



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 17.06.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:34 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 13.05.2024
- 2 Bauleitplanung Ainring; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bürgersolarpark und 4. Änderung Flächennutzungsplan; LBA/046/2024
- 3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Bebauungsplan "Surheim Ost"; LBA/038/2024
- 4 Bauleitplanung, 4. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden I; LBA/041/2024
- 5 Bauleitplanung, 6. Änderung Bebauungsplan Hörafang; LBA/045/2024
- 6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Austragshauses, Wolfhausen; BA/069/2024
- 7 Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage, Freidling; BA/074/2024
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Mehringer Weg; BA/075/2024
- 9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

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

MGR Alois Stadler wurde wegen persönlicher Beteiligung bei Abstimmung und Beratung zu TOP 7 ausgeschlossen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 13.05.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.05.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Ainring; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bürgersolarpark und 4. Änderung Flächennutzungsplan; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit ca. 3.888 MWp beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsgebietes von Ainring.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Bebauungsplan "Surheim Ost"; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Surheim Ost“ beschlossen.

In dem Gebiet sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung zusätzlichen Wohnraums für junge Familien geschaffen werden.

Bei der Bebauungsplan handelt es sich um eine geringe Erweiterung für Wohnfläche. Der Markt Teisendorf wird bei dem Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als benachbarte

Gemeinde beteiligt. Durch die geringe Erweiterung sind aus Sicht der Verwaltung Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

Beschluss:

Durch die Bauleitplanung „Surheim Ost“ sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet, solange sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

4 Bauleitplanung, 4. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden I; Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 20.03.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Ufering Linden I gefasst. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden in die aktuelle Planfassung vom 21.05.2024 eingearbeitet.

In der Plangebiet soll eine maßvolle Nachverdichtung sowie Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden. Der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen wird Rechnung getragen. In der Planung werde die Vorgaben des Bau- und Umweltausschuss berücksichtigt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Billigung der Planung, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange notwendig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Planung für die 4. Änderung des Bebauungsplans Ufering Linden I in der Fassung vom 21.05.2024 und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Bauleitplanung, 6. Änderung Bebauungsplan Höraufing; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die Unterlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplan Teisendorf Höraufing wurden in der Zeit vom 02. bis 30.04.2024 öffentlich Ausgelegt sowie die Behörden und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Für die Handwerkskammer für München und Oberbayern wurde die Frist bis zum 02.05.2024 verlängert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen oder Einwände abgegeben worden.

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., Energie Südbayern, EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Anger, Gemeinde Inzell, Gemeinde Petting, 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, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, 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, Zweckverband Surgruppe, Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz

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

Bergamt Südbayern, Bergrechteverwaltung, Gemeinde Ainring, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Gemeinde Siegsdorf, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer, Kreisbrandrat, Markt Waging am See

Stellungnahmen zur Abwägung:

AELF Traunstein

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

Östlich des geplanten Wohnhauses befindet sich ein aktiv wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, welcher an diesen Standort ausgesiedelt hat. Bei einer Aussiedlung handelt es sich um eine enorme Investition und generationsübergreifende Planung in die Zukunft der Betriebe. Standorte werden so gewählt, dass vorhandene Bebauung möglichst weit entfernt ist. Nach unseren Berechnungen rückt das geplante Wohnhaus ca. 10 m näher an den Kälberstall heran als das bestehende Wohnhaus im WA (südlich der Planung). Die Aussage in der Begründung auf Seite 3, dass das geplante Wohnhaus nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt, ist nicht korrekt. Der vorhandene Abstand zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen (Güllegruben, Fahrsilos) und neugeplanten Wohngebäuden sollte in keinem Fall vermindert werden. Dieser neue Kälberstall, nördlich der bestehenden Fahrsilos befindet sich derzeit im Bau. Außerdem sind nach unseren Kenntnissen zukünftige Erweiterungen im Bereich der Fahrsiloplanlagen, des Milchviehstalls und der Biogasanlage geplant. Eine Erweiterung im Bereich Milchviehhaltung ist in den meisten Fällen auch mit einer Aufstockung der Tierzahl verbunden; dies führt zu einer Erhöhung der Geruchsmissionen. Die Aussage in der Begründung auf Seite 3, dass eine Erweiterung derzeit nicht geplant ist, ist demnach falsch.

Fazit: Die Agrarstrukturellen Belange sind in der Planung nicht ausreichend sachgerecht erörtert und sind daher bezüglich dieser Belange zu überarbeiten. Unter der Voraussetzung, dass die zukünftige Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt ist, kann der Planung zugestimmt werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine weitere, näher an die landwirtschaftliche Hofstelle heranrückenden Bebauung, als die mit der jetzigen Planung vorgesehene Bebauung abzulehnen ist.

Stellungnahme:

Gemäß der Abstandsempfehlung des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ für die Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Rinderhaltung ist bei einem Abstand von mehr als 120 m vom Wohngebiet von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch, die durch die Ställe hervorgerufen werden, auszugehen. Angesichts dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Konfliktsituation zwischen der festgesetzten Wohnbebauung und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Ebenso wird der Betrieb durch das Bauvorhaben in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt. Diese wird bereits jetzt weitgehend vom bestehenden Ortsrand bestimmt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt und geändert.

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Mit E-Mail vom 28.03.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

Stellungnahme:

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. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. 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/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Stellungnahme:

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.

Eisenbahnbundesamt München

Ihr Schreiben ist am 28.03.2024 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 6. Änderung des Bebauungsplans „Hörafing“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5703 Rosenheim – Freilassing ca. 216 Meter südlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise besehen 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 Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten.

2.) 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.

3.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den südlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

4.) 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.

Aufgrund der Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass Baumaschinen oder Kräne in unmittelbarer Nähe der Betriebsanlagen der Bahn aufgestellt werden oder diese überschwenken.

Hinsichtlich der Vorkehrungen gegen mögliche Schallimmissionen und Erschütterungen durch den Bahnbetrieb ist ein Hinweis aufzunehmen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist die mögliche Lärmproblematik zu berücksichtigen.

Im Übrigen werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Landratsamt BGL **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 angenommen, 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, §§ 54 f. 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.

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

Stellungnahme:

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet ist wegen der schlechten Versickerungsleistung des Untergrundes sowie der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt daher bereits seit jeher über den bestehenden Regenwasserkanal und wird in ein Regenrückhaltebecken westlich von Hörafinng abgeleitet. Insofern ist die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Erschließung prinzipiell gesichert. Da es sich um bereits bebauten Gebiet sowie ein derzeit mit einer Scheune bebauten Grundstück handelt ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung über die bestehenden Anlagen weiterhin erfolgen kann.

Der bestehende Regenwasserkanal verfügt über ausreichende Kapazitätsreserven, um das infolge der Nachverdichtung anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt und geändert.

AB 321 Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Auch wenn aus der Begründung hervorgeht, dass die grundstücksbezogene Änderung des B-Plans auf städtebaulichen Gründen basiert und hinsichtlich der Nachbargrundstücke aufgrund der bestehenden Bebauung und bereits erfolgter Änderungen kein darüberhinausgehender Planungsbedarf besteht, wird darauf hingewiesen, dass die Planung auf eine Einzelfalländerung bezogen auf die einzelne Parzelle 18 des Ursprungsplans hinweist. Dies deutet darauf hin, dass es sich um eine dem Grunde nach unzulässige Briefmarkenänderung handeln könnte. Die Planung wird damit zum einen angreifbar, andererseits besteht die Gefahr, dass der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit immer mehr funktionslos wird, was auch aus dem Ausschnitt des Ursprungsplans, der schon mehrere „Flicken“ enthält, erkennbar wird.

In Festsetzung C Nr. 1 fehlt der Bezug zu § 8 – vermutlich handelt es sich um eine der vorherigen Änderungen – dann welche? Oder die Urfassung? Das sollte auch in der gegenüberstellenden

Skizze klarer formuliert werden. Zudem ist diese Methode für den Anwender sehr schwierig, da man immer erst die verschiedenen Fassungen zusammensuchen muss, um für das Grundstück die relevanten Festsetzungen zu finden. Besser wäre es, alle Festsetzungen, die für das Grundstück nun gelten sollen, übersichtlich darzustellen.

Stellungnahme:

Das Erfordernis der Planung wurde in der Begründung dargelegt. Die angestrebte Nachverdichtung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bisher um keine Bauparzelle handelte, ist die bestehende Satzung hinsichtlich der zulässigen GRZ für die neue Parzelle 18 zu ergänzen.

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 Wasserwirtschaftsamtes Traunstein umgehend zu verständigen.

Stellungnahme:

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

Regierung von Oberbayern

Der Markt Teisendorf beabsichtigt die 6. Änderung des Bebauungsplan Höraufing, um im Ortsteil Höraufing auf dem Grundstück Fl.Nr. 2745/2 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Scheune, im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der 6. Änderung des Bebauungsplan Höraufing nicht entgegen.

Stellungnahme:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

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

Stellungnahme:

Der Markt Teisendorf nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Staatliches Bauamt Traunstein

Das Vorhaben befindet sich im Abstand von ca. 350 m zur Bundesstraße B304. Es wird ausdrück-

lich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben u.U. im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrsschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

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 –

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)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet
Der Änderungsbereich liegt in einem wasserwirtschaftlichen Wasserschutzgebiet. Maßgeblich ist die Verordnung zur Änderung der Wasserschutzgebietsordnung Tiefenthal der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe; Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 30/2003 des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 22.07.2003. Das Vorhaben widerspricht grundsätzlich nicht der Schutzgebietsverordnung.

Stellungnahme Markt Teisendorf zu 3.1:

Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Plan aufgenommen und die Begründung diesbezüglich ergänzt. Der zeichnerische Hinweis ist im Plan aufzunehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

3.2 Lage im vorläufig gesicherten / amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet - entfällt –

3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet - entfällt –

3.4 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung - 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. Die Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist zu beachten. 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 Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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

Der Planungsumgriff liegt in der Schutzgebietszone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes. Auf den Schutz der Trinkwasserversorgungsanlage und Konflikte mit der Schutzgebietsverordnung wird in der Begründung nicht eingegangen.

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. Wir verweisen daher auf § 37 WHG. 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 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.
- Nach unseren Kenntnissen liegt in Hörafig ein öffentlicher Regenwasserkanal vor. Gegebenenfalls kann dieser Kanal genutzt werden.
- Eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht möglich. Die Art und Weise des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens ist seitens des Antragstellers mit der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Die einschlägige/n Schutzgebietsverordnung/en sind zu beachten.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

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

Stellungnahme:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind im Plan bereits im Wesentlichen enthalten.

Die Begründung wird bezüglich des Wasserschutzgebiets, der Schutzgebietsverordnung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung und der Starkregenereignisse entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und der vorgenommenen Abwägung sind Grundzüge der Planung nicht mehr berührt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

**6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Austragshauses, Wolfhausen;
Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Wolfhausen im Norden der Hofstelle ein Austragshaus mit den Maßen 11,50 x 8,50 m errichten.

Aufgrund der zukunftsnahe Orientierung bezüglich der Fortführung des Betriebes soll das Austragshaus barrierefrei als Altenteiler errichtet werden. Aufgrund der vielen anfallenden Arbeitsstunden, welche nicht mehr durch die Familienmitglieder alleine zu überwinden sind, werden Fremdarbeitskräfte benötigt. Des Weiteren möchte der zukünftige Hofnachfolger Auszubildende beschäftigen, welchen die Möglichkeit gegeben werden soll, ebenfalls bei der Hofstelle zu wohnen. Im Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob ein Austragshaus bei der Hofstelle zulässig ist.

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 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land sind im Landkreis grundsätzlich Austraghäuser mit folgender Grundfläche zulässig: 9 x 12 m (108 m²) und im Regelfall E + K (kein zweites Vollgeschoss), Wohnfläche grundsätzlich 100 m².

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

**7 Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage, Freidling;
Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragsteller möchten bei ihrem Grundstück Fl.Nr. 10 Gemarkung Freidling ein Einfamilienwohnhaus mit Garage errichten. Das Haus soll mit den Maßen 11,99 x 6,49 m errichtet werden, die Garage mit 5,99 x 4 m. Die Wohnfläche soll insgesamt 80,62 m² betragen.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben ist 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.

Die zwei benötigten Stellplätze je Wohneinheit, gemäß Stellplatzverordnung des Marktes Teisendorf, sind im Eingabeplan nachgewiesen.

Im Südosten des Grundstückes grenzt der Freidlinger Mühlbachgraben an.

Ein positiver Vorbescheid des Landratsamtes Berchtesgadener Land liegt vor. Darin enthalten ist der vorgegebene Abstand zur Böschungsoberkante zum Freidlinger Bach von 5m. Ob der Abstand hierfür ausreicht ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

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

Bezüglich der Gebäudesicherheit besteht die Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen nur herzustellen, wenn im Baugenehmigungsbescheid eine Auflage mit aufgeführt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Folgende Auflage muss im Genehmigungsbescheid mit aufgeführt werden:

Die Unterhaltung des Gewässers III. Ordnung obliegt im Bereich des Vorhabens dem Bauherrn. Er hat in eigener Verantwortung alle zum Schutz seines Bauwesens notwendigen Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf festzulegen und auf seine Kosten auch auszuführen, wenn eine Gefährdung oder Beeinträchtigung seines Objekts vorliegt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 7 Persönlich beteiligt: 1

8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport, Mehringer Weg;

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen im Mehringer Weg 19 den bestehenden Stellplatz mit einem Carport überdachen. Der Carport soll mit den Maßen 6,00 x 4,00 m errichtet werden und im direkten Anschluss an den bestehenden Balkon mit Pergola in gleicher baulicher Ausführung angebaut werden. Das Dach des Carports soll eventuell begrünt werden. Die Westseite soll von oben zu zwei Dritteln mit Rhombusleisten mit Durchsicht geschlossen werden, die anderen drei Seiten sollen offen bleiben.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Teisendorf-Nordwest“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen für Wohngebäude sowie Garagen festgesetzt.

Da der Carport in der gleichen Bauausführung wie Balkon und Pergola errichtet werden soll, ist der Bauherr an die bestehenden Stahlstützen gebunden.

Die Baugrenzen der Garage sollen überschritten werden.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² im Innenbereich verfahrensfrei. Durch den Antrag auf isolierte Befreiung soll von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze Garage) befreit werden. Die straßenseitige nördliche Stahlstütze soll im Abstand von 1 m zur Straße errichtet werden.

Bei Zustimmung zur Befreiung von der Baugrenze ist zu bedenken, dass weitere Anfragen diesbezüglich in diesem Gebiet ebenfalls zugestimmt werden müsste.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung