



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 19.01.2026  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Gasser, Thomas

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **2. Stellvertreter**

Gasser, Fritz

#### **Schriftführerin**

Baumgartner, Marianna

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

#### **Ausschussmitglieder**

Reitschuh, Bernhard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2025
- 2 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Bebauungsplan Sillersdorf 8. Änderung; LBA/069/2025
- 3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; 23. Änderung des Flächennutzungsplans; LBA/068/2025
- 4 Bauleitplanung Markt Teisendorf; Klarstellungssatzung Stegreuth; LBA/070/2025
- 5 Bauleitplanung Markt Teisendorf, Einbeziehungssatzung Weildorf Süd; LBA/007/2026
- 6 Bauleitplanung Markt Teisendorf, 1. Änderung Bauungsplan Roßdorf West; LBA/001/2026
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten und Neubau einer Doppelgarage in Holzfeld Rückstetten; LBA/002/2026
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Teilrückbau und Ersatzneubau des Wohngebäudes in Schwarzenberg Neukirchen LBA/005/2026
- 9 Bauantrag zum Anbau und Erweiterung des bestehenden Stallgebäudes um Freiauslauf, Krankenbox, und Trockensteher-Bereich für mehr Tierwohl in Roßdorf; LBA/003/2026
- 10 Bauantrag auf Errichtung eines teilweise überdachten Wellness - Freizeitbereichs am Dechantshof Teisendorf LBA/004/2026
- 11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage Am Staufenblick Rückstetten LBA/008/2026
- 12 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 12.1 Beschilderung Busbucht Poststr./ Lindenallee

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.

Die Tagesordnung wird um folgenden Tagesordnungspunkt ergänzt:  
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage am Staufenberg Rückstetten

Beschluss:

Für: 7      Gegen: 0      Anwesend: 7

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1      Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2025**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 08.12.2025 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; Bebauungsplan Sillersdorf 8. Änderung; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf Surheim hat in der Sitzung am 3.6.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Sillersdorf“ zu ändern. Ziel der Änderung ist es in dem größtenteils bereits bebauten Areal eine Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei die prägenden Grünflächen im Ort zu erhalten. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind Belange des Marktes Teisendorf nicht berührt.

**Beschluss:**

Belange des Markt Teisendorfs sind nicht berührt.

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

### **3      Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; 23. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Saaldorf- Surheim hat in der Sitzung am 16. Januar 2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich von Surheim zu ändern.

Ziel der Änderung ist es durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Neuaufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ mehr Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer und potenziellen Bauherren zu erreichen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind Belange des Marktes Teisendorfs nicht betroffen.

**Beschluss:**

Belange des Marktes Teisendorfs sind nicht betroffen.

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

**4 Bauleitplanung Markt Teisendorf; Klarstellungssatzung Stegreuth; Satzungsbeschluss**

Im Ortsteil Stegreuth ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Der beabsichtigte Bereich für die Errichtung des Gebäudes befindet sich im Übergang vom Innen- zum Außenbereich. Zur konkreten Beurteilung des Gebietscharakters ist der Erlass einer Klarstellungssatzung notwendig.

Durch das Planungsbüro Planquadrat Fritsche GmbH wurde ein Entwurf der Satzung vorbereitet. Der Geltungsbereich bzw. der Satzungsentwurf wurde vorab mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land abgestimmt.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung betrifft den östlichen Bereich des Ortsteils Stegreuth, und grenzt im südlichen Bereich an eine bestehende Einbeziehungssatzung an. Innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Klarstellungssatzung „Stegreuth Ost“ in der Fassung vom 27.08.2025 als Satzung.

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

**5 Bauleitplanung Markt Teisendorf, Einbeziehungssatzung Weildorf Süd; Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss**

In der Zeit vom 07.10. bis 10.11.2025 wurde für die Einbeziehungssatzung Weildorf Süd die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayernwerk TöB, Feuerwehr Teisendorf, Ge-

meinde Saaldorf-Surheim, Luftamt Südbayern, Polizei Freilassing, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Bauleitplanung Telekom, Traunstein Rettungsleitstelle, Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Wirtschaftsfördergesellschaft BGL.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die keiner Abwägung bedürfen:

AELF Traunstein Forsten vom 10.10.2025, AELF Traunstein Landwirtschaft vom 14.10.2025, BUND Naturschutz Berchtesgadener Land vom 13.10.2025, Energienetze Bayern vom 07.10.2025, Industrie- und Handelskammer vom 09.10.2025, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 04.11.2022, Staatliches Bauamt Traunstein vom 27.10.2025.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die einer Abwägung bedürfen:

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 16.10.2025**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Bau- und Kunstdenkmäler:

- D-1-72-134-230: Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule
- D-1-72-134-205: Türgewände, aus Högler Sandstein, bez. 1862.
- D-1-72-134-209: Ehem. Bauernhaus mit Widerkehr, zweigeschossiger verputzter Wohnteil mit Kniestock, Flachesatteldach und Hochlaube, Sandsteinportal bez. 1837.
- D-1-72-134-203: Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss, angefügter Sakristei mit Vorhalle und Kapelle sowie Westturm, 1429, Welsche Haube mit Zwiebellaterne 1765; mit Ausstattung.
- D-1-72-134-207: Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger unverputzter Bruchsteinbau mit Flachsatteldach, Kniestock und Hochlaube, bez. 1825, Umbau bez. 1844.

Zwischen den o.g. Baudenkmalern und den neu geplanten baulichen Anlagen besteht wegen weiterer Nachbarbebauung oder der geplanten Eingrünung des Planungsgebiets keine direkte Sichtbeziehung. Die bereits erfolgte nachrichtliche Erwähnung der Baudenkmalern und ihre Kennzeichnung im zugehörigen Planwerk mit den entsprechenden Hinweisen zu den geltenden Schutzbestimmungen sind ausreichend.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalern/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-8143-0088, Villa rustica der römischen Kaiserzeit. Da die Ausmaße des Siedlungsareals sowie die zugehörige Infrastruktur zum aktuellen Zeitpunkt unbekannt sind, sind im direkten Umfeld weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

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/od/wms/gdi/v1/denkmal>

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, angemessene 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 besonderen 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 der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526\\_blfd\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf](#) (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD 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).

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)).

### **Abwägung Markt Teisendorf:**

Die Hinweise im Plan zu den Baudenkmalern sind ausreichend.

In Bezug auf Bodendenkmäler ist der bisherige Hinweis im Plan durch folgenden Hinweis zu ersetzen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Die Begründung ist ebenfalls entsprechend anzupassen.

### **Brandschutzdienststelle LRA BGL vom 28.10.2025**

zur im Betreff genannten Angelegenheit wird wie folgt fachtechnisch Stellung genommen. Als Un-

terlagen standen mir die Ihrerseits per E-Mail übersandten Dateien zur Verfügung. Die örtlich zuständige Feuerwehr Weildorf kann das Plangebiet (weiterhin) innerhalb der 10- minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwegesetzes erreichen. Bei den weiteren Planungen zu den Erschließungen ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die Wasserversorgung wird vermutlich auf Grund des Baubestandes ausreichend sein. Dies bitte ich eigenverantwortlich zu beurteilen. Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

### **Abwägung Markt Teisendorf**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

### **Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.10.2025**

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Marktgemeinde Teisendorf. Mit Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll eine Umnutzung bisheriger landwirtschaftlicher Gebäude sowie eine maßvolle bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Wir begrüßen hierbei das Ziel, die im Satzungsbereich dörflich geprägte Struktur zu erhalten und unter Berücksichtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe eine maßvolle bauliche Entwicklung sowohl der Handwerksbetriebe als auch der Wohnnutzung zu erreichen.

Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände. Vorsorglich möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Satzungsgebiet Handwerksbetriebe befinden, die in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf von den neuen Festsetzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) sowie im Hinblick auf Ihre Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Im Zuge der Umnutzungen sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich künftig keine negativen Auswirkungen für bestehende Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben.

### **Abwägung Markt Teisendorf**

Prinzipiell bestehen keine Einwände. Innerhalb des bestehenden Ortsteiles befinden sich im Nahbereich eine Bäckerei ein Lohnunternehmen und ein Metallbaubetrieb. Eine Beeinträchtigung dieser Betriebe infolge der Einbeziehungssatzung oder der geplanten Umnutzung wird nicht befürchtet.

### **Landratsamt BGL vom 05.11.2025**

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

#### Einwendungen (AB-322 Wasserrecht)

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 Entwurf des Bebauungsplans lediglich angegeben, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern und die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen ist. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung ist allerdings bereits im Rahmen der Bebauungsplanung nachvollziehbar sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung stattfinden kann. Dies kann beispielsweise durch Untersuchungen (wie Sickertests oder

Bodenuntersuchungen) dargestellt werden oder es wird erklärt, dass ein Regenwasserkanalanschluss geschaffen wird. 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. Sofern keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens oder einer etwaigen zentralen Einleitung über einen Kanal vorliegen, kann keine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erfolgen. Auch bei Nachverdichtungen ist die Sickerfähigkeit dringend nachzuweisen, da einer größeren abflusswirksamen Fläche weniger sickerfähige Fläche gegenübersteht, wodurch sich die technische Umsetzbarkeit wesentlich ändern kann.

### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Beim vorliegenden Plan handelt es sich um keinen Bebauungsplan, sondern um eine Einbeziehungssatzung. Diese legt lediglich fest, welche Bereich in den bebauten Ortsteil einbezogen werden soll bzw. wo künftig die die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft. Eine konkrete Bebauung ist nicht festgesetzt und es kann daher auch nicht konkret beziffert werden, wieviel Niederschlagswasser abgeleitet werden muss.*

*Der Bereich ist bereits zum Teil bebaut und an die Ortskanalisation im Trennsystem angeschlossen. Das auf dem Rathausweg anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken wird versickert. Dies ist auch, sofern technisch möglich, bei allen künftigen Bauten so vorzusehen. Sollte sich im Rahmen künftiger Planungen herausstellen, dass eine vollständige Versickerung nicht realisierbar ist, kann eine Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal erfolgen. Eine Konfliktverlagerung auf angrenzende Grundstücke findet nicht statt.*

*Der Einwand ist daher zurückzuweisen. Die Begründung ist hinsichtlich des bestehenden Regenwasserkanals zu ergänzen.*

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

Verfahren:

–

Inhalt:

#### 1. (Verkehrerschließung)

Problematisch ist die mangelhafte Verkehrerschließung der Einbeziehungsfläche, da der Rathausweg für den allgemeinen Pkw-Verkehr gesperrt und nur für Anlieger freigegeben ist. Dies müsste für eine bauliche Entwicklung nachgebessert werden, zumal hierüber auch eine Kfz-Werkstatt angebunden ist.

### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Die Verkehrerschließung ist durch die bestehenden Anlagen, die ausreichend dimensioniert sind, gesichert. Insofern ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Eine Zufahrt zur Kfz-Werkstatt ist auch für Kunden möglich. Sollte sich dennoch herausstellen, dass sich im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung im Gebiet der Rathausweg für den allgemeinen Verkehr freigegeben werden soll, so ist dies möglich und kann von der Gemeinde veranlasst werden.*

#### 2. (Nutzungssituation des Gewerbebetriebes)

Unklar ist außerdem die aktuelle und auch die zukünftige Nutzungssituation des bereits vorhandenen Kfz-Betriebes. Ist dieser gebietstypisch? Welche Entwicklungsmöglichkeiten hat er, um gebietstypisch zu bleiben? Welche Bestandteile des Betriebes und welche Betriebsgebäude sind baurechtlich genehmigt?

### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Die Satzung legt lediglich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich fest. Künftige Bebauung*

und Nutzung müssen sich einfügen. Es ist nicht Aufgabe der Satzung festzustellen, welche Anlagen bereits genehmigt sind.

*In der Begründung ist bereits dargelegt, dass gemäß fachtechnischer Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (AB 311.4) der Betrieb einer Kfz-Werkstatt mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets gut vereinbar ist. Durch die landwirtschaftliche Prägung der Umgebung ist anzunehmen, dass der Hintergrundlärmpegel auf einem vergleichsweise hohen Niveau liegt, wodurch die hinzukommenden Immissionen des geplanten Vorhabens weniger ins Gewicht fallen.*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ggf. entsprechende Auflagen in den Genehmigungsbescheid zu übernehmen, so dass sichergestellt ist, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.*

### 3. (Konfliktbewältigung im BLP-Verfahren, nicht danach)

Im Sinne der notwendigen Konfliktbewältigung, der städtebaulichen Ordnung und der zu berücksichtigenden Belange empfehlen wir die Aufstellung eines (evtl. einfachen) Bebauungsplanes, der konkret den zulässigen Rahmen der zulässigen Nutzungen, der künftigen Erschließung und der Ortseingrünung prüft und verbindlich regelt. Ein Verlagern der Prüfung auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren, wie es z.B. die textliche Festsetzung V.2 vorsieht, dürfte nicht zulässig sein.

#### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Da im überwiegenden Ortsteil von Weildorf eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich ist, wird im vorliegenden Einbeziehungsbereich, der überdies bereits zum Teil bebaut ist und nur kleinräumige Ergänzungen ermöglicht, ebenso keine Notwendigkeit für weitergehende Regelung über einen Bebauungsplan gesehen. Unüberwindbare Konflikte sind nicht zu erwarten.*

*Die in V.2. getroffene Festsetzung zur Eingriffsregelung ist möglich und sinnvoll, da die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahme unmittelbar vom künftigen Eingriff abhängen. Dieser ist aber derzeit im Detail nicht bekannt und kommt erst im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zum Tragen. Auch gab es diesbezüglich keine Bedenken von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde*

### 4. (Ortsrand und Baugestaltung)

Im Hinblick auf das relativ intakte Ortsbild von Weildorf wären ein paar Bestimmungen zur Baugestaltung, insbesondere hier am südlichen Ortsrand, zweckmäßig bzw. als zu berücksichtigender Belang nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geboten.

#### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 dürfen Einbeziehungssatzungen nur insoweit enthalten, als dies absolut unerlässlich ist. Vielmehr sollen sich Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich der Baugestaltung in den Bestand einfügen. Es ist daher davon auszugehen, dass das relativ intakte Ortsbild von Weildorf auch künftig fortbestehen wird. Auf Festsetzungen zur Baugestaltung wird daher verzichtet*

Redaktionell:

### 5. (Rechtsstand BauGB)

In der Präambel sollte der Rechtsstand der jeweiligen Normen angegeben werden, um diesbezüglich Rechtsklarheit für alle künftigen Leser bzw. Benutzer des Plans zu schaffen.

#### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Die Angabe des Rechtsstandes ist bei Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB entbehrlich, da für die künftige Bebauung im Innenbereich immer der aktuelle Stand gilt.*

*Auf eine Angabe des Rechtsstandes des BauGB wird verzichtet.*

AB 321 Immissionsschutz

Es besteht kein Anlass für Einwendungen, Bedenken oder Hinweise.

**Abwägung Markt Teisendorf**

*Wird zur Kenntnis genommen.*

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 Entwurf des Bebauungsplans besteht insoweit Einverständnis.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die denkmalfachlichen Belange wurden in der Begründung beachtet, daher bestehen von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken im Verfahren.

**Abwägung Markt Teisendorf**

*Wird zur Kenntnis genommen.*

FB 33 Naturschutz

Es besteht kein Anlass für Einwendungen, Bedenken oder Hinweise.

**Abwägung Markt Teisendorf**

*Wird zur Kenntnis genommen.*

FB 23 Straßenverkehrswesen

Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist die Gemeinde Teisendorf. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde ist am Verfahren zu beteiligen.

**Abwägung Markt Teisendorf**

*Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.*

FB 41 Gesundheitswesen

Aus Sicht des Gesundheitsamtes verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.

**Abwägung Markt Teisendorf**

*Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Darauf wird im Plan hingewiesen.*

**Markt Teisendorf Straßenverkehrsbehörde vom 03.11.2025**

Durch die Bepflanzung sollte es zu keinen Einschränkungen der Sichtverhältnisse der Ausfahrten kommen. Zudem sollten die Bäume wegen der RPS in Pflanzabstand von 4,5m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden. Allerdings ist die RPS für Ortsverbindungsstraßen nur eine Empfehlung.

Bezüglich der Unfallstatistik von der PI Freilassing die Rückmeldung, dass seit 2020 lediglich Abbiegeunfälle, die im Zusammenhang mit der Kreuzung Weildorf/Hörafing stehen, bekannt sind.

**Abwägung Bauamt Markt Teisendorf**

*In den Plan soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass es durch die Pflanzung von Bäumen zu keinen Einschränkungen der Sichtverhältnisse der Ausfahrten kommen sollte. Bäume sollten daher einen Astansatz von mehr als 2,5 m aufweisen und es wird die Einhaltung eines Abstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand empfohlen.*

**Regierung von Oberbayern vom 31.10.2025**

die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende

Stellungnahme ab: Planung Der Markt Teisendorf beabsichtigt mit der Einbeziehungssatzung „Weildorf-Süd“ die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude sowie eine maßvolle bauliche Ergänzung am südlichen Ortsrand von Weildorf. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,67 ha (Fl.-Nrn. 25 und 31 Gem. Weildorf) und liegt überwiegend im bestehenden Siedlungsgefüge. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung der dörflich geprägten Struktur unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe. Vorgesehen sind insbesondere die Umnutzung eines ehemaligen Stalls und einer Maschinenhalle zu einer Kfz-Werkstatt mit Erweiterungsbau und Hackschnitzelheizung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet bzw. als sonstige Grünfläche dargestellt.

#### Bewertung

Durch die Nachnutzung vorhandener Gebäude wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert (vgl. LEP 3.1 G). Die vorgesehene Eingrünung am Ortsrand trägt zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Erhalt der dörflichen Struktur bei. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Zone III B. Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Die Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser soll gewährleistet werden (vgl. RP 18 B IV 2.1 G). Die Belange des Trinkwasserschutzes sind daher im weiteren Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

#### Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Einbeziehungssatzung „Weildorf-Süd“ nicht entgegen.

#### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Trinkwasserschutzes sind zu beachten. Darauf wird im Plan hingewiesen. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.*

#### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 24.10.2025**

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)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

##### 3.1.1 Einwendung

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Tiefenthal“ (Gebietskennzahl 2210814300035). Es sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten. Sofern Ausnahmen davon beabsichtigt sind, bedürfen diese einer Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt Berchtesgadener Land.

##### 3.1.2 Rechtsgrundlagen

Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebietes Tiefenthal für die Trinkwasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe“ (Kennzahl: 2210814300035), zuletzt geändert am 08.07.2003.

##### 3.1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Die Verordnung des jeweiligen Wasserschutzgebietes regelt die Möglichkeiten der Überwindung.

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 nicht auszuschließen sein, dass in das Grundwasser eingegriffen wird, so ist im Vorfeld abzuklären, ob entsprechende wasserrechtliche Gestattungen erforderlich sind.

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 ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes 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):

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhöht jede weitere bauliche Verdichtung innerhalb eines Wasserschutzgebietes immer mehr das Risiko für schädliche Einflüsse und gefährdet somit zunehmend dessen Schutzfähigkeit.

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.

Unter Punkt VI) Textliche Hinweise Nr. 6 wird auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser und in der Begründung Nr. 7 eingegangen und es wird auf die Geländesenke und den Fließweg gemäß der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Planbereich hingewiesen. Entsprechende hochwasserangepasste Bauweisen können daher nur dringend empfohlen werden.

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

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 der Einbeziehungssatzung ist von der Kommune nachzuweisen, wie das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann, d. h. es ist nachzuweisen, dass eine Versickerung tatsächlich erfolgen kann.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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.

### **Abwägung Markt Teisendorf**

Zu 3:

Am Plan ist unter Pkt. VI. 4. bereits ein Hinweis auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung enthalten. Insofern ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung entsteht.

Zu 4:

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

Der Bereich ist bereits teilweise bebaut und an die Ortskanalisation im Trennsystem angeschlossen. Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der bestehenden Versorgungsleitungen wird ausgegangen.

Das auf dem Rathausweg anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken wird versickert. Dies ist auch, sofern technisch möglich, bei allen künftigen Bauten vorzusehen. Sollte sich im Rahmen künftiger Planungen herausstellen, dass eine vollständige Versickerung nicht realisierbar ist, kann eine Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal erfolgen.

### **Zweckverband Surgruppe vom 06.10.2025**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur Einbeziehungssatzung „Weildorf – Süd“ wie folgt Stellung.

Der Bereich Einbeziehungssatzung „Weildorf – Süd“ befindet sich im Wasserschutzgebiet Tiefenthal Zone IIIB', somit ist für eine geplante Bebauung die Schutzgebietsverordnung vom 05.06.2000 (veröffentlicht 20.06.2000 Amtsblatt Nr. 25), vor allem die Punkte – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –, zu beachten.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband keine Einwände.

### **Abwägung Markt Teisendorf**

*Die Schutzgebietsverordnung ist beachtet. Es bestehen keine Einwände.*

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung sowie die Einbeziehungssatzung Weildorf Süd als Satzung.

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

**6 Bauleitplanung Markt Teisendorf, 1. Änderung Bebauungsplan Roßdorf West;  
Abwägung während der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangene Stellungnahme mit Satzungsbeschluss**

### **Stellungnahmen / Abwägungen**

## 1. Bebauungsplan-Änderung „Rossdorf West“

In der Zeit vom 09. bis 30.12.2025 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Während der erneuten Beteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

**Es wurde nur das Landratsamt Berchtesgadener Land beteiligt.**

### **Landratsamt Berchtesgadener Land**

Schreiben vom 19.12.2025

## **2.5 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**

#### *1. (GR2 Bauparzelle 1 – Gemeinbedarfsfläche Feuerwehrrätehaus):*

Festgesetzt wird eine max. zulässige GR2 von 715 qm. Damit verbunden ist eine abweichende Zulässigkeit zur 50 %-Regelnorm des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Zugleich errechnet sich bezogen auf die Baugrundstücksfläche von 870 qm eine zulässige GRZ von 0,82, was eine Überschreitung der absoluten Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bedeuten würde. Von Regelnormen abweichende Festsetzungen sollten regelmäßig städtebaulich begründet sein, die Kappungsgrenze zur überbaubaren Fläche sollte grundsätzlich nicht überschritten werden.

#### **Abwägung:**

Eine GRZ von 0,8 entspricht einem errechneten GR2-Wert von 696 qm. Dieser Wert ist in Abgleich mit der vorliegenden Planung ausreichend.

**Für die Parzelle 1 wird der Wert der GR2 von 715 auf 695 reduziert.** Damit wird der absolute Wert der Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten.

#### *2. (GR2 Bauparzelle WA 3):*

Gegenstand der Änderung für Bauparzelle 3 ist eine Erhöhung der zulässigen GR2 von 240 qm auf neu 275 qm. Damit verbunden ist eine abweichende Zulässigkeit zur 50 %-Regelnorm des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Von Regelnormen abweichende Festsetzungen sollten regelmäßig städtebaulich begründet sein, nicht durch einen Einzelbauwunsch.

#### **Abwägung:**

Es ist richtig, dass der festgesetzte Wert die 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO übersteigt. Auf § 17 BauNVO wird verwiesen. Dieser nennt Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete. Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet liegt bei 0,4. Mit einer möglichen Überschreitung von 50 % liegt dieser bei 0,6.

Der festgesetzte Wert für die GR2 von 275 qm liegt nur knapp über dem Orientierungswert von GRZ 0,4 (= 266 qm), aber weit unter dem möglichen 50%tigen Überschreitungswert.

Auf die Notwendigkeit der Anhebung des GR2-Wertes geht die Begründung bereits auf Seite 6, Pkt. 5.3, Abs. 2, letzter Satz ein.

### 3. (Baulinie für Garagen – Bauparzelle WA 3):

Die planliche Festsetzung „Baulinie - Garagen“ für die Garagenfläche ist festsetzungsmethodisch nicht korrekt, für Garagen und Nebenanlagen ist keine „Baulinie“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, sondern regelmäßig das sonstige Planzeichen Nr. 15.3 der PlanZV für Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit entsprechender Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ zu verwenden. Da es sich lediglich um eine Fläche von ca. 33 m<sup>2</sup> handelt, ist nicht ersichtlich, warum die Topographie des Geländes hier die Festsetzung einer Baulinie zwingend erforderlich macht und Planzeichen Nr. 15.3 nicht genutzt werden könnte, zumal die Fläche bereits den städtebaulichen Zielen des Marktes entsprechend bebaut ist.

#### **Abwägung:**

Bereits in der letzten Auslegung wurde hierzu wie folgt Stellung genommen:

Die Festsetzung einer Baulinie begründet sich aus der Topographie des Geländes und ist daher städtebaulich notwendig. So begründet sich auch die Verwendung des Planzeichens 3.4 der PlanZV. Für das gesamte Baugebiet ist eine Zuordnung zur Topografie zwingend notwendig. Die schließt somit auch die Festlegung einer Baulinie mit ein.

### 4. (Grünflächen):

Bei den festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ handelt es sich faktisch um künftiges Straßenbegleitgrün. Straßenbegleitgrün ist regelmäßig keine eigenständige öffentliche Grünfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, sondern üblicherweise Bestandteil des öffentlichen Straßenraums und festsetzungsmethodisch der Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zuzuschlagen. Die festzusetzende Straßenbegrenzungslinie schließt Fahrbahn und auch Straßenbegleitgrün mit ein, letzteres kann hinweislich grün dargestellt werden.

#### **Abwägung:**

Gemäß Aussage des Landratsamtes wird auf die Festlegung des Straßenbegleitgrüns verzichtet und die gesamte Fläche als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dargestellt.

### 5 (Eingrünung):

Das Orts- und Landschaftsbild sollte berücksichtigt werden (Belang § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB): Durch geeignete Festsetzungen sollte eine wirksame Eingrünung gesichert werden.

#### **Abwägung:**

Bereits in der letzten Auslegung wurde hierzu wie folgt Stellung genommen:

*Aufgrund der Forderung des Landratsamtes Berchtesgadener Land, die Straßenverkehrsfläche zu verbreitern, steht für eine Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und / oder Bäumen auf dem Flurstück Nr. 329 keine ausreichende Fläche mehr zur Verfügung.*

*Der Erwerb von zusätzlicher Fläche auf dem benachbarten Flurstück-Nr. 328 ist nach Rücksprache des Marktes mit der Eigentümerin nicht möglich. Den Abschluss dieser Siedlungsstruktur bildet somit das Flurstück Nr. 329 als Gemeindeverbindungsstraße.*

#### Redaktionell:

### 6. (Verfahrensnorm):

In der Begründung auf S. 2 (unter 2.1) ist § 30 BauGB als Verfahrensnorm mit aufgeführt. Diese ist jedoch eine Zulässigkeitsnorm und daher zu streichen. Auf S. 3 (unter 2.2.2) fehlt § 4a Abs. 3 BauGB als Norm für die erneute Beteiligung, diese ist noch zu ergänzen.

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell umgesetzt.

7. (Verfahrensvermerke):

Im Plan stimmt in den Verfahrensvermerken bei Nr. 3 das Datum der Auslegungszeit nicht. Bei Nrn. 4 und 5 ist (wie auch in der Begründung) § 4a Abs. 3 BauGB noch zu ergänzen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und redaktionell umgesetzt.

8. (Anschreiben):

In Schreiben auf S. 2 (Abs. 4 letzter Satz) ist zu lesen: „Die Aufstellung erfolgt im Verfahren im Regelverfahren.“ Das ist nicht korrekt.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zusammenfassende Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Stellungnahmen des Planers berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan 1. Änderung „Roßdorf West“ als Satzung.

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

**7 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten und Neubau einer Doppelgarage in Holzfeld Rückstetten; Beschluss zur Zustimmung**

Für das Grundstück Holzfeld 17 in Rückstetten Flur Nr. 646/14 Gemarkung Rückstetten wird eine Bauvoranfrage zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Erweiterung auf zwei Wohneinheiten und Neubau einer Doppelgarage gestellt. Das Grundstück befindet sich überwiegend im Innenbereich, der westliche Teil im Außenbereich. Der geplante Anbau an das Gebäude befindet sich noch im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als WA „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, wenn sich diese in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Mit der geplanten Erweiterung werden die Anforderungen erfüllt. Die Erschließung ist gesichert und das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt bzw. die Zustimmung zu dem Vorhaben in Aussicht gestellt.

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

**8 Antrag auf Vorbescheid zum Teilrückbau und Ersatzneubau des Wohngebäudes in Schwarzenberg Neukirchen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Für das Grundstück Schwarzenberg 1 in Neukirchen wird ein Antrag auf Vorbescheid zum Teilrückbau und Ersatzneubau des Wohngebäudes gestellt. Das Gebäude befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Die Beurteilung für den Ersatzbau im Außenbereich erfolgt nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.

Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet. Entsprechende Baugenehmigungen liegen vor. Gemäß Bestätigung Planungsbüro weist das Gebäude erhebliche Mängel auf.

Weitere Voraussetzung für den Ersatzbau ist, dass das Gebäude von der Familie bewohnt war und auch künftig durch die Familie selbst genutzt wird. Unter der Voraussetzung, dass diese Vorgabe erfüllt werden kann das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

**Beschluss:**

Unter der Voraussetzung der Erfüllung des § 35 Abs. 2 Buchst. D BauGB kann das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

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

**9 Bauantrag zum Anbau und Erweiterung des bestehenden Stallgebäudes um Freiauslauf, Krankenbox, und Trockensteher-Bereich für mehr Tierwohl in Roßdorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Für das Grundstück Roßdorf 11 und 13 Gemarkung Roßdorf wird ein Antrag auf Anbau und Erweiterung des bestehenden Stallgebäudes um Freiauslauf, Krankenbox, und Trockensteher-Bereich für mehr Tierwohl gestellt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Roßdorf. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als MD Dorfgebiet dargestellt, wonach die Erweiterung einer Landwirtschaft grundsätzlich zulässig ist.

Da sich die geplante Erweiterung teilweise in Bereich der Anbaubeschränkungszone liegt, ist das staatliche Bauamt am Verfahren zu beteiligen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt

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

**10 Bauantrag auf Errichtung eines teilweise überdachten Wellness - Freizeitbereichs am Dechantshof Teisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Für das Grundstück Dechantshof 3 in Teisendorf wird die Erweiterung zur Errichtung eines teilweise überdachten Wellness Freizeitbereichs beantragt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Familienkolping Hotel dargestellt. Außerdem liegt das Gebiet im Geltungsbereich der

Klarstellungssatzung Dechantshof. Die Beurteilung richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Im Innenbereich sind Vorhaben zulässig die sich in die Umgebung einfügen. Bei den beantragten Vorhaben handelt es sich um eine geringe Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs. Das Vorhaben ist zulässig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage Am Staufenbergblick Rückstetten;  
Genehmigung**

Für das Grundstück Fl. Nr. 645/7 Gemarkung Rückstetten Am Staufenbergblick wird ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rückstetten I“ zur Errichtung einer Garage mit Keller gestellt. Gemäß den Bebauungsplan sind Garagen in den Bauflächen zu errichten. Für eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks wird beantragt, die Garage an die östliche Grundstücksgrenze zu verschieben.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich grundsätzlich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung der Errichtung der Garage wird zugestimmt.

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

**12 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

**12.1 Beschilderung Busbucht Poststr./ Lindenallee**

Bauausschussmitglied Markus Putzhammer bittet um Rückmeldung bezüglich der Beschilderung der Busbucht in der Lindenallee gegenüber der Raiffeisenbank. Laut Auskunft von Ersten Bürgermeister Gasser wird die Busbucht nur zu Schulzeiten benötigt. Eine entsprechende Beschilderung wird angebracht.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner  
Schriftführung