



# MARKT TEISENDORF

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 05.06.2023  
Beginn: 18:31 Uhr  
Ende: 19:17 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Gasser, Thomas

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Aschauer, Elisabeth  
Daxer, Gernot  
Egger, Thomas  
Gasser, Fritz  
Helminger, Johann  
Lang, Sissy  
Leitenbacher, Brigitte  
Niederstraßer, Anita  
Niederstraßer, Johann  
Putzhammer, Markus  
Quentin, Georg  
Rauscher, Johann  
Reitschuh, Bernhard  
Spiegelsperger, Matthias  
Stutz, Sabrina

#### **Schriftführer**

Wankner, Andreas

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

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Gasser, Felix  
Hogger, Ute  
Neumeier, Andreas  
Stadler, Alois  
Wetzelsperger, Georg

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 08.05.2023
- 2 Änderung Öffnungszeiten Grüngutlagerplatz Teisendorf BA/062/2023
- 3 Flächennutzungsplan Teisendorf 3. Änderung Gewerbegebiet Roll;  
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB LBA/029/2023
- 4 Flächennutzungsplan Teisendorf 4. Änderung Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt;  
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB LBA/030/2023
- 5 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 5.1 Bekanntgabe Auftragsvergaben BA/075/2023
- 5.2 Sportlerehrung 2023
- 5.3 Feuerwehr-Gartenfeste 2023
- 5.4 Antrag von GR Egger "Fahrradfahren in Teisendorf, Sanierung der Ramsauer Straße"
- 5.5 Sportfest Weildorf 2023

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 08.05.2023**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 08.05.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Änderung Öffnungszeiten Grüngutlagerplatz Teisendorf**

Das Aufsichtspersonal des Grüngutplatzes Teisendorf hat darauf hingewiesen, dass bei Öffnung des Grüngutlagerplatzes die Bürger bereits anstehen aber zu späteren Stunden der geöffnete Grüngutlagerplatz wenig angenommen wird.

Beim Vergleich der Öffnungszeiten umliegender Grüngutlagerplätze wurde festgestellt, dass alle umliegenden Grüngutlagerplätze samstags nur Vormittag geöffnet haben.

Daraufhin wurde im April eine Umfrage bei den Bürgern gemacht.

Die bestehenden Öffnungszeiten sind:

Sommerzeit:	Dienstag:	15:00 – 18:00 Uhr
	Freitag:	15:00 – 18:00 Uhr
	Samstag:	14:00 – 17:00 Uhr

Winterzeit:	Dienstag:	15:00 – 17:00 Uhr
	Freitag:	15:00 – 17:00 Uhr
	Samstag:	14:00 – 17:00 Uhr

Es wurden 106 Umfragebögen ausgefüllt. 92 Bürger stimmten für die neu vorgeschlagenen Öffnungszeiten, 14 für die bestehenden Öffnungszeiten.

Die neu vorgeschlagenen Öffnungszeiten sind:

Sommerzeit:	Dienstag:	14:00 – 17:00 Uhr
	Freitag:	14:00 – 17:00 Uhr
	Samstag:	9:00 – 12:00 Uhr

Winterzeit:	Dienstag:	15:00 – 17:00 Uhr
	Freitag:	14:00 – 16:00 Uhr
	Samstag:	9:00 – 12:00 Uhr

Nach Absprache mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land wird derzeit noch geprüft, zu welchem Zeitpunkt die Änderung der Öffnungszeiten stattfinden kann. Voraussichtlich zum 01.01.2024.

GR Rauscher

Nach Rücksprache mit den Mitarbeitern beim Grüngutlagerplatz ist eine solche Änderung tatsächlich sinnvoll, da es unnötig ist Personal zu stellen, wenn eh keiner kommt.

GR Niederstraßer

Die Änderung soll so gemacht werden wie die Abstimmung ausgefallen ist.

GR Egger

Arbeitstätige können dann halt nicht mehr so einfach nach der Arbeit anliefern und das sollte man schon berücksichtigen.

GRin Stutz

Es sollte schon auf die arbeitende Bevölkerung geachtet werden, deshalb kann ich dem so nicht zustimmen.

GR Daxer

Die Abstimmung wurde für die hauptsächlichen Nutzer des Grüngutlagerplatzes durchgeführt und sollte deshalb auch dem diesem Ergebnis entsprechen. Es soll hier jetzt auch keine Doktorarbeit aus den Öffnungszeiten des Grüngutlagerplatzes gemacht werden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Öffnungszeiten des Grüngutlagerplatzes Teisendorf zu den vorgeschlagenen Öffnungszeiten zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: Für: 15 Gegen: 1 Anwesend: 16**

**3 Flächennutzungsplan Teisendorf 3. Änderung Gewerbegebiet Roll;  
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit vom 12.04.2023 bis 15.05.2023 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Dem Marktgemeinderat wird bekanntgegeben, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit keine schriftliche und mündliche Stellungnahme eingegangen ist.

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

**Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung  
Bauernverband Traunstein  
EVA Voglinger + Angrenzer  
Gemeinde Petting  
Gemeinde Wonneberg  
VG Waging am See  
Oberfinanzdirektion München  
Rettungsleitstelle Traunstein  
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL

Amt für ländliche Entwicklung  
Deutsche Bahn AG Immobilien  
Feuerwehr Teisendorf  
Gemeinde Surberg  
Luftamt Südbayern  
Gemeinde Inzell  
Polizei Freilassing  
VCD  
BUND Naturschutz Bayern

BUND Naturschutz Bayern  
Landesbund für Vogelschutz  
Landesjagdverband Bayern  
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald  
Verein zum Schutz der Bergwelt  
Gemeinde Ainring

Deutscher Alpenverein  
Landesfischereiverband Bayern  
Gemeinde Saaldorf-  
Surheim  
Verein für Landschaftspflege  
Bergamt Südbayern

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

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

Gemeinde Siegsdorf  
Bayernwerk

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

Bezugnehmend auf Ihre Email vom 04.04.2023 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung: Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein hat zum o. g. Bebauungsplan, „Gewerbegebiet Roll“, 2. Änderung und 3. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren bereits am 12.09.2022 (Az. 4612-45-21-3) Stellung genommen. Die getroffenen Aussagen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. In der erneut ausgelegten Begründung wird auf Seite 6 auf die o. g., getroffenen Aussagen

Bezuggenommen:

„Auf Grund der vorhandenen Erkenntnisse des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF) wird ein Mindestabstand zur Vermeidung der Gefährdung von 35 m empfohlen. Dies ist im Planteil des Bebauungsplanes im Rahmen der Baufenster berücksichtigt. Ferner wird zusätzlich ein Haftungsschluss der betroffenen Grundstückseigentümer durch die Marktgemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingefordert. Diese liegen der Marktgemeinde notariell beurkundet vor der öffentlichen Auslegung im Verfahren vor,“

Ergebnis

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

Hinweise:

- Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 7 Nr. 4 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- Eine etwaige Entfernung des angrenzenden Waldbestandes zur Vergrößerung des Waldabstandes würde den Tatbestand einer unerlaubten Rodung von Schutzwald erfüllen. Eine Rodungsgenehmigung kann aufgrund des „Schutzwaldstatus“ i. S. d. Art. 10 Abs. 1 Nr. 3 BayWaldG und Art. 6 BayWaldG nicht gewährt werden. Das AELF Traunstein weist an dieser Stelle *ausdrücklich* darauf hin, dass eine unerlaubte Rodung gem. Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € belegt werden kann.
- Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Baume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.).
- Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch das o. g. Bauvorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit, usw.).

Bitte beachten:

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**AELF Bereich Landwirtschaft – Schreiben vom 13.04.2023, Az. AELF-TS-L2.2-4611-45-10-2:**

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

Es erfolgte eine Abwägung zwischen Grünflächen und Flächen für gewerbliche Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren. Dies wird im Flächennutzungsplan redaktionell ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter:

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

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Anregungen werden im Bebauungsplan abgewogen.

Es wird zur Kenntnis genommen.

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

:

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

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

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

Wir gehen davon aus, dass die o.a. raumordnerischen Belange, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, ausreichend Berücksichtigung fanden bzw. im derzeitigen Verfahrensschritt weiter berücksichtigt werden. Unter dieser Voraussetzung stehen die 3. Änderung des Flächennut-

zungsplanes sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Roll“ den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

**Immobilien Freistaat Bayern Bergrechteverwaltung – E-Mail vom 04.04.2023:**

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

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

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Hinweis:

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es liegt ein Lärmschutzgutachten des Büros C. Hentschel GmbH vor.

Es wird zur Kenntnis genommen.

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

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 15.05.2023, Az.S22-4621-017/11 :**



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

- Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein vom 19.06.2022 (Az: S22-4621-017/22) bleibt weiterhin gültig.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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

Zum Schreiben des Marktes Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land vom 03.04.2023 an die höhere Landesplanungsbehörde sowie deren Stellungnahme vom 08.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 09.05.2023, Az.3-4621-BGL Teis-8628/2023 :**

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

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des BBPI Gewerbegebiet „Roll“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Teis-20692/2022 vom 10.10.2022 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 01.03.2023 weitgehend berücksichtigt, weitere Ergänzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH – E-Mail vom 09.05.2023:**

Unsere Stellungnahme vom 07.10.2022 gilt unverändert weiter.

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Anmerkungen der Telekom werden berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

Es wird zur Kenntnis genommen.

## **Landratsamt Berchtesgadener Land – Schreiben vom 10.05.2023, Az. AB 311.1 BLP 1094-2022:**

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

Einwendungen

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

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

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

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

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

7 – 9 eine ausreichende Abhilfe leistet, da die Sonnenstraße im westlichen Verlauf zum Anschluss an die Staatsstraße zu schmal ist und bleibt. Der dargelegten Planrechtfertigung zur verkehrlichen Erschließung im Begründungsentwurf Nr. 5.2 ist entgegenzuhalten, dass für die Anforderungen der Verkehrserschließung von Bebauungsplangebietem nicht die DWA-A904-1 maßgebend ist, sondern die in der Bauleitplanung verbindlich eingeführte RASSt 06.

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

Siehe hierzu die Stellungnahme des FB 23 Straßenverkehrswesen des Landratsamtes Berchtesgadener Land im gleichen Schreiben.

Rechtsgrundlagen

§ 1, 1a, 2a BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zu 1. Durchführung des Abwägungsprozesses; im Rahmen der erforderlichen Alternativenprüfung ist auch stets die „Nullvariante“ zu prüfen.

zu 2. Bestimmung der Anforderungen an die Verkehrserschließung auf Grundlage der RASSt 06.

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

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Seit der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teisendorf haben sich offensichtlich keine immissionsschutzfachlichen Änderungen ergeben. Es bestehen daher aus fachtechnischer Sicht weiterhin keine Einwände.

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

Allgemein:

Auf die Stellungnahme zum im Parallelverfahren geplanten B-Plan „Roll“ wird hingewiesen. Leider wurde uns auf Nachfrage die Abwägung zur ersten Stellungnahme nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Im Abgleich mit der alten Stellungnahme ist keine Änderung der Unterlagen ersichtlich, bzw. ist nicht ersichtlich, dass die in der Stellungnahme genannten Aspekte berücksichtigt wurden. Auf diese wird daher verwiesen.

Inhalt:

Die Erschließung ist in der Flächennutzungsplanung zwar noch nicht so ausführlich und konkret wie im B-Plan zu behandeln und darzustellen, dennoch ist auch dies ein Belang, der nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu berücksichtigen ist. Der Siedlungssplitter scheint aufgrund seiner mangelhaften Anbindung an das Straßennetz nicht geeignet, neue Betriebe aufzunehmen; die geplante Ertüchtigung (lt. B-Plan) leistet keine ausreichende Abhilfe, da die Sonnenstraße im westlichen Verlauf zum Anschluss an die Staatsstraße zu schmal ist und bleibt.

7 – 9 eine ausreichende Abhilfe leistet, da die Sonnenstraße im westlichen Verlauf zum Anschluss an die Staatsstraße zu schmal ist und bleibt. Der dargelegten Planrechtfertigung zur verkehrlichen Erschließung im Begründungsentwurf Nr. 5.2 ist entgegenzuhalten, dass für die Anforderungen der Verkehrserschließung von Bebauungsplangebietem nicht die DWA-A904-1 maßgebend ist, sondern die in der Bauleitplanung verbindlich eingeführte RASSt 06.

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

Siehe hierzu die Stellungnahme des FB 23 Straßenverkehrswesen des Landratsamtes Berchtesgadener Land im gleichen Schreiben.

Auf S. 1 der Begründung ist vermutlich „das Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung“, sowie „des ursprünglichen Flächennutzungsplans“ gemeint. Auf S. 3 „der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren angepasst“ (ggf. gibt es noch weitere solcher Stellen).

Es sollte geprüft werden, ob die Detailschärfe des Umweltberichts, welcher anscheinend für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erstellt wurde, der des Flächennutzungsplanes entspricht

oder ob nicht ein eigenständiger Umweltbericht für den Flächennutzungsplan notwendig ist (ggf. reicht es auch, nur gewisse Teile, wie z.B. Alternativenprüfung separat zu erstellen).

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen der Erstellung getätigt.

**FB 33 Naturschutz**

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Eine Stellungnahme liegt noch nicht vor.

**AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Das Thema Altlasten haben wir bereits in unserer letzten Stellungnahme ausreichend berücksichtigt.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es bestehen keine Bedenken.

**FB 23 Straßenverkehrswesen**

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es besteht Zustimmung.

**Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft**

Zu unserer Stellungnahme vom 06.10.2022 haben sich augenscheinlich im FNP-Verfahren keine Änderungen ergeben. Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden. Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Der Erarbeitung und Überarbeitung von Flächennutzungsplänen kommt dabei ein besonderes Gewicht zu, da ein Ausbau der Wohngebiete und Gebiete mit zulässigem Wohnen einhergehen mit der Zunahme von Bevölkerung. Insoweit steigt auch stetig der Bedarf an öffentlich bzw. öffentlich zugänglichen Einrichtungen der Abfallwirtschaft. Aufgrund der allgemeinen Lärmthematik diese Einrichtungen sind zwar wohnort- und zentrumsnah zu errichten, jedoch regelmäßig auf baurechtlich gewerbefähige Flächen verwiesen.

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 FNP im Bereich Gewerbegebiet Roll sollten nunmehr entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Bereits bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplans ist das Vorhalten öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Flächen für Wertstoffinseln im Sinne geordneter Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen und darzustellen.

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

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

Es wird auf die Stellungnahmen anderer Fachbereiche des Landratsamtes verwiesen.  
Eine entsprechende Würdigung erfolgt.

#### **Beschluss:**

Die Planung wird gem. der vorgenommenen Abwägung redaktionell geändert. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans fest.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte zur Genehmigung vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 0 Anwesend: 16**

#### **4 Flächennutzungsplan Teisendorf 4. Änderung Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

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

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

Dem Marktgemeinderat 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
Bauernverband Traunstein	Deutsche Bahn AG Immobilien
EVA Voglinger + Angrenzer	Feuerwehr Teisendorf
Gemeinde Inzell	Gemeinde Surberg
Gemeinde Petting	Polizei Freilassing
Gemeinde Wonneberg	Luftamt Südbayern
Oberfinanzdirektion München	Rettungsleitstelle Traunstein
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL	BUND Naturschutz Bayern
BUND Naturschutz BGL	Deutscher Alpenverein
Landesbund für Vogelschutz	Landesfischereiverband Bayern
Landesjagdverband Bayern	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Verein für Landschaftspflege  
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung

Verein zum Schutz der Bergwelt  
VCD

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

Energienetze Bayern (Energie Südbayern)  
Regierung von OBB  
Gemeinde Anger  
Gemeinde Siegsdorf  
IHK für München und Oberbayern  
HWK für München und Oberbayern  
Kreisbrandrat

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

**Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 04.04.2023, Az. S22.4621-018/22:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Traunstein vom 17.12.2022 bleibt weiterhin gültig.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

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

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

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

Ihr Schreiben ist am 13.03.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Insofern bestehen im Rahmen der erneuten Beteiligung weiterhin keine Bedenken, s.a. unsere Stellungnahme vom 24.01.2023, Gz: 65147-651pt/010-2022#933.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

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

**Immobilien Freistaat Bayern – E-Mail vom:**

Sehr geehrte Frau Baumgartner,

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

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

Gerne stehen wir Ihnen bei Rückfragen zur Verfügung.

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

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

#### **Kreisbrandrat – E-Mail vom 18.03.2023:**

Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht betroffen.

Von den untergeordneten Bauteilen Trafo und Wechselrichter gehen im Brandfall aufgrund der Abstände keine Gefährdungen auf die angrenzende Bebauung aus.

Die Gefährdung wird vergleichsweise wie bei den landauf landab üblichen Trafos gesehen. Forderungen zum abwehrenden Brandschutz bestehen somit nicht.

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

Der Markt Teisendorf nimmt die Hinweise des Kreisbrandrates zur Kenntnis

#### **Landratsamt BGL – Schreiben vom 08.05.2023, Az.: AB311.1 BLP 1464-2022:**

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme von den von Ihnen angeforderten Arbeits- und Fachbereichen des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu der im Betreff genannten Bauleitplanung. Wir bitten Sie, bei einer eventuellen Veröffentlichung, aus datenschutzrechtlichen Gründen nur diese Anlage herauszugeben.

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

#### **AB 321 Immissionsschutz**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte zuletzt am 30.11.2022 eine fachtechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz. Seither haben sich offensichtlich keine immissionschutzfachlich relevanten Änderungen ergeben.

Den Ausführungen der vorgelegten Begründung bzw. des Umweltberichts kann aus fachtechnischer Sicht gefolgt werden. Es bestehen daher weiterhin keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teisendorf.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Anlässlich eines aktuellen Rechtsstreits bei einem vergleichbaren Vorhaben im benachbarten Landkreis TS ist es in ortsplanerischer Hinsicht empfehlenswert, bereits im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung den sowohl nachbarlich als auch landschaftlich relevanten Belang der Blendwirkung, welche von den Sonnenreflexionen des Solar-Parks ausgehen kann, zu würdigen und entsprechend zu berücksichtigen.

Unser Vorschlag, den Hinweisen des Staatsministeriums bzgl. der Darstellung der Art der baulichen Nutzung zu folgen, wurde insoweit berücksichtigt, als ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO in Kombination mit der Darstellung der Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien, Sonnenenergie nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt werden soll. Unseres Erachtens stellt dies eine Doppelung dar. Entweder wird die Darstellung bei einem SO mit der entsprechenden Zweckbestimmung belassen, oder man greift auf § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu-

rück. Das SO ergibt sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im Bebauungsplan ist dann nur wichtig, dass sich die Festsetzung auch aus der Darstellung entwickelt. Da die Intention der Darstellung in beiden Fällen gleich ist, dürfte dies hier kein Problem sein, die vorgeschlagene Darstellung des Staatsministeriums dürfte aber die für dieses Vorhaben konkretere bereits gesetzlich zweckbestimmte Darstellung sein, wobei auch § 11 Abs. 2 BauNVO Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, bereits vorsieht.

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

Die Darstellung der Erschließung der Fläche für Photovoltaikanlagen wird empfohlen.

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

Auf die Aussagen des AB 321 Immissionsschutz wird verwiesen. „Den Ausführungen der vorgelegten Begründung bzw. des Umweltberichts kann aus fachtechnischer Sicht gefolgt werden. Es bestehen daher weiterhin keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teisendorf.“ Aus Sicht des Marktes Teisendorf wurde der Belang der Blendwirkung ausreichend gewürdigt.

Wie grundsätzlich angedacht wird nun wieder das Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Die Darstellung im Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Sondergebiet, da es sich auch dort um ein sonstiges Sondergebiet handelt.

Die Begründung und der Umweltbericht werden nachrichtlich gemäß der Stellungnahme angepasst.

Der Geltungsbereich schließt direkt an einer öffentlichen Straße an. Von einer gesonderten Darstellung der Erschließung auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird abgesehen.

#### **FB 33 Naturschutz**

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

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

Auf die gesonderte untenstehende Stellungnahme wird verwiesen.

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

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

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

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **FB 41 Gesundheitswesen**

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Spiegelungen der PV Module eine Belästigung ausgehen kann.

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

Auf die Aussagen des AB 321 Immissionsschutz wird verwiesen. „Den Ausführungen der vorgelegten Begründung bzw. des Umweltberichts kann aus fachtechnischer Sicht gefolgt werden. Es bestehen daher weiterhin keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Teisendorf.“

#### **FB 23 Straßenverkehrswesen**

Es wird auf die vorhergehende Stellungnahme verwiesen:



Die Einmündung der Erschließungsstraße in die B304 liegt nicht mehr in der Zuständigkeit der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Berchtesgadener Land, sondern in der Zuständigkeit der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Traunstein. Wir empfehlen daher die zuständige Straßenverkehrsbehörde anzuhören.  
verkehrsbehoerde@traunstein.bayern

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

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

**Ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden nachrichtlich gemäß der Stellungnahme des Bereichs Bauen, Planen und Wohnen angepasst.

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

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

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

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

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung überarbeitet. U.a. wurde die Zufahrt zu dem Plangebiet, die über einen bestehenden Feldweg erfolgen soll, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die max. zulässige Grundfläche im Baufenster (16.200 m<sup>2</sup>) festgesetzt, die textlichen Hinweise zu Bodendenkmälern ergänzt und die Begründung mit Umweltbericht überarbeitet.

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zu Kenntnis genommen.

**WWA Traunstein – Schreiben vom 27.03.2023, Az.: 3-4621-BGL Teis-6380/2023:**

... das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Teis-28694/2022 vom 17.01.2023 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme zu den Punkten Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser wurden weder im textlichen noch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 06.02.2023 berücksichtigt. Wir bitten diese Punkte im entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Stellungnahme vom 17.01.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.02.2023 ordnungsgemäß abgewogen. Alle Punkte wurden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren herangetragen. Einträge bzw. Änderungen an den Planunterlagen waren und sind durch die Stellungnahme nicht notwendig. Die genannten Punkte sind Bestandteil der Begründung und entfallen, da weder eine Wasserversorgung, eine Abwasserbeseitigung, noch eine gesonderte Behandlung des Niederschlagswassers (breitflächige Versickerung unter den Modulen) notwendig ist.

**Beschluss:**

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht. An der aktuellen Planung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 0 Anwesend: 16**

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

Bezugnehmend auf Ihre Email vom 13.03.2023 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung: Von o. g. Bauvorhaben ist kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt" und 4. Änderung Flächennutzungsplan keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

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

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

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

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

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

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

Grundsätzlich besteht mit der Umsetzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an dem geplanten Standort Einverständnis. Der Standort wurde gemeinsam mit den Betreibern und dem Planungsbüro begangen und die möglichen Maßnahmen zur Minimierung wurden vorab besprochen.

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

**1. 4. Änderung des Flächennutzungsplans**

Gegenüber der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände vorzubringen, sofern die damit einhergehende Nutzungsänderung im entsprechenden

Vorhaben- und Erschließungsplan keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich ziehen.

## **2. Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt“**

Analog zu den Ausführungen der Stellungnahme vom 16.01.2023 fällt in der nun neu vorgelegten Planung und dem zugehörigen Umweltbericht folgendes auf:

Um den Abstand zu guten landwirtschaftlichen Flächen mit Gehölzen größer 2 Meter entsprechend der rechtlichen Vorgaben einhalten zu können, bräuchte es einen Pflanzabstand

von 4 Metern. Dieser wird nicht eingehalten. Dies ist zwingend erforderlich, da die Grundstücksnachbarn ein Recht auf den Abstand haben den sie auch in einigen Jahren noch einfordern dürfen und dies zur nicht-umsetzbarkeit der Grünordnung führen würde.

Weitere Strukturen zur Erhöhung der Lebensraumfunktion der Fläche könnten vorgesehen werden: Hierzu gibt das LfU in seinem Leitfaden zur ökologischen Gestaltung von Freiflächenphotovoltaikanlagen eine Vielzahl an Hinweisen. Da die Eingrünung mehrere Funktionen übernimmt, ist eine reine Beschränkung auf den Nord- und jeweils die Hälfte des West- Ostteils, aus überwiegend optischen Gründen, nicht notwendig. Auch hier ist eine Saum-struktur auch als Puffer zur umgebenden Nutzung zur Zielerreichung auf der Fläche sinnvoll. Es wurden also nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft.

Im Bereich der bestehenden Streuobstwiese wäre eine Ausdehnung derer anstelle einer reinen Heckenstruktur empfehlenswert.

Der Ziel-BNT G212 auf der gesamten Fläche unter den Modulen ist hier nur mit einer vorherigen Aushagerung möglich, die Bewirtschaftung bei einem Modulabstand von 3 Metern ist nur beschränkt maschinell möglich. Die Einsaat mit autochthonem Saatgut z.B. durch Mahdgutübertragung eignet sich nur, wenn der Standort und die anschließende Bewirtschaftung angepasst sind. Auf Grund der Vornutzung als Maisacker ist häufig der Untergrund nicht unmittelbar für ein so hochwertiges, teilweise empfindliches Mahd- oder Saatgut geeignet. Zudem wäre eine Nachpflanz bei Beweidung der Fläche ratsam, um die Aushagerung, und damit die Entwicklung der Fläche hin zu G212, möglichst zielführend zu gestalten.

Wir weisen lediglich vorsorglich auf den Aufwand hin, da die Zielerreichung Grundlage für den Verzicht auf eine externe Ausgleichsfläche ist. Die Maßnahme E1 ist im Plan nur im nicht-eingezäuntem Bereich markiert, wir bitten um Anpassung der Darstellung.

Zur zeitlichen Begrenzung und der Rückbauverpflichtung weisen wir zudem darauf hin, dass entstandene Strukturen die Lebensraum für z.T. auch geschützte Arten (u.a. Vogelarten) darstellen, nicht auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung entfernt werden dürfen. Auch auf Grund der Tendenzen in der Natur bestehen gegen die spätere Entfernung der Heckenstruktur und des Grünlands erhebliche Bedenken. Die jeweilige Rechtssituation wird dann maßgeblich für ein Verfahren und die Rekultivierungsmöglichkeiten sein.

Die Beschreibung der Blendwirkung ist für eine fachliche Überprüfung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht hinreichend dargestellt. Eine Einschätzung bleibt daher aus.

Wir bitten weiterhin um Ergänzung und gegebenenfalls Anpassung der Planunterlagen.

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

In dieser Abwägung wird lediglich auf den Punkt 1.4 Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Der Markt Teisendorf nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

### **Beschluss:**

Die Planung wird gem. der vorgenommenen Abwägung redaktionell geändert. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans fest.

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte zur Genehmigung vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 0 Anwesend: 16**

## **5 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

### **5.1 Bekanntgabe Auftragsvergaben**

Bekanntgabe der in den vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzungen beschlossenen Auftragsvergaben:

Beschluss vom	Projekt/Gewerk	Auftrag an	Höhe € brutto
08.05.2023	LF 10 für die FFW Neukirchen a. T.	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH Rosenbauer Deutschland GmbH BAS Vertriebs GmbH	147.441,00 € 376.045,95 € 71.663,61 €
08.05.2023	Haus für Kinder Mehring/Lüftung	Rixner und Brochier Gebäudetechnik GmbH	12.634,47 €

### **5.2 Sportlerehrung 2023**

BGM Gasser gibt das Datum für die diesjährige Sportlerehrung des Marktes Teisendorf bekannt. Diese findet am Dienstag den 04.07.2023 um 19:00 Uhr in der Aula der Franz-von-Agliardis Grund- und Mittelschule Teisendorf statt.

### **5.3 Feuerwehr-Gartenfeste 2023**

BGM Gasser gibt die Termine der örtlichen Feuerwehrvereine bekannt:

- 01.07.2023: Gartenfest der Feuerwehr Oberteisendorf ab 18:00 Uhr
- 02.07.2023: Gartenfest der Feuerwehr Roßdorf ab 11:00 Uhr
- 08.07.2023: Gartenfest der Feuerwehr Neukirchen ab 18:00 Uhr
- 08.07.2023: Dorfnacht der Feuerwehr Weildorf ab 18:00 Uhr

### **5.4 Antrag von GR Egger "Fahrradfahren in Teisendorf, Sanierung der Ramsauer Straße"**

GR Egger verliest und übergibt anschließend an BGM Gasser seinen Antrag „Fahrradfahren in Teisendorf, Sanierung der Ramsauer Straße“.

## 5.5 Sportfest Weildorf 2023

---

GRin Niederstraßer lädt alle anwesenden Personen herzlich zum diesjährigen Weildorfer Sportfest am 18.06.2023 ein. Am Vortag findet zum ersten Mal die DJK-Cornhole Meisterschaft statt.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 19:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

Andreas Wankner  
Schriftführung