



Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.05.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**3. Bauleitplanung: Bebauungsplan "Nördlich der Autobahnzufahrt" Neukirchen, 4. Änderung;
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

In der Zeit vom 23.02.2021 bis 23.03.20221 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

E-Mail von Bernhard und Elisabeth Reitschuh vom 20.03.2022:

Hiermit legen wir fristgerecht gegen oben genannten Bebauungsplan Einspruch ein. Auf unserem Grundstück Fl.Nr. 240/8 ist eine Erweiterung der Gebäudegröße auf maximal 9,80 Meter vorgesehen. Die Erweiterung auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 240/6 ist mit 12,20 Meter geplant. Das ursprüngliche Grundstück wurde 2009 zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften in genau gleich große Flächen geteilt. Somit müsste unserer Meinung nach auch eine gleich große Erweiterung zulässig sein. Wir bitten den Sachverhalt zu prüfen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Intention des Bebauungsplanes war die möglichst große Erweiterung der Baugrenzen sowie des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Erweiterung auf 9,80 m ist der bereits vorgegebenen Gebäudefluchtlinie geschuldet. Eine Erweiterung auf ca. 12 m hätte folgende Nachteile:

- Städtebauliche „Auflassung“ der Gebäudelinie“
- Wohnhauslänge von ca. 24 m

Ergebnis der Diskussion:

Das Gremium ist der Auffassung, dass die Einhaltung der Gebäudefluchtlinie städtebaulich wenig Einfluss hat. Hier tritt der Vorteil der größeren möglichen Nachverdichtung in den Vordergrund.

Beschluss:

Die südöstliche Baugrenze der Parzelle 45 wird von 9,80 m auf 11,50 m verlängert.

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

Schreiben von Veronika und Heinrich Schmid vom 17.03.2022:

Lt. Aushang der 4. Änderung des Bebauungsplans nördliche Autobahnzufahrt in Neukirchen sind für die beiden Teilflächen (Bauplätze Flurstr. Nr. 35 an der Dorfstraße zwischen dem Anwesen Reitschuh und dem neuen Parkplatz) für die beiden Gebäude eine Hausbreite von 9,60 m geplant. Aus unserer Sicht ist die Hausbreite im Verhältnis zur Länge der Grundstücke zu schmal. Wir bitten deswegen um Überprüfung einer Verbreiterung auf minimum 10,50 m.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Eine Verbreiterung der Baugrenze auf 10,50 m ist städtebaulich möglich.

Beschluss:

Die Baugrenzen auf beiden Parzellen der Fl.Nr. 35 der Gemarkung Neukirchen werden auf 10,50 m verbreitert.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Schreiben von Barbara Burghartswieser vom 18.03.2022:

Derzeit liegt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Autobahnzufahrt“ öffentlich in der Gemeinde aus. Unser Grundstück Fl.Nr. 38/6 Gem. Neukirchen befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches. Unter dem Punkt 2.4 wurde in der B-Planänderung Folgendes festgelegt: Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,30 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Andere Höhen können mit Zustimmung des Marktes Teisendorf zugelassen werden, wenn besondere Geländebeziehungen dies erfordern.

Nachdem unser bestehendes Gebäude mit dem Fertigfußboden derzeit bereits 1,55 m über der Straßenoberkante liegt, beantrage ich eine Abweichung / Ausnahme für eventuelle Um- und Anbaumaßnahmen innerhalb des Bestandes in die Änderung aufzunehmen. Ansonsten hätten wir bei einer Um- bzw. Anbaumaßnahme, die in Zusammenhang mit dem Bestand steht, keine Möglichkeit einen Freistellungsantrag zu beantragen.

Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und hoffe, dass sie diesen Passus in die Änderung aufnehmen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es wird empfohlen diese Regelung bei Bestandsbauten nicht anzuwenden.

Beschluss:

Der Pkt. 2.4 wird wie folgt ergänzt: „Bestands- bzw. Altbauten sind ausgenommen“

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
Bauernverband Traunstein
EVA Voglinger + Angrenzer
Gemeinde Ainring

Amt für ländliche Entwicklung
Deutsche Bahn AG Immobilien
Feuerwehr Teisendorf
Gemeinde Anger

Gemeinde Inzell
Gemeinde Surberg
Luftamt Südbayern
Finanzdirektion
Regionaler Planungsverband Südostbayern
Rettungsleitstelle Traunstein
BUND Naturschutz BGL
Alpenverein
Landesfischereiverband Bayern
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Verein zum Schutz der Bergwelt

Gemeinde Petting
Gemeinde Wonneberg
VG Waging am See
Polizei Freilassing
Telekom
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL
BUND Naturschutz Bayern Deutscher
Landesbund für Vogelschutz
Landesjagdverband Bayern
Verein für Landschaftspflege
VCD

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

AELF Traunstein
Bergamt Südbayern
Energienetze Bayern
Gemeinde Siegsdorf
IHK für München und Oberbayern

Bayernwerk Netz Freilassing
Eisenbahnbundesamt München
Gemeinde Saaldorf-Surheim
Handwerkskammer
Surgruppe

Folgende Behörde haben eine Stellungnahme abgegeben, die eine Abwägung erforderlich machen, bzw. der Kenntnisnahme dienen.

Autobahn Südbayern – Schreiben vom 11.03.2022, Az. 4622 A8O:

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Neukirchen. Die ausgewiesene Bebauung befindet sich mit einem Abstand von ca. 28 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 8/O teilweise in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz. In Abstimmung mit dem Fernstraßenbundesamt nimmt die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Südbayern wie folgt Stellung: Im gegenständlichen Streckenabschnitt der A 8/O ist im Bedarfsplan für die Bundes-fernstraßen ein 6-streifiger Ausbau vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand kommt es zwischen dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf des Autobahnausbaus zu keiner Überschneidung. Es besteht deshalb grundsätzlich Einverständnis mit dem Planentwurf wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

Die 40-m Anbauverbotszone an der BAB 8/O gemäß § 9 FStrG ist in der Planzeichnung darzustellen.

Beschluss:

Die 40 m Anbauverbotszone wird im Plan eingetragen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Ebenso ist die 100-m Anbaubeschränkungszone an der BAB 8/O gemäß § 9 FStrG in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss:

Die 100 m Anbaubeschränkungszone wird im Plan eingetragen

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes ist Folgendes einzufügen:

"Anbaurechtliche Belange nach § 9 FStrG"

1. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Beschluss:

Der Plan wird entsprechend ergänzt. Allerdings ist festzuhalten, dass Bestandsbauten geschützt sind und Erweiterung möglich sein müssen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

2. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Diese Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Diese Regelung würde einen erheblichen Mehraufwand für Bauherrn innerhalb der 100 m Beschränkungszone bedeuten. Da es sich ausnahmslos um Bestandsbauten handelt kann auf die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes verzichtet werden.

Beschluss:

Die Planung wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

3. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

4. Im Einzelfall können Ausnahmen vom Anbauverbot nach § 9 Abs. 8 von § 9 Abs. 1 erteilt werden, wenn die Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

5. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Beschluss:

Die Planung wird hinsichtlich des Verbotes von Werbeanlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Hinweis:

Das überplante Gebiet ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahmen der Autobahn Südbayern werden für den Bereich der Anbauverbotszone redaktionell wie beschrieben übernommen.

Der Bereich der Beschränkungszone wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die redaktionellen Ergänzungen werden wie beschlossen in die Planung aufgenommen. Im Übrigen werden die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Schreiben vom 21.03.2022, Az.: P-2022-782-1 S2:

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:

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-8142-0163 „Bergbaurevier des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Kressenberger Revier)". Im Planungsgebiet liegt der historische Ortskern von Neukichen am Teisenberg und grenzt an das Bodendenkmal D-1-8142-0168 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ulrich in Neukirchen am Teisenberg und ihrer Vorgängerbauten“. Die schriftliche Erstnennung erfolgte im 12. Jh. Vermutlich reicht der ab dem Hochmittelalter urkundlich belegte Erzabbau bis in vorgeschichtlicher Zeit zurück. Im Planungsgebiet sind somit vorgeschichtliche, hoch-, spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise 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.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

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)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Beschluss:

Die Aufnahme des Hinweises für Bodeneingriffe (Pkt. 10) wird, wie vom Denkmalamt vorgeschlagen, in die Planung aufgenommen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 09.03.2022, Az.: 11-8681.1-28707/2022

Mit E-Mail vom 10.02.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und

landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen wird der **Geotopschutz** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Einwände seitens des Geotopschutzes werden nicht erhoben.

Nach Aktenlage befindet sich das im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotop Nr. 172G007 (ein aktueller Katasterauszug ist beigelegt) außerhalb des Planungsgebiets. Auswirkungen auf den Bestand oder den geowissenschaftlichen Wert des Geotops sind nicht zu besorgen. Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Tel. 09281/1800-4674, Referat 101). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Bergrechterverwaltung – E-Mail vom 11.02.2022:

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt, 4. Änderung – Neukirchen“. Wie Sie wissen, liegt das Planvorhaben auf dem fiskalischen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Matthäuszeche“.

Von der 4. Änderung hinsichtlich „Nachverdichtung“ sind keine altbergbaulichen Sachverhalte berührt. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Eisenerzbergbau auf dieser Planfläche stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls Ihnen hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Informationen oder Beobachtungen, die auf Eisenerzbergbau hinweisen, sind der Bergrechterverwaltung unmittelbar zu melden.

Beschluss:

Der Hinweis wird in die Planung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich betelligt: 0

Kreisbrandrat – Schreiben vom 12.02.2022:

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die per Mail versandten Dateien zur Verfügung. Die örtliche zuständige Feuerwehr Neukirchen erreicht das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist. Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Soll die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr erfolgen, so ist zu beachten, dass das Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist zur Verfügung steht. Die zum Anleitern notwendigen Brüstungen dürfen somit nicht höher als 8 m über dem Gelände an der jeweiligen Stelle liegen. Zum Aufrichten von tragbaren Leitern soll ein ca. 3 m langer und ca. 2 m breiter ebener Geländestreifen, mittig senkrecht vor der jeweiligen Stelle freigehalten werden. Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet

sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten. Sofern die vor genannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist keine erneute Beteiligung bei geringfügigen Planänderungen notwendig.

Beschluss:

Der Punkt Brandschutz wird in die Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Landratsamt BGL – Schreiben vom 11.02.2022, Az: AB311 1 BLP 117-2022:

AB 321 Immissionsschutz

Die Gemeinde Teisendorf beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“ zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Zur Nachverdichtung soll das Maß der baulichen Nutzung aus den bisherigen Bebauungsplänen an die neue Notwendigkeit angepasst werden, um in Einzel- und Doppelhäusern künftig bis zu 3 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Autobahn, die unmittelbar südlich verläuft. Die ursprüngliche Satzung enthält daher in § 2 Nr. 4 bereits Hinweise zu den baulichen Anforderungen zum Immissionsschutz in Abhängigkeit von der Lärmbelastung (vgl. ISO-dB-Linien im Bebauungsplan). Bislang gehen jedoch die Immissionspunkthöhe und das Bezugsjahr der Lärmberechnung nicht aus dem Bebauungsplan hervor (vgl. Hinweis i.d. fachtechnischen Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplans). Es ist davon auszugehen, dass der Lärmberechnung die Verkehrszahlen der SVZ 2015 zu Grunde liegen.

Obwohl nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass die Verkehrszahlen seit der SVZ 2015 weiter gestiegen sind, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken zur geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans, da die Daten der SVZ 2020 bislang nicht vorliegen und die auf der SVZ 2015 basierenden Festsetzungen der bisherigen Satzung zur Grundrissorientierung und zum baulichen Schallschutz weiterhin bestehen bleiben.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es erfolgt Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

Lt. Schreiben vom 10.02.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die o.g. Bauleitplanung gefasst. Laut Plan und Begründung handelt es sich jedoch um eine Änderung. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden. Grundsätzlich wird jedoch eine Neufassung des Bebauungsplanes empfohlen, siehe auch die einzelnen Punkte im Folgenden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Aufstellungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.04.2021 lautet „**Neufassung** des Bebauungsplanes“. Der Empfehlung des Landratsamtes für eine Neufassung sollte, auch aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit der Planung, gefolgt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss folgt der Empfehlung – das Verfahren wird als Neufassung fortgeführt. Die Planung wird in Begründung und Präambel entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Die geplante Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Durch die Änderung werden lt. Begründung keine Grundzüge der Planung berührt. Lt. Planung sollen jedoch unter anderem auch das Maß der baulichen Nutzung sowie die Abstandsflächenregelungen angepasst werden. Aus der Begründung sollte genauer hervorgehen, warum die Grundzüge der Planung vorliegend nicht berührt werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die in der vorhergehenden Abwägung beschlossene Neufassung bedingt auch die Anwendung des sog. „Normalverfahrens“. Das vereinfachte Verfahren wird nicht mehr weiterverfolgt. Die Stellungnahmen aus der vorliegenden Beteiligung der Öffentlichkeit wird nunmehr als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gewertet - ebenso die Beteiligung der Behörden. Das Verfahren wird mit der Beteiligung gem. § 3 / 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt. Durch die Änderung des Verfahrens wird die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Verfahren im sog. „Normalverfahren“ fortzuführen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Inhalt:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Die 2. Änderung des FNP sieht bspw. auf der Flurnummer 147 nicht mehr wie bislang private Grünfläche vor, sondern ein WA. Diese 2. Änderung ist jedoch bislang unseres Kenntnisstandes nach noch nicht rechtskräftig. Insoweit wird das Entwicklungsgebot verletzt. Da sich die 2. Änderung des FNP noch im Verfahren befindet, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB. Das Vorgehen dahingehend ist in der weiteren Planung sowie der Begründung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der im FNP geplante Erweiterungsbereich des WA weitgreifender als im B-Plan vorgesehen. Um eine weitere Änderung des B-Plans zu vermeiden, sollte geprüft werden, ob die Gemeinde nicht auch diese Flächen im B-Plan entsprechend dem FNP ausweisen möchte.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Zum Entwicklungsgebot:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Verfahren. Die Rechtswirksamkeit dieses Verfahrens wird erst veranlasst, wenn das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist; insofern ist das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

Zur Erweiterung:

Bei der Entwurfsplanung wurde der Geltungsbereich der vorigen Satzung übernommen. Die Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind, nicht im Eigentum des Marktes Teisendorf, die derzeitigen Eigentümer sind, z. Zt. nicht mit einer verbindlichen Bauleitplanung einverstanden.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen 56 bis 67 ist unbestimmt.

Beschluss:

Bei den Bauflächen handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Zur besseren Übersichtlichkeit wird in der Fläche der Parzellen 56 – 67 das Planzeichen „WA“ in den Entwurfsplan eingefügt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Die bestehende Geländesituation sollte dargestellt und berücksichtigt werden, besonders der Eintrag der Hangkante entlang der Bauflächen 36 und 38.

Beschluss:

Die Geländesituation bei den Bauflächen 36 und 38 wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Als Umgrenzung für Flächen von Garagen wird eine Baulinie verwendet. Hierfür gibt es jedoch vorrangig die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vorgesehenen Flächen, in diesem Fall mit Zweckbestimmung Garage (Planzeichen 15.3).

Beschluss:

Das Planzeichen für Umgrenzung für Flächen von Garagen wird angepasst.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Unseres Kenntnisstandes nach befindet sich in Gebäuden der Baufläche 14, welche vorliegend als Flächen für Garagen vorgesehen werden, faktisch eine Hauptnutzung. Dies sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Von einer Hauptnutzung der Garagen auf der Baufläche 14 ist dem Markt Teisendorf nichts bekannt. Die Entwurfsplanung wird nicht geändert.

Eine Anwendung der Satzung durch Dritte scheint bei der vorliegenden Planung nur schwer realisierbar. Zwar können die einzelnen Änderungen sowie die Ursprungsfassung auf einem Blatt eingesehen werden, allerdings geht nicht sofort daraus hervor, welche der Änderungen nunmehr für ein bestimmtes Grundstück heranzuziehen sind. Aus der Präambel ergibt sich, dass die Grundlage der 3. Änderung (hier ist wohl die 4. Änderung gemeint) der Bebauungsplan in seiner Fassung von 2006, sowie die 1. bis 3. Änderung sind und diese in kursiver Schrift dargestellt werden, sowie ihre Gültigkeit behalten, bis auf die in Fettdruck dargestellten textlichen

Änderungen. Dies bereitet aber bspw. bei der Feststellung, welche GRZ oder GFZ für das Grundstück anzuwenden ist, Schwierigkeiten, da sowohl die Werte der Ursprungsfassung als auch der 2. Änderung nicht durchgestrichen sind und insoweit weiter zu gelten scheinen. Dahingehend fällt auch auf, dass die Nutzungsmaße teils widersprüchlich sind sowie ggf. zu Entschädigungsansprüchen führen könnten: Lag bspw. für die Baufläche 14 in der Ursprungssatzung noch eine GFZ von 0,7 vor, betrug diese lt. 2. Änderung 1,0 und soll nun in der 4. Änderung wieder auf 0,8 gesenkt werden. Auf diese Auswirkungen geht die Begründung nicht weiter ein.

Beschluss:

Die Planung wird so angepasst, dass auch Dritte die Planung rechtssicher anwenden können. Die angesprochenen Widersprüche in Planung und Begründung werden bereinigt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Die Umgrenzung der Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Parkplatzfläche fehlt.

Beschluss:

Der Parkplatz ist öffentlich gewidmet. Der Parkplatz wird entsprechend im Planteil so festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Sofern sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Bedarf eines Lärmschutzes für die Bebauung nördlich der Autobahnzufahrt ergibt, geht aus der Planung noch keine Festsetzung hierzu hervor.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Siehe hierzu die Stellungnahme des AB 321 Immissionsschutz.

Zusammengefasst erscheint der vorliegende Entwurf derzeit nicht satzungsfähig und sollte besonders in den genannten Punkten überarbeitet werden. Zur besseren Übersicht und Lesbarkeit wird eine Neufassung des Bebauungsplanes empfohlen.

Redaktionell:

In der Begründung wird die vierte Änderung mehrere Male als dritte Änderung bezeichnet (z.B. im Titel, sowie Punkt 1.1 und 2.2). Auch ist die Präambel anzupassen.

Die Begründung ist undatiert.

Bei Aufführung der rechtlichen Grundlagen sollte die jeweils einschlägige Rechtsfassung ergänzt werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Unstimmigkeiten werden angepasst bzw. geändert. Siehe hierzu auch die vorgenommene Abwägung der Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde. Im Übrigen erfolgt Kenntnisnahme.

Beschluss:

Die Planung wird, gem. der vorgenommenen Abwägung der Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde, angepasst bzw. geändert. Die weiteren Planungen werden auf Grundlage einer „Neufassung“ durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

In den Unterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung sind die bei dem Hochwasserereignis am 05.08.2020 festgestellten Abflüsse, die zu Wasserschäden an den Anwesen Badweg 9 und Badweg 7 ½ geführt haben, nicht weiter ausgeführt. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung. Darüber hinaus ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu berücksichtigen.

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

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Bzgl. der Hochwasserereignisse wird auf die entsprechende Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen. Ein Hinweis zu den Altlasten ist bereits unter Pkt. 8 der textlichen Festsetzungen in der Planung enthalten. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Die Untere Verkehrsbehörde hat keine Einwände. Die für die Gemeindestraßen zuständige Verkehrsbehörde ist der Markt Teisendorf. Für die übergeordnete St2102 sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist dabei das Abfallwirtschaftskonzept sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden. Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb des eigentlichen Plangebiets sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das gesamte Gemeindegebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der Intensivierung von Bauland, insbesondere bei Wohnbaugebieten, v.a. die zentrums- bzw. wohnortnahen Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln oder Wertstoffhöfe, aber auch Müllsammel- und Müllübergabestellen. Insofern empfehlen wir der Gemeinde ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln und mit uns abzustimmen, welches mit Blick auf die wachsende

Bevölkerung in Neukirchen und im Übrigen in der Gesamtgemeinde auch die Belange der Abfallwirtschaft berücksichtigt. Für Neukirchen betrifft dies v.a. die Schaffung einer zentralen Wertstoffinsel.

Die Mehrung an Wohnraum soll und wird mehr Menschen in das Plangebiet holen. Dies führt zwangsläufig zu einer Mehrung an Abfallbehältnissen. Die neu festzusetzenden Grundflächenzahlen spiegeln u.E. weder die tatsächlich bereits versiegelten Flächen wieder, noch werden sie der erforderlichen Flächenmehrung, auch verursacht durch Müllhäuschen etc., gerecht. Die erforderliche Satzungs Begründung läuft insoweit ins Leere.

Mit Blick auf die erforderlichen Stellplätze weisen wir darauf hin, dass bereits bei der Bebauungsplanänderung Maßnahmen zu ergreifen sind, die eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs verhindern. Dies insbesondere mit Blick auf die Entsorgungsfahrzeuge und/oder Rettungsfahrzeuge. Im Rahmen des Begegnungsverkehrs ist dauerhaft eine lichte Fahrbahnbreite von 4,75 m durchzusetzen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es werden die Hinweise zu einem Abfallwirtschaftskonzept sowie Stellplätze (Stellplatzsatzung) und Fahrbahnbreite aufgenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Nachverdichtung von bestehenden Flächen gemäß den Forderungen des Landesentwicklungsprogrammes und der Regierung von Oberbayern handelt.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 22.03.2022, Az: ROB-2-8314.24 01 BGL-15-14-3:

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:
Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung im Süden des Ortsteils Neukirchen am Teisenberg, zwischen der Autobahnzufahrt im Süden und dem „Badweg“ im Norden ermöglicht werden. Zu diesem Zweck sollen die Flächen der Baugrenzen vergrößert und somit das Maß der zulässigen baulichen Nutzung angepasst werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 7,1 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan überwiegend als Wohngebiet sowie in einem Teilbereich als Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

Bewertung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen - Nördlich der Autobahnzufahrt“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen. Auch wenn der Ortsteil Neukirchen am Teisenberg über eine Grundschule und einen Kindergarten verfügt, sollte die künftige Siedlungsentwicklung des Marktes Teisendorf jedoch verstärkt auf die Hauptorte Teisendorf und Oberteisendorf mit den übrigen gemeindlichen Versorgungseinrichtungen gelenkt werden (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z).

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Markt Teisendorf entspricht dem Anliegen der Regierung von Oberbayern, in dem er im Hauptort Teisendorf durch Bebauungsplanänderungen, Neuausweisungen und Umsetzung des ISEK eine Nachverdichtung anstrebt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende Planung keine neue Siedlungsentwicklung verursacht wird.

Beschluss:

Die Anliegen der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung nochmals vertieft.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Staatliches Bauamt – Schreiben vom 15.02.2022, Az: S22-4622.St2102-004/06:

Neue Zufahrten oder Zugänge zur Staatsstraße 2102 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt ebenso für ggf. erforderliche Bauarbeiten. Bestehende Zufahrten dürfen nicht geändert werden. Erfordert die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Umbaumaßnahmen an Zufahrten zur St 2102, so sind diese mit dem Staatlichen Bauamt Traunstein abzustimmen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke von 5,00 m auf 70,00 m bezüglich der Hauptfahrbahn der St 2102 sind dauerhaft von sichtbehinderten Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m frei zu halten. Für Geh- und Radwege ist grundsätzlich ein Sichtdreieck von 3 m auf 30 m einzuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes nicht veranlasst.

WWA Traunstein – Schreiben vom 17.03.2022, Az: 3-4622-BGL Teis-3486/2022:

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

In Pkt. 7.8 der Satzung ist die Beachtung des § 37 WHG festgesetzt. Es erfolgt Kenntnisnahme, eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.3 Abwasserentsorgung

In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten.

Darüber hinaus dürfen wir zu Niederschlagswasser noch anmerken:

- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.
- Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten.

Beschluss:

Die Anmerkungen zu Pkt. 4.3 Abwasserentsorgung werden zusätzlich noch in den Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7 persönlich beteiligt: 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommene Abwägung. Die Entwurfsplanung ist entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen und anschließend mit der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung fortzuführen.

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

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Marktgemeinde Teisendorf, 18.05.2022



Theo Steinbacher

