



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 15.07.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:33 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Stutz, Sabrina

Ausschussmitglieder

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

3. Stellvertreter

Lang, Sissy

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2024
- 2 Bauleitplanung Inzell, Aufstellung Bebauungsplan Am Kurpark; LBA/052/2024
- 3 Bauleitplanung Bebauungsplan Ufering Mitte; LBA/051/2024
- 4 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Streiblweg; BA/078/2024
- 5 Bauantrag zum Anbau eines Lagerraums für Hackschnitzel und Geräte, Mühlweg - Oberteisendorf; BA/079/2024
- 6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 6.1 Wasser- und Bodenverband Sur V

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.06.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Inzell, Aufstellung Bebauungsplan Am Kurpark; Beteiligung als Nachbargemeinde

Mit Entscheidung vom 24.06.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzell die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kurpark“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die westliche Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich von Inzell und ist südlich und östlich umgeben von Wohnbebauung. Im Norden grenzt der innerörtliche Grünzug der Roten Traun mit Kurpark und Badepark an. Im Süden liegt ein Mischgebiet. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,9 ha.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind mit der Bauleitplanung nicht berührt. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Bebauungsplan Ufering Mitte; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Planunterlagen für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Ufering Mitte wurden in der Zeit vom 23.04. bis 21.05.2024 öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Für das Landratsamt Berchtesgadener Land wurde die Frist bis zum 24.05.2024 verlängert.

Beteiligung der Öffentlichkeit

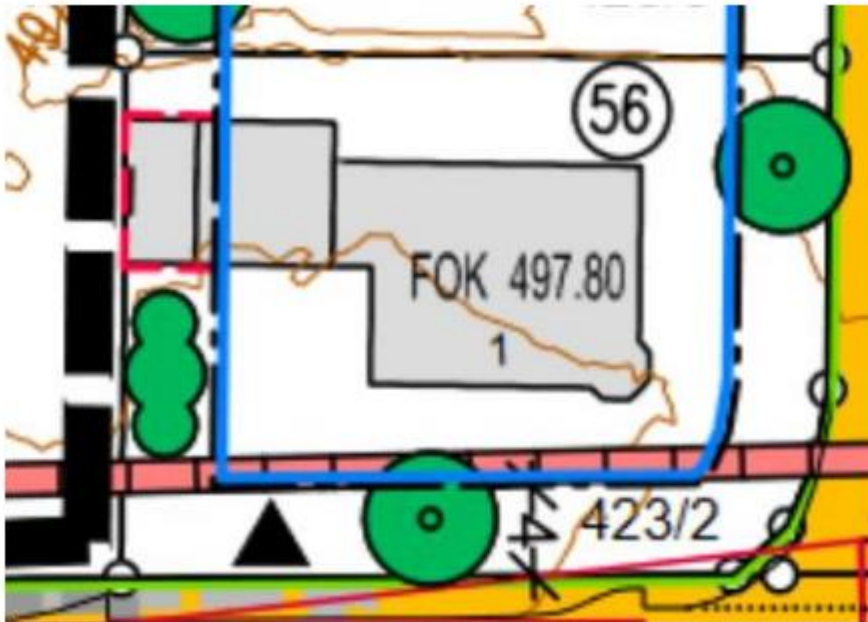
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von Familie Krammer folgendes Schreiben mit Datum vom 23.04.2024 eingegangen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 23.04.24 bekannt gegebenen Bebauungsplan Ufering Mitte möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Wir bitten um Verschiebung der Baugrenze im Bereich unserer Garage um einen Meter Richtung Westen.

Am 18. April 2023 haben wir bei der Gemeinde eine Anpassung des Bebauungsplans „Ufering Linden I“ beantragt, um eine Aufstockung unseres Wohngebäudes und unserer Garage im Sinne einer Nachverdichtung zu ermöglichen. Dieser Antrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.05.23 behandelt. Es wurde beraten, dass unser Antrag mit in die, ohnehin derzeit laufende, Neufassung des Bebauungsplans „Ufering Mitte“ aufgenommen werden soll. Nachdem dieser Bebauungsplan nun öffentlich ausgelegt wurde, haben wir die Online Version umgehend eingesehen. Dabei fiel uns auf, dass die blaue Baugrenze deutlich flexibler gestaltet wurde. Allerdings mussten wir feststellen, dass das neue Baufenster 1 Meter unserer voll unterkellerten und bereits seit 1993 bestehenden Garage für die Bebauung mit Wohnraum ausschließt (Siehe Bild 1).



; einen Me-
aum verli-
ntrags vom
erum auch
plans „Ufe-

;s Baufens-

stand diese
allel zu un-
enanbau in

j Mitte“ am
f kommend
ostanger in

der Sichtachse auf unser Haus. (Siehe Bilder 2 – 5)



Bild 3: Blickachse vom Ortsschild Ufering auf unser Grundstück



Bild 5: Blick von unserem Fenster auf den Ortsrand

Aus diesem Grunde möchten wir sie also bitten, die Abstandsfläche für die Ortsrandeingrünung im Bereich unserer Garage von 4 Metern auf 3 Meter zu reduzieren und die Baugrenze damit um einen Meter nach außen zu verschieben (Vorschlag siehe Bild 6). In anderen Bereichen des neuen Bebauungsplans existiert eine solche Reduzierung auf 3 Meter bereits, wir würden dadurch also keinen Bezugsfall schaffen.



Bild 6: Blau = Geplante neue Baugrenze; Grün = Unser Vorschlag zur Anpassung im Bereich unserer Garage

Alle anderen Grenzwerte wie die Entfernung zum Nachbargrundstück (Wandhöhe x 0,4), oder der Lärmschutz (siehe Gutachten zu Bebauungsplan) werden trotz der Änderung weiterhin erfüllt. Wir bitten sie also unserem Antrag auf geringfügige Anpassung stattzugeben und so die die Schaffung

neuen Wohnraumes im Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung, ohne die Versiegelung weiterer Flächen zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen
Familie Krammer

Stellungnahme:

Da im bestehenden Bebauungsplan bei Parzelle 53 bisher auch ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt war und die Bebauung auf Parz. 54 ebenfalls die Baugrenze im Westen überragt, soll die Baugrenze im Westen der Parz. 53 – 56 einheitlich mit einem Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Somit ist auch die gewünschte Aufstockung auf Parz. 56 möglich.

Der Plan ist zu ändern.

Weitere Einwände oder Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sind nicht eingegangen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Deutscher Alpenverein e. V., Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Ainring, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Surberg, Gemeinde Wonneberg, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., 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

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

AELF Traunstein, Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, Eisenbahn-Bundesamt; Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, EVA Vogling + Angrenzer, Gemeinde Anger, Gemeinde Siegsdorf, Industrie- und Handelskammer, Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz,

Stellungnahmen zur Abwägung:

Bayernwerk TöB vom 23.04.2024

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen

gen.

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

Stellungnahme:

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

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Deutsche Bahn AG Immobilien vom 30.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. a. Verfahren:

Bei dem o.a. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: Infrastrukturelle Belange

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Im Plan sind bereits Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden enthalten.

Eisenbahnbundesamt München vom 25.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Baumgartner,

Ihr Schreiben ist am 22.04.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans „Ufering Mitte“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5703 Rosenheim – Freilassing unmittelbar östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

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

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

4.) Erdaushub und Auffüllmaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen -oder abgelagert werden; es darf keinerlei Material in den Gleisbereich gelangen.

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

6.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen kei-

ne Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

7.) 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 InfraGO 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:

Ein Hinweis auf die Vermeidung von Blendwirkung durch PV-Anlagen oder thermische Anlagen ist zu ergänzen.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in mehr als 25 m Abstand zur Bahnlinie verläuft, ist nicht davon auszugehen, dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes durch Baumaßnahmen oder Bepflanzungen beeinträchtigt wird. Im Übrigen bestehen grundsätzlich keine Bedenken des Eisenbahnbundesamtes.

Ein Hinweis zur Vermeidung von Blendwirkung ist zu ergänzen.
Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 21.05.2024

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Marktgemeinde Teisendorf möchte für den Ortsteil Ufering die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke schaffen, um dem hohen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und nachzuverdichten (zusätzliche Wohneinheiten werden zulässig). Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet und angrenzend Handwerksbetriebe befinden. Es bleibt allerdings zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Gewerbebetriebe, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung dieser z.T. langjährig ansässigen Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Stellungnahme:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Betriebe sind in Ihren Fortbestand nicht gefährdet. Die von ihnen ausgehenden Emissionen sind in der Planung berücksichtigt.
Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Regierung von Oberbayern vom 10.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Teisendorf beabsichtigt die Neufassung des Bebauungsplans "Ufering Mitte", um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch Aufstockung, Um- und Zubauten bzw. Neubauten zu ermöglichen.

Die bestehenden Bebauungspläne aus dem Jahr 1965 (Ufering I), 1981 (Ufering II), 1991 (Ufering II) und 1989 (Ufering Linden) inkl. Änderungen sollen durch die Neufassung im vorliegenden Geltungsbereich vollständig ersetzt werden. Im neuen Bebauungsplan soll der östliche Teilbereich als Dörfliches Wohngebiet und der übrige Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan, welcher die Bereiche derzeit als allgemeines und reines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet darstellt, soll im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Wir begrüßen die vollständig auf die Innenentwicklung ausgerichtete Planung, die zudem einen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung leistet (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1.1 G, 3.2 Z; Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Neufassung des Bebauungsplans "Ufering Mitte" in der vorliegenden Fassung nicht entgegen.

Stellungnahme:

Es bestehen keine Einwände.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Staatliches Bauamt Traunstein vom 13.05.2024

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

-Wir weisen darauf hin, dass sich die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den Einmündungen der Staatsstraße ST 2103 sowie der Bundesstraße B 304 auswirken kann. Werden auf Grund der verkehrlichen Entwicklung, welche im Zusammenhanf mit der Änderung stehen, bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich, sind diese vom Markt Teisendorf in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Die ggf. dabei entstehenden Kosten sind u.U. vom Markt Teisendorf zu tragen.

-Wir weisen darauf hin, dass sich das Vorhaben im Abstand von ca. 180-200 m zur Bundesstraße B 304 und somit unter Umständen m Einwirkungsbereich der Straßenmissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 08.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen - entfällt –

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit An-

gabe des Sachstands - entfällt –

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

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

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.

4.1.2 Wasserversorgung

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

4.1.3 Lage im bzw. am Wasserschutzgebiet (z.B. Außenbereichssatzungen): - 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. Mögliche Hinweise zu potentiell erhöhter Überflutungsgefährdung kann die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liefern, welche unter folgendem Link eingesehen werden kann:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in jeweils eigener Zuständigkeit von Kommune und Bauwerber Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG. 4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem) - entfällt –

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet - entfällt –

4.3 Abwasserbeseitigung Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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

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:

- Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich

entsorgt werden kann.

- Im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für das Baugebiet „Einzugsgebiet Ufering Süd 1“ wurde festgestellt, dass eine Versickerung bei den meisten Parzellen rund um die Lindenstraße und südlich davon aufgrund der Untergrundverhältnisse technisch nicht möglich ist. Es wurde daher eine Einleitung in einen Vorfluter inklusive Regenrückhaltebecken geplant.
- Es wird empfohlen im Zuge der Bauleitplanung ein komplettes Entwässerungskonzept für den überplanten Bereich aufzustellen. Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

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.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

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

Stellungnahme:

Das Gebiet ist bereits bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Soweit als möglich wird das Niederschlagswasser versickert, in einem Teilbereich besteht ein Regenwasserkanal. Die bestehende Entwässerung wurde bereits 2021 erfasst.

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.
Die Begründung wird ergänzt.

Zweckverband Surgruppe vom 21.05.2024

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur Neufassung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ufering-Mitte“ wie folgt Stellung.

Für Änderungen bestehender Wasseranschlüsse, Erschließung nicht erschlossener Grundstücke oder Herstellung von Zweitanschlüssen sind die Kosten in voller Höhe dem Zweckverband zu erstatten.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

Stellungnahme:

Es bestehen keine Einwände. Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Landratsamt Berchtesgadener Land vom 21.05.2024

AB 321 Fachtechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz

Sehr geehrte Frau Baumgartner,

in Ergänzung zur bereits erfolgten Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land kann zur geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ufering Mitte“ aus immissionsschutzfachlicher Sicht Nachfolgendes mitgeteilt werden:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ufering Mitte“ sollen die rechtsgültigen Bebau-

ungspläne „Ufering I, II, III“ und ein Teilbereich des Bebauungsplans „Ufering - Linden“ zu einem größeren Bereich zusammengefasst bzw. ersetzt werden, um eine maßvolle Nachverdichtung der nahezu bereits vollständig bebauten Grundstücke zu ermöglichen. Auf Grund der Nähe zur Bundesstraße B 304 und der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg sowie dem bestehenden Gewerbebetrieb Landtechnik Klinger kommt dem Lärmschutz im vorliegenden Fall erhöhte Bedeutung zu.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch die C. Hentschel Consult Ing. GmbH (Projekt-Nr. 2781-2023 / SU V01 vom 24.11.2023). Diese wurde geprüft – sie erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte während der Nachtzeit in Teilen des Plangebiets nicht eingehalten werden können, sodass Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Wohngebäude erforderlich sind.

Da ein Abrücken der Wohnbebauung von den Verkehrswegen bzw. eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche dem Ziel der Nachverdichtung entgegenstehen würde und aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Verkehrswege als nicht zielführend angesehen werden, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung neben einer ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile eine lärmabgewandte Grundrissorientierung zur Festlegung für Neu- und Ersatzbauten empfohlen, sodass zumindest im Inneren der Wohngebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Da der Argumentation der schalltechnischen Untersuchung aus fachtechnischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden kann und alle ausgearbeiteten Formulierungsvorschläge offensichtlich bereits Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan bzw. in Satzung und Begründung gefunden haben, bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ufering Mitte“

Stellungnahme:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Einwendungen

Einer Bebauungsplanung muss 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. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im vorliegenden Bauleitplanverfahren aufgenommen, dass nach Möglichkeit eine Versickerung vor Ort umzusetzen ist. 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 oder eine anderweitige Form der Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasserkanal oder Direkteinleitungen in oberirdisches Gewässer) im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik auch bei einer Nachverdichtung grundsätzlich möglich ist.

Rechtsgrundlagen

Art. 14 GG, §§ 1 Abs. 6,7 BauGB, §§ 54ff. WHG

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

Sofern keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens vorliegen, kann keine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erfolgen. Sollte der Boden beispielsweise aufgrund eines hohen Lehmgehalts oder Ähnlichem nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sein, ist ggf. eine Entwässerung über einen Regenwasserkanal umzusetzen.

Stellungnahme Markt Teisendorf:

Da es sich um ein bestehendes, bereits bebautes Gebiet handelt, sind die entsprechenden Anlagen für die Abwasserbeseitigung bereits vorhanden. Im Gebiet gibt es in Teilbereichen einen Regenwasserkanal, im Übrigen wird das Niederschlagswasser versickert. Im Jahr 2021 wurde von der Marktgemeinde das Gesamtwasserrecht im Ortsteil Ufering erhoben und konzeptionell dargestellt. Demnach wird ein Teil des Niederschlagswassers in den Uferinger Filz und ein Teil in Fließgewässer vor der kleinen Sur geleitet. Insofern ist die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der bestehenden Erschließung gesichert und eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet ist ohne weitere Maßnahmen möglich.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung fehlt in der Begründung eine Ausführung darüber, warum die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig sind.

Stellungnahme:

Die in § 4 Abs. 3 genannten Anlagen waren auch bisher im Baugebiet nicht zulässig. Dies soll so beibehalten werden, da es Ziel des Marktes Teisendorf ist, hier insbesondere dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was verhindert werden soll

Die Begründung ist hinsichtlich des Ausschlusses der Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zu ergänzen.

Weiter FB 31

Zur ausnahmsweise zulässigen 2. Wohneinheit bei Doppelhäusern (Textliche Festsetzung I Nr.7): Worin begründet sich die städtebauliche Regelung der deutlich untergeordneten 2. WE? Die materielle Auswirkung auf die Ausnutzung des Grundstückes bleibt offenbar unangetastet, da nach wie vor auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen wird, bei der pro Wohneinheit zwei STP nachzuweisen sind. Hier wäre evtl. zu prüfen, ob als Schwellenwert eine geringere Wohnfläche einen reduzierten Stellplatznachweis rechtfertigen würde. Wie wird der Passus ausnahmsweise geregelt und unter welchen Umständen ist die Ausnahme zulässig? Welchem Bemessungswert

muss sich die Unterordnung fügen: Quadratmeter oder Kubatur im Verhältnis zum Bestand? Die Regelung ist für die Praxis noch zu unbestimmt.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die Bedenken des Landratsamtes hinsichtlich der Regelung sind nachvollziehbar und die Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Dies ist im Sinne der Nachverdichtung durchaus verträglich.

Der Plan und die Begründung sind entsprechend zu ändern.

Weiter FB 31

Zur Regelung der Abstandsflächen (Textliche Festsetzung II Nr.1)

Bei der bauordnungsrechtlichen Festsetzung erscheint die Regelung bzgl. der Abweichung nicht erforderlich, da durch den Verweis auf Art. 6 BayBO 2021 (i.d.F. vom ?) auf eine statische Anwendung verwiesen wird und die Festsetzung von der gesetzlichen Regelung nicht abweicht.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die BayBO soll nicht statisch angewandt werden. Insofern soll die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen angewandt werden und die Nennung des Jahres entfallen. Die ergänzende Festsetzung zur Abweichung soll unverändert bleiben.

Der Plan ist entsprechend zu ändern.

Weiter FB 31

Zur Regelung der Stellplätze (Textliche Festsetzung II Nr. 4):

Der Verweis auf die gemeindlichen Stellplätze sollte sich auf die rechtskräftige Fassung beziehen und auf den Hinweis „(derzeit zwei Stellplätze pro Wohneinheit)“ verzichtet werden, da hier fälschlicherweise von einer dynamischen Anwendung einer Stellplatzsatzung ausgegangen werden kann.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Im Hinblick auf eine langfristige Planungssicherheit soll entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes die Stellplatzsatzung in der derzeit gültigen Fassung angewendet werden. Der Plan und die Begründung sind entsprechend zu ändern.

Der Plan und die Begründung sind entsprechend zu ändern.

Weiter FB 31

Zum Entwurf v. 17.01.2024 werden erhebliche Bedenken geäußert, von einer Neufassung im beschleunigten Verfahren wird dringend abgeraten, hier gibt es noch zu viele Fragen ohne Antworten, auch und insbesondere zu inhaltlichen Grundzügen der Planung wie ...

Stellungnahme Markt Teisendorf

Da es sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes handelt, soll am beschleunigten Verfahren festgehalten werden. Der Plan muss ohnehin aufgrund der vorgesehenen Änderungen nochmals öffentlich ausgelegt werden. Das Verfahren nach § 13a hat auch den Vorteil, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden kann und kein Änderungsverfahren notwendig ist.

Die Begründung ist zu ergänzen.

Weiter FB 31

- Planumgriff und Nutzungsart:

Einbeziehen der Hofstelle Bauparzelle 52: liegt ein Planungserfordernis vor? Worin liegt die städtebauliche Rechtfertigung? Die Gründe hierfür sind nicht nachvollziehbar, ebenso die Beschränkung auf einen Betrieb.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Ziel der Gemeinde ist es, dass der gesamte Bereich östlich der im Osten bestehenden Verkehrserschließung im Geltungsbereich liegt. Das bestehende Baugebiet wird hier wesentlich durch die Hofstelle auf Bauparzelle 52 geprägt und daher im Zusammenhang mit dieser als Dörfliches Wohngebiet dargestellt. Für die anderen weiter westlich gelegenen Hofstellen besteht kein Planungserfordernis. Die Begründung ist zu ergänzen.

Weiter FB 31

Änderung der Nutzungsart für Bestandswohnhäuser in MDW: Die Zielsetzung ist unzureichend dargelegt und begründet, welches sind die wesentlichen Auswirkung der Änderung?

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die angesprochenen Bestandswohnhäuser (Parzellen 1-3) waren bisher als Dorfgebiet festgesetzt. Insofern entspricht die nun getroffene Festsetzung als dörfliches Wohngebiet im Zusammenhang mit der nun in den Geltungsbereich aufgenommenen Hofstelle der derzeitigen und angestrebten Nutzung und dient dem Ziel der Erhaltung des dörflichen Charakters. Die Begründung ist zu ergänzen.

Weiter FB 31

(Nur) teilweise Einbeziehung Bebauungsplan „Ufering – Linden“ mit Änderung in WA: Auswirkungen auf Festsetzung MD und auf Betrieb?

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die bestehenden Wohnhäuser waren auch bisher als WA festgesetzt. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf den Betrieb. Da nur im Bereich der Wohngebäude ein Änderungsbedarf hinsichtlich einer Nachverdichtung gegeben ist, bleibt der übrige Bereich von Ufering-Linden von der Änderung unberührt.

Weiter FB 31

Nutzungsabgrenzungen teilweise abweichend vom FNP: Wie sind diese städtebaulich gerechtfertigt?

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen den bestehenden und von der Marktgemeinde angestrebten Gegebenheiten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Dies ist in der Begründung bereits dargelegt.

Weiter FB 31

- Nutzungsmaß:

Verteilung der festgesetzten Grundflächenzahlen, insbesondere für MDW nicht plausibel: städtebauliche Begründung?

Stellungnahme Markt Teisendorf

Der Begründung ist bereits zu entnehmen, dass eine gewisse Abstufung der Baudichte vom Ortsrand in die innen liegenden Bereiche erzielt und überall eine entsprechende Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Weiter FB 31

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Methodik und städtebauliche Rechtfertigung?

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die festgesetzte Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist zur Erhaltung des dörflichen Siedlungscharakters erforderlich. Dies ist in der Begründung bereits dargelegt.

Weiter FB 31

- Erschließung:

Öffentliche Erschließungsstraße FlNr. 905: Bestandsbreite für Nachverdichtung ausreichend?

Stellungnahme Markt Teisendorf

Da nur ein Teil der an der genannten Erschließungsstraße anliegenden Grundstücke über diese erschlossen wird (Teil erfolgt über Filzweg bzw. südliche Verkehrserschließung) ist davon auszugehen, dass die Bestandsbreite auch bei einer maßvollen Nachverdichtung ausreichend ist.

Weiter FB 31

Ortsplanerisch sollte die Zielsetzung einer Innenverdichtung gerade in Ufering, wo örtliche Versorgungseinrichtungen fehlen, keine soziale Infrastruktur vorhanden ist, eine schlechte ÖPNV-Anbindung besteht und noch dazu der Lärm offensichtlich ein größeres Problem darstellt, ausreichend plausibel begründet werden.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Eine Innenverdichtung ist prinzipiell einer Bauländerweiterung vorzuziehen und zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten unverzichtbar. Insofern wird auch auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen. Eine weitergehende Begründung ist daher nicht erforderlich.

FB 33 Naturschutz

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ufering Mitte“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht folgendermaßen Stellung genommen:

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind für Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit o.g. Vorhaben Einverständnis, sofern folgende Auflagen in den Satzungstext des Bebauungsplans Ufering Mitte übernommen werden:

- 1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- 2) Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.
- 3) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlos-

sene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

4) Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.

5) Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut- Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.

6) Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Um die Habitateignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

Für Rückfragen und eine fachliche Beratung stehen wir dem Antragsteller jederzeit gerne zur Verfügung (Tel.: 08651 773 854).

Stellungnahme Markt Teisendorf

Da es sich um ein bereits bestehendes bebautes Gebiet handelt ist eine Vorgabe zur Umrüstung schwierig. Daher sollen die genannten Auflagen mit Ausnahme von Pkt. 4 (ist hier nicht zutreffend) als Hinweis in den Plan aufgenommen werden. Ebenso der Hinweis zu Vogelnist- und Fledermauskästen.

Der Plan und die Begründung sind zu ergänzen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht insoweit Einverständnis.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird beachtet. Es besteht soweit Einverständnis.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Vom FB 23 erfolgten keine Einwendungen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die Belange der Denkmalpflege werden in der Begründung vom 17.01.2024 beachtet. Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden daher keine Einwände veranlasst.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

AB Z 25 Liegenschaften

Vom Arbeitsbereich Z 25 – Liegenschaften und Schulen erfolgt keine Stellungnahme. Das StBA Traunstein wird bei Bedarf hinsichtlich Kreisstraßen selbst eine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme Markt Teisendorf

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Beschluss:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der vorgenommenen Abwägung sind Grundzüge der Planung berührt, die einer erneuten Auslegung bedürfen. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommenen Abwägungen sowie die erneute Auslegung. Er billigt die Entwurfsfassung vom 05.07.2024 für die erneute Auslegung.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

4 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Streiblweg; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichten. Das Haus soll mit den Maßen 11,74 x 9,365 m errichtet werden und beinhaltet zwei Vollgeschosse. Die Garage soll an die Nachbargarage angrenzen und mit den Maßen 6,49 x 6,045 m errichtet werden. Das Haus soll als Hanghaus errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein 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 und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die benötigten Stellplätze sind nachgewiesen. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Es ist zu beachten, dass in diesem Gebiet Hochwasserrisiko besteht.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Bauantrag zum Anbau eines Lagerraums für Hackschnitzel und Geräte, Mühlweg - Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen im Mühlweg – Oberteisendorf an das bestehende Gebäude einen Lagerraum für Hackschnitzel und Geräte anbauen. Der Anbau soll im Norden des Anwesens mit den Maßen 10,09 x 8,00 m errichtet werden. Als Grund gibt der Antragsteller an,

dass der Bunker der Hackschnitzel-Anlage zu wenig Platz für die benötigten Hackschnitzel hat und es ohne mehr Fläche umständlich ist, diese in den Bunker einzubringen.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit Baugenehmigung vom 13.06.2022 wurde der Umbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zum Einbau von Wohneinheiten genehmigt. Voraussetzung hierfür war eine Verpflichtungserklärung, welche durch den Antragsteller unterzeichnet wurde, mit welcher somit eine Nutzungsänderung erfolgte. Aus diesem Grund handelt es sich somit um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist daher als sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Beim Umbau 2022 wurde ein Geräteraum mit 35 m² und ein Hackschnitzellager von 15 m² beantragt. Nach Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land ist der Bedarf durch den Umbau gegeben und kein weiterer Bedarf mehr notwendig.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich unzulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 1 Anwesend: 7

6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

6.1 Wasser- und Bodenverband Sur V

Der Wasser- und Bodenverband Sur V mit Sitz im Markt Teisendorf wird gemäß Bescheid des Landratsamt Berchtesgadener Land zum 01.08.2024 aufgelöst.

schließt um 17:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Marianna Baumgartner
Schriftführung