Grundstückes eine Gartenhütte, welche eine Länge von ca. 8,00 m an den Grundstücksgrenzen aufweist. Aufgrund des Carports werden ebenfalls zusätzlich 5,50 m Fläche überbaut. Laut Auskunft der Antragsteller wird die bestehende Gartenhütte von den beiden Grundstücksgrenzen mehr in den Garten versetzt. Sollte die Gartenhütte nicht versetzt werden, ist ein Antrag auf Abstandsflächenübernahme von einem Nachbarn nachzureichen.

Planungsrechtlich ist das geplante Carport zulässig, sofern die Gartenhütte versetzt wird. Demnach kann das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden. Die Bauverwaltung weist daraufhin, sollte dem Antrag auf isolierte Befreiung zugestimmt werden, dass kommenden ähnlichen Vorhaben ebenfalls zugestimmt werden muss.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt, sofern die Gartenhütte von den Grundstücksgrenzen beseitigt/versetzt wird.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gaube, Leonhardistraße; Herstellen des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seiner bestehenden Doppelhaushälfte in der Leonhardistraße auf der Nordseite eine Schleppgaube mit der Breite von 1,885 m errichten.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Surfeld“. Gemäß 5. Änderung § 10 Ziff. 3 des Bebauungsplanes dürfen Gauben ab 30° Dachneigung errichtet werden, wenn sie 2,00 m von der Giebelwand entfernt sind und max. 1,20 m (Stockaussenmaß) breit sind.

Da es sich bei dem Gebäude um eine Doppelhaushälfte handelt ist die Dachneigung an das Nachbargebäude gebunden. Zusätzlich befindet sich auf der Nordseite ein Kamin, der die Lage der Dachgaube beeinträchtigt. Gemäß Änderung der BayBO zum 01.01.2025 ist die Errichtung von Dachgauben für Wohnzwecke verfahrensfrei. Nach BayBO Art. 81 Abs. 5 BayBO stehen örtliche Bauvorschriften einem Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht entgegen.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt sowie nachbarliche Interessen nicht berührt. Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Dem Antrag auf isolierte Befreiung kann zugestimmt werden und das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

12 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

12.1 Liste Büroweg

Neubau eines Milchviehstalls mit Güllekeller, Birkenweg Patting	17.04.2025	Privilegiertes Vorhaben
Nutzungsänderung 2. OG im Bergbaumuseum Achthal von Wohnräumen zu Ausstellungsräumen für Sonderausstellungen des Fördervereins Bergbaumuseum Achthal e. V.	17.04.2025	Markt Teisendorf

Zur Kenntnis genommen

12.2 Asphaltierung Holzhauser Straße Teisendorf

In der Holzhauser Straße in Teisendorf finden derzeit Tiefbauarbeiten für den Breitbandausbau statt. MGR Rauscher bittet um Auskunft, wie der Zeitplan für die Asphaltierungsarbeiten ist. Nach Auskunft von Bürgermeister Gasser finden noch Tiefbauarbeiten für den Wasserleitungsbau des Zweckverband Surgruppe statt. Anschließend wird der Straßenabschnitt asphaltiert.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:01 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung