



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 18.11.2024  
Beginn: 17:03 Uhr  
Ende: 17:59 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Ausschussmitglieder

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

#### 1. Stellvertreter

Niederstraßer, Anita

#### Schriftführerin

Hauser, Stephanie

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

#### Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2024
- 2 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Aufstellung Bebauungsplan Helfau V mit 21. Änderung des Flächennutzungsplans; LBA/064/2024
- 3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, 22. Änderung des Flächennutzungsplans; LBA/070/2024
- 4 Bauleitplanung Siegsdorf, „Sachlicher und räumlicher Teilflächennutzungsplan – Ausweisung von Konzentrationszonen für Mobilfunkanlagen“; LBA/071/2024
- 5 Bauleitplanung, 4. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden I; LBA/066/2024
- 6 Bauleitplanung, 5. Änderung Bebauungsplan GE Am Bahnhof; LBA/067/2024
- 7 Bauvoranfrage zur Errichtung eines altersgerechten ebenerdigen Bungalows, als zusätzlicher Wohnbau sowie zur Errichtung einer Doppelgarage direkt am Bungalow oder freistehend, Hochhorner Str.; BA/127/2024
- 8 Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Wohnraum an der Westseite vom Bestandsgebäude, Hochhorner Straße; BA/128/2024
- 9 Bauantrag zum Abbruch bestehender Gebäude, Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle sowie eines Gebäudes mit 4 Ferienwohnungen, Neulend; BA/129/2024
- 10 Antrag auf isolierte Ausnahme zum Aufstellen eines Geräteschuppens mit Kragdach als Holzlege, Weidacherfeld; BA/131/2024
- 11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 11.1 Liste Büroweg BA/122/2024

Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz 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 Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2024**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.10.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Aufstellung Bebauungsplan Helfau V mit 21. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung als benachbarte Gemeinde**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Helfau V“ mit der entsprechenden 21. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung hat eine Fläche von ca. 12.840 m<sup>2</sup>.

Im nördlichen Teil des bestehenden Gewerbegebiets soll die städtebauliche und planungsrechtliche Grundlage für dringend benötigten zusätzliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden, insbesondere um ortsansässigen Betrieben mit Erweiterungsbedarf eine künftige Entwicklung zu ermöglichen und an dem Ort zu halten.

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

#### **Beschluss:**

Belange des Markts Teisendorf sind mit der Bauleitplanung nicht betroffen. Auf eine weitere Beteiligung des Verfahrens wird verzichtet, solange sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

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

### **3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, 22. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Saaldorf-Surheim beschloss die 22. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche zwischen Obersurheim und Am Bahnhof. Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und eine zeichnerische Präzisierung der Darstellung und Schaffung von Planungsgrundlagen bilden.

Belange des Marktes Teisendorf sind mit der Planung nicht betroffen.

**Beschluss:**

Mit der vorgelegten Planung 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**

**4 Bauleitplanung Siegsdorf, „Sachlicher und räumlicher Teilflächennutzungsplan – Ausweisung von Konzentrationszonen für Mobilfunkanlagen“; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Siegsdorf soll um einen sachlichen und räumlichen Teilflächennutzungsplan zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Mobilfunkanlagen ergänzt werden. Grundlage für die Ausweisung der Konzentrationszonen ist das Mobilfunkstandortkonzept vom EMF-Institut Dr. Nießen.

Ziel der Planung ist es die Errichtung von Anlagen für Mobilfunk im Gemeindegebiet so zu steuern, dass unter Gewähr der Versorgung auch Gesundheitsvorsorge und Orts-/ Landschaftsbild bedacht werden. Dazu werden landschafts- und ortsbildverträgliche, versorgungstechnisch geeignete und im Hinblick auf die Wohnbebauung immissionsoptimierte Bereiche (Konzentrationsflächen) für Mobilfunkanlagen ausgewiesen.

Die Fläche der Gemeinde Siegsdorf grenzt direkt an die Fläche des Marktes Teisendorf an. In dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst ca. 80 % des Gemeindegebiets Siegsdorf. Im östlichen Bereich mit Anstieg zum Teisenberg zeigte sich topographisch bedingte funktechnische Ungeeignetheit.

In dem Gemeindegebiet vom Markt Teisendorf ist der Ortsteil Neukirchen angrenzend an eine bereits vorhandene Mobilfunkversorgung. Gemäß dem Gutachten wurde folgendes festgestellt:

Der vorhandene Standort BS08 befindet sich auf dem Dach eines Hofgebäudes in Bernbichl. Dieser von Telefónica und Telekom gemeinsam genutzte Standort dient primär zur Versorgung der Autobahn und wurde bereits bei den Folien 25, 37 und 45 besprochen.

Im Gegensatz zu der in diesem Standortkonzept erarbeiteten Empfehlung zum Einsatz „schmaler“ Sektorantennen zur Versorgung der Autobahn werden an der Basisstation BS08 „normale“ Sektorantennen eingesetzt, was in diesem Fall allerdings unproblematisch ist, da sich in diesem Bereich in der Umgebung der Autobahn keine weiteren Wohngebäude befinden, die von hohen Immissionen betroffen wären.

**Beschluss:**

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden vom Markt Teisendorf keine Einwände vorgebracht.

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

**5 Bauleitplanung, 4. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden I; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden mit Satzungsbeschluss**

In der Zeit von 02.07.2024 bis 05.08.2024 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- **keine** -

## **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 Umwelt  
BUND Naturschutz Berchtesgadener Land  
BUND Naturschutz in Bayern e.V.  
Deutsche Bahn AG Immobilien  
Deutscher Alpenverein e.V.  
EVA Vogling + Angrenzer  
Feuerwehr Teisendorf  
Gemeinde Ainring  
Gemeinde Anger  
Gemeinde Inzell  
Gemeinde Petting  
Gemeinde Saaldorf-Surheim  
Gemeinde Siegsdorf  
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  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.  
Straßenbauamt Traunstein  
Traunsteiner 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 eine Stellungnahme abgegeben:**

AELF Traunstein  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Bayernwerk TöB  
Bergamt Südbayern

Bergrechteverwaltung  
Eisenbahnbundesamt München  
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG  
Handwerkskammer für München und Oberbayern  
Industrie- und Handelskammer  
Kreisbrandrat  
Landratsamt Berchtesgadener Land  
Regierung von Oberbayern  
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Staatliches Bauamt Traunstein  
Deutsche Telekom  
Wasserwirtschaftsamt Traunstein

### **AELF Traunstein**

Schreiben vom 22.07.2024

keine Einwände

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

Wird zur Kenntnis genommen.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 09.07.2024

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-8143-0176 „Straße der römischen Kaiserzeit“ In der Nähe von Römerstraßen finden sich regelhaft Siedlungsspuren (Dörfer (sog. vici), Gutshöfe (villae rusticae) oder Straßenstationen (sog. mansiones), sowie Gräber und Materialentnahmegruben für den Bau und die Instandsetzung der Straße.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die beson-

deren Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden.  
Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geo-physikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

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

Das Bodendenkmal wird im Planteil nachrichtlich dargestellt, der Satzungstext wird ergänzt.

#### **Bayernwerk TöB**

Schreiben vom 24.07.2024

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)

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 des Marktes Teisendorf:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es wird zur Kenntnis genommen.

**Bergamt Südbayern**

Schreiben vom 05.08.2024

Gegen das genannte Vorhaben des Marktes Teisendorf bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es bestehen keine Einwände. Es wird zur Kenntnis genommen.

**Bergrechteverwaltung**

Schreiben vom 03.07.2024

Das Vorhaben berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. Vom Vorhaben sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen. Für Rückfragen sind wir gerne für Sie da.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Eisenbahnbundesamt München**

Schreiben vom 12.07.2024

Ihr Schreiben ist am 02.07.2024 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 o.g. Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

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. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.



**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird zur Kenntnis genommen.

**Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**

Schreiben vom 15.07.2024

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es bestehen keine Einwände. Es wird zur Kenntnis genommen.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Schreiben vom 05.08.2024

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

Die Marktgemeinde Teisendorf möchte im Ortsteil Ufering die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen. Es werden die Größen der Grund- und Geschossflächen sowie die angegebene Wandhöhe neu festgelegt.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände, allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend gewerbliche Nutzungen und ein Handwerksbetrieb (Landtechnik Klinger) befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht seinem Bestand und ordnungsgemäßen Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden darf.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Maßnahmen, die zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauung erforderlich sind, dürfen ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Industrie- und Handelskammer**

Schreiben vom 29.07.2024

Der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans " Ufering Linden I" können wir i. S. d. § 5 BauNVO (MD) zustimmen. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Es wird zur Kenntnis genommen.

**Kreisbrandrat**

Schreiben vom 07.07.2024

Belange des abwehrenden Brandschutzes sind durch die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen. Es ergeht keine Stellungnahme.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen.

## **Landratsamt Berchtesgadener Land**

Schreiben vom 28.07.2024

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

### *Einwendungen*

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

Einer Bebauungsplanung muss im Sinne der Konfliktbewältigung eine Erschließungs-konzeption 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 Bebauungsplan-entwurf unter Punkt 9 festgesetzt, dass 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. 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. Auch bei Nachverdichtungen ist diese Untersuchung wichtig, da für eine höhere abflusswirksame Fläche in der Regel eine größere Versickerungsanlage umzusetzen ist und gleichzeitig aber weniger freie Fläche zum Versickern bleibt.

### *Rechtsgrundlagen*

§ 1 Abs. 6 BauGB

*Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)* Erbringung des Nachweises über die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers, wie oben ausgeführt.

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

#### **Fachliche Stellungnahme des Planers:**

Ziel der aktuellen Bebauungsplanänderung ist das Ermöglichen einer Aufstockung der bestehenden Garagengebäude und des bestehenden Wohnhauses.

Bereits heute wird das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück erfolgreich versickert. Gemäß einem hydrogeologischen Gutachten aus dem Jahr 2011, das der Grundstückseigentümer aktuell vorgelegt hat, geht hervor, dass die ersten 30 m Kies, steinig, sandig, schluffiger Boden vorhanden ist, der sich für eine Versickerung gut eignet.

Durch die geplante Aufstockung des vorhandenen Wohn- und Garagengebäudes ändert sich an der zu versickernden Niederschlagsmenge kaum etwas. Lediglich durch die Neuerrichtung des

Carports kommt etwas Niederschlagswasser hinzu. Die geringe Erweiterungsfläche für die geänderte Zufahrt kann vernachlässigt werden, da diese mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt wird.

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

1. Die Zufahrt zum Wohnhaus auf Baugrundstück 421/1 (MD 2) erfolgt über das Betriebsgrundstück 421/1 (MD 1), das für MD 2 notwendige Geh- und Fahrrecht, welches über das Bauland MD 1 führt, sollte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 bzw. Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung dargestellt sein, z.B. mittels Planzeichen 15.5 der PlanZV; i.S. des Art. 4 Abs. 2 BayBO sollte im MD 2 konsequenterweise ausschließlich **betriebszugehörige** Wohn- und Büronutzung zugelassen werden.
2. Die im MD 1 max. zugelassene Grundfläche (360 m<sup>2</sup> plus 50 %) ist für den Busbetrieb samt Betriebsfläche und Zufahrt nicht ausreichend.
3. Das geänderte Baufenster in MD 2 rückt grenznah, in der offenen Bauweise städtebaulich unbegründet ohne ausreichenden seitlichen Grenzabstand, an MD 1 heran; bei entsprechender Ausnutzung wäre eine AFÜ auf MD 1 (Flurstück 421/1) erforderlich. Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse sind auf Ebene der Bebauungsplanung nicht maßgeblich.
4. Die in Nr. 10.0 festgesetzten Bau-Schalldämm-Maße an den Fassaden beziehen sich konkret auf die Bestandsnutzungen „gewerbliche Nutzung“ - „Wohnhaus“ - „Garage“. Gelten diese Maße auch dann, falls andere in einem Dorfgebiet zulässige Nutzungen umgesetzt werden? Zweckmäßig wäre eine Gliederung der zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 4 ff BauNVO.
5. Zweck und Notwendigkeit des geplanten Carports ist nicht dargelegt, die Lage des Bauwerks ist städtebaulich unerwünscht.
6. Die Begründung enthält nicht die städtebaulich erforderliche Tiefe.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden im Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt und entsprechend detaillierter beschrieben.

Die unter Pkt. 2 zugelassene Betriebsfläche ist lt. Bauherr ausreichend.

Die unter Pkt. 4 gestellte Frage betreffend Immissionsschutz wurden durch die Fachabteilung AB 321 des Landratsamtes bereits behandelt und beantwortet.

Die unter Pkt. 5 dargelegte Situierung des Carports ist aufgrund der Stellplatzverordnung notwendig und städtebaulich vertretbar.

### **AB 321 Immissionsschutz**

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ufering Linden I“ zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die bauliche Nutzung soll dabei weiterhin als MD festgesetzt werden.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der südlich verlaufenden Bahnlinie Salzburg-München sowie des östlich bestehenden Gewerbebetriebs „Klinger“ erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch die C. Hentschel Ing. GmbH (Projekt-Nr.: 2024/056822 vom 07.02.2024). Die schalltechnische Untersuchung wurde geprüft – sie erscheint aus immissionsschutz-fachlicher Sicht plausibel.

Da im Geltungsbereich offensichtlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind und die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz („Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß“) bereits vollumfänglich in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden, besteht aus fachtechnischer Sicht Einverständnis mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Ufering I“.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten****Wasserrecht:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

**Bodenschutz-Altlasten:**

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Hinweis Nr. 13.0 im Bebauungsplanentwurf ist der erste Satz (Der aktuelle Informationsstand sei beim Landratsamt einzuholen.) zu streichen. Das Einholen des aktuellen Informationsstands zu den punktuellen Bodenverunreinigungen ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans nötig. Dies ist mit der Beteiligung des AB 322 allerdings erledigt.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis wird im Satzungstext berücksichtigt.

**FB 33 Naturschutz**

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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Ufering Linden I 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, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- 3) Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene 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.

**Stellungnahme:**

Der Satzungstext wird entsprechend ergänzt.

**Zusammenfassende Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahmen des Planers berücksichtigt.

**Regierung von Oberbayern**

Schreiben vom 12.07.2024

Der Markt Teisendorf beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ufering Linden I", um im Ortsteil Ufering auf dem Grundstück Fl.Nr. 421/2 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen. Konkret sollen dadurch das bestehende Wohnhaus und das Garagengebäude aufgestockt und erweitert werden. Das Baufenster auf der Fl.Nr. 421/1 soll unverändert mit der bestehenden gewerblichen Nutzung als Busgarage bleiben. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das westliche Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in einer 7. Änderung angepasst werden. Erfordernisse der Raumordnung stehen der 4. Änderung des Bebauungsplans "Ufering Linden I" nicht entgegen.

Hinweise:

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt uns derzeit (noch) nicht vor.

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern**

Schreiben vom 15.07.2024

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

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Bauamt Traunstein**

Schreiben vom 18.07.2024

Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom**

Schreiben vom 29.07.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient

nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PT121\_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

## **Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

Schreiben vom 16.07.2024

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 / 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**

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

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

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

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation**

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](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm);

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.

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

- entfällt –

4.2.3 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt –

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Gemäß erwähnter Gefahrenkarte (UmweltAtlas) ist das gegenständliche Gebiet bezüglich Sturzfluten, flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen derzeit nicht betroffen. Auf § 37 WHG wird im Satzungstext bereits verwiesen.

**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

Nach unserem Kenntnisstand ist eine Versickerung im betrachteten Gebiet eventuell nicht realisierbar. Siehe dazu Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bescheid vom 14.12.2023, Az.: 22.2-6411.08-2022/048696. Weiterhin ist nach unserem Kenntnisstand die Niederschlagswasserbeseitigung im betrachteten Gebiet wasserrechtlich nicht geregelt und somit die Erschließung ggf. nicht gesichert. Wir empfehlen hierzu eine Rücksprache mit dem Landratsamt.

#### **Fachliche Stellungnahme des Planers:**

Der genannte Bescheid bezieht sich auf das Baugebiet „Ufering Süd-1“, insb. auf die Einleitung bei Flur-Nr. 768, Gemarkung Roßdorf. Dieses Gebiet befindet sich etwa 750 m Luftlinie, jenseits der Bundesstraße B304, entfernt. Die bekannte Sickerfähigkeit des Bodens auf dem erwähnten Flurstück kann demnach nicht als Einschätzung für die Sickerfähigkeit des gegenständlichen Gebietes herangezogen werden.

Im Zuge der Abwägungsvorbereitung wurde vom Grundstückeigentümer ein Hydrogeologisches Gutachten aus dem Jahr 2011 vorgelegt. Dies belegt, dass die ersten 30 m der Bohrung Kies, steinig, sandig, schluffiger Boden vorhanden ist. Dieser ist für eine Versickerung geeignet.

Bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering-Linden 1“ wurde eine Versickerung von Regenwasser auf eigenem Grund vorgeschrieben. Dem wurde Folge geleistet und so wird die bestehende Versickerungsanlage des Anwesens weiter genutzt.

Durch die Aufstockung der vorhandenen Bebauung, die Neuerrichtung eines Carports und Erweiterung der befestigten (wasserdurchlässigen) Flächen, wird sich die einzuleitende Menge an Niederschlagswasser nur geringfügig erhöhen.

Sollte festgestellt werden, dass die bestehende Versickerungsanlage nicht ausreicht und eine Erweiterung erforderlich wird, so ist für die Erweiterung ohnehin eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

#### **4.3.2.1 Versickerung**

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

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

#### **4.3.2.2 Einleitung in ein oberirdisches Gewässer**

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:

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen mit nachweislich geringer Verschmutzung möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.
- 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.

#### 4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung

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

#### **Fachliche Stellungnahme des Planers:**

Die genannten Hinweise sind im Satzungstext bereits berücksichtigt.

#### **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.

#### **Stellungnahme:**

Die genannten Hinweise sind im Satzungstext bereits berücksichtigt.

#### **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 genannten Hinweise sind im Satzungstext bereits berücksichtigt.

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

Die Satzungstexte werden ergänzt, sofern die Hinweise noch nicht berücksichtigt wurden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung sowie die 5. Änderung des Bebauungsplans Ufering Linden I als Satzung.

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

## **6 Bauleitplanung, 5. Änderung Bebauungsplan GE Am Bahnhof; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegrund am Bahnhof“ soll eine Änderung bzw. Erweiterung des

Bebauungsplans erfolgen. Ziel der Änderung ist, die Nachfrage an Gewerbeflächen in einem städtebaulichen Verfahren zu ermöglichen mit der Sicherung des Gewerbebetriebes mit Schaffung neuer Arbeitsplätze. Durch die Vergrößerung der Baugrenzen soll neues Baurecht an dem bestehenden Standort geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche GE dargestellt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ und billigt die vorgelegte Planung vom 02.10.2024. Weiter wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

### **7 Bauvoranfrage zur Errichtung eines altersgerechten ebenerdigen Bungalows, als zusätzlicher Wohnbau sowie zur Errichtung einer Doppelgarage direkt am Bungalow oder freistehend, Hochhorner Str.; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Hochhorner Straße in Neukirchen einen altersgerechten ebenerdigen Bungalow für die Eigennutzung errichten und hat hierfür eine Bauvoranfrage gestellt. Der Bungalow soll im Süden des Grundstückes mit den Maßen 11,41 x 10,66 erdgeschossig errichtet werden. Ebenfalls soll nördlich des Bungalows eine Doppelgarage mit den Maßen 7,63 x 6,00 m errichtet werden. Der Bungalow dient zur Eigennutzung des Bauherrn.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. 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.

Folgende Fragen sollen durch die Bauvoranfrage geklärt werden:

- Würde als Dachform ein Satteldach genehmigt werden?
- Würde alternativ zum Satteldach auch ein Pultdach genehmigt werden?
- Darf die Richtung vom Giebel des Bungalows Nord/Süd ausgerichtet sein?
- Darf alternativ die Richtung vom Giebel des Bungalows auch West/Ost ausgerichtet sein?
- Würde die Doppelgarage auch mit Flachdach genehmigt werden?
- Darf die Oberkante der Bungalow Bodenplatte auf Höhe der Hochhorner Str. liegen) (Zugang zum Haus soll barrierefrei ohne Stufen möglich sein)
- Müssen die 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze auch zum Friedhof hin eingehalten werden? (Die erste Gräberreihe ist unmittelbar nach der Grundstücksgrenze)

Da sich das geplante Vorhaben unmittelbare neben der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Ulrich befindet, müssen im Verfahren denkmalfachliche Gesichtspunkte durch das LRA geklärt werden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ebenfalls Häuser, welche mehrgeschossig sind. Ob sich das geplante Vorhaben in das Ortsbild einfügt ist fraglich. Die geforderten Stellplätze der Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf von je zwei Stellplätze je Wohneinheit würden durch die Doppelgarage nachgewiesen werden.

Planungsrechtlich ist das geplante Vorhaben ansonsten, außer Betracht des Ortsbildes, zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden. Die gestellten Fragen sind durch das Landratsamt Berchtesgadener Land zu beantworten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Folgende Fragen wurden durch das Gremium beantwortet:

- Würde als Dachform ein Satteldach genehmigt werden? - **Ja**
- Würde alternativ zum Satteldach auch ein Pultdach genehmigt werden? - **Nein**
- Darf die Richtung vom Giebel des Bungalows Nord/Süd ausgerichtet sein? - **Nein**
- Darf alternativ die Richtung vom Giebel des Bungalows auch West/Ost ausgerichtet sein? - **Ja**
- Würde die Doppelgarage auch mit Flachdach genehmigt werden? - **Nein**
- Darf die Oberkante der Bungalow Bodenplatte auf Höhe der Hochhorner Str. liegen) (Zugang zum Haus soll barrierefrei ohne Stufen möglich sein) - **Ja**
- Müssen die 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze auch zum Friedhof hin eingehalten werden? (Die erste Gräberreihe ist unmittelbar nach der Grundstücksgrenze) - **Ja**

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

### **8 Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Wohnraum an der Westseite vom Bestandsgebäude, Hochhorner Straße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Hochhorner Straße in Neukirchen den Wohnraum westseitig des Bestandsgebäudes um ein Wohnzimmer mit Terasse und einen Nutzraum als Hauswirtschaftsraum erweitern. Das geplante Wohnzimmer soll mit den Maßen 3,96 x 2,72 m sowie 6,61 x 4,80 m errichtet werden. Der geplante Hauswirtschaftsraum soll mit den Maßen 3,73 x 1,98 m errichtet werden. Die geplante Doppelgarage soll mit den Maßen 9,00 x 6,00 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. 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.

Folgende Fragen sollen durch die Bauvoranfrage geklärt werden:

- Würde der Anbau vom Wohnzimmer auf der Westseite mit einer Höhe von ca. 4 Meter und einem Pultdach, zusammen mit dem HWR Nutzraum in etwas geringerer Höhe hinter dem Wohnzimmer auf der Nordseite genehmigt werden?
- Würde alternativ ein Anbau mit erstem Obergeschoss, also bis zur Giebelhöhe vom Bestandsgebäude ebenfalls genehmigt werden? Für das Dach vom Anbau würde dann das Satteldach vom Bestandsgebäude verlängert werden.
- Würde die Doppelgarage auch ohne Sattel- bzw. Pultdach genehmigt werden? (Bsp. Fer-

tigarage mit Flachdach)

Da sich das geplante Vorhaben unmittelbare neben der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Ulrich befindet, müssen im Verfahren denkmalfachliche Gesichtspunkte geklärt werden. Laut Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land bestehen seitens der Denkmalpflege keine Bedenken

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

Die gestellten Fragen sind durch das Landratsamt Berchtesgadener Land zu beantworten.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den Vorschlag des Anbaus im 1. Obergeschoss mit Satteldach sowie Doppelgarage, ebenfalls mit Satteldach, zur besseren Einfügung in das Ortsbild.

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

#### **9 Bauantrag zum Abbruch bestehender Gebäude, Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle sowie eines Gebäudes mit 4 Ferienwohnungen, Neulend; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte sein bestehendes Anwesen in Neulend, welches sich in einer ersichtlich schlechten Substanz befindet, abbrechen und eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle sowie ein Gebäude mit 4 Ferienwohnungen errichten. Das bestehende Anwesen gleicht einer Bau- ruine. Das Gebäude soll mit den Maßen 15,99 x 10,99 m errichtet werden, die geplante Maschinen- und Bergehalle mit den Maßen 25,00 x 12,00 m. Die beiden Gebäude sollen etwas abwei- chend vom aktuellen Standort errichtet werden.

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

Hinsichtlich der geplanten Maschinen- und Bergehalle dient das geplante Vorhaben diesbezüglich einem landwirtschaftlichen Betrieb der Puten- und Mastaufzucht. Des Weiteren ist das geplante Gebäude mit den 4 Ferienwohnung in diesem Ausmaß nur zulässig wenn dies privilegiert ist. Be- züglich der Stellplätze je Wohneinheit 2 somit insgesamt 8 Stellplätze wurde das gemeindliche Einvernehmen für das separat beantragte Carport bereits auf Verwaltungsweg nicht hergestellt. Vom Landratsamt Berchtesgadener Land wurde eine Anhörung zur Ablehnung an den Bauherrn versandt.

Das Gremium ist zu dem Entschluss gekommen, dass der Dacheinschnitt / -terrasse nicht zum landwirtschaftlichen Hofgebäude passt. Das geplante Vorhaben fügt sich so nicht in das Ortsbild ein. Ebenfalls ist auf die Einfügung in das Ortsbild bezüglich der Höhe zu beachten.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Privilegierung, hergestellt.

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

## **10 Antrag auf isolierte Ausnahme zum Aufstellen eines Geräteschuppens mit Kragdach als Holzlege, Weidacherfeld; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen im Weidacherfeld einen Geräteschuppen mit Kragdach als Holzlege aufstellen. Der Geräteschuppen soll im Osten des Grundstücks mit den Maßen 4,60 x 2,70 m aufgestellt werden.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Oberteisendorf- Holzhausener Straße“. Demnach gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB. Gemäß 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Satz d) dürfen freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenze liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird, eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten wird, das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Gestaltung der örtlichen landschaftsbezogenen Bauweise (insbesondere Satteldach, Holzbauweise, Holz- oder Pfanneneindeckung usw.) entspricht.

Die festgesetzten Maße werden eingehalten. Die überbaute Grundfläche beträgt 12,42 m<sup>2</sup>. Die Traufhöhe von 2,75 m wird eingehalten. Die ungefähre GRZ beträgt inkl. des Vorhabens ca. 175 m<sup>2</sup>, für das Grundstück ist eine GRZ von 197,05 m<sup>2</sup> zulässig. Gemäß Art. 6 Satz 7 Nr. 1 BayBO sind Garagen einschließlich Nebengebäude mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Die Länge an allen Grundstücksgrenzen darf insgesamt 15 m nicht überschreiten. Diese Vorgaben werden alle eingehalten.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Ausnahme kann zugestimmt werden. Die Bauverwaltung möchte das Gremium darauf hinweisen, dass ähnliche Vorhaben bei Zustimmung diesen Antrages in diesem Baugebiet ebenfalls nicht abgelehnt werden dürfen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

## **11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

### **11.1 Liste Büroweg**

## **Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben**

**Bauvorhaben****an LRA****Bemerkungen**

Anbau eines Auslaufes an den bestehenden Milchviehlaufstall für noch mehr Tierwohl, Roidham	23.10.2024	Privilegiertes Vorhaben
Abbruch eines bestehenden Anbaus sowie Ersatzneubau eines Gebäudes für landwirtschaftliche Anbaugeräte, Rainer	23.10.2024	Privilegiertes Vorhaben
Antrag auf Nutzungsänderung der Lagerhalle zur Produktionshalle mit Einbau einer Lagerebene und Einbau von Büroflächen im OG des Zwischenbaus sowie Errichtung einer Außentreppe am bestehenden Objekt, Warisloh	23.10.2024	Bauantrag, Festsetzungen BBP werden eingehalten
Errichtung einer Werkhalle mit Büros, Tragmoos	23.10.2024	Genehmigungsfreistellung
Überdachung und Einfassung des Eingangsbereichs, Erneuerung und Anhebung des Dachstuhls um 80 cm, Errichtung Quergiebel auf der Nordseite, Gartenweg – Neukirchen	12.11.2024	Genehmigungsfreistellung
Einbau einer Dachgaube zur Vergrößerung des Wohnraums, Achthal	08.11.2024	Positiver Vorbescheid
Anbau eines Wintergartens an das bestehende Zweifamilienhaus, Hub	11.11.2024	Bauantrag, geringfügige Erweiterung
Neubau eines Carports, Neulend	09.11.2024	Bauantrag – Ablehnung, da öffentliche Belange beeinträchtigt sind

**Zur Kenntnis genommen**

Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz schließt um 17:59 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Sabrina Stutz  
Zweite Bürgermeisterin

Stephanie Hauser  
Schriftführung