



# MARKT TEISENDORF

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.03.2023  
Beginn: 17:30 Uhr  
Ende: 19:07 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Gasser, Thomas

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Schriftführerin**

Baumgartner, Marianna

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2023
- 2 Bauleitplanung benachbarter Gemeinden; LBA/009/2023
- 3 Bauleitplanung Bebauungsplan Oberwurzen 9. Änderung; LBA/014/2023
- 4 Bauleitplanung Bebauungsplan GE Roll; LBA/015/2023
- 5 Bauleitplanung Bebauungsplan Waschau I; LBA/012/2023
- 6 Bauleitplanung Bebauungsplan Ufering Linden I 4. Änderung; LBA/013/2023
- 7 Bauantrag zur Errichtung eines Carports, Freidling; BA/030/2023
- 8 Bauantrag zum Neubau eines Kälberstalls in Hörafig; BA/031/2023
- 9 Antrag zur Nutzungsänderung einer Fußpflegepraxis in eine zusätzliche 6. Wohneinheit in der Marktstraße; BA/032/2023
- 10 Bauantrag zum Abbruch des best. landw. Nebengebäudes und Neubau eines Austragshauses mit landwirtschaftlicher Maschinenhalle und Werkstatt in Kothbrünning; BA/033/2023
- 11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer in der Bergknappenstraße; BA/034/2023
- 12 Bauantrag zum Abbruch der Garagengebäude mit Altenteilerwohnung und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses sowie Umnutzung des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses in ein Altenteilerhaus in Oberlehen; BA/035/2023
- 13 Antrag auf Bau eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung in Rückstetten; BA/037/2023
- 14 Bauantrag zum Anbau eines Heizraumes an das bestehende Wohngebäude in Starz; BA/038/2023
- 15 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 15.1 Eisenbahn-Bundesamt Öffentlichkeitsbeteiligung zum Schienenlärm

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 17:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2023**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.02.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Bauleitplanung benachbarter Gemeinden; Bebauungsplan Heidenpoint am Sonnwiesgraben in Ainring**

Die Gemeinde Ainring stellt einen neuen Bebauungsplan „Heidenpoint Am Sonnwiesgraben“ auf. Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt. In dem Plangebiet südlich der B 20 Am Sonnwiesgraben existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der nun im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtungsmöglichkeiten schaffen möchte.

Von Seiten des Marktes Teisendorf bestehen keine Bedenken.

#### **Beschluss:**

Von Seiten des Marktes Teisendorf bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Sollten sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändern wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

### **3 Bauleitplanung Bebauungsplan Oberwurzen 9. Änderung; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

In der Zeit vom 14.12.2022 bis 16.01.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Dem Bau- und Umweltausschuss wird bekanntgegeben, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit eine schriftliche Stellungnahme eingegangen ist.

## **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
Deutsche Bahn AG Immobilien	EVA Voglinger + Angrenzer
Feuerwehr Teisendorf	Gemeinde Ainring
Gemeinde Anger	Gemeinde Inzell
Gemeinde Petting	Gemeinde Surberg
Gemeinde Wonneberg	Kreisbrandrat
Luftamt Südbayern	Oberfinanzdirektion München
Polizei Freilassing	Regionaler Planungsverband
Rettungsleitstelle Traunstein	Wirtschaftsfördergesellschaft BGL
BUND Naturschutz BGL	BUND Naturschutz Bayern
Deutscher Alpenverein	Landesbund für Vogelschutz
Landesfischereiverband Bayern	Landesjagdverband Bayern
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung	VCD
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Verein für Landschaftspflege
Verein zum Schutz der Bergwelt	

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

AELF Traunstein Forsten	Landesamt für Umwelt
Bayernwerk Netz Freilassing	Bergamt Südbayern
Eisenbahnbundesamt	Energienetze Bayern
Gemeinde Saaldorf-Surheim	Gemeinde Siegsdorf
Handwerkskammer München	IHK für München und Oberbayern
VG Waging	Regierung von Oberbayern
Straßenbauamt Traunstein	Zweckverband Surgruppe

### **Schreiben Anwohner – Schreiben vom 03.12.2022:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten „9. Änderung des Bebauungsplanes Neukirchen – Oberwurzen !! (Parzellen 1 a-f, 2, 20 + 21) betroffen.

In unserer Stellungnahme möchten wir folgende Punkte ansprechen, die in den überarbeiteten Planungen nicht ausreichend berücksichtigt bzw. noch zu klären sind:

- Wir gehen davon aus, dass die anfallenden Erschließungskosten durch die Bebauungsplanänderung vom Eigentümer der Parzellen 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2 übernommen werden (z. B. Asphaltierung der Straße zum Spielplatz). Der ursprüngliche Weg zum Spielplatz war ausreichend. Eine Verlegung der Zufahrt und deren Erneuerung aufgrund der geplanten Maßnahme ist nicht im allgemeinen Interesse, sondern entspricht ausschließlich dem Wunsch des Eigentümers der o. a. Parzellen. Die daraus entstehenden Kosten sind deshalb von den übrigen Anwohnern nicht mitzutragen.

- Wir die Zufahrt zum Spielplatz künftig vom Markt Teisendorf gepflegt? Wo wird dann die Schneeablagerung erfolgen? Auf dem Spielplatz? Unsere Straße Oberwurzen verfügt über keine öffentlich ausgewiesenen Schneeablageflächen. Wir bitten um Beantwortung dieser Fragen.
- Da Wohnungen der Parzellen 1a und 1b später auf dem freien Markt verkauft werden können, sollte die Marktgemeinde Teisendorf rechtliche Vorkehrungen treffen, die eine mögliche Nutzung als Zweitwohnsitz – z. B. durch Zweitwohnungssteuersatzung – ausschließlich bzw. begrenzen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass zu wenig dauerhafter Wohnraum für hier lebende und arbeitende Menschen geschaffen wird.
- Die Änderung von Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) bewirkt die Nutzung gem. §4 BauNVO. Die Anwohner bitten die Marktgemeinde Teisendorf sicherzustellen, dass das Grundstück künftig nicht mehr als Baulagerplatz und Abstellfläche für Baumaschinen genutzt wird. Dem Grundstückseigentümer wurde vom Landratsamt bereits eine Aufforderung zur Einhaltung der vorgegebenen Nutzung zugestellt (s. beiliegende Abschrift), die er bisher jedoch vollkommen ignoriert.
- Der Planersteller wurde beauftragt, ausreichend Raum für Abfallbehältnisse zu schaffen. Die Umsetzung dieser Vorgabe ist in der geplanten Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.
- Angesichts der rechtswidrigen Nutzung der Grundstücksfläche bitten wir dringend, klare Fristen für den Baubeginn sowie die endgültige Fertigstellung zu setzen (i.d.R. 5 Jahre)
- Für die Erweiterung der Parzelle 2 mit Einbindung der Parzelle 1f besteht durch die geplante Bebauung der Parzellen 1a, 1b, 1c und 1d kein Bedarf, da für die Parzelle 2 schon jetzt zwei Wohneinheiten vorgesehen sind. Das geplante Baufenster für den Anbau zu Parzelle 2 entspricht in etwa dem der Parzellen 1c und 1d zusammen. Dies bedeutet, dass der Anbau das Baufenster für ein Doppelhaus umfasst. Eine Reduzierung des Baufensters wäre auch hinsichtlich der Sicherheit der Kinder und Schneeproblematik sehr zu begrüßen.
- Das Baufenster für Parzelle 1f grenzt direkt an die Zufahrt zum Spielplatz Oberwurzen. Durch die Möglichkeit einer Grenzbebauung wird die Sicht auf die Straße Oberwurzen – vom Spielplatz aus betrachtet- sehr beeinträchtigt. Darin sehen wir auch eine große Gefahr für Kinder.
- Die geplanten Stellplätze an der Spielplatzzufahrt auf der Parzelle 1f sind direkt an der Ecke Straße Oberwurzen/Spielplatzzufahrt platziert, was im Winter zu Problemen bei der Schneeablagerung führen wird. Zudem gefährdet die An- und Abfahrt der Stellplatznutzer auch die Sicherheit von Kindern auf ihrem Weg zum. Bzw. vom Spielplatz.
- Die geplante Baumaßnahme stellt eine nicht mehr zeitgemäße Bodenversiegelung dar. Die Problematik der Entwässerung in Neukirchen ist hinlänglich bekannt. An der Hochhorner Straße wird deshalb der geplante beidseitige Gehweg nur einseitig gebaut, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten und die bestehenden –und teilweise auch veralteten- Kanäle zu entlasten. In direkter Nähe soll nun eine Bebauungsplanänderung mit maximaler Flächenverdichtung genehmigt werden, die diese Problematik weiter verschärfen wird. Wir gehen davon aus, dass die Bodenprobe, die laut Abnahmeprotokoll eine ordnungsgemäße Entwässerung nachweist, von einem unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wurde. Dies ist ein wichtiger Aspekt im Hinblick auf mögliche Folgeschäden und die damit verbundenen Haftungsfragen. Denn für später auftretende Probleme wird die Öffentlichkeit, d. h. der Steuerzahler, dafür herangezogen.
- Wegen der geplanten Verdichtung sollten sämtliche Flächen, die nicht für Wohnhaus, Zufahrten und Garagen/Stellplätze vorgesehen sind, verpflichtend begrünt werden.
- Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze eingeplant. In der Art der baulichen Nutzung ist festgelegt, dass die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf max.

zwei und für die Parzelle 1a und 1b die Anzahl der Wohnungen auf max. vier begrenzt ist. (d.h. 2+2+4+4 mit je 2 Stellplätzen wären 24 Stellplätze). Auf dem Plan sind für die Parzellen 1a, 1b, 1c, 1d nur 22 Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen 2 Stellplätze je Wohneinheit werden somit nicht nachgewiesen.

- Laut Schemaskizze ist für die Wohngebäude auf den Parzellen 1a und 1b jeweils eine Wandhöhe von 7,5 m (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss) vorgesehen. Sofern auf diesen Parzellen jeweils nur 4 Wohneinheiten geplant wären, würde die bisher vorgesehene Wandhöhe von 6,5 m vollkommen ausreichen. Bei einer Wandhöhe von 7,5 m ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass ein nachträglicher Dachgeschossausbau beantragt und vorgenommen wird. Angesichts der aktuellen Zielsetzung von Bund, Länder und Kommunen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Antrag von den zuständigen Behörden bei Ausübung pflichtgemäßen Ermessens „de facto“ genehmigt werden muss und kaum abgelehnt werden kann. Deshalb ist es aus unserer Sicht unbedingt erforderlich, bereits jetzt in der Planungs- und Entscheidungsphase jeweils zwei Stellplätze für jede Dachgeschosswohnung –insgesamt also 8 weitere Stellplätze– auszuweisen. Ansonsten wären die Probleme und Gefahren, die sich aus einer nicht ausreichenden Zahl von Stellplätzen ergeben, weitgehend identisch mit denjenigen des ursprünglichen Bebauungsplans, der vom Bauausschuss der Marktgemeinde Teisendorf deshalb einstimmig abgelehnt worden war. In der Konsequenz würde dies bedeuten, dass der Grundstückseigentümer seinen früheren Planungen vom 28.02.2022 im Nachgang schrittweise umsetzen könnte.

Abschließend möchten wir ausdrücklich betonen, dass wir grundsätzlich eine Bebauung der Parzellen 1a bis 1d befürworten, da es um die Schaffung von neuem Wohnraum geht. Allerdings muss bei den Planungen sichergestellt werden, dass die berechtigten Interessen der Anwohner dabei angemessen berücksichtigt werden.

Folgende Unterzeichnende beteiligen sich an dieser Stellungnahme (s. gesondertes Blatt):

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

- Die Erschließungskosten für die neue Zufahrt zum Spielplatz trägt der Markt Teisendorf mit Beteiligung des Grundstückseigentümers.
- Der Unterhalt der Straße zum Spielplatz erfolgt durch den Markt Teisendorf. Der Spielplatz kann zur Schneeablagerung herangezogen werden.
- Das Thema Zweitwohnsitz wird ggfs. im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Das betreffende Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Für Stellplätze und Garagen gibt es eine Tonnagebeschränkung.
- Der Rahmen an Festsetzungen orientiert sich am Ursprungsbebauungsplan und wird in der vorliegenden Änderung nicht wesentlich verändert.
- Der Fachbereich Abfallwirtschaft ist im Bebauungsplan unter den Hinweisen, Pkt. 5 ausreichend gewürdigt.
- Eventuelle Realisierungsfristen werden ggfs. im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Das Maß der baulichen Nutzung auf Parzelle 1f wird – wie auch auf allen anderen Parzellen – durch GRZ und GFZ gesteuert.
- Das Baufenster für Parzelle 1f grenzt nicht direkt an die Zufahrt zum Spielplatz Oberwurz. Eine Einschränkung der Sichtverhältnisse ist nicht erkennbar.

- Schneeablagerungsflächen sind ausreichend vorgesehen. Befürchtungen hinsichtlich der Sicherheit für die Spielplatzbesucher aufgrund der Stellplätze auf Parzelle 1f sind nicht erkennbar.
- Die Entwässerung erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien und Normen. Das Entwässerungskonzept wurde vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Traunstein begleitet und genehmigt.
- Im Bebauungsplan sind Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der Stellplatznachweis wird im Einzelgenehmigungsverfahren geführt.

Im Gesamten ergeben sich durch die Hinweise und Fragestellungen des Schreibens keine Anpassungen in den Bebauungsplanunterlagen.

### **Beschluss:**

**Das Schreiben der Nachbarschaft vom 03.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.**

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

### **AELF – Schreiben vom 12.01.2023, Az.: AELF-TS-L2.2-4612-45-25-2;**

Die geplante Einfriedung nehmen wir positiv zur Kenntnis.

Laut Gutachten ist zwar eine Aufstockung bzw. Erweiterung des Viehbestandes möglich, allerdings geht aus dem Gutachten nicht hervor, mit welchen Tierzahlen hier gerechnet wurde. Wir dürfen dazu höflichst auf unsere Stellungnahme vom 24.05.2022 verweisen.

Da eine zukünftige Erweiterung des tierhaltenden Betriebes aus landwirtschaftlicher Sicht nicht eindeutig gesichert, in jedem Fall aber deutlich erschwert ist, ist die Planung des allgemeinen Wohngebietes weiterhin abzulehnen.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Zulässigkeit des Allgemeinen Wohngebiets hinsichtlich der Immissionen durch die Landwirtschaft wird durch das Gutachten von Hoock& Partner nachgewiesen.

Das Schreiben AELF Traunstein vom 24.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

### **Landesamt für Denkmalpflege – Schreiben vom 10.01.2023, Az.: P-2022-2192-1 S4:**

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

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Bedauerlicherweise wurde der Erlaubnisvorbehalt des BfDs nicht in die textlichen Hinweise aufgenommen. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 09.05.2022 (P-2022- 2192-1\_S2). Bei Rückfragen können Sie uns gerne unter Bodendenkmal- OB@blfd.bayern.de kontaktieren.

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

Im Bereich der angedachten Überbauung liegen schon auf dem Urkataster verzeichnete historische Gebäude. Bei Bodeneingriffen ist mit älteren Strukturen aus dem Mittelalter zu rechnen. Weitere Bodendenkmäler aus der frühen Ortsgeschichte sind zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVG, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzug\\_sschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzug_sschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

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

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

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Bei den bisherigen baulichen Tätigkeiten in Oberwurzen (63 Bauparzellen) kam es zu keinen Funden von Bodendenkmälern. Trotzdem ist im Änderungsbereich das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht gänzlich auszuschließen. Daher wurde ein Verweis auf die allgemein gültige Gesetzesgrundlage in der Bauleitplanung aufgenommen. Den denkmalpflegerischen Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Das Schreiben vom Landesamt für Denkmalpflege vom 10.01.2023 wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

### **Bergrechteverwaltung – E-Mail vom 29.11.2022:**

Gerne nehmen wir wiederholt Stellung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Neukirchen-Oberwurzen.

Da die Planungsfläche gegenüber Ihrer Anfrage vom 20.04.2022 unverändert ist, hat unsere Stellungnahme vom 26.04.2022 weiterhin Bestand und bleibt unverändert.

Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Aufgrund der umliegenden Bebauung und der dadurch vorhandenen Vorkenntnisse kann das Vorhandensein von altbergbaurechtlichen Anlagen nahezu ausgeschlossen werden. Falls hierzu Beobachtungen gemacht werden, wird dem Bauherrn aufgegeben die Bergrechteverwaltung frühzeitig zu beteiligen. Es erfolgt Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Landratsamt BGL – Schreiben vom 09.01.2023 Az.: AB311.1 BLP 473-2022:**

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 9. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen - Oberwurzen“ nach dem Verkauf und dem Rückbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf Flst-Nr. 22 und 22/57 zur Neuentwicklung dieses Bereichs. Der Bereich und das Umfeld des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO dargestellt und der südliche Teil neu parzelliert werden, um eine Nachverdichtung bzw. eine bessere Ausnutzung des Innenbereichs zu gewährleisten.

Nachdem der einwirkende Lärm der in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet verlaufenden Autobahn A 8 in der ursprünglichen Version und auch in der schalltechnischen Untersuchung keine Erwähnung fand, enthält die nun vorgelegte Fassung eine Festsetzung, wonach der Antragsteller die etwaigen Kosten für Lärmschutzmaßnahmen, die sich auf Grund der Nähe zur Autobahn ergeben, selbst tragen muss. Konkrete Schallschutzmaßnahmen wurden jedoch im Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt.

Zuletzt wurde offensichtlich davon ausgegangen, dass die Lärmimmissionen der Autobahn auf Grund des vorliegenden Abstands keine relevanten Auswirkungen auf das Planungsgebiet haben. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Umgebungslärmkartierung des Bayerischen LfU jedoch zumindest stellenweise anzunehmen ist, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) zur Nachtzeit überschritten werden, erscheint die o.g. Festsetzung im Bebauungsplan, die die Lösung der Lärmproblematik auf nachfolgende Verfahren verlagern würde, aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend. Die Verkehrslärmimmissionen sollten bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt werden und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die durch die Autobahn A 8 eventuell entstehenden Einwirkungen von Lärmemissionen auf die im Plangebiet noch nicht bebauten Parzellen werden aufgrund der großen Entfernung, und der geschützten Lage des Plangebietes generell als sehr gering eingeschätzt. Die durch die Hinweise geregelte Verlagerung der Festlegung von eventuellen Schallschutzmaßnahmen auf nachfolgende Verfahren bei den noch nicht bebauten Parzellen wird als ausreichend erachtet.

Das Schreiben vom LRA BGL, SG Immissionsschutz vom 09.01.2023 wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

### **FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

#### Verfahren:

Lt. Ursprungs B-Plan befindet sich im Norden, außerhalb des jetzt geplanten Änderungsbereiches ein MD, dessen städtebauliche Rechtfertigung die Hofstelle auf Flurnummer 16 gewesen sein wird. Durch Wegfall dieser Hofstelle und geplanter Ausweisung eines WA dürfte das MD seine Rechtfertigung verlieren, sodass auch dieses in den Änderungsbereich einzubeziehen und v.a. hinsichtlich der Art der Nutzung zu betrachten wäre.

#### Inhalt:

Der geänderte Entwurf wurde lt. Begleitschreiben hinsichtlich Stellplätze, Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung und Einfriedung im Süden überarbeitet.

#### 1. Zum Pkt. Nutzungsart (Festsetzung 1):

Es liegt weiterhin keine städtebauliche Begründung für die beabsichtigte Beschränkung der Anzahl der WE sowie der Unzulässigkeit der in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor. Dass dies vorgenommen werden soll (vgl. Abwägung) erklärt noch nicht,

aus welchem städtebaulichen Grund dies geschieht. Im Übrigen wird nicht darauf eingegangen, ob diese Nutzung im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen überhaupt dort hineinpasst (vgl. v.a. Landwirtschaft im Süden).

2. zum Pkt. Nutzungsmaß (Festsetzung 4):

Mit einer beabsichtigten max. zulässigen GRZ von 0,6 bzw. 0,65 wird der Orientierungswert für die Obergrenze im WA von 0,4 deutlich bzw. erheblich überschritten. Eine städtebauliche Rechtfertigung hierfür liegt nicht vor.

3. zum Pkt. Höhe:

Es ist unklar, ob die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenabwicklung und Schemaschnittskizzen lediglich als klarstellende Hinweise oder aber als verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen zu verstehen sind.

4. zum Pkt. Stellplätze (Festsetzung 2):

Für die vermutlich auf § 12 Abs. 3 BauNVO gestützte textliche Festsetzung zur beabsichtigten Tonnagenbeschränkung liegt keine städtebauliche Rechtfertigung vor. Der Hinweis Nr. 6 wird wohl aufgrund seiner Unverbindlichkeit ins Leere laufen. Hier sollte überlegt werden, ob dies nicht im Rahmen der Festsetzungen einbezogen werden sollte.

5. zum Pkt. Einfriedungen (Festsetzung 8):

Die konkreten Sicherheitsaspekte, welche Grundlage für die Rechtfertigung dieser Regelung bilden, sollten in der Begründung näher dargelegt werden. Offenbar entstehen durch die Umwidmung von MD in WA Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft; ob zur Vermeidung eines offensichtlich potentiellen Konflikts genau diese und nur diese eine Festsetzung ein probates städtebauliches Instrument sein kann, ist noch zu begründen (Planrechtfertigung).

6. Unklar ist, wie Festsetzung 13 umzusetzen ist. An wen richtet sich diese Regelung?

7. Weshalb gibt es zwei unterschiedliche Wandhöhen (städtebauliche Begründung)?

8. Weshalb sind einmal zwei VG zwingend und einmal als Höchstgrenze zulässig (städtebauliche Begründung)?

9. In der Festsetzung 7 e) sollte konkretisiert werden, auf welchen Parzellen dies zutrifft, vgl. Nutzungsschablone.

Insgesamt kommt aus der Begründung zwar hervor, warum die Planung aufgestellt werden soll, die einzelnen Festsetzungen wurden aber kaum bis gar nicht in der Begründung dargelegt. Das städtebauliche Konzept ist daher in vielen Teilen nicht klar erkennbar; vor allem für Abweichungen ist es aber erforderlich, dieses erkennen zu können. Die Bauleitplanung ist entsprechend zu überarbeiten, § 2a, § 9 Abs. 1 BauGB.

#### Redaktionell:

Zumindest Angabe des jeweiligen Datums der rechtskräftigen Fassungen in Nr. 3, 6 und 9 der textlichen Festsetzungen, empfehlenswert wäre jedoch ein redaktioneller Übertrag des Textinhalts.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Das gesamte ursprüngliche MD ist im Änderungsbereich enthalten und wird einheitlich zum WA ausgewiesen.

1. Die Zulässigkeit einer beschränkten Anzahl an Wohnungen ergibt sich aus der erforderlichen Stellplatzanzahl. Es sind diejenigen Nutzungen erlaubt, die in die Umgebung hineinpassen. Für das Gebiet unpassende Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Bei Festsetzung 4 handelt es sich um eine zeitgemäße Nutzung, die in den Dorfkern passt. Mit einer verdichteten Form der Wohnraumschaffung wird dem Ziel des Flächensparens der Bayerischen Staatsregierung Folge geleistet.
3. Die Höhenabwicklung und Schemaskizzen sind als Hinweise zu verstehen.
4. Die Tonnagenbeschränkung für das Allgemeine Wohngebiet stammt aus dem Ursprungsbebauungsplan. Damit gelten innerhalb des Bebauungsplans dieselben Festsetzungen. Der Hinweis Nr. 6 wird gestrichen. Dessen Inhalt geht aus dem Planteil hervor.
5. Die Festsetzung unter Punkt 8. Einfriedungen wird durch die benachbarte Tiernutzung gerechtfertigt.
6. Der Fachbelang zur Festsetzung unter Punkt 13. Regenwasserentwässerung wurde mit dem Sachgebiet und der Fachstelle gewürdigt und wird dort behandelt.
7. Die Wandhöhe für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser leitet sich aus der zulässigen Wandhöhe des bestehenden Bebauungsplans ab.  
Die Wandhöhe für Mehrfamilienhäuser orientiert sich an der südlichen Bebauung entlang der Hochhorner Straße.
8. Die Festsetzung zu den Vollgeschossen werden einheitlich auf zwingend zwei Vollgeschosse korrigiert. Dies begründet sich aus dem bestehenden Bebauungsplan.
9. Die Festsetzung zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben ist auf alle Parzellen zutreffend.

Das städtebauliche Konzept ist gegenüber der bisherigen Lösung klar erkennbar. Die Begründung ist ausreichend ausgeführt. Die Bedenken werden nicht geteilt. Änderungen sind redaktionell und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

#### **Beschluss:**

Das Schreiben vom LRA BGL, FB Planen wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch folgende redaktionelle Änderungen:

In den Festsetzungen durch Planzeichen wird geändert:

~~// — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig~~

Schemaskizze *als Hinweis* für Parzelle 1a, 1b

Schemaskizze *als Hinweis* für Parzelle 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 20, 21

Höhenabwicklung Hochhorner Straße *als Hinweis*

In den textlichen Hinweisen wird gestrichen:

~~„6. Stellplätze Parzelle 1a~~

~~Um die Befahrbarkeit der Stellplätze auf Parzelle 1a entlang der Stichstraße zum Spielplatz gewährleisten zu können sind die Stellplätze um 1,50 m von der Straße abzurücken, so dass vor den Stellplätzen eine Fahrgassenbreite von 6,00 m erreicht wird.“~~

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

#### **AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird aufgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu beseitigen ist und ein Anschluss an den Regenwasserkanal nicht gestattet wird. Um feststellen zu können, ob eine ordnungsgemäße Entwässerung vor Ort tatsächlich möglich ist, bedarf es weiterer Untersuchungen (z. B. Bodenbeprobungen, Sickertests, usw.). Wir bitten entsprechend um weitere Veranlassung. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Der o.g. Fachbelang wurde mit dem jeweiligen Sachgebiet und der Fachstelle gewürdigt und wird dort behandelt.

Das Schreiben vom LRA BGL, AB Wasserrecht/Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

### **Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft**

Wir verweisen u.a. auf unsere Stellungnahme im letzten Verfahrensschritt und zur fehlenden Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Entwicklung in Neukirchen.

Hinweis: Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die Bauparzellen 1e, 1d und 1c mangels Wendehammer im Kreuzungsbereich Stichweg „Hinterleger“ zur Straße Oberwurzen (Bereich FINr. 22/56; roter Kreis) Ihre Abfallbehältnisse und Abfälle zur Abholung bereitstellen müssen. Wir bitten die Gemeinde darum, bei der Bearbeitung der Eingabepläne (auch im Freisteller) darauf zu achten, dass ausreichend Stauraum im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt um den fließenden Verkehr nicht zu behindern. Ggf. sollte die Gemeinde erforderliche Flächen festlegen oder dinglich sichern.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die privaten Abfallbelange (Raumbedarf für die notwendigen Abfallbehältnisse) werden im Einzelgenehmigungsverfahren gewürdigt.

Das Schreiben vom LRA BGL, Z Abfallwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

### **Telekom – Schreiben vom 09.01.2023, Az.: NBG1008435, PTI 21:**

vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 29.11.2022 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 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 befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom (Kabelverzweiger) sowie eine Telekommunikationslinie entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, 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 TK-Anlagen u. -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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Der Schutz der TK-Anlagen und -linien entlang der südlichen Grenze wird beachtet. Die aufgeführten Punkte für die Beteiligung an den Erschließungsarbeiten werden berücksichtigt. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um vorgeschlagene Standorte.

Die genannten Belange werden in der Erschließungsplanung bzw. im Einzelgenehmigungsverfahren gewürdigt.

Das Schreiben der Telekom vom 09.01.2023 wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

#### **WWA TS – Schreiben vom 21.12.2022, Az.: 3-4622-BGL Teris-28665/2022:**

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

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Neukirchen - Oberwurzen" des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Teis-10339/2022 vom 25.05.2022 im Rahmen der bisherigen Behörden-beteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden in den Themenbereichen Grundwasser, Abwasserentsorgung (dazu gehört auch Niederschlagswasser) und Altlasten sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil in der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 02.11.2022 aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausreichend berücksichtigt. Wir verweisen daher nochmals auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2022 mit Bitte um entsprechende Berücksichtigung.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Das Entwässerungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein aufgestellt und abgestimmt. Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzung unter Punkt 13. Regenwasserentwässerung wird dahingehend konkretisiert.

#### **Beschluss:**

Das Schreiben vom LRA BGL, FB Planen wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch folgende redaktionelle Änderungen:

Die textlichen Festsetzungen werden geändert:

„13. Regenwasserentwässerung

*Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.*

*Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.*

*Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplans.“*

In der Begründung wird geändert:

9.Ver-/Entsorgung und Verkehrserschließung

[...]

*„Anhand von Sickerversuchen wurde die Versickerungsfähigkeit auf den einzelnen Parzellen im Geltungsbereich nachgewiesen.*

*Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.*

*Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.*

*Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplans.“*

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

### **Surgruppe – E-Mail vom 02.12.2022:**

Stellungnahme:

#### **9. Änderung Bebauungsplan „Neukirchen – Oberwurz“ Wiederholung**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur Wiederholung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen – Oberwurz“ wie folgt Stellung. Die Kosten für Änderungen der bestehenden Wasseranschlüsse oder für Erstellung weiterer Wasseranschlüsse sind dem Zweckverband in voller Höhe zu erstatten.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Erschließungskosten übernimmt der Bauwerber.

Das Schreiben der Surgruppe vom 02.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich dadurch keine Ergänzungen bzw. Anpassungen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung. Die Planung ist entsprechend der Hinweise zu überarbeiten. Da keine Grundzüge der Planung betroffen sind ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss erfolgt nach Vorliegen des Städtebaulichen Vertrags.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

**4 Bauleitplanung Bebauungsplan GE Roll;  
Abwägung der während der öffentlichen Beteiligung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Auslegung**

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

**Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Dem Bau- und Umweltausschuss wird bekanntgegeben, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen eingegangen sind. Außerhalb der Frist ging eine Stellungnahme ein, die in der Abwägung mit behandelt wird.

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

**Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung | Amt für ländliche Entwicklung |
| Bauernverband Traunstein                         | Deutsche Bahn AG Immobilien   |
| EVA Voglinger + Angrenzer                        | Feuerwehr Teisendorf          |
| Gemeinde Anger                                   | Gemeinde Inzell               |
| Gemeinde Petting                                 | Gemeinde Surberg              |
| Gemeinde Wonneberg                               | Kreisbrandrat                 |
| Luftamt Südbayern                                | VG Waging am See              |
| Oberfinanzdirektion München                      | Polizei Freilassing           |
| Regionaler Planungsverband                       | Rettungsleitstelle Traunstein |
| Wirtschaftsfördergesellschaft BGL                | BUND Naturschutz Bayern       |
| BUND Naturschutz Bayern                          | Deutscher Alpenverein         |
| Landesbund für Vogelschutz                       | Landesfischereiverband Bayern |
| Landesjagdverband Bayern                         |                               |
| Landesverband für Höhlen- und Karstforschung     |                               |
| Schutzgemeinschaft Deutscher Wald                | Verein für Landschaftspflege  |
| Verein zum Schutz der Bergwelt                   | VCD                           |

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

### **Erich Langwieder – Schreiben vom 10.02.2023 (Außerhalb der Frist):**

Im Vorabzug vom 26.07.22 zur Änderung des Bebauungsplans Roll wurde die bauliche Nutzung der Parzelle 5 gegenüber des Vorabzugs vom 17.03.22 geändert. Die Lage der Baugrenze war in der Fassung vom 17.03.22 auf der nördlichen Grundstückshälfte mit Firstrichtung West-Ost eingezeichnet und wurde in der Fassung vom 26.07.22 auf die südliche Grundstückshälfte reduziert. Außerdem ist die Grundfläche des Hauptgebäudes in der neueren Fassung mit 200m<sup>2</sup> beschrieben.

Die gegebenen geänderten Rahmenbedingungen decken sich nicht mit den Vorstellungen bzw. Absichten zur künftigen Nutzung meines Grundstückes. Damit ich die Errichtung einer Schreinereiwerkstatt zukunftsgerichtet umsetzen kann, bitte ich um Änderung der Rahmenbedingungen der Parzelle 5 in Anlehnung zum Vorentwurf vom 17.03.22 wie folgt:

- Grundfläche auch nördlich in West-Ost-Richtung, wie dargestellt
- Grundfläche für Hauptgebäude (Schreinerei mit Ausstellungsraum und Büro) GR1: 350m<sup>2</sup>
- Zufahrt auch über Parzelle 3 (gemeinsame Flur-Nr. 791)

Um die Belichtung/Beschattung des best. tieferliegenden Wohnhauses Parzelle 4 nicht zu sehr zu beeinträchtigen und um Stellplätze angrenzend zur Hauptstraße zu errichten, kann die Baugrenze zurückgenommen werden. Hiermit bitte ich um Berücksichtigung meiner Belange.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Aus städtebaulicher Sicht und um ein homogenes Ortsbild zu schaffen, ist die Baugrenze im Süden an die „Häuserflucht“ entlang der Erschließungsstraße angepasst. Eine „Beschattung“ des Wohnhauses auf Parzelle 5 ändert eine Zurücknahme des Baufensters nicht, da diese nach Süden ausgerichtet ist. Um der Intention einer Verschattung zu entsprechen, müsste die Baugrenze deutlich nach Norden verschoben werden.

Eine Bebauung im Norden ist bewusst nicht gewählt worden, um einen fließenden Übergang von Bebauung / Grünfläche innerhalb des Bebauungsplanes / Grünfläche außerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren. Damit erfolgt eine homogene Einbindung in die Landschaft.

Die Planung vom 17.03.2022 war ein Arbeitsstand als Grundlage weiterer Überlegungen. Das Ergebnis der Überlegungen incl. Abstimmung mit den Fachplanern ist der Planungsstand vom 26.07.2022.

### **Beschluss:**

**Die Planung der Parzelle 4 wird nicht geändert.**

**Für: 7            Gegen: 0            Anwesend: 7**

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

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

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

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

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

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

### **Gefahrenereinschätzung; Waldabstand ↔ Bebauung:**

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

Windwurf / Windbruch: mittel

Fallende Bäume / Baumteile: mittel

Eis- / Schneebruch: hoch

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

### **Ergebnis**

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

### **Hinweise:**

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

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

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

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

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

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

### **Stellungnahme:**

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

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

### **Beschluss:**

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

**Für: 7            Gegen: 0            Anwesend: 7**

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

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

Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan lautet wie folgt:

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

### **Stellungnahme:**

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

### **Beschluss:**

An der Planung wird festgehalten.

Für: 7

Gegen: 0

Anwesend: 7

**Autobahndirektion Südbayern – Schreiben vom 28.09.2022, Az.: 11-8681.1-112043/2022:**

der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Roll, 2. Änderung und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf hat einen Abstand von ca. 365 m zur BABA 8/0 und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (40 m - Bauverbotszone bzw. 100 m - Baubeschränkungszone). Die Belange im Sinne des Fernstraßengesetzes sind somit nicht betroffen und deshalb ist unsererseits keine Zustimmung erforderlich.

Hinweis:

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird auf das vorliegende Immissionsschutzgutachten und die Stellungnahme Fachgebiet AB 321 Immissionsschutz, Landratsamt Berchtesgadener Land, verwiesen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

**Landesamt für Denkmalpflege – Schreiben vom 29.09.2022, Az.: P-2022-4652-1 S1:**

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

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege sind in Pkt. 14.0 der Satzung zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

#### **Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 28.09.2022, Az.: 11-8681.1-112043/2022:**

mit E-Mail vom 29.08.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Das Projektgebiet liegt randlich in einem Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen im Extremfall (orange). Dies beruht auf dem geologischen Aufbau des unterhalb liegenden Hangs und auf dessen Steilheit sowie auf Rutschungen an den benachbarten und gegenüberliegenden Hängen. Im Extremfall könnte sich die Hangkante um bis zu mehrere Meter bergwärts zurückverlagern. Es wird daher empfohlen, einen möglichst großen Abstand zwischen Hangkante und Bebauung einzuhalten und – auch kurzfristig – keine größeren Lasten auf den Nahbereich der Hangkante aufzubringen. Außerdem ist streng darauf zu achten, kein zusätzliches Wasser über die Hangkante in den Hang einzuleiten oder größere Wassermengen hangnah zu versickern. Sollte eine Bebauung näher als 10 m zur Hangkante geplant werden, wird dringend empfohlen ein Baugrundgutachten zu fordern, das die potenzielle Rutschgefahr und die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit einbezieht.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter:

[www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) > Angewandte Geologie > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Hinweise zum Fachgebiet Geogefahren werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **Beschluss:**

**Die Hinweise zum Fachgebiet Geogefahren werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.**

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

### **Bergrechteverwaltung – E-Mail vom 01.09.2022:**

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

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

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

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Hinweise der Bergrechteverwaltung wurden in Pkt. 21.0 der Satzung zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

### **Eisenbahnbundesamt – Schreiben vom 23.09.2022, Az.: 65148-651pt/010-2022#689:**

Ihr Schreiben ist am 29.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet Roll nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Dies gilt auch für die 3. Änderung im Parallelverfahren des Flächennutzungsplanes allerdings ausdrücklich nur in diesem Bereich. Das Eisenbahn-Bundesamt hält ausdrücklich an den Hinweisen fest, die es mit Stellungnahme vom 19.10.2020, Az: 65124-651pt/008-2020#590 bereits für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben hat.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Das Eisenbahnbundesamt hat keine Bedenken.

**Es wird zur Kenntnis genommen.**

### **Handwerkskammer – Schreiben vom 19.10.2022:**

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Marktgemeinde Teisendorf möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Gewerbes sowie die Sicherung des bestehenden Gewerbes schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert und die Flächen als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Teisendorf weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Wir begrüßen auch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Planungen keine negativen Auswirkungen auf die bestandskräftig genehmigten Handwerksbetriebe im Planungsumgriff haben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Die Gemeinde Teisendorf beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Roll“ um sowohl den Fortbestand der bestehenden Gewerbebetriebe am Standort zu sichern als auch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Im Zuge der 2. Änderung sollen daher neue Bauflächen ausgewiesen werden sowie eine Nachverdichtung auf den bestehenden Bauflächen erfolgen. Bisher ist der Bereich südlich der Sonnenstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und nördlich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Erweiterung sieht in Richtung Osten weitere eingeschränkte Gewerbegebiets- sowie Mischgebietsflächen vor. Die geplanten Mischgebietsflächen sind teilweise bereits bebaut; Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zulässig.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2102 (Teisendorfer Straße) sowie der Autobahn A 8, die beide südlich verlaufen. In einer schalltechnischen Untersuchung des IB C. Hentschel Consult (Projekt-Nr.: 2540-2022 VA\_A vom 15.06.2022) wurden sowohl die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen als auch die Gewerbelärmemissionen des Bebauungsplangebiets ermittelt, sowie Festsetzungsvorschläge, Hinweise und Lärmkontingente gem. DIN 45691 (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) für die geplanten GEE-Flächen für die Aufnahme in den Bebauungsplan ausgearbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde geprüft – sie ist aus fachtechnischer Sicht plausibel. Da alle Vorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen wurden, besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Roll“ der Gemeinde Teisendorf.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es besteht Einverständnis des AB 321 Immissionsschutz mit der vorliegenden Planung.

### **FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

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

#### Zur Art der Nutzung:

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

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

#### **Stellungnahme:**

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

#### **Beschluss:**

**An der Planung wird festgehalten.**

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

Nach der textlichen Festsetzung 1.0 sollen Nutzungen nach Abs. 3 Satz 2 und 3 ausgeschlossen werden, hier sind wohl Nummern 2 und 3 gemeint. Der Ausschluss der Nutzungen wird nicht vollständig städtebaulich begründet (eine Begründung liegt nur für den Ausschluss gewisser Gewerbearten und von Vergnügungsstätten im GE vor).

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

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

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

**Stellungnahme:**

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

**Beschluss:**

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

**Für: 7            Gegen: 0            Anwesend: 7**

Zur Erschließung:

Die Sonnenstraße ist im Hinblick auf die zu stellenden Anforderungen an eine Straßenerschließung zur Anbindung weiterer Betriebe im Istzustand ungeeignet und ein Ausbau nicht vorgesehen. Zudem ist der Belang des nicht motorisierten Individualverkehrs weder berücksichtigt noch thematisiert (Abwägungsausfall). Die Sonnenstraße hat nur eine Breite von ca. 3m-4m. Es ist davon auszugehen, dass diese Straße nicht dazu geeignet ist, das Plangebiet für nunmehr mindestens 6 Gewerbebetriebe gesichert zu erschließen, vgl. auch RASSt06 bzgl. geeigneter Fahrbahnbreite. Insbesondere ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Eine über die Feststellung, dass die Verkehrserschließung über die Sonnenstraße und Staatsstraße 2102 erfolgt, hinausgehende Auseinandersetzung mit dem Aspekt liegt nicht vor.

**Stellungnahme:**

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

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

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

Ergänzend Punkt 2.5.3, Querschnitt

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

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

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

**Beschluss:**

**An der Planung wird festgehalten.**

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

Ein derzeit als Wanderweg oder für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzter Weg geht durch das GEe 7.

Überbaubare Grundstücke:

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

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

**Stellungnahme:**

Siehe Stellungnahme AELF

Gelände, Eingrünung, Orts- Landschaftsbild:

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

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

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

**Stellungnahme:**

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

**Beschluss:**

**Zur Begrünung werden zu pflanzende hochstämmige Bäume festgesetzt.**

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

### **FB 33 Naturschutz**

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

Wie bereits im Umweltbericht erwähnt, ist der Erholungswert der Landschaft im Bereich Roll Richtung Sonnensteig (Landschaft um Sonnenstraße) als sehr wertvoll einzuschätzen. Die **Parzelle 7** ist für die Wirkung dabei von herausragender Bedeutung. Das Gelände ist steil und eine Höhenanpassung gegenüber der Planung ist unseres Erachtens notwendig um die gewünschte Einbindung gewährleisten zu können. Die Größe des Baufensters und des geplanten Betriebs ist daher als eher schwierig zu beurteilen. Derzeit ist keine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Pflanzungen sind in der derzeitigen Planung nicht ausreichend festgelegt, da die Maßnahmen für den Ausgleich noch unzureichend beschrieben sind. Hier kommt es dabei vor allem auf die Lagegenauigkeit im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der Gebäude an. Die Ausgleichsfläche, die östlich der Parzelle liegt, soll hier wohl die Funktion einer Eingrünung übernehmen. Derzeit ist eine Begrünung der Parzelle selbst nicht vorgesehen, d.h. dem Gebiet fehlt die Durchgrünung. Zudem ist die FOK EG mit 697,0 m ü. NN angegeben was derzeit weit über der bestehenden Geländeoberkante am tiefsten Punkt steht. Das Gebäude müsste aber in den Hang hinein gebaut werden um besser in die Landschaft eingebunden zu sein. Aus den Angaben des Bebauungsplans wird dies nicht ersichtlich. Dies gilt tlw. auch für **Parzelle Nr. 9** wobei diese sich Hangabwärts befindet. Eine Ortsrandeingrünung ist aber auch hier nicht vorgesehen. Diese ist zu ergänzen. Für die **Parzellen 8 und 9** ist es fachlich fragwürdig, wie ökologisch wertvoll eine Heckenpflanzung vor einem Wald ist. Grundsätzlich wird ein vor Ort erbrachter Ausgleich befürwortet, allerdings wird dieser in der vorliegenden Planung so weit verzogen, dass er eher einer Minimierungsmaßnahme als dem Ausgleich dient. Mesophile Hecken sind erst dann als Ausgleichsfläche anerkannt, wenn die Breite der Hecke 10 Meter mit Kraut-, Strauch-, Baum- und Saumschicht erreicht. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen bzw. zu konkretisieren da derzeit die Qualität des Ausgleiches nicht erkannt werden kann.

Schutzgut Wasser:

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

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

### **Stellungnahme:**

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

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

### **Beschluss:**

**An der Planung wird festgehalten. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.**

Für: 7

Gegen: 0

Anwesend: 7

### **AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten.

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

#### **Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **FB 23 Straßenverkehrswesen**

Aus Sicht des FB 23 bestehen keine Einwände.

#### **Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft**

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden. Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans sieht neben der Ausweitung des Mischgebiets auch eine Wohnraumnutzung im Gewerbegebiet vor.

Der Raum Neukirchen am Teisenberg wurde in den letzten Jahren verstärkt wohnraumtechnisch entwickelt, auf abfallwirtschaftliche Belange wurde nur unzureichend Rücksicht genommen. Insbesondere verfügt der Raum Neukirchen nicht über rechtlich gesicherten und leicht zugänglich, wohnortnahen Raum für verwertbare Abfälle des alltäglichen Bedarfs, z.B. Altglas.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roll“ sollten nunmehr entsprechende Maßnahmen durch die Gemeinde ergriffen werden.

Bedenklich betrachten wir auch die derzeitige Erschließungssituation über die Sonnenstraße. Gemäß den einschlägigen abfallrechtlichen Schriften sowie der RASSt06 gilt für Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege für die Durchfahrt ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf für die Vorwärtsfahrt mindestens eine Breite von 3 m aufzuweisen. Fahrbahnen mit Gegenverkehr sind insoweit mit 5,75m anzulegen. Die Sonnenstraße entspricht diesen Anforderungen u.E. nicht. Auch bestehen keine geeigneten Ausweichstellen oder öffentlich-rechtlich gesicherte Wendemöglichkeiten.

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

Zur Stärkung der Versorgungslage, insbesondere hinsichtlich der Erfassung von Problemabfällen im Giftmobil, ist es abfallrechtlich anzustreben, im Gewerbegebiet zugängliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, tiefe und lange Parkbuchten) für eine mobile Sammlung vorzuhalten und in der Bilanz der Flächenversiegelung zu berücksichtigen.

Für die im Bebauungsplangebiet befindlichen privaten Wohnungen gelten die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung unmittelbar. Derzeit werden Restabfall, Bioabfälle sowie Altpapier im Rahmen des Holsystems als Pflichttonnen veranlagt, ebenso erfolgt die Sammlung der Verpackungsmüll durch die Dualen Systeme im Holsystem (Gelber Sack).

Für Gewerbetreibende sowie Nichthaushalte gelten die Bestimmungen der GewAbfV hinsichtlich der erforderlichen Getrenntsammlung von Abfällen, sowie die Bestimmungen zur kommunalen Pflichttonne für Restabfälle.

Bauherren haben bereits bei der Planung Ihrer Bauvorhaben Maßnahmen im Sinne des Abfallrechts zu berücksichtigen. Wir bitten insoweit um einen nachrichtlichen Hinweis („Nichthaushalte und Gewerbebetriebe haben die maßgeblichen abfallrechtlichen Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung sowie hinsichtlich der erforderlichen Restmülltonne die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu beachten.“) in der Satzung.

Im Übrigen verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 06.10.2022 zum Parallelverfahren der 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

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

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

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

Ergänzend Punkt 2.5.3, Querschnitt

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

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

### **Beschluss:**

**An der Planung wird festgehalten.**

**Für: 7            Gegen: 0            Anwesend: 7**

### **Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 07.11.2022, Az.: ROB-2-8314.24 01 BGL-15-17-3:**

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

#### **Planung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des ca. 0,9 ha großen bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes in Roll nach Osten geschaffen werden, um die Sicherung bzw. Weiterentwicklung bestehender Betriebe und die Neuan siedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich östlich des Orts-

teils Neukirchen a. Teisenberg, nördlich der Bundesautobahn A 8 und der Staatsstraße St 2102. Es grenzt im Südwesten an einen bestehenden Zimmereibetrieb (Holzbau Kendler GmbH & Co. KG) und im Nordwesten an eine bestehende Bebauung mit Mischgebietsprägung. Im Norden, Osten und Südosten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an Flächen für die Forstwirtschaft. Konkret vorgesehen ist die Ausweisung von insgesamt fünf neuen Bauparzellen, wobei zwei Parzellen (5 und 6) als Mischgebiet und drei Parzellen (7 bis 9) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt bzw. dargestellt werden sollen. Laut telefonischer Rücksprache mit der Marktgemeinde Teisendorf soll die Parzelle 7 im Nordosten des Geltungsbereiches der Ansiedlung einer derzeit in der Ortsmitte von Teisendorf ansässigen Schlosserei dienen und der südöstliche Bereich den Erweiterungsbedarf des bestehenden Zimmereibetriebes in Roll decken.

Der Geltungsbereich der Bauleitpläne hat eine Größe von insgesamt ca. 1,2 ha, wobei die Ausgleichsflächen rd. 0,25 ha umfassen. Eine Parzelle (Fl.Nr. 791/6 Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg) im Norden des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bauleitpläne derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf Parzelle 7, die den zukünftigen Ortsrand bilden soll, ist laut Planunterlagen ein dreigeschossiger Baukörper mit einer max. Wandhöhe von 8,20 m vorgesehen. Für alle anderen Parzellen sollen max. zwei Geschosse und eine max. Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt werden. Weiterhin wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass „im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig sind. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben“.

## **Berührte Belange**

### Siedlungsstruktur

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern soll sich die Siedlungsentwicklung organisch vollziehen und auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren (vgl. RP 18 B II 3.2 Z).

Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen und Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z einschl. Begründung, vgl. auch Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G).

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets „Roll“ nach Osten für den bestehenden Zimmereibetrieb war bereits Gegenstand einer Voranfrage im Jahr 2019. In unserer Stellungnahme vom 24.06.2019 hatten wir hierzu festgestellt, dass diese noch als Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes in Roll angesehen werden kann.

Die nunmehr vorliegende Planung sieht darüber hinaus vor, nördlich der Sonnenstraße eine bereits bebaute Parzelle zu überplanen, eine Baulücke zu schließen sowie eine zusätzliche Bauparzelle zur Ansiedlung einer Schlosserei auszuweisen.

In der Gesamtbetrachtung kann festgestellt werden, dass die Planung noch mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur vereinbar ist. Der bestehende Siedlungsansatz sollte künftig jedoch nicht wesentlich erweitert werden. Da Roll keinen Hauptsiedlungsbereich des Marktes Teisendorf darstellt, ist der Siedlungsansatz nicht für eine größere Siedlungsentwicklung geeignet.

## **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Keine Einwände. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

### Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Insbesondere aufgrund des bewegten Geländes ist auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Stellungnahmen der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde kommt diesbezüglich besonderes Gewicht zu.

Immissionsschutz Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Roll“ wurden eine schalltechnische Untersuchung erstellt und zum Schutz der Nachbarschaft Emissionskontingente unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ermittelt sowie die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt.

Ob die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros C.Hentschel Consult vom Juni 2022 zutreffen und durch die im Bebauungsplanentwurf diesbezüglich getroffenen Festsetzungen sowie aufgenommenen Hinweise die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) ausreichend Berücksichtigung finden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

### **Ergebnis**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Roll“ können noch mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Immissionsschutzes sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land erhält eine Kopie dieses Schreibens.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Keine Einwände

### **Staatliches Bauamt – Schreiben vom 19.09.2022, Az.: S22-4622.St2102-041/11:**

Neue Zufahrten oder Zugänge zur St 2102 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt ebenso für ggf. erforderliche Bauarbeiten.

Bestehende Zufahrten auf die St 2102 dürfen nicht geändert werden. Erfordert die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Umbaumaßnahmen an Zufahrten, so sind diese mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass sich die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Einmündungen der St 2102 auswirken kann. Werden auf Grund der verkehrlichen Entwicklungen, welche im Zusammenhang mit der Änderung stehen, bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich, sind diese vom Markt Teisendorf in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Die ggf. dabei entstehenden Kosten sind u. U. vom Markt Teisendorf zu tragen.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Wirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

## **Keine Einwände**

### **Telekom – Schreiben vom 07.10.2022:**

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 Ausbauentcheidung 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 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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Potenzielle Bauherren werden über die Stellungnahme der Telekom informiert.

**Keine Einwände, die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 10.10.2022, Az.: 3-4622-BGL Teis-20594/2022:**

## **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. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

#### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

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

### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

#### 4.2.1 Starkniederschläge

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

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

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

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

#### 4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist.

Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der "Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern (vom 13.02.2014 (Ober-bayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff))" enthalten. Die Oberteisendorfer Ache ist mit der laufenden Nr. 381 mit Quell- und Seitenbächen in der oben genannten Verordnung aufgeführt. Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

### 4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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

#### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

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

#### 4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Kommune zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich und somit die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erforderlich sein, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung von (Art. 18 BayWG) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Vorgaben (Versickerung, Ableitung in Oberflächengewässer) gelten auch für die Gemeinde

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.). Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

#### 4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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

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

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes sind in den Punkten 11.0 und 16.0 bereits eingearbeitet. Evtl. detailliertere Aussagen werden ergänzt.

### **Beschluss:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.**

**Für: 7            Gegen: 0            Anwesend: 7**

### **Surgruppe – E-Mail vom 17.10.2022:**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur 2. Änderung des Baubauungsplanes und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung.

Zur Herstellung der Wasseranschlüsse muss die Straßendecke der Sonnenstraße geöffnet werden. Für Zweitanschlüsse oder Änderung der bestehenden Hauswasseranschlüsse sind die anfallenden Kosten in voller Höhe dem Zweckverband zu erstatten.

Hinweis: Der Herstellungsbeitrag für die geplanten Grundstücke und Gebäude wird nach der Beitrags- und Gebührensatzung des Zweckverbandes berechnet.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung. Die Entwurfsplanung ist entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen und anschließend mit der öffentlichen Auslegung die die Behördenbeteiligung fortzuführen.

**Abstimmungsergebnis:    Für: 7    Gegen: 0    Anwesend: 7**

### **5    Bauleitplanung Bebauungsplan Waschau I; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss**

In der Zeit vom 04.01.2023 bis 06.02.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

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

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

### **Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung	Amt für ländliche Entwicklung
Autobahndirektion Südbayern	Bauernverband Traunstein
Landesamt für Denkmalpflege	Bayernwerk
Deutsche Bahn AG Immobilien	EVA Voglinger + Angrenzer
Feuerwehr Teisendorf	Gemeinde Ainring
Gemeinde Anger	Gemeinde Inzell
Gemeinde Petting	Gemeinde Surberg
Gemeinde Wonneberg	Kreisbrandrat
Luftamt Südbayern	Oberfinanzdirektion München
Polizei Freilassing	VCD
Regionaler Planungsverband Südbayern	Straßenbauamt Traunstein
Telekom	Rettungsleitstelle Traunstein
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL	BUND Naturschutz BGL
BUND Naturschutz Bayern	DAV
Landesbund für Vogelschutz	Landesfischereiverband Bayern
Landesjagdverband Bayern	Verein zum Schutz der Bergwelt
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung	Verein für Landschaftspflege
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	

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

AELF Traunstein	Landesamt für Umwelt
Bergamt Südbayern	Bergrechteverwaltung
Eisenbahnbundesamt	Energie Südbayern
Gemeinde Saaldorf-Surheim	Gemeinde Siegsdorf
Handwerkskammer München	IHK München
VG Waging	Zweckverband Surgruppe

### **Landratsamt BGL – Schreiben vom 20.01.2023, Az. AB 311.1 BLP 1571-2022:**

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 3. Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplans „Waschau I“. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die festgesetzten Baugrenzen sollen hierfür geringfügig erweitert bzw. verschoben werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll weiterhin als WA festgesetzt werden.

Immissionsschutzfachlich relevante Belange sind von den Änderungen offensichtlich nicht betroffen.

#### **FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

Mit dem vorliegenden Plan zur 3. Änderung des BLP „Waschau I“ besteht Einverständnis.

#### **FB 33 Naturschutz**

Mit dem vorliegenden Plan zur 3. Änderung des BLP „Waschau I“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

### **AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Allerdings weisen wir darauf hin, dass eine Gefahrenfläche nach HQ-100 an den Bereich der Bauleitplanung angrenzt. Wir bitten um entsprechende Beachtung. Bezüglich der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits sicherzustellen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Erschließung grundsätzlich gesichert ist. Hierfür ist allerdings durch etwaige Untersuchungen (Sickertests, Bodenuntersuchungen, o.Ä.) sicherzustellen, ob eine Versickerung möglich ist. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten. Im Planungsbereich liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Insoweit besteht Einverständnis mit den Ausführungen im Bebauungsplan zum Umgang mit Altlasten.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Der HQ 100 –Bereich südlich des Baugebietes wird nachrichtlich in den Plan aufgenommen und die Begründung diesbezüglich ergänzt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet ist wegen der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt daher bereits seit jeher über den bestehenden Regenwasserkanal. In diesem wird das Niederschlagswasser zum südlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken geleitet und dann dosiert in die Sur eingeleitet. Insofern ist die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Erschließung prinzipiell gesichert. Da für das Regenwasserrückhaltebecken und die Einleitung in die Sur bisher keine wasserrechtliche Genehmigung vorlag, wurde diese im Jahr 2022 beantragt.

Die Begründung ist zu ergänzen.

#### **Beschluss:**

Der HQ 100 –Bereich südlich des Baugebietes wird nachrichtlich in den Plan aufgenommen und die Begründung diesbezüglich ergänzt.

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

### **Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 02.02.2023, Az.: ROB-2-8314.24 01 BGL-15-23-2;**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Mit der vorliegenden 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans Waschau I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung eines bereits vollständig bebauten Wohngebiets geschaffen werden. Das Plangebiet mit einem Umgriff von rd. 1,2 ha liegt nördlich des Hauptsiedlungsbereichs und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die verfahrensgegenständliche Planung dient der Erfüllung der Erfordernisse der Raumordnung einer vorrangig auf Innenentwicklung fokussierten und flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 (Z) und 3.1 (G).

Der Planung entgegenstehende Erfordernisse der Raumordnung sind nicht ersichtlich.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht Einverständnis mit der Planung.

#### **Beschluss:**

**Zur Kenntnisnahme. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.**

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

## WWA Traunstein – Schreiben vom 30.01.2023, Az.: 3-4622-BGL Teis-357/2023:

### **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. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

##### 4.1.2 Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

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

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Starkniederschläge

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

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

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

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

##### 4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Vorhabenbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

In den Unterlagen wird vorgegeben, Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit zu versickern.

Parallel hierzu wurde mit Datum vom 22.08.2022 ein wasserrechtlicher Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung zur „*Entwässerung des Baugebiets Waschau I, der Wimmerer Straße und des Ortsteiles Oed*“ gestellt. Dabei ist ausschließlich eine Ableitung in die Sur geplant. Zudem existieren die dazu erforderlichen Anlagen offenbar schon seit geraumer Zeit und werden auch entsprechend schon lange so genutzt. Diese bestehende Regenwasserableitung wird in den vorgelegten Unterlagen zur Bauleitplanung nicht erwähnt.

Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „*das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.*“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann. Soweit eine dezentrale Versickerung vorgesehen ist, ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik zu prüfen.

Aus den für uns greifbaren Unterlagen ist nicht zu erkennen, dass die Eignung des Untergrundes zur Versickerung geprüft worden ist. Gemäß § 55 WHG ist Niederschlagswasser primär ortsnah zu

versickern. Nur wenn dies nachweislich nicht möglich ist, ist eine Ableitung in ein oberirdisches Gewässer vorzusehen.

Wir sehen es daher als erforderlich, die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen.

#### 4.3.1 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

- 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.

#### **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Das Abwasser wird im Baugebiet im Trennsystem erfasst. Aufgrund der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes wird das auf den Straßenverkehrs-, Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal in das südlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken und dann gedrosselt in die Sur geleitet.

Da bisher keine wasserrechtliche Genehmigung für das Regenrückhaltebecken vorlag wurde im Jahr 2022 eine Erteilung einer auf 20 Jahre befristeten beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG für die Einleitung des aus den o.g. Flächen gesammelten Niederschlagswassers in die Sur über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen beantragt.

Die Begründung (Pkt 8. Erschließung) ist entsprechend zu ergänzen.

Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im Plan bereits enthalten.

#### **Beschluss:**

Die Begründung wird in dem Bereich der Erschließung entsprechend ergänzt.

**Für: 7**

**Gegen: 0**

**Anwesend: 7**

#### **Beschluss:**

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

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung/Neufassung des Bebauungsplans Waschau I als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

## **6 Bauleitplanung Bebauungsplan Ufering Linden I 4. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden**

Der Bebauungsplan Ufering Linden I soll überarbeitet werden. Es soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtungsmöglichkeiten ermittelt und festgesetzt werden.

Das zu überplanende Gebiet liegt westlich von dem Ortsteil Ufering.

Das Verfahren soll nach 13 a BauGB durchgeführt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 4. Änderung für den Bebauungsplan Ufering Linden I.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

## **7 Bauantrag zur Errichtung eines Carports, Freidling; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte an seinem Haus in Freidling ein Carport mit einem Flachdach mit den Maßen 6,00 x 5,40 x 3,00 m errichten. Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO sind Gebäude mit 75m<sup>3</sup> verkehrsfrei. Da das geplante Vorhaben 97,20 m<sup>3</sup> hat richtet sich das Verfahren nach §34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Meinung der Verwaltung ist es fraglich, ob sich das Vorhaben mit der Dachform in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

## **8 Bauantrag zum Neubau eines Kälberstalls in Hörafing; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück nahe Hörafing einen Kälberstall mit den Maßen 34,40 x 12,00 m errichten.

Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Demnach richtet sich das Vorhaben nach § 35 BauGB. Beim Antragsteller handelt es sich um einen privilegierten Landwirt, somit

ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Der Wasserzweckverband Surgruppe ist an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Außerdem soll das Vorhaben in einem Abstand von ca. 25 Meter zu einer vorhandenen Gasdruckleitung errichtet werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

**9 Antrag zur Nutzungsänderung einer Fußpflegepraxis in eine zusätzliche 6. Wohneinheit in der Marktstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragstellerin möchte bei Ihrem Wohn- und Geschäftsgebäude in der Marktstraße im Erdgeschoss einen Teil einer Fußpflegepraxis in eine zusätzliche 6. Wohneinheit um nutzen.

Derzeit befindet sich im kompletten Erdgeschoss eine Fußpflegepraxis. Hiervon sollen im hinteren Bereich 42,70 m<sup>2</sup> in eine Wohnung umgenutzt werden. Die vorderen Räume zur Marktstraße bleiben weiterhin mit 144,29 m<sup>2</sup> als Fußpflegepraxis bestehen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Demnach richtet sich die Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB. Die Marktstraße ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Gemäß § 6 BauNVO 4b dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da sich in der Marktstraße mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude befinden ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Da der vordere Bereich des Gebäudes weiterhin als Fußpflegepraxis genutzt werden soll und somit die Hauptgewerberäume bestehen bleiben kann das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Gemäß Stellplatzberechnung sind für das Anwesen 15 Stellplätze erforderlich (2 Stellplätze je Wohneinheit und 3 Stellplätze für die Praxis).

Bei dem letzten Bauantrag im Jahr 2015 konnten von dem zu diesem Zeitpunkt notwendigen 13 Stellplätze nur 9 nachgewiesen werden. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss am 16.12.2015 für die 4 weiteren Stellplätze eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung.

Für die nun beantragte Nutzungsänderung sind 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze sollen nicht Ausgenommen werden sondern werden mittels Ablösevereinbarung abgelöst.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Der Nachweis der zusätzlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen einer Ablösevereinbarung. Es ist ein Hinweis in der Baugenehmigung aufzunehmen, dass eine Vermietung von Garagen oder Stellplätze an Dritte unzulässig ist.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

**10 Bauantrag zum Abbruch des best. landw. Nebengebäudes und Neubau eines Austragshauses mit landwirtschaftlicher Maschinenhalle und Werkstatt in Kothbrünning; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Kothbrünning das best. landw. Nebengebäude abreißen und ein Austragshaus mit landwirtschaftlicher Maschinenhalle und Werkstatt mit den Maßen 11,99 x 9,23 m neu errichten.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet das Dorfgebiet (MD) dargestellt. Gemäß § 5 BauNVO 4b sind dabei Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig.

Gem. §34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Des Weiteren ist ein Austragshaus pro Hofstelle erlaubt.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

**11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer in der Bergknappenstraße; Zustimmung zur isolierten Befreiung**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Bergknappenstraße in Neukirchen an der westlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer zum Höhenausgleich errichten.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Oberwurzten II“. Darin wurde folgendes festgesetzt: „Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 0,60 m aufweisen“. Der Antragsteller beabsichtigt aufgrund des natürlichen Gefälles eine maximale Höhe von 0,90 m.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO sind Mauern und Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2 m verfahrensfrei.

Die beantragte isolierte Befreiung wäre somit zulässig.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens müssen weiteren ähnlichen Vorhaben zugestimmt werden. Die Verwaltung rät dem Gremium, der isolierten Befreiung nicht zuzustimmen.

Nach Meinung des Gremiums kann die isolierte Befreiung in diesem Fall unter folgender Voraussetzung erteilt werden: die Berechnung der 60 cm für die Steinmauer soll nicht ab der Grundstücksgrenze sondern ab der Mitte des Wendehammers erfolgen.

**Beschluss:**

Die isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Erweiterung Oberwurzen II wird insofern erteilt, dass die Berechnung der 60 cm für die Steinmauer nicht ab der Grundstücksgrenze sondern ab der Mitte des Wendehammers erfolgt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

**12 Bauantrag zum Abbruch der Garagengebäude mit Altenteilerwohnung und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses sowie Umnutzung des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses in ein Altenteilerhaus in Oberlehen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei dem Anwesen in Oberlehen das Garagengebäude mit Altenteilerwohnung abreißen und ein Betriebsleiterwohnhaus incl. Garagen mit den Maßen 18,99 x 8,99 m neu errichten, sowie das bisherige Betriebsleiterwohnhaus in ein Altenteilerhaus umnutzen.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß §35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Vorhaben ist vorausgesetzt einer Privilegierung planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

**13 Antrag auf Bau eines Gebäudes für eine Hackschnitzelheizung in Rückstetten; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen Nähe Rückstetten ein Gebäude für eine Hackschnitzelheizung errichten.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet der Ortsabrundungssatzung Rückstetten Bahnbrücke, die überbaubare Fläche befindet sich jedoch im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 Alternative 2 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. Das Vorhaben ist für eine Gaststätte mit

Beherbergungsbetrieb in Rückstetten.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Vorhaben wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

---

**14 Bauantrag zum Anbau eines Heizraumes an das bestehende Wohngebäude in Starz; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

---

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in Starz Nähe Rückstetten einen Heizraum an das bestehende Wohngebäude anbauen.

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich und ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

---

**15 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

---

---

**15.1 Eisenbahn-Bundesamt Öffentlichkeitsbeteiligung zum Schienenlärm**

---

Das Eisenbahn-Bundesamt startet am **13. März 2023** die erste Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Lärmaktionsplanung sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Kommunen. In den kommenden sechs Wochen können alle Menschen, die sich durch Schienenlärm gestört fühlen, an der Lärmaktionsplanung an Schienenwegen des Bundes mitwirken und sich bis zum 24. April 2023 zu ihren Lärmproblemen äußern. Hierfür hat das Eisenbahn-Bundesamt die Beteiligungsplattform [www.laermaktionsplanung-schiene.de](http://www.laermaktionsplanung-schiene.de) freigeschaltet.

Die Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes sieht zwei Beteiligungsphasen vor. In der ersten Beteiligungsphase wird sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch Kommunen die Möglich-

keit gegeben, ausführlich ihre Lärmsituation an den Schienenwegen des Bundes darzustellen. Nach der Auswertung der ersten Beteiligungsphase veröffentlicht das Eisenbahn-Bundesamt Ende des Jahres 2023 den Entwurf seines Lärmaktionsplanes. Daran anschließend findet die zweite Beteiligungsphase statt. In dieser Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung können Bürgerinnen und Bürger den Entwurf bewerten und eine Rückmeldung zum Verfahren geben.

### **Zur Kenntnis genommen**

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 19:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner  
Schriftführung