



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 18.03.2024  
Beginn: 17:03 Uhr  
Ende 17:51 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

#### Ausschussmitglieder

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

#### 1. Stellvertreter

Niederstraßer, Johann

#### Schriftührerin

Hauser, Stephanie

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

#### Ausschussmitglieder

Stutz, Sabrina

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |  |              |
|------------|--|--------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2024   |              |
| <b>2</b>   | Bauleitplanung; Bebauungsplan Ufering Mitte;   | LBA/007/2024 |
| <b>3</b>   | Bebauungsplan Reiterhof Marxöd 1 Änderung;   | LBA/023/2024 |
| <b>4</b>   | Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung, Weidach-<br>erfeld;                                       | BA/022/2024  |
| <b>5</b>   | Bauvoranfrage zum Abbruch und Ersatzbau des landwirtschaftlichen Anwe-<br>sens, Geischberg;                              | BA/028/2024  |
| <b>6</b>   | Bauantrag zur Errichtung von je einer Schleppgaube, Oberstraße;  | BA/029/2024  |
| <b>7</b>   | Bauantrag zur Aufstockung des landw. Anwesens, sowie zur Erweiterung der<br>Wohnfläche im Dachgeschoss, Großrückstetten; | BA/030/2024  |
| <b>8</b>   | Bauantrag zur Erweiterung des Milchviehlaufstalls für mehr Kuhkomfort mit<br>Wellnessbereich, Hinterloh;                 | BA/031/2024  |
| <b>9</b>   | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge  |              |
| <b>9.1</b> | Aufahrt Schulstraße Neukirchen   | BA/036/2024  |
| <b>9.2</b> | Kiesweg Hörafin - Amersberg - Ufering  | BA/037/2024  |
| <b>9.3</b> | Straße Patting - Weng  | BA/038/2024  |
| <b>9.4</b> | Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt   | BA/039/2024  |

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 17:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umwaltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2024**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.02.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Bauleitplanung; Bebauungsplan Ufering Mitte; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt der Markt Teisendorf die Bebauungspläne „Ufering I, II, III und Linden (Teilbereich)“ neu zu fassen, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die bestehenden Bebauungspläne aus dem Jahr 1965 (Ufering I), 1981 (Ufering II), 1991 (Ufering II) und 1989 (Ufering Linden) sehen hier sehr eng gefasste Baugrenzen vor, die kaum bauliche Erweiterungen zulassen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen daher die rechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle höhere bauliche Ausnutzung durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten im Sinne einer durchaus sinnvollen und erwünschten Nachverdichtung geschaffen und die Planinhalte in einem neuen Bebauungsplan entsprechend zusammengefasst werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Anpassung an die Vorgaben aktuellerer Bebauungspläne im Gemeindegebiet erfolgen. Dadurch soll den Eigentümern sowohl hinsichtlich der Situierung der Baukörper als auch bei der Gestaltung ein größerer Spielraum eingeräumt und auch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht werden.

Städtebaulich fügt sich die geplante bestandsverträgliche Nachverdichtung in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein, so dass ein ressourcenschonender Umgang und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet sind.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB neu gefasst. Durch die Neufassung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich auf bereits vorhandenen Bauparzellen ermöglicht. Es wird mit keinen wesentlichen Umweltauswirkungen gerechnet.

Für die Belange des Schallschutzes wurde ein Gutachten erstellt, was in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt wird.

BAS Mitglied Stadler möchte bei 3. Dächer das Dachgauben zugelassen werden. Nach Meinung des Gremiums soll dies im Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

BAS Mitglied Rauscher erkundigte sich nach den Dachschrägen. Bürgermeister Gasser erklärte,

dass diese aus den alten Bebauungsplänen übernommen wurden und so bleiben sollen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplan Ufering Mitte als Neufassung. Die Planunterlagen vom Büro Schmid + Partner, Teisendorf vom 17.01.2024 werden gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

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

<b>3</b>	<b>Bebauungsplan Reiterhof Marxöd 1 Änderung; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung mit Satzungsbeschluss</b>
----------	--

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

### **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Es wurde weder schriftliche noch mündliche Stellungnahme abgegeben.

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

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

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

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

Staatliches Bauamt Traunstein, AELF Traunstein, Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, Energie Südbayern, Gemeinde Ainring, Gemeinde Siegsdorf, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer, Kreisbrandrat

### **Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Mit E-Mail vom 07.11.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umwelbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen,

die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamts Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

### **Bayernwerk TöB**

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

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

### **Regierung von Oberbayern**

die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Reiterhof Marxöd“. Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,5 km westlich des Ortsteils Rückstetten und umfasst im Wesentlichen den bebaubaren Teil des Sondergebietes „Reiterhof Marxöd“ mit rund 7000 m<sup>2</sup>. Derzeit ist die Fläche mit einem Reiterhof, bestehend aus zwei Wohngebäuden für Betriebsleiter und Mitarbeiter, Garagen, Stall, Freiluftstall, Reithalle und Gartenhäuschen bebaut. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um anstelle des ehemaligen Bauernhauses (vormals „Wohnhaus für Mitarbeiter“) ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten zu errichten. Zudem sei ein Neubau der bereits vorhandenen Garagen vorgesehen, um diese im Obergeschoss mit Büroräumen für eine betriebsfremde Nutzung zu überbauen. Für das bestehende, bisher als Betriebsleiter-Wohnhaus genutzte, Wohngebäude sollen weitere zwei Wohneinheiten festgesetzt werden. Ziel des Marktes Teisendorf sei es, den seit 1972 bestehenden Betrieb mit Pferdehaltung, der in den vergangenen Jahren zu einem Reiterhof mit Reit- und Fahrhalle ausgebaut wurde, auch künftig zu erhalten und eine wirtschaftliche Betriebsführung im Nebenerwerb zu ermöglichen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Teisendorf ist der Bereich des Anwesens Marxöd als Sondergebiet Reiterhof dargestellt.

Sofern die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Reiterhof“ gewahrt bleibt, stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Reiterhof Marxöd“ nicht entgegen.

### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Reiterhof“ bleibt auch weiterhin gewahrt.

Im Sondergebiet sind unverändert nur Wohnungen für Betriebsleiter und Mitarbeiter zulässig, wo-

bei künftig pro Wohngebäude anstatt einer nun zwei Wohneinheiten zugelassen werden sollen. Die Schaffung dieser Wohneinheiten dient der wirtschaftlichen Weiterführung des inzwischen gut ausgebauten Reiterhofes. Das Büro über der Garage ist für die Betriebsführung des Reiterhofes erforderlich. Insofern ist die Begründung zu korrigieren.

### **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern**

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

### **Stellungnahme**

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis

### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

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

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

- entfällt -

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

- entfällt -

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

- entfällt -

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

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

- 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.

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

- entfällt -

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

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 Schlamm gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

#### **Stellungnahme:**

Ein Hinweis zu Starkniederschlägen ist im Änderungsplan enthalten.

#### **4.2.2 Oberflächengewässer**

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### **4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)**

- entfällt -

#### **4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet**

- entfällt -

#### **4.3 Abwasserbeseitigung**

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Ob die Abwasserentsorgung gesichert ist, kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden.

#### **4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal**

Das Planungsgebiet ist bezüglich Abwasserentsorgung nicht zentral erschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung soll über eine Kleinkläranlage erfolgen. Es ist daher zu prüfen, ob bestehende wasserrechtliche Erlaubnisbescheide die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung im Hinblick auf das Bauvorhaben erfüllen. Evtl. ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine Bescheid Anpassung oder eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Aussage über die Sicherstellung der Abwasserentsorgung kann daher erst nach Abschluss dieses Verfahrens getroffen werden. Falls künftig Ausweisungen von Wohn- oder Gewerbegebäuden im Planungsgebiet vorgesehen sind, sollte die Gemeinde vorrangig einen Anschluss an den öffentlichen Kanal und an die zentrale Kläranlage prüfen.

#### **Stellungnahme**

Die Abwasserentsorgung erfolgt unverändert über die bestehende Kleinkläranlage, die regelmäßig überprüft wird. Diese ist auf 10 Einwohnerwerte ausgelegt und muss im Bedarfsfall entsprechend erweitert werden.

#### **4.3.2 Niederschlagswasser**

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

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.

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.

#### **Stellungnahme**

Dieser Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist bereits im Änderungsplan enthalten.  
Der Hinweis zur Flächenbefestigung ist im Änderungsplan zu ergänzen.

#### 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.

#### Stellungnahme

Gemäß Landratsamt Berchtesgadener Land sind die betroffenen Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst.

#### 4.5 Vorsorgender Bodenschutz

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

#### Stellungnahme

Der Hinweis ist im Änderungsplan zu ergänzen.

#### Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz

Die örtliche zuständige Feuerwehr Oberteisendorf, Löschzug Rückstetten, kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 "Aufgaben der Gemeinden" des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen. Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte "Richtlinie Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten.

Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG als kommunale Pflichtaufgabe im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1 richten. Hier sind insbesondere die Belange der künftigen gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung zu berücksichtigen. Eine erste Wasserentnahmestelle sollte nach den Empfehlungen der AGBF in 75 m Umkreis um das Objekt liegen.

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

#### Stellungnahme

Der Markt Teisendorf nimmt von der Mitteilung Kenntnis und wird diese beachten.

#### Landratsamt Berchtesgadener Land

##### Einwendungen

1. Angaben zur Entwässerung wurden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Dies widerspricht

dem im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnden Gebot der Konfliktbewältigung. Demnach hat jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zu rechenbaren Konflikte zu lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu möglichen Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14. Juli 1994 - 4 NB 25.94).

2. Es wird nicht näher darauf eingegangen, ob das Baugebiet mit der Nutzungsintensivierung erschließungstechnisch geordnet angebunden wird, z.B. ist kein Anschluss an die Abwasserkanalsation vorhanden oder geplant (angegeben wird, dass die Schmutzwasserentsorgung durch eine vollbiologische Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik erfolgt). Bei der geordneten Abwasserbeseitigung handelt es sich allerdings um eine unverzichtbare Erschließungsvoraussetzung, deren Erfüllung unabhängig von der Einhaltung von Festsetzungen Grundlage jeder Bebauung im Plangebiet ist. Ausnahmen oder Befreiungen hiervon sind nicht vorgesehen, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 30 Rn. 38.

#### **Stellungnahme Markt Teisendorf:**

*Da es sich um ein bestehendes, bereits bebautes Sondergebiet handelt, ist die Entwässerung bereits vorhanden und wird auch weiterhin genutzt. In der Begründung wird unter Pkt. A.7. Erschließung dargelegt, dass das Oberflächenwasser einer Versickerung zugeführt wird und die Schmutzwasserentsorgung durch eine vollbiologische Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik erfolgt.*

*Hier sollte ergänzt werden, dass die derzeitige Kleinkläranlage auf 10 Einwohnerwerte ausgelegt ist und entsprechend der künftigen Einwohnerzahl gegebenenfalls später entsprechend erweitert werden muss.*

*Auf Dauer angelegte Kleinkläranlagen müssen einen vergleichbaren Gewässerschutz wie öffentliche Kläranlagen sicherstellen. Diese stehen aufgrund der technischen Weiterentwicklung von Abwasserbehandlungs-verfahren sowie der vorgeschriebenen regelmäßigen Kontrolle, Wartung und Überprüfung öffentlichen Kläranlagen keineswegs nach und sind daher im ländlichen Raum bei Einzelanwesen oder kleinen Baugebieten durchaus eine wirtschaftliche Alternative zur zentralen Abwasserentsorgung. Die vorliegende Änderung steht somit nicht im Widerspruch zu § 30 BauGB, da eine geordnete Abwasserentsorgung gegeben ist.*

*Das Niederschlagswasser wird wie bisher am Grundstück versickert. Hierfür wurden bereits vor Jahren mehrere Sickerschächte eingebaut, die unverändert weiterverwendet werden. Diesbezüglich gab es nie Probleme. Insofern ist davon auszugehen, dass auch das Dachflächenwasser des etwas größer geplanten Ersatzbaues ordnungsgemäß versickert werden kann.*

3. Die Sondergebietsfestsetzung Reiterhof wird ihre ursprüngliche Rechtfertigung zunehmend verlieren, da der damalige, bereits zu hinterfragende Fremdenverkehrsgedanke (Sicherung eines Reiterhofes am Bayern-Reitweg), durch die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und Büroräumen, die der beruflichen Haupttätigkeit der Kinder dienen, welche in keiner Verbindung mit dem Reiterhof stehen, deutlich in den Hintergrund rückt.

#### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

*Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist es Ziel des Marktes Teisendorf, den in den vergangenen Jahren erfolgreich zu einem Reiterhof mit Reit- und Fahrhalle ausgebaut Betrieb, auch künftig zu erhalten und eine wirtschaftliche Betriebsführung im Nebenerwerb zu ermöglichen. Da der Reiterhof in absehbarer Zeit an die beiden inzwischen erwachsenen Kinder übergeben werden soll, ist eine entsprechende Wohnmöglichkeit für diese unentbehrlich. Hierfür soll das bestehende alte Wohnhaus abgebrochen und durch einen etwas größeren Neubau ersetzt werden. Die geplanten Büroräume über der Garage sind für die Organisation des Reiterhofes erforderlich. Dies ist in der Begründung zu korrigieren. Der Gebietscharakter wird sich infolge der Planung nicht ändern, da die Anlage weiterhin in erster Linie dem Reitbetrieb dient. Das Angebot des Reiterhofes wird sehr gut angenommen und ist mit erheblichem Arbeitsaufwand verbunden, der leichter zu bewältigen*

*ist, wenn die Betriebsleiter vor Ort wohnen können. Insofern wird der Gebietscharakter des Sondergebiets auch weiterhin gewahrt bleiben.*

4. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dürften hier nicht gegeben sein, da Innenentwicklung nur „im Siedlungsbereich“ möglich ist, also unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangslage eigentlich nur dort, wo der Ort oder Ortsteil entsprechende Kriterien erfüllt (Größe, Gewicht, Eindruck, Infrastruktur, etc.). Es ist fraglich, ob eine entwicklungsfähige Siedlungseinheit besteht und nicht einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet wird (Leitbild Siedlungswesen). Die geplante Änderung führt unseres Erachtens zu städtebaulich/siedlungsstrukturell unerwünschten Ergebnissen und kann damit nicht Gegenstand der BLP sein.

#### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

*Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet vor. Gemäß Kommentar zu §13a BauGB in „Das Baurecht in Bayern“ (Baumgartner/Jäde) kann §13a innerhalb eines Ortsteiles i.S. d. § 34 oder in einem bereits beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden. Insofern ist hier §13a anwendbar, da der Gesetzgeber keine Vorgaben hinsichtlich der Mindestgröße eines Baugebietes festlegt.*

*Da lediglich ein bestehendes Gebäude durch einen etwas größeren Neubau ersetzt werden soll, ist eine Zersiedelung der Landschaft keinesfalls zu befürchten. Das Vorhaben fügt sich in die Gesamtanlage ein.*

5. Laut Planunterlagen handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Dazu gehören ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag. Aus den Unterlagen ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erkennbar.

#### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

*Die im ursprünglichen Vorhaben geplante Maßnahme des Reiterhofs wurde bereits umgesetzt. Der Vorhabens- und Erschließungsplan für die ursprüngliche Planung liegt vor und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei der neuen Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung des Vorhabens. In der Änderung des Bebauungsplans ist das neue Vorhaben hinreichend dargestellt. Der Bebauungsplan wird redaktionell auch als Vorhabens- und Erschließungsplan ergänzt. Hinsichtlich der planlichen Erschließung ergibt sich keine Änderung.*

#### Rechtsgrundlagen

1. Art. 14 GG; §§ 1 Abs. 6, 7, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB; §§ 54, 55 WHG
2. § 30 BauGB
3. § 11 BauNVO
4. § 13a BauNVO
5. § 12 BauGB

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

1. Darlegung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Konfliktbewältigungsgebot. Dies schließt zwar eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht von Vornherein aus. Einer Bebauungsplanung muss aber im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Auch für eine Konfliktverlagerung muss im

Aufstellungsverfahren ein Kenntnisstand erreicht werden, nach welchem eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung möglich ist. Bezuglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren vorgegeben, dass sich die Bauherren eigenverantwortlich um die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort kümmern müssen. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung sind hierbei allerdings bereits im Rahmen des Bebauungsplans Untersuchungen (beispielsweise Sickertests oder Bodenuntersuchungen) anzustellen, um beurteilen zu können, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich möglich ist oder eine anderweitige Form der Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasserkanal oder Direkteinleitungen in oberirdisches Gewässer) erforderlich und umsetzbar ist. Gegebenenfalls könnte die bestehende Entwässerung des Anwesens bereits den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und für den etwas größer ausfallenden Ersatzneubau geeignet sein. Dies wäre aber auch bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu überprüfen. Sofern allerdings keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens bzw. die Verwendbarkeit der bisherigen Entwässerungsanlage vorliegen, kann keine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erfolgen.

2. siehe auch unter 1.; Darlegung der Vereinbarkeit der Planung mit der Nutzungsintensivierung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

3. Darlegung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Gebietscharakter. Zur geplanten Änderung ist in der städtebaulichen Rechtfertigung zur Nutzungsart darzulegen, inwiefern für das Plangebiet der erforderliche Sondergebietscharakter nach § 11 Abs. 1 BauNVO weiterhin gewahrt bleibt.

4. Darlegung der Vereinbarkeit mit § 13a BauGB. Wenn dies nicht gelingt, sollte eine Fortführung der 1. Änderung in der vorliegenden Form hinterfragt werden.

5. Klarstellung zum Vorliegen der für einen vorhabenbezogenen B-Plan erforderlichen Bestandteile.

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

## AB 321 Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reiterhof Marxöd“. Im Umgriff des bestehenden Pferdehaltungsbetriebs sollen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (u.a. für die Hofnachfolger) zwei zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden. Da es sich bei der geplanten Nutzung offensichtlich ausschließlich um betriebszugehörige Wohneinheiten handeln soll, die hinsichtlich des Pferdehaltungsbetriebs keine Immissionsorte darstellen, ist der geplanten Änderung aus immissionsschutzfachlicher Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen. Es bestehen daher keine grundlegenden Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Reiterhof Marxöd“.

## FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Wir weisen darauf hin, dass die Bauraumerweiterung nach Osten ins stark abfallende Gelände dazu führt, dass der Neubau hangseitig nicht mehr schonend ins Gelände und folglich auch nicht schonend in die Landschaft eingebunden wird; soweit es sich überhaupt um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln kann, ist die östlichste Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die bestehende zurückzunehmen.

In der ersten Änderung bleibt die Fläche „Platz für evtl. spätere Erweiterung des Reitplatzes (Kutschenschenfahrplatz 40x80m) als befestigte Rasenfläche oder Schotterrasen frei. Zwar gehört diese Fläche nicht zum Änderungsbereich, warum aber ist dann der Reitplatz dargestellt, diese Fläche aber nicht mehr? Ist diese nicht mehr vorgesehen?

Mangels fehlender Festsetzung „örtlicher Verkehrsflächen“ liegt kein qualifizierter Bebauungsplan

(§ 30 BauGB) vor, so dass kein „Freisteller“ nach Art. 58 BayBO möglich sein wird.

### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

Zwischen dem bestehenden nordöstlichen Gebäudeeck und dem neu geplanten beträgt der Abstand rund 5,40 und das Gelände fällt hier gemäß Höhenvermessung auf insgesamt um 0,40 m ab. Der wesentlich größere Geländeabfall beginnt somit, wie auch von den Höhenlinien ablesbar, erst weiter östlich. Die Baugrenze wurde hier nur etwas größer eingetragen, weil im Südosten des geplanten Gebäudes ein auskragender Balkon auf Stützen vorgesehen ist. Eine schonende Einbindung des Gebäudes in das Gelände sollte somit möglich sein und kann durch eine geringfügige Geländeangepassung sicher gewährleistet werden. Da keine Vergrößerung des Baugebietes sondern nur der Baugrenzen erfolgt, hat die bauliche Erweiterung nichts mit der Art des Verfahrens zu tun. Das Vorhaben bleibt deutlich innerhalb des bestehenden Baugebietes. Insofern wird keine Notwendigkeit der Zurücknahme der Baugrenze auf die bisherige gesehen.

Der Reitplatz ist nur nachrichtlich übernommen, weil er bereits besteht. Die Erweiterungsfläche soll auch weiterhin vorgesehen werden, ist aber nicht Gegenstand der Änderung. Wenn dies missverständlich zu verstehen ist, kann die nachrichtliche Darstellung des Reitplatzes auch herausgenommen werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im bestehenden Plan festgesetzt, bleibt unverändert bestehen und liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Insofern handelt es sich nach wie vor um einen qualifizierten Bebauungsplan.

### **FB 33 Naturschutz**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet. Ein Hinweis bezüglich der Vorgangsweise beim Auffinden von Altlasten ist im Änderungsplan enthalten.

### **FB 41 Gesundheitswesen**

Hinsichtlich des Anschlusszwangs an die kommunale Trinkwasserversorgung wird auf die kommunalrechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde sowie die Stellungnahme des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen. Alle Trinkwasserinstallationen sind gemäß Trinkwasserverordnung, insbesondere gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, auszuführen und zu betreiben. Im Bauvorhaben soll die Abwasserentsorgung über eine vollbiologische Kleinkläranlage erfolgen. Hinsichtlich des Anschlusszwangs an die kommunale Abwasserbeseitigung wird auf die kommunalrechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde sowie die Stellungnahme des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Traunstein verwiesen. Gemäß § 41 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) haben Abwasserbeseitigungspflichtige darauf hinzuwirken, dass Abwasser ohne Gefahr für die menschliche Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger beseitigt wird. Die Abwasserentsorgung ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen und zu betreiben.

### **Stellungnahme Markt Teisendorf**

*Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Das Sondergebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik.*

FB 23 Straßenverkehrswesen  
Es bestehen keine Einwände.

FB 21 Gewerbe, öffentliche Sicherheit und Ordnung

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass das mehr als 60 Jahre alte Wohnhaus durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden soll. Gewerberechtliche Belange sind nicht ersichtlich.

Untere Denkmalschutzbehörde

Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass keine denkmalfachlichen Belange betroffen sind. Es werden somit keine Bedenken von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde erhoben.

Veterinäramt

Von dem Vorhaben scheinen wir nicht berührt.

Z 5 Liegenschaften

Von unserer Seite wird keine Stellungnahme, zu der Bauleitplanung Reiterhof Marxöd, abgegeben.  
Aus unserer Sicht ist keine landkreiseigene Liegenschaft betroffen.

**Beschluss:**

Durch die vorgenommene Abwägung sowie auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sind Grundzüge der Planung nicht betroffen, die eine erneute Auslegung erforderlich machen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

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

**4 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung,  
Weidacherfeld; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen im Weidacherfeld einen Anbau zur Wohnraumerweiterung errichten. Der Anbau soll nordwestlich mit den Maßen 6,665 x 5,81 m erfolgen. Aufgrund des Anbaus vergrößert sich die Wohnfläche um 31,96 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Oberteisendorf-Holzhausener Straße“. Im Jahr 2004 wurde das betroffene Grundstück in der 2. Änderung des Bebauungsplans geteilt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.

Der geplante Anbau überschreitet die festgesetzte Baugrenze im Norden um bis zu 1,35 m und im Westen um 3,64 m. Anstatt des im Bebauungsplan festgesetzten Satteldaches soll der Anbau mit einem Flachdach versehen werden. Für diese beiden Festsetzungen sind jeweils Befreiungen nötig.

Die benötigte Abstandsflächenübernahme des betroffenen Nachbarn ist dem Bauantrag unterschrieben beigefügt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die GFZ beläuft sich auf 0,32 und überschreitet somit nicht die festgesetzte GFZ von 0,55.

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

Sollte künftig eine Nutzung als Dachterrasse erfolgen, müssen die Abstandsflächen eingehalten werden.

BAS Mitglied Reitschuh weist darauf hin, dass Befreiungen bezüglich des Flachdaches für dieses Gebiet künftig bei weiteren Vorhaben ebenfalls zugestimmt werden muss.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 1**

## **5 Bauvoranfrage zum Abbruch und Ersatzbau des landwirtschaftlichen Anwesens, Geischberg; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen in Geischberg das bestehende landwirtschaftliche Anwesen mit den Maßen des Wohnteils von 9,30 x 6,755 m abreißen und einen Ersatzbau mit geringfügiger Erweiterung errichten. Das vorhandene Gebäude hat eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Für eine Familie mit Kindern ist die Wohnfläche sehr klein. Durch den eingereichten Vorbescheid sollen zwei mögliche Varianten und anfallende Fragen geklärt werden.

Bei Variante 1 der Bauvoranfrage soll die landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben und das Wohngebäude mit den Maßen 10,00 x 7,75 m neu errichtet werden, dabei würde die geplante Grundfläche der Wohnnutzung um 10 % steigen.

Bei Variante 2 ist geplant, das komplette Gebäude abzureißen und das Wohngebäude mit den Maßen 10,00 x 7,00 m zu errichten, ein Teil des landwirtschaftlichen Gebäudes (ca. 7,50 x 7,25 m) würde zusätzlich als Wohnfläche genutzt werden, so dass die geplante Grundfläche der Wohnnutzung um 70 % steigt. Die restliche Fläche des landwirtschaftlichen Nebengebäudes (ca. 8,50 x 7,25 m) würde als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.

In der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Ist der Abbruch und ein Ersatzbau des Wohnteils wie in den Plänen dargestellt möglich?
- Ist auch ein kompletter Ersatzbau möglich?
- Ist es im Zuge eines vollständigen Ersatzbaus möglich, die Wohnnutzung in den Wirtschaftsteil zu erweitern?

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wald dargestellt. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst ge-

nutzt

- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von seinem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Dem Bauvorbescheid liegen Bilder bei, welche Mängel am Gebäude aufweisen u. a. Risse sowie Feuchtschäden. Das Anwesen steht unter keinem Denkmalschutz.

Die gestellten Fragen werden durch das Landratsamt Berchtesgadener Land beantwortet.

Das geplante Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorbescheid kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**6 Bauantrag zur Errichtung von je einer Schleppgaube, Oberstraße;  
Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragsteller möchten bei ihren Anwesen in Oberstraße im jeweiligen Gebäudeteil je eine Schleppgaube errichten. Das Gebäude befindet sich auf zwei Flurnummern. Die Gauben sollen auf der Südseite errichtet werden. Die Gaube im westlichen Teil des Gebäudes soll 2,75 m breit, die Gaube im östlichen Teil des Gebäudes 4,50 m breit sein. Die Gauben sollen für eine bessere Nutzbarkeit der bestehenden Flächen errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben, sondern um ein sonstiges Vorhaben. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Da keine neue Versiegelung dadurch vorgenommen wird sind offensichtlich keine öffentlichen Belange berührt.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**7 Bauantrag zur Aufstockung des landw. Anwesens, sowie zur Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoß, Großrückstetten; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Großrückstetten das bestehende landwirtschaftliche Anwesen zur wirtschaftlichen Weiterführung des Betriebes um 1,75 m aufstocken, sowie die Wohnfläche im Dachgeschoß erweitern. Im Dachgeschoß sollen zwei Fremdenzimmer errichtet werden.

Die Aufstockung des Anwesens wurde bereits im Jahr 2022 durch eine Bauvoranfrage im Landratsamt Berchtesgadener Land angefragt und für zulässig erklärt.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die sechs erforderlichen Stellplätze (je Wohneinheit 2 Stellplätze sowie je Fremdenzimmer 1 Stellplatz) sind im Eingabeplan nachgewiesen.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**8 Bauantrag zur Erweiterung des Milchviehlaufstalls für mehr Kuhkomfort mit Wellnessbereich, Hinterloh; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Hinterloh den bestehenden Milchviehstall für mehr Kuhkomfort mit Wellnessbereich im Norden um 8,50 m erweitern. Durch die Erweiterung soll die Nutzfläche um 315,63 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

## **9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

Errichtung eines Mobilfunkmastes mit zugehöriger Technikeinheit für das Vodafone Mobilfunknetz	08.03.2024	
Neubau eines 6-Familienwohnhauses mit 12 Stellplätzen, Ufering	11.03.2024	Genehmigungsfreistellung
Erneuerung des Dachstuhls, Oberteisendorf	11.03.2024	Genehmigungsfreistellung

**Zur Kenntnis genommen**

### **9.1 Aufahrt Schulstraße Neukirchen**

BAS Mitglied Spiegelsperger wurde von einem Bürger bezüglich der Einmündung des Pfarrhofweg in die Dorfstraße angesprochen ob es möglich ist, einen Spiegel anzubringen sowie die Geschwindigkeitsbeschränkung dauerhaft zu beschränken, da die Einmündung sehr gefährlich ist.

Bürgermeister Gasser gibt an, dies in die nächste Verkehrsbeschau mit auf zu nehmen und zu prüfen.

**Zur Kenntnis genommen**

### **9.2 Kiesweg Höraffing - Amersberg - Ufering**

BAS Mitglied Stadler teilt mit, dass der Kiesweg von Höraffing über Amersberg nach Ufering von der zuständigen Firma wieder in guten Zustand hergerichtet wurde. Er weist jedoch darauf hin, dass die asphaltierte Straße zwischen Bahn und B304 in zwei Kurven gebrochen ist und diese instandgesetzt werden soll.

BAS Mitglied Niederstraßer appelliert, dass in diesem Zug die Breite der Straße geprüft werden soll, sowie auch, dass bei einigen Stellen im Kurvenbereich das Wasser nicht ablaufen kann.

**Zur Kenntnis genommen**

### **9.3 Straße Patting - Weng**

BAS Mitglied Niederstraßer möchte wissen, ob man bei der Straße von Patting nach Weng die vorhandene Kurve verbreitern kann, da die Stelle hier bei Gegenverkehr sehr eng ist.

**Zur Kenntnis genommen**

#### **9.4 Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt**

BAS Mitglied Putzhammer frägt an, ob die Freiflächenphotovoltaikanlage in Schnaitt durch das Gremium besichtigt wird um Eindrücke zu sammeln.

BGM Gasser schlägt vor, den kompletten Gemeinderat einzuladen und die Fläche zu besichtigen.

#### **Zur Kenntnis genommen**

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser  
Schriftführung