



---

**Sitzung des Marktgemeinderates am 04.10.2021**

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

---

**3. Flächennutzungsplan Teisendorf, 2. Änderung;  
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung  
eingegangenen Stellungnahmen**

In der Zeit vom 17.11.2020 bis 17.12.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, durchgeführt. Auf Antrag der Regierung von Oberbayern und des Regionalen Planungsverbandes wurde die Abgabefrist bis 12.02.2021 verlängert.

**Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Schreiben von Fa. Ernst Sepp vom 07.12.2020  
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung möchte ich hiermit Einspruch einlegen.

Mit der geplanten Änderung soll in unmittelbarem Anschluss an unser Firmengelände ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Ein allgemeines Wohngebiet genießt sehr hohen Immissionsschutz, der von einem produzierenden Gewerbegebiet, wie unserem, auf Dauer nicht eingehalten werden kann. Damit wird die Existenz unserer Firma erheblich gefährdet und eine weitere Entwicklung des Betriebes unmöglich gemacht.

Das Gelände an der Wimmerer Strasse 6 wird seit vielen Generationen als Gewerbestandort genutzt, früher als Gerbereibetrieb und seit 1992 als Modell- und Formenbau. Wir stellen Werkzeuge, Modelle und Formen für den allgemeinen Maschinenbau und die Automobilindustrie her.

Zur Fertigung werden in der Hauptsache Fräsmaschinen genutzt. Die hohe Geräuschimmission der Maschinen lässt sich auch durch geschlossene Hallen nicht wesentlich eindämmen.

Der allgemeine Werksverkehr wird mit der weiteren Entwicklung der Firma zunehmen.

Wir arbeiten teilweise in 2-Schichtbetrieb und an den Wochenenden.

2010 haben wir mit sehr hohem finanziellen Aufwand, mit dem Neubau einer zusätzlichen Fertigungshalle, den Grundstein für den Bestand und die Weiterentwicklung der Firma gelegt.

Wir beschäftigen derzeit 15 Mitarbeiter und 2 Auszubildende.

Die Entscheidung hier in der Wimmerer Strasse den Standort auszubauen ist letztendlich auch mangels alternativer Gewerbeflächen in Teisendorf getroffen worden.

Mit einem allgemeinen Wohngebiet im Anschluss an unser Firmengelände wird ein sehr hohes Konfliktpotential mit den zukünftigen Nachbarn geschaffen.

Auch aus diesem Grunde ist schon im Bundesimmissionsschutzgesetz der Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzung als vorrangiger Grundsatz verankert.

Die Geräuschwahrnehmung der Nachbarn wird durch eine fast perfekte Geländeakustik verstärkt.

Das tieferliegende Firmengebäude reflektiert den Schall zu den höherliegenden Häusern.  
Eine Schallschutzmaßnahme, wie z.B. eine Mauer, wäre aus diesem Grunde nicht zielführend.

Ich sehe es als absolut notwendig an, eine gewisse Pufferzone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet zu schaffen. Es wird somit die Möglichkeit erhalten ein weitgehend konfliktfreies Miteinander von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Ich bitte Sie daher die geplante Änderung, insbesondere die südliche Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets Waschau, nicht umzusetzen.

Mit freundlichem Gruß  
Ernst SEPP  
(Inhaber)

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Wie in der Begründung zum Änderungsbereich ausgeführt und auch in der Flächennutzungsplanung dargestellt ist der Konflikt zwischen der geplanten Wohngebietserweiterung und dem bestehenden gewerblichen Betrieb im Außenbereich erkannt worden. Eine Umsetzung der Flächennutzungsplanung ist in diesem Fall nur durch die Erarbeitung eines Bebauungsplanes möglich. In diesem sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu lösen. Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, die auch die Auswirkungen des Gewerbelärmes beurteilt. Ggf. resultiert aus der gutachterlichen Untersuchung entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz (abrücken der Bebauung, Lärmschutzanlage o.ä.).

GR Neumeier ist der Meinung, dass man in Waschau ein Mischgebiet und kein Wohngebiet machen sollte. Nicht, dass ein Wohngebiet letztendlich den bestehenden Gewerbebetrieb einschränkt und möglicherweise zu Problemen beim Immissionsschutz führt.

GR Daxer findet den Gedanken von GR Neumeier gut, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund des Wohngebietes eine Erweiterung des Gewerbebetriebes unmöglich gemacht wird.

GR Stadler merkt an, dass eine ähnliche Situation in Oberteisendorf auch mit Berücksichtigung der Belange der Gewerbebetriebe betrachtet wurde und man keine Einschränkungen dieser zur Folge hatte.

GRin Stutz stellt klar, dass ein Flächennutzungsplan nur eine darstellende Wirkung hat und kein Baurecht darstellt. Deshalb sollte man das Wohngebiet für diese Fläche belassen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

13:2

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

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung  
Bauernverband Traunstein  
Bayernwerk Freilassing  
Feuerwehr Teisendorf  
Oberfinanzdirektion München  
Rettungsleitstelle Traunstein  
Bund Naturschutz BGL

Amt für ländliche Entwicklung  
Landesamt für Denkmalpflege  
EVA Vogling + Angrenzer  
Luftamt Südbayern  
Polizei Freilassing  
Wirtschaftsfördergesellschaft BGL  
Bund Naturschutz Bayern

Deutscher Alpenverein  
Landesjagdverband Bayern  
Landesverband für Höhlen- und Karstforschung  
Verein zum Schutz der Bergwelt

Landesbund für Vogelschutz  
Schutzgemeinschaft Wald  
Verein Landschaftspflege  
Verkehrsclub Deutschland

Gemeine Inzell  
Gemeinde Saaldorf-Surheim  
Gemeinde Wonneberg

Gemeinde Petting  
Gemeinde Surberg

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

Autobahndirektion Südbayern  
Industrie- und Handelskammer  
Staatliches Bauamt, Traunstein  
Regierung von Oberbayern, Bergamt

Energienetze Bayern  
Kreisbrandrat  
Zweckverband Surgruppe

Gemeinde Ainring  
Gemeinde Siegsdorf

Gemeinde Anger  
Markt Waging am See

Folgende Behörden haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, die eine Abwägung erforderlich machen bzw. der Kenntnisnahme dienen:

Regierung von Oberbayern, Obere Landesplanungsbehörde - Schreiben vom 12.02.2021

Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land;  
2. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung. Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

### **1. Planung**

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist folgendes vorgesehen:

- Die Darstellung von ca. 4 ha neuen Wohnbauflächen (Teisendorf-Waschau 0,8 ha und Viaduktweg 0,67 ha, Neukirchen-Badweg 0,18 ha, Teisendorf-Nordwest 0,05 ha, Stegreuth 0,62 ha, Patting-Tiefenthalstraße 0,7 ha, Teisendorf-Knogl 1,03 ha),
- die Darstellung von ca. 0,4 ha neuen gemischten Bauflächen (Weildorf-westliche Hauptstraße 0,03 ha, Patting 0,07 ha, Oberteisendorf-Holzhausener Straße 0,34 ha),
- die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Familienpark“ südlich von Teisendorf
- die Erweiterung des Sondergebietes „Sport“ in Weildorf und
- die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ im Bereich des Skiliftes in Neukirchen.

Laut Begründung sollen des Weiteren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassungen im Wege der Berichtigung, die für die Bebauungspläne „Roßdorf-West“, „Rückstetten-Bahnbrücke“ und „Ufering-Linden II“ vorgesehen sind, durchgeführt werden. Diese werden jedoch weder im zeichnerischen Teil noch inhaltlich (insbesondere in Hinblick auf die Darlegung des Flächenbedarfs) behandelt.

## **2. Bewertung**

### **a) Grundsätzlich zu raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur:**

Gemäß dem Ziel Landesentwicklungsprogramm (LEP) 1.2.1 ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Demzufolge ist die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (u.a. Entwicklung der Altersstruktur) ist eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt, von zentraler Bedeutung, da sie der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen sowie der Tragfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur dient (vgl. Begründung zu LEP 1.2.6 G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Laut LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 18 B II 1 G).

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind (vgl. RP 18 B II 3.3 Z).

Gemäß LEP 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. RP 18 B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

### Flächenbedarf, Innen vor Außen

Die Marktgemeinde geht in den Planungsunterlagen von einem Zuwachs von ca. 375 Einwohnern bis zum Jahr 2033 aus. Diese Annahme orientiert sich an den Prognosen des Demographie-Spiegels des Landesamtes für Statistik für den Markt Teisendorf und ist somit aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist laut Planungsunterlagen auf den kurzfristigen Wohnbauflächenbedarf ausgelegt. Mit den vorliegenden Änderungsbereichen für Wohnen ergeben sich laut Aussage der Marktgemeinde 33 Bauparzellen. Bei durchschnittlich 2,3 Einwohnern/Haushalt in Teisendorf (vgl. Kommunalstatistik Bayern) ergibt sich damit ein Bevölkerungszuwachs von 78 Personen. Betrachtet man diesen kurzfristigen Einwohnerzuwachs in Relation zum angenommenen Gesamtzuwachs von ca. 375 Einwohnern bis 2033, kann in der Summe der im Änderungsentwurf vorgelegten Neuausweisungen noch von einer der demographischen Entwicklung angepassten Planung ausgegangen werden, die dem LEP-Grundsatz 3.1 entspricht.

Jedoch befinden sich derzeit noch drei weitere Bebauungspläne „Ufering-Linden II (6. Änderung und Erweiterung)“, „Roßdorf-West“ und „Rückstetten-Bahnbrücke (3. Änderung und Erweiterung)“ im Genehmigungsverfahren, für die laut Begründung im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Anpassung im Wege der Berichtigung erfolgen soll. In deren Rahmen werden in Ufering weitere 13, in Roßdorf 7 und in Rückstetten 3 Bauparzellen ausgewiesen. Bei der Annahme einer reinen Einzelhausbebauung erfolgt in deren Rahmen ein Bevölkerungszuwachs von rund 50 Personen. Fasst man diese mit den vorliegenden 78 Einwohnern zusammen, werden bereits zu Beginn des Prognosezeitraums bis 2033 ca. ein Drittel des Bevölkerungswachstums ausgeschöpft. Die Marktgemeinde sollte dies bei zukünftigen Planungen entsprechend berücksichtigen.

In der Marktgemeinde sind mit den in Schödling und im Osten von Oberteisendorf dargestellten Wohngebieten sowie der u.a. noch unbebauten Wohnbaufläche im Westen von Stegreuth noch umfangreiche Flächenreserven vorhanden. Diese wären vor der Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Freiflächen abseits der Hauptorte, grundsätzlich prioritär zu erschließen. Laut Aussage des Marktes befinden sich diese Flächen jedoch ausschließlich in Privateigentum und stehen daher mittelfristig nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Wir

empfehlen, Wohnbauflächen, die mittel- bis langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, aus der Darstellung im Flächennutzungsplan zu nehmen, wenn diese sich in Ortsteilen befinden, die keine Hauptsiedlungsbereiche des Marktes Teisendorf sind.

#### Konzentrationsgebot

Die im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung sieht die Ausweisung von zahlreichen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes vor. Nur wenige Änderungsbereiche befinden sich in unmittelbarem Anschluss an den Hauptsiedlungsbereichen (Änderungsbereiche „Teisendorf-Nordwest und „Oberteisendorf-Holzhausener Straße“)

Die übrigen Flächen des Änderungsentwurfes sind entweder in Bereichen vorgesehen, die zwar dem Hauptsiedlungsbereich Teisendorf zuzuordnen sind, die sich jedoch aufgrund ihrer Größe nur bedingt für eine weitere Entwicklung (Änderungsbereich 3 „Waschau“, 12 „Knogl“) eignen oder die sich in abgesetzter Lage zu den benachbarten Siedlungsbereichen befinden (Änderungsbereich 3 „Viaduktweg“).

Zum anderen sind Flächenausweisungen vorgesehen in Bereichen bzw. Ortsteilen, die keine Hauptsiedlungsbereiche des Marktes Teisendorf mit ausreichender Infrastruktur darstellen. Aufgrund der von den Hauptsiedlungsbereichen Teisendorf und Oberteisendorf abgesetzten Lage sollten die geplanten Wohnbauflächen in Stegreuth, Patting und Neukirchen aus landesplanerischer Sicht im Sinne der Ziele RP 18 B II 3.2 und LEP 3.2 kritisch hinterfragt werden. Eine Konzentration der Bevölkerung auf die Hauptorte ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt hingegen häufig zu erhöhten Kosten und einer Unterauslastung bestehender Infrastrukturen und würde Teilen der Bevölkerung zum Einkäufen, Arbeiten etc. zusätzlich erhebliche Wege aufbürden. Die Marktgemeinde sollte die langfristigen Folgen in die planerischen Überlegungen ihrer Siedlungsentwicklung miteinbeziehen und insbesondere auch die Folgekosten einer Siedlungsausweisung an einem von den Hauptorten abgesetzten Standort bedenken.

#### b) Zu den einzelnen Änderungsbereichen

##### Änderungsbereich 1: Weildorf - westliche Hauptstraße

Zu dem Änderungsbereich haben wir bereits mit Schreiben vom 08.11.2018, im Rahmen der 1. Änderung (Neufassung) der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Weildorf - westliche Hauptstraße Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Laut Angabe in der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung stellt der Änderungsbereich eine Anpassung an bereits geltendes Baurecht dar. Wir gehen daher davon aus, dass die von der Planung betroffenen Belange des Trinkwasserschutzes (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B IV 2.1 G, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.2 G), in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, Berücksichtigung fanden. Der Änderungsbereich 1 steht somit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

##### Änderungsbereich 2: Sondergebiet Familienpark

Südlich von Teisendorf ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Familienpark“ vorgesehen. Im Änderungsbereich sind die Erneuerung des Freibades, die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, die Neuordnung der Tennisplätze und die Anlage von Themenwegen / geologischem Lehrpfad geplant. Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 5,5 ha, wobei die geplante Sonderbaufläche für Wohnmobilstellplätze im Südwesten ca. 0,8 ha umfasst. Im Übrigen wird das Sondergebiet lediglich mit einer Außenlinie dargestellt. Innerhalb des Sondergebietes werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beibehalten. In diesem sind die bestehenden Tennisplätze und das Freibad als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen sowie der zum Bad gehörige Parkplatz auf einer Teilfläche im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 418 der Gemarkung Teisendorf als Verkehrsfläche dargestellt. Daneben ist der Änderungsbereich als Wald und Fläche für die Wasserwirtschaft (Stillgewässer) ausgewiesen.

Das Freibad und die Tennisplätze liegen in abgesetzter Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, in einer Entfernung von ca. 150 m zum südöstlichen Ortsrand von Teisendorf und sind von diesem durch eine Waldfläche getrennt. Die dort vorhandenen Gebäude stellen aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne LEP 3.3 Z dar. Demzufolge eignet sich der Bereich nicht für eine stärkere bauliche Nutzung und für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan.

Die Darstellung des Änderungsbereichs als Sondergebiet im Flächennutzungsplan steht in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1. Wie bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Schreiben vom 06.08.2014 festgestellt, kann die Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur in Einklang gebracht werden, sofern in diesem keine festen baulichen Anlagen errichtet werden und der Bereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen wird. Unter dieser Voraussetzung würde es sich bei der Fläche nicht um die Darstellung einer Siedlungsfläche handeln; ein Verstoß gegen LEP 3.3 könnte vermieden werden. Inwiefern die Planungen im Änderungsbereich im Rahmen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) umgesetzt werden können, ist im Detail mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

#### Änderungsbereich 3: Viaduktweg

Am Viaduktweg sollen drei weitere Bauparzellen ausgewiesen und zusammen mit der bestehenden Bebauung (fünf Gebäude) als Wohngebiet dargestellt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, ca. 250 m östlich von Waschau. Die bestehende Bebauung am Viaduktweg stellt aufgrund ihres fehlenden baulichen Gewichts keine für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Ziels LEP 3.3 dar. Demzufolge eignet sich der Bereich am Viaduktweg nicht als Ansatzpunkt für eine weitere Besiedelung im Außenbereich und damit auch nicht für die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan. Die Ausweisung als Baufläche im Flächennutzungsplan würde einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten, die gemäß LEP 3.3 G sowie RP 18 B II 3.1 Z vermieden werden soll. Somit steht der Änderungsbereich in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18B II 3.1 G.

#### Änderungsbereich 3: Waschau

Das bestehende Wohngebiet in der Waschau soll im Südosten um ca. 0,8 ha, zur Ausweisung von 7 bis 10 Bauparzellen, erweitert werden.

Die in der Waschau bestehende Bebauung kann noch dem Hauptsiedlungsbereich Teisendorf zugeordnet werden. In Hinblick auf den Umfang der vorgesehenen Erweiterung im Vergleich zum Bestand kann die Planung gerade noch mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.2 Z, 3.1 G) in Einklang gebracht werden.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ 100 an der Sur sowie an einen wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern (Naturgefahren)).

Den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G) ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.

#### Änderungsbereich 4: Neukirchen - Badweg

Am Badweg, im Südwesten des Ortes Neukirchen, sollen in einem Umfang von ca. 0,18 ha drei Bauparzellen zur Errichtung von Einzelhäusern ausgewiesen werden.

Auch wenn der Ortsteil Neukirchen über eine Grundschule und einen Kindergarten verfügt, sollte die geplante Ausweisung aufgrund der abgesetzten Lage vom Hauptort Teisendorf mit den übrigen gemeindlichen Versorgungseinrichtungen aus siedlungsstruktureller Sicht kritisch hinterfragt werden (vgl. RP 18B II 3.2 Z, LEP 3.2 Z).

Aufgrund der südlich verlaufenden Bundesautobahn A 8 ist den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, Rechnung zu tragen.

#### Änderungsbereich 5: Teisendorf-Nordwest

Im Nordwesten von Teisendorf ist südlich der Kleingartenanlage an der Leonhardstraße und östlich der Kreisstraße BGL 12 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit mehr als zehn Wohnungen auf den beiden noch unbebauten Grundstücken zwischen den bestehenden Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 174/5 und 174/2 der Gemarkung Teisendorf vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das nördliche der beiden Grundstücke derzeit als Grünfläche, das südliche Grundstück (Fl.Nr. 167) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll das nördliche, ca. 0,05 ha große Grundstück ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße BGL 12 sowie des westlich der Kreisstraße bestehenden Gewerbegebietes und der nördlich des Gewerbegebietes vorhandenen Skateranlage ist den Belangen des Lärmschutzes (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, Rechnung zu tragen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) zudem in einem wassersensiblen Bereich. Um den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G) gerecht zu werden, ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen. Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Änderungsbereich 5 den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Änderungsbereich 6: Stegreuth Erweiterung Nord und Süd

Im Norden des Ortsteils Stegreuth soll das bestehende Wohngebiet um ca. sechs sowie im Süden um max. drei weitere Bauparzellen erweitert werden. Die geplanten Wohnbauflächen umfassen zusammen ca. 0,62 ha.

Aufgrund der abgesetzten Lage vom Hauptort Teisendorf sollte die Planung aus siedlungsstruktureller Sicht kritisch hinterfragt werden (vgl. RP 18 B II 3.2 Z, LEP 3.2 Z).

Aufgrund der in einer Entfernung von ca. 200 m südlich verlaufenden Bahnlinie ist den Belangen des Lärmschutzes (vgl. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen.

#### Änderungsbereich 7: Patting - Erweiterung Baugebiet Tiefenthalstraße

In Patting soll das bestehende Wohngebiet in Richtung Westen um ca. 0,7 ha zur Ausweisung von fünf Bauparzellen zur Errichtung von Einzelhäusern erweitert werden. Darüber hinaus soll ein Anbau an die bestehende Gastwirtschaft ermöglicht werden.

Aufgrund der abgesetzten Lage vom Hauptort Teisendorf sollte die Planung aus siedlungsstruktureller Sicht kritisch hinterfragt werden (vgl. RP 18 B II 3.2 Z, LEP 3.2 Z).

Der Änderungsbereich liegt gemäß Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) in einem wassersensiblen Bereich. Um den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G) gerecht zu werden, ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

#### Änderungsbereich 8: Patting - Erweiterung MD

Die Errichtung eines zusätzlichen Einzelhauses am südöstlichen Ortsrand von Patting kann noch mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

#### Änderungsbereich 9: Weildorf - Erweiterung SO Sportgelände

Die Darstellung des bestehenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sport“ in Weildorf soll im Bereich der Tennisplätze um ca. 0,4 ha erweitert werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Lagerhütte für den Trachtenverein und sieben bis acht weitere Vereine sowie die Errichtung eines Schießstandes und einer Kegelbahn. Die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes für einen

Schießstand sowie eine Kegelbahn war bereits Gegenstand der seit 08.01.2019 rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wie bereits in unseren Stellungnahmen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt, sollte sich der Umgriff der Sondergebietsdarstellung auf die bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der geplanten Neubauten beschränken, um die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. LEP 3.3 G und Z, RP 18 B II 3.1 Z) in Einklang zu bringen. Die vorliegende Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

#### Änderungsbereich 10: Sondergebiet Tourismus - Neukirchen Skilift

Zu der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus“ im Bereich des Skiliftes Neukirchen am Teisenberg haben wir bereits mit Schreiben vom 21.09.2020 im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.

In unserem Schreiben haben wir festgestellt, dass das geplante Sondergebiet aufgrund der fehlenden Anbindung an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18 B II 3.1 steht. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 sind nicht gegeben.

Wir weisen erneut darauf hin, dass Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung nicht der Abwägung zugänglich sind, sondern gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht besteht. Bauleitpläne, die gegen ein LEP-Ziel verstoßen, sind nicht genehmigungsfähig.

#### Änderungsbereich 11: Oberteisendorf - Holzhausener Straße

Die Erweiterung des bestehenden Mischgebietes im Norden von Oberteisendorf um drei Bauparzellen steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Der Änderungsbereich liegt laut Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) in einem wassersensiblen Bereich und einem Bereich, in welchem Wildbachereignisse erfasst sind. Um den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G) sowie des Klimawandels (vgl. LEP 1.3.2 G) gerecht zu werden, ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

#### Änderungsbereich 12: Knogl

Im Westen von Knogl soll die bestehende Bebauung östlich der Punschernstraße teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um eine Baulückenschließung zu ermöglichen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Hintergründe des Zuschnitts dieses Änderungsbereiches auf einen Teilbereich des Siedlungszusammenhangs sind aus hiesiger Sicht nicht erkennbar. Wir würden empfehlen, eine Ausweisung des gesamten Bereichs zwischen der Punschern- und der Laufener Straße zu prüfen.

Aufgrund der Lage südlich der Bahnlinie, westlich der Staatsstraße 2103 und südwestlich des Gewerbegebietes Knogl ist insbesondere zu erwarten, dass Belange des Lärmschutzes (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG) berührt sind. Eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist erforderlich.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ 100 an der Sur, zudem liegt er randlich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern (Naturgefahren)). Er befindet sich ferner im Randbereich eines im RP 18 ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes (vgl. RP 18 B IV 5.3 Z). Die Überschwemmungsgebiete haben in der Darstellung der Karte „Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete und Überschwemmungsgebiete“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ jedoch lediglich hinweisenden Charakter. Der genaue Grenzverlauf ist in jedem Einzelfall in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu prüfen. Um den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G) Rechnung zu tragen, ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.



Des Weiteren ist aufgrund der Hanglage auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) diesbezüglich gerecht zu werden, ist die Planung eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **3. Ergebnis**

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann noch von einer der demographischen Entwicklung angepassten Planung ausgegangen werden, die dem LEP-Grundsatz 3.1 entspricht. Wir empfehlen jedoch Wohnbauflächen, die mittel- bis langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, aus der Darstellung im Flächennutzungsplan zu nehmen, wenn diese sich in Ortsteilen befinden, die keine Hauptsiedlungsbereiche des Marktes Teisendorf sind. Die Änderungsbereiche 4 „Neukirchen-Badweg“, 6 „Stegreuth“ und 7 „Patting“ sind aufgrund der von den Hauptorten Teisendorf und Oberteisendorf abgesetzten Lage kritisch zu hinterfragen.

Die Änderungsbereiche 1 „Weildorf - westliche Hauptstraße“, 5 „Teisendorf-Nordwest“, 8 „Patting-Erweiterung MD“ und 11 „Oberteisendorf-Holzhausener Straße“ stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Änderungsbereich 2 „Waschau“ kann noch mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Die Änderungsbereiche 2 „Sondergebiet Familienpark“, 3 „Allgemeines Wohngebiet am Viaduktweg“ und 10 „Sondergebiet Tourismus - Neukirchen Skilift“ stehen aufgrund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit in Widerspruch zu den Zielen LEP 3.3 und RP 18B II 3.1.

Die Darstellung des Sondergebiets „Sport“ in Weildorf (Änderungsbereich 9) ist auf die bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der geplanten Neubauten zu beschränken.

Die Hintergründe des Zuschnitts des Änderungsbereiches 12 „Knogl“ auf einen Teilbereich des Siedlungszusammenhangs sind aus hiesiger Sicht nicht erkennbar. Wir würden empfehlen, eine Ausweisung des gesamten Bereichs zwischen der Punschern- und der Laufener Straße zu prüfen.

Darüber hinaus ist den von den einzelnen Änderungsbereichen betroffenen raumordnerischen Belangen des Hochwasser- und des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Für Rückfragen oder ein Beratungsgespräch im Rahmen einer Videokonferenz stehen wir gerne zur Verfügung.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land erhält eine Kopie dieses Schreibens.

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

Es wird begrüßt, dass die Regierung von Oberbayern, die Auffassung der Gemeinde teilt, dass bei den im Änderungsentwurf vorgelegten Neuausweisungen noch von einer der demographischen Entwicklung angepassten Planung ausgegangen werden kann, die dem LEP-Grundsatz 3.1 entspricht. Im Zusammenhang mit den drei weiteren Bebauungsplänen „Ufering-Linden II (6. Änderung und Erweiterung)“, „Roßdorf-West“ und „Rückstetten-Bahnbrücke (3. Änderung und Erweiterung)“, die zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt haben, wird damit bereits zu Beginn des Prognosezeitraums bis 2033 ein Drittel des Bevölkerungswachstums ausgeschöpft. Dieser Umstand ist der Marktgemeinde bewusst und wird bei weiteren Planungen berücksichtigt.

Der Empfehlung, dass Wohnbauflächen, die mittel- bis langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen (z. B. Schödling, im Osten von Oberteisendorf, unbebaute Wohnbaufläche im Westen von Stegreuth) aus der Darstellung im Flächennutzungsplan zu nehmen sind, wenn diese sich in Ortsteilen befinden, die keine Hauptsiedlungsbereiche des Marktes Teisendorf sind, soll nicht gefolgt werden. Selbst, wenn in diesen Bereich derzeit keine Umsetzung absehbar ist, erfolgte die Ausweisung der Siedlungsflächen auf Grundlage städtebaulicher Überlegungen. Die Darstellung stellt dabei grundsätzliches Planungsziel dar, das auch weiterhin besteht. Sollten sich

in diesen Gebieten die Eigentumsverhältnisse ändern oder sich die Entwicklungsabsichten der Eigentümer ändern, soll eine Bebauung vollzogen werden. Verhandlungen durch die Gemeinde laufen weiter.

Grundsätzlich ist durch die Gemeinde geplant, dass die Siedlungsentwicklung primär an den Hauptsiedlungsbereichen erfolgt, um dem Konzentrationsgebot Rechnung zu tragen. Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist es dennoch, dass ein Bevölkerungswachstum in allen Gemeindeteilen ermöglicht wird um der gewachsenen Bevölkerungsstruktur, die v. a. familienbasierten Wohnraum vorsieht, Rechnung zu tragen.

Dabei sollen nicht nur die Hauptorte Teisendorf (mit Stegreuth und Ufering), Oberteisendorf und Neukirchen Berücksichtigung finden. Basierend auf der Analyse zur Siedlungsentwicklung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes kann eine abrundende Siedlungsentwicklung auch in den Bereichen Rückstetten, Achthal und Weildorf erfolgen.

Bei den weiteren Dörfern in der Fläche soll die Siedlungsentwicklung nur untergeordnet erfolgen – aber auch nicht ausgeschlossen bzw. verhindert werden um jungen Familien Wohnraum in ihren Heimatdörfern zu ermöglichen. Diese Ortstreue trägt gerade in einer Flächengemeinde entscheidend zu einer gelebten Dorfkultur mit den entsprechenden sozialen Vorteilen bei.

#### Zu den einzelnen Änderungsbereichen:

Änderungsbereich 1: Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung, die Grundlage der FNP-Anpassung war, hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Die genannten Belange wurden berücksichtigt.

Änderungsbereich 2: der Empfehlung der Regierung von Oberbayern wird gefolgt. Der jetzt als Baugebiet (Sondergebiet) dargestellte Bereich westlich des Schwimmbades wird künftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen.

Änderungsbereich 3 (Viaduktweg): Der Anregung der Regierung wird gefolgt, die Änderung wird nicht weiterverfolgt.

Änderungsbereich 3 (Waschau): Die untere Bauaufsichtsbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Der Änderungsbereich 3 Teilbereich Waschau verbleibt in der Planung. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

Änderungsbereich 4: Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Der Ortsteil Neukirchen ist ein Hauptort der Gemeinde. Bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde Neukirchen als eines von drei Vorranggebieten für eine Siedlungsentwicklung definiert. Auch weiterhin soll Neukirchen aufgrund seiner vorhandenen Infrastruktur ein Hauptort der Siedlungsentwicklung bleiben.

Änderungsbereich 5: Die untere Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungsbereich 6: Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Stegreuth wurde im ursprünglichen Flächennutzungsplan aufgrund seiner Lage hinsichtlich der Siedlungsentwicklung dem Hauptort Teisendorf als Siedlungsschwerpunkt zugeordnet.

Änderungsbereich 7: Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Osten des Gemeindegebietes, das ebenfalls von einer baulichen Weiterentwicklung nicht abgehängt werden soll. Die Erweiterung stellt eine maßvolle Abrundung dar, die aufgrund landschaftlicher Gegebenheiten einen Endpunkt der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich darstellt.

Änderungsbereich 8: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungsbereich 9: Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Der Anregung der Regierung wird gefolgt, die Baufläche (Sondergebiet) wird auf den ausschließlich baulich geprägten Bereich zurückgenommen.

Änderungsbereich 10: Der Anregung der Regierung wird gefolgt. Der Änderungsbereich wird nicht weiter verfolgt.

Änderungsbereich 11: Der Änderungsbereich wird nicht weiterverfolgt.

Änderungsbereich 12: Die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Der Anregung der Regierung wird insoweit gefolgt, dass der Änderungsbereich neu abgegrenzt wird. Dabei sollen auch die Bauflächen westlich der bisher geplanten WA-Ausweisung in den Änderungsbereich einbezogen werden. Weiterhin nicht dargestellt werden soll die Fläche für die Landwirtschaft im Osten der geplanten Ausweisung. Dieser Bereich ist landwirtschaftlich genutzt und stellt die hofnahen Flächen des ansässigen Betriebes dar. Zum Schutz der Landwirtschaft erfolgt keine Darstellung als Wohngebiet.

GR Wetzelsperger findet die ausschließliche Orientierung an den prognostizierten Bevölkerungsveränderungen von der Regierung nicht richtig und das läuft seines Erachtens an der Realität vorbei.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Planung wird gemäß der Abwägung geändert: Die Änderungsbereiche 3 (nur Viaduktweg – Waschau bleibt), 10 (Neukirchen-Skilift) und 11 (Oberteisendorf – Holzhauser Straße) werden nicht weiterverfolgt. Der Änderungsbereich 12 wird neu abgegrenzt. Beim Änderungsbereich 9 wird die Sondergebietsfläche auf den baulich geprägten Bereich zurückgenommen. Beim Änderungsbereich 2 wird die Sondergebietsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen und bei künftig geplanten Siedlungsentwicklungen berücksichtigt.

15:0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Traunstein – Schreiben vom 14.12.2020,  
Az.:AELF-TS-SN-4611-45-1-2:

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

Gegen folgende Änderungsbereiche bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände:

- 1 – Weildorf westliche Hauptstraße
- 2 – SO Familienpark
- 4 – Neukirchen Badweg
- 5 – Teisendorf Nordwest
- 7 – Baugebiet Patting Tiefenthalstraße
- 9 – Weildorf Sportgelände
- 10 – Neukirchen Skillift
- 11 – Oberteisendorf Holzhausener Str.
- 12 – Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West

Beim Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau und Viaduktweg erreicht das westlich geplante Wohngebiet gerade noch den nach IMS (IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97) geforderten Mindestabstand von 120 m.

Die bereits bestehende Bebauung und die geplante Bebauung am Viaduktweg unterschreitet Diese erheblich. Sollte dieser Bereich nicht mehr als Aussenbereich dargestellt werden, entstehen

dem aktiven tierhaltenden Betrieb erhebliche Nachteile in der zukünftigen Entwicklung, möglicherweise wird sie durch die neuen Betrachtungsweise gar völlig ausgeschlossen. Es ist deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht eine Ausweisung als WA am Viaduktweg abzulehnen.

Beim Änderungsbereich 6 – Stegreuth – Erweiterung Nord und Süd ist vor allem im Süden mit einem erheblichen Bedarf an Ausgleichsfläche zu rechnen – möglicher Ausgleichsfaktor bis 3! – damit wird 3x so viel landwirtschaftliche genutzte Fläche entzogen, wie wenn direkt auf landwirtschaftlich genutzter Fläche Bebauung entsteht. Generell wird auch aus landwirtschaftlicher Sicht im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Fläche die Nachverdichtung als zielführend betrachtet, wenn aber diese Vorgehensweise genau das Gegenteil bewirkt, nämlich hier zusätzlichen mehrfachen Flächenverbrauch, kann das Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht nicht unterstützt werden. Zur Beurteilung der Biodiversität – alte Obstwiese weicht Bebauung – neue Obstwiese od. anders wird angelegt (Entwicklungsziel wird hier lt. verschiedener Planungsaussagen erst in 15 Jahren erreicht!) äußern wir uns nicht weiter, da dies nicht unser Fachbereich ist.

Zum Änderungsbereich 8 – Patting – Erweiterung MD verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2020 – Einbeziehungssatzung „Patting-Südost“

Allgemein wird in den Unterlagen oft auf „Vorbelastungen“ durch die landwirtschaftliche Nutzung hingewiesen. Explizit geschieht das z.B. auf Seite 12 des Umweltberichtes unter Punkt 2.2. Schutzgut Wasser – Wir bitten darum folgende Formulierungen zu ändern, bzw. zu streichen, sofern keine konkreten Hinweise dazu vorliegen.

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

Der Änderungsbereich 3 Waschau – Viaduktweg (= östlicher Änderungsbereich) wird nicht weiterverfolgt.

Die Umsetzung des Änderungsbereiches 6 in Stegreuth kann nur über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Teil des Bebauungsplans wird auch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Abhandlung artenschutzrechtlich relevanter Belange sein. Ausgleichsflächen sind dabei nicht zwangsläufig mit einem Flächenverlust verbunden, auch produktionsintegrierte Maßnahmen (Extensivierung, Düngeverzicht) oder waldbauliche Maßnahmen stehen zur Verfügung.

Die Einbeziehungssatzung in „Patting-Südost“ hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Eine landwirtschaftliche Nutzung, die mit Düngung einhergeht stellt eine gewisse Belastung des Grundwassers dar. Hierbei handelt es sich um grundlegende biologische Zusammenhänge, die keiner besonderen Erläuterung bedürfen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der östliche Teil des Änderungsbereiches 3 (Viaduktweg) wird nicht weiter verfolgt. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

15:0

Bayerisches Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 16.10.2020, Az.: 11-8681.102366/2020:

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 diesen Belangen werden die Geogefahren die Rohstoffgeologie und der Lawinenschutz berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

## **Geogefahren**

Von den 12 beantragten Änderungen im Flächennutzungsplan ist nur die Nr. 10 von Geogefahren betroffen.

Hierzu hatten wir uns bereits im Schreiben 11-8681.1-85605/2020 vom 31.08.2020 folgendermaßen geäußert:

Das Vorhaben liegt in direkten Nachbarschaft einer alten Rutschungszunge aus der Nordflanke des Teisenberg (s. Georisk-Objekt Nr. 8142GR015014 im Umweltatlas Bayern). Die Rutschung ist wohl vorwiegend auf ihrer dem Vorhaben abgewandten Ostseite jünger und teils möglicherweise noch aktiv. Die vorderste Zunge wird dort von der Gemeindestraße gequert, wo bereits mehrfach Schäden infolge Rutschungen aufgetreten sind. Die Mächtigkeit der Rutschmasse wurde dort in Gutachten auf wohl über 10 m eingeschätzt. Das hier beantragte Vorhaben liegt knapp außerhalb der Ablagerungen, die nach unserer Kenntnis in ihrem Westteil älter und derzeit kaum aktiv zu sein scheinen. Eine Reaktivierung ist derzeit wohl nicht sehr wahrscheinlich, jedoch nach vielen vergleichbaren Fällen von großen Flyschrutschungen (Wiedmais bei Inzell, Hechendorferberg bei Grafenaschau u.a.) durchaus möglich. In einem solchen Fall wären die Gebäude hoch gefährdet.

Neben der möglichen Reaktivierung der Gesamtmasse sind auch kleinere Sekundärrutschungen aus der aufgelockerten Rutschmasse nicht unwahrscheinlich. Grundsätzlich raten wir von einem Bau in solchen Lagen ab. Es sollte deshalb geprüft werden, ob ein weiteres Abrücken von der Stirn der alten Rutschmasse möglich ist. Zudem sollte das Bauwerk ggf. statisch so angelegt werden, dass es zumindest kleinere Rutschmassen vom Oberhang schadlos überstehen kann. Der Bauherr und der Planer müssen unbedingt auf das Risiko hingewiesen werden.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821 9071-1366).

## **Rohstoffgeologie**

Belange der Rohstoffgeologie sind durch o.g. Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Von der Ausweisung von Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren) ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zu Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751).

## **Lawinenwarnzentrale**

Im Gemeindegebiet des Marktes Teisendorf sind im Lawinenkataster der Bayerischen Alpen keine objektgefährdenden Lawenstriche dokumentiert.

Potentielle Lawinenabbruchflächen von mehr als 30° Hangneigung sind in kleinräumigen Umfang am Teisenberg zu finden, diese sind allerdings forstlich genutzt und es besteht keine Gefährdung für Infrastruktur oder Siedlungsbereiche. Es bestehen keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan.

Bei weiteren Fragen zu Lawinen wenden Sie sich bitte an Herrn Armin Fischer (Referat 87, Tel. 089 9214-1522).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des versorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wie bei besonderem fachspezifischen Klärungsbedarf im Einzelfall.

## **Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Der Änderungsbereich 10 soll nicht weiter verfolgt werden. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Änderungsbereich 10 soll nicht weiter verfolgt werden. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

15:0

Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung – Mail vom 28.09.2020:

Sehr geehrter Herr Steinbacher,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Ihrer Gemeinde.

Die Mehrzahl der Planflächen berühren keine staatseigenen Bergwerksfelder, hier 1-3), 5-9) und 11-12).

Lediglich die Flächen 4) Neukirchen – Badweg und 10) Neukirchen – Skilift befinden sich auf dem fiskalischen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kressenberg“. Für diese beiden Flächen haben wir keine Anhaltspunkte, dass Eisenerzbergbau darauf stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls Ihnen hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Bernhard Schrott

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Der Änderungsbereich 10 wird nicht weiterverfolgt. Beim Änderungsbereich 4 liegen auch der Gemeinde keine Anhaltspunkte vor, dass ein Eisenerzbergbau stattgefunden hat.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

15:0

Deutsche Bahn AG Immobilien – Schreiben vom 08.12.2020, Az. CR.R 04-S(E 1) XP:

Flächennutzungsplan Markt Teisendorf, 2. Änderung – Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Strecke 5703 Rosenheim – Freilassing/ ca. km 69,5/ rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum. o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

**Infrastrukturelle Belange**

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

### **Immobilienpezifische Belange**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

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

Das Planen Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und die Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten.

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

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine

entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

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

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

### **Schlussbemerkungen**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

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

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, Region Süd  
Dieter Betz

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungen berücksichtigt. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

15:0

Eisenbahnbundesamt München – Schreiben vom 19.10.2020, Az. 65124-651pt/008-2020#590:

Ihr Schreiben ist am 28.09.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unterm 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 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt, da die Bahnstrecke 5703 Rosenheim – Freilassing ca. 200 m südlich vom Änderungsbereich 6 sowie in ähnlichem Abstand nördlich von Änderungsbereich 3 und nördlich von Änderungsbereich 12 verläuft: Ferner verläuft die Bahnstromleitung Nr. 0408 Traunstein – Steindorf (ÖBB) durch Teisendorf. Bei Beachtung nachfolgender Hinweise bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der Bahnstrecke ist zu beachten, dass betriebsnotwendige Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.

Im Hinblick auf die Immissionen aus Schienenlärm wird darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetriebe ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung hinzunehmen sind. Soweit erforderlich, sind hier entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung



der Lärmproblematik aus Schall und Erschütterung im Rahmen der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Bei der Änderung der Bebauungspläne ist zu beachten, dass die Bahnstrecke 5703 mit Oberleitung versehen ist. Durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Soweit die Anpassungen im Wege der Berechtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, hier Bebauungsplan „Rückstetten-Bahnbrücke“, Änderungen an der Straßenüberführung über die Bahn betreffen, wird darauf hingewiesen, dass sofern damit Änderungen an Bahnbetriebsanlagen einhergehen, hierfür ein Antrag beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen ist, denn Änderungen der Betriebsanlagen sind durch das Eisenbahn-Bundesamt zu genehmigen. Es wird daher um eine erneute Beteiligung bei der Aufstellung/Änderung der Bebauungspläne gebeten.

Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i. S. d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich darauf hinweisen, dass im Bereich der Planung derzeit keine planungsrechtlichen relevanten Vorhaben der DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt abhängig sind.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberinnen DB Netz AG und DB Energie AG als Trägerinnen öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, (Kompetenzzentrum Bau), Region Süd Barthstraße 12, 80339 München empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungen berücksichtigt. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

15:0

Handwerkskammer für München und Oberbayern – Schreiben vom 11.12.2020, Az. Lisa Neugebauer

Flächennutzungsplan Markt Teisendorf, 2. Änderung;  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Steinbacher,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Marktgemeinde Teisendorf möchte für in den Ortsteilen Weildorf, Teisendorf, Neukirchen, Stegreuth, Oberteisendorf und Patting insgesamt 12. Änderung im Flächennutzungsplan vornehmen.

Es bestehen keine Anmerkungen zu folgenden Änderungsbereichen:

- Änderungsbereich 1 – Weildorf, westliche Hauptstraße
- Änderungsbereich 2 – Sondergebiet Familienpark
- Änderungsbereich 3 – Baugebiet Waschau und Viaduktweg
- Änderungsbereich 5 – Teisendorf Nordwest

- Änderungsbereich 6 - Stegreuth Erweiterungen Nord und Süd
- Änderungsbereich 7 – Erweiterung Baugebiet Patting – Tiefenthalstraße
- Änderungsbereich 8 – Patting Erweiterung MD
- Änderungsbereich 9 – Weildorf Erweiterung SO Sportgelände
- Änderungsbereich 10 – Neukirchen Skilift
- Änderungsbereich 11 – Oberteisendorf Holzhausener Straße
- Änderungsbereich 12 – Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West

Im Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen genauso wie angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen.

Mit freundlichen Grüßen  
Lisa Neugebauer

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Im Norden angrenzend auf Fl.Nr. 142/4 befindet sich eine Schreinerei / Zimmerei. Diese ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen. Dabei wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen des vorhandenen Betriebes resultieren.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungen berücksichtigt. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

15:0

Landratsamt Berchtesgadener Land – Schreiben vom 08.01.2021, Az. AB 311.1 BLP 1090-2020:

Vorhaben: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Weildorf, Patting, Stegreuth, Neukirchen-Badweg, Neukirchen-Skilift, OberTdf-Holzhausener Straße, Tdf-Knogl, Tdf-Waschau, Tdf-Nordwest, Tdf-Waldschwimmbad)

Grundstück: Teisendorf, Weildorf, Hauptstraße 22,49, Neukirchen, Badweg, Bergstraße 20, Stegreuth, Stegreuth, Patting, Tiefenthalerstraße 16, 16 ½, Dorfstraße 16,20, Teisendorf, Alte Reichenhaller Straße 33,35, Waschau, Leonhardstraße, Laufener Straße 11, Punschernstraße 5,9, Bahnhofstraße 21

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme von den von Ihnen angeforderten Arbeits- und Fachbereichen des Landratsamtes Berchtesgadener Land zu der im Betreff genannten Bauleitplanung. Wir bitten Sie, bei einer eventuellen Veröffentlichung, aus datenschutzrechtlichen Gründen nur diese Anlage herauszugeben.

Bitte beachte Sie auch, dass die bloße Unterscheidung zwischen Einwendungen und Informationen lediglich eine Arbeitserleichterung darstellen soll, aber keine zwingende Rechtsfolge auslöst.

Mit freundlichen Grüßen  
Niedl

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

## **AB 321 Immissionsschutz**

Zu den einzelnen Änderungsbereichen sind seitens des AB 321 Immissionsschutz folgende fachliche Informationen, Anregungen und Empfehlungen veranlasst;

### Änderungsbereich 1) Weildorf, westliche Hauptstraße

Nach derzeitigen Kenntnisstand nichts veranlasst.

### Änderungsbereich 2) Teisendorf, Sondergebiet Familienpark

Hier ist die Errichtung eines Familienparks geplant. Es handelt sich dabei um Leader-Projekt, das über einen Bebauungsplan vorbereitet werden soll. Dabei ist die Erneuerung des Freibads, die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen (offenbar auf dem erweiterten Parkplatz), die Neuordnung der Tennisplätze und die Anlage von Themenwegen und einem geologischen Lehrpfad geplant. Der Bereich soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Familienpark dargestellt werden. Südlich verläuft die Bundesstraße B304. Direkt westlich der geplanten Wohnmobilstellplätze befindet sich ein Wohnhaus.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm wurden erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

### Änderungsbereich 3) Teisendorf, Baugebiet Waschau und Viaduktweg

In der Waschau soll das vorhandene allgemeine Wohngebiet erweitert werden, um Wohnbauflächen vorzuhalten. Auch am Viaduktweg sollen drei weitere Bauparzellen für dringend benötigtem Wohnraum entstehen. Beide Bereiche werden jeweils als allgemeines Wohngebiete dargestellt. Südlich befinden sich Gewerbebetriebe und nördlich verläuft die Bahnlinie Salzburg-München.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm wurden erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

### Änderungsbereich 4) Neukirchen, Badweg

Im Badweg am Ortsrand von Neukirchen ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch 3 Bauparzellen geplant, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Es handelt sich hier ebenfalls um ein Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Südlich verläuft die Autobahn A8.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms wurden erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

### Änderungsbereich 5) Teisendorf, Nordwest

Im Nordwesten von Teisendorf an der Leonhardstraße soll die vorhandene, erschlossene Baulücke im Rahmen der Nachverdichtung bebaut werden. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit mehr als zehn Wohnungen auf den beiden noch unbebauten Grundstücken. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Änderungsbereich liegt direkt an der Kreisstraße BGL 12.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms wurden erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

### **Ergänzender Hinweis:**

Insbesondere ist jenseits der Straße auch ein Gewerbegebiet dargestellt bzw. ausgewiesen. Konflikte zwischen den beiden Nutzungen Wohnen vs. Gewerbegebiet können aufgrund des geringen Abstandes nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Umweltberichts sind daher auch diese möglichen Lärmkonflikte und Lösungsansätze zunächst noch verbal-argumentativ darzulegen.

#### Änderungsbereich 6) Stegreuth, Erweiterung Nord und Süd

Im Norden von Stegreuth soll eine beidseitige Bebauung an der Zufahrtsstraße ermöglicht werden. Im Süden von Stegreuth erfolgt eine Nachverdichtung durch die bauliche Entwicklung einer Obstwiese. Südlich des südlichen Teilbereichs verläuft die Bahnlinie Salzburg-München. Beide Bereiche werden jeweils als allgemeines Wohngebiete dargestellt.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms wurden erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

#### Änderungsbereich 7) Patting, Erweiterung Baugebiet Tiefenthalstraße

Nach derzeitigem Kenntnisstand nichts veranlasst.

#### Änderungsbereich 8) Patting, Erweiterung Dorfgebiet Südost

Es ist die Aufstellung gemäß einer Satzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgesehen, um die Errichtung eines Einzelhauses zu ermöglichen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung an das geltende Baurecht angepasst. Der Bereich wird als Dorfgebiet dargestellt.

Ein möglicher Konflikt hinsichtlich umliegender landwirtschaftlicher Betriebe wurde erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Verfahren (Satzung) verlagert.

#### Änderungsbereich 9) Weildorf, Erweiterung Sondergebiet Sportgelände

Der als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ im FNP (1. Änderung) dargestellte, baulich geprägte Bereich der Sportanlage Weildorf soll im Bereich der Tennisplätze erweitert werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Lagerhütte für den Trachtenverein sowie sieben bis acht weitere Vereine, die Errichtung eines Schießstandes und einer Kegelbahn. Der Bereich wird als Sondergebiet Sportgelände dargestellt.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich des Sportanlagenlärms wurden erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

[Anm.: Es wird von Seiten der Immissionsschutzbehörde davon ausgegangen, dass es sich hier um keine Schießanlage i.S. der 4. BImSchV (Ziff. 10.18) handelt.]

#### Ergänzender Hinweis:

Auf die Ausführungen in der Stellungnahme zum Immissionsschutz im Rahmen der 1. Änderung wird hingewiesen. Auszug:

(„...Auf dem Sportgelände soll ein historischer Schießstand mit historischer Kegelbahn entstehen, für die eine Bauleitplanung erforderlich wird. Im Umweltbericht wurde, bezogen auf das Schutzgut Mensch, auf den Konflikt mit dem Sportanlagenlärm (v.a. im Zusammenhang mit dem Schießstand) bereits verbal argumentativ hingewiesen. Auf Basis einer zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten und im Bebauungsplan festzusetzen....“)

#### Änderungsbereich 10) Neukirchen, Sondergebiet Tourismus Skilift

Es wird auf die Ausführungen zum derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren (Stand: frühzeitige Behördenbeteiligung) verwiesen.

#### Änderungsbereich 11) Oberteisendorf, Holzhausener Straße

Das vorhandene Mischgebiet im Norden von Oberteisendorf in der Holzhausener Straße soll um drei Bauparzellen erweitert werden. Die planungsrechtliche Umsetzung soll in einer Bebauungsplanerweiterung des BP „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“ erfolgen. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet an. Weiter verlaufen die mögliche Ortsumfahrung Oberteisendorf nördlich und die B304 südlich des Plangebietes.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm wurden soweit auch erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte und soweit schon konkrete Bebauungsplanverfahren (hier: BP „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“) verlagert.

#### Ergänzender Hinweis:

Da es sich bei dem neuen Mischgebiet um eine zumindest von Osten an das eingeschränkte Gewerbegebiet heranrückende (potentiell) schutzwürdige Nutzung handelt, ist auch zu berücksichtigen bzw. zu prüfen, dass dies auch Auswirkungen auf die offenbar schon festgesetzten Emissionskontingente des Gewerbegebietes bzw. den dort bestehenden Betrieben haben kann. Der Umweltbericht ist daher diesbezüglich zu ergänzen.

#### Änderungsbereich 12) Teisendorf, Knogl

In diesem Bereich im östlichen Teisendorf, Ortsteil Knogl, soll eine Baulücke geschlossen und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Nördlich bzw. nordöstlich verläuft die Bahnlinie Salzburg-München. Die Staatsstraße St2103 schlängelt sich östlich entlang, um dann auch direkt am Nördlichen Planungsgebiet vorbeizuführen. U.a. grenzt das Planungsgebiet im Süden noch direkt die Bahnhofstraße an.

Die möglichen Konflikte insbesondere hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm wurden Großteils erkannt und die Lösung auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

#### Ergänzender Hinweis:

Der Umweltbericht ist hinsichtlich folgender Belange zu ergänzen:

- Es ist zu berücksichtigen, dass die St2103 auch direkt am (nördlichen) Planungsgebiet vorbeiführt und nicht nur im Abstand von 120 m verläuft.
- Auch ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Süden direkt an die Bahnhofstraße angrenzt. Auch hier sind relevante Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

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

Der mögliche Konflikt Wohnen – Gewerbe wird beim Änderungsbereich 5 in Umweltbericht und Begründung ergänzt. Der Änderungsbereich 11 wird nicht weiter verfolgt.

Für den Änderungsbereich 12 ist im Rahmen der Umsetzung über eine verbindliche Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. In dieser sind auch die Verkehrslärmemissionen aus der im Norden liegenden St2103 sowie der südlichen Bahnhofstraße zu berücksichtigen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Begründung und Umweltbericht werden gemäß der Würdigung ergänzt. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

15:0

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

#### Verfahren:

Der Änderungsentwurf zur 2. Änderung beinhaltet 12 Teilbereiche, wobei es sich bei den Teilbereichen 3 und 6 wiederum jeweils um 2 unterschiedliche und räumlich getrennte Teilgebiete handelt. Gegenstand dieser 2. Änderung sind also insgesamt 14 Teiländerungen des wirksamen FNP. Dazu kommen grundsätzlich noch die ausstehenden Anpassungen im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die für die Bebauungspläne Roßdorf-West, Rückstetten-Bahnbrücke und Ufering-Linden II vorgesehen sind. Im FNP als vorbereitenden Bauleitplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet in den Grundsätzen darzustellen, § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Er enthält in den Grundzügen die für die Entwicklung der Gemeinde erheblichen Belange, Grundsätze und Ziele, die in einem bestimmten Rahmen rechtserheblich sind, sodass der FNP auch als räumliches, städtebauliches Entwicklungsprogramm zu sehen ist (vgl. EZBK: § 5 BauGB, 139. EL August 2020, Rn 8f). Zusammen mit der letztjährigen 1. Änderung mit 6 Teiländerungen verliert der erst

2016 neu aufgestellte Flächennutzungsplan durch die mittlerweile 20 briefmarkengroßen, teilweise grundstücksbezogenen Änderungen allerdings seine inhaltliche Aussagekraft bezüglich seines Leitbilds zur Ortsentwicklung und verliert somit auch seine materielle Wirksamkeit im Hinblick auf die Planungsziele „Siedlungsraum“ gemäß Begründung vom 10.10.2016. Aus ortsplannerischer Sicht ist zu befürchten, dass der neu aufgestellte FNP mit seinen damaligen Zielen bereits nach 4 Jahren als überholt zu bezeichnen ist. Besonders aus dieser Position heraus ist daher, wie im Folgenden u.a. aufgezeigt, darauf zu achten, dass die zu ändernden Bereiche die zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darstellen.

#### Inhalt:

Die im derzeit durchgeführten Bebauungsplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Ufering-Linden II“ angekündigte Anpassung des FNP im laufenden 2. Änderungsverfahren des FNP gemäß Beschlussfassung am 02.12.2019 (vgl. Begründungsentwurf zum BP Kap. 4.2 auf Seite 7) ist, ebenso wie die Bereiche betreffend Bebauungsplan Roßdorf-West und Bebauungsplan Rückstetten-Bahnbrücke hinsichtlich Rückstetten, Dachsteinweg, Erweiterung nach Westen, entgegen der Ausführung in der Begründung S. 1 im vorliegenden Entwurf nicht enthalten. Weiterhin sind diese Bebauungspläne unseres derzeitigen Kenntnisstandes nach noch nicht rechtsverbindlich. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Rückstetten-Bahnbrücke handelt es sich zwar um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, dieser ist aufgrund eines Verfahrensfehlers allerdings unwirksam, sodass damals ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB empfohlen wurde. Sollte der FNP vor dem jeweiligen Bebauungsplan in Kraft treten, bedürfte es daher im FNP keiner Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, sondern einer normalen Behandlung als Änderungsbereich.

#### Änderungsbereich 1) Weildorf – westliche Hauptstraße

Zum derzeitigen Stand keine Hinweise etc.

#### Änderungsbereich 2) Teisendorf – Sondergebiet Familienpark

Südlich von Teisendorf ist nach Teiländerung 2 ein Sondergebiet Familienpark geplant. Sondergebiete nach § 10 BauNVO müssen nicht einem der in der beispielhaften Aufzählung in § 10 Abs. 1 BauNVO genannten Typen entsprechen, sie müssen aber den dort bezeichneten gleichartig sein. Das Freibad, die Tennisplätze, die Anlage von Themenwegen und eines geologischen Lehrpfades, sowie die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen können grundsätzlich in einem solchen Sondergebiet untergebracht werden, die hier verwendete Bezeichnung „Familienpark“ ist allerdings zu wage und ungenau. Die künftige zulässige Art der Nutzung muss sich aus dem Begriff klar erkennen lassen. Eine Klarstellung in der Begründung allein ist hierfür nicht ausreichend, überdies dort von einer genaueren Darstellung der Zweckbestimmung abgesehen wird (vgl. EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, § 10 BauNVO, Rn. 38a; § 1 Rn. 35c). Weiter ist die Bezeichnung der Errichtung von „Wohnmobilstellplätzen“ zu ungenau. Die Begründung ist dahingehend klarzustellen, ob es sich zwingend um einen Campingplatz, oder nur einen temporären Stellplatz handelt.

#### Änderungsbereich 3) Teisendorf – Baugebiet Waschau und Viaduktweg

Mit den beiden Änderungsbereichen 3 soll eine weitere Siedlungsentwicklung im Nahbereich von Teisendorf ermöglicht werden. In der Begründung wird erläutert, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Osten bewusst ausgespart wurden und somit eine Darstellung als Dorfgebiet ausscheidet. Grundsätzlich enthält der FNP an Darstellungen das, was an naturräumlichen Gegebenheiten in seinem Geltungsbereich vorhanden ist. Die Darstellungen konkretisieren insoweit nur öffentliche Belange, die ohnehin aufgrund der Örtlichkeiten zu berücksichtigen sind (vgl. EZBK, BauGB, § 42, 139 EL 08.2020, Rn. 55). Vorliegend existieren im nördlichen Bereich landwirtschaftliche Betriebe. Inwieweit diese in die Darstellungen miteinbezogen werden, obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Es wird in diesem Rahmen darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Hinblick auf eine ggf. anderweitig vorzunehmende Festsetzung in einem Bebauungsplan oder einer Satzung eine erneute Anpassung des FNP erforderlich wird.

#### Änderungsbereich 4) Neukirchen-Badweg

Im Änderungsbereichen 4 fallen Grünzüge ersatzlos weg. Dies ist zu korrigieren oder in der Begründung näher auszuführen, §§ 1a, 2a BauGB.

#### Änderungsbereich 5) Teisendorf Nordwest

Zum derzeitigen Stand keine Hinweise etc.

#### Änderungsbereich 6) Stegreuth-Erweiterung Nord und Süd

Im Norden von Stegreuth soll im Rahmen des Änderungsbereiches 6 eine beidseitige Wohnbebauung an der Zufahrtsstraße ermöglicht werden. In der Begründung ist genauer hervorzuheben, warum genau dort eine neue Fläche im bestehenden Außenbereich verbraucht werden soll.

#### Änderungsbereich 7) Patting-Erweiterung Baugebiet, Tiefenthalstraße

Das Baugebiet im Änderungsbereich 7 soll in Richtung Westen um ca. 5 Bauparzellen zur Schaffung von Wohnraum erweitert werden und ein Anbau an die bestehende Gastwirtschaft ermöglicht werden. In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“ die zum ursprünglichen FNP entwickelt wurde, ist der Bereich allerdings einem noch weitgehend landwirtschaftlich geprägten Dorf zugeordnet, in dem der Baubestand erhalten, saniert, umgenutzt und auch ausgebaut werden kann. Nach 5.4.1 G des Landesentwicklungsprogrammes sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Die davon abkehrende Planung ist in der Begründung näher auszuführen.

#### Änderungsbereich 8) Patting-Erweiterung MD

Mit der Aufstellung einer Satzung soll im Änderungsbereich 8 die Errichtung eines Einzelhauses ermöglicht werden. Die Ausweitung des bereits bestehenden Dorfgebietes wird an dieser Stelle insbesondere mit dem Geltungsbereich der geplanten Satzung begründet. Die Planung für ein Einzelvorhaben allein reicht für die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche allerdings nicht aus. Die Begründung ist dahingehend zu erweitern. Die Begründung ist hier auch widersprüchlich. Einerseits ist die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgesehen, andererseits wird angegeben, mit der Änderung des FNP die Darstellung an das geltende Baurecht anzupassen.

Weiter kommt im Zusammenhang mit der Erweiterung des WA im Änderungsbereich 7 im Hinblick auf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung die Frage auf, was mit dem Bereich zwischen dem WA und dem MD passieren soll.

Mit der Erweiterung geht auch ein Verlust der Ortsrandeingrünung einher, auf die in der Begründung nicht weiter eingegangen wird. Darzulegen sind in diesem Hinblick auch die Auswirkungen auf das Ortsbild.

#### Änderungsbereich 9) Weildorf-Erweiterung SO Sportgelände

Das hier vorgesehene Sondergebiet nach § 11 BauNVO verlangt ebenso wie das Sondergebiet nach § 10 eine genaue Zweckbestimmung und Art der Nutzung, die sich nicht nur aus der Begründung ergeben darf (vgl. EZBK: § 11 BauNVO, 139. EL, 08.2020, Rn. 26f.; EZBK: § 10 BauNVO, 139. EL, 08.2020, Rn. 9). Hierzu wird auch auf die Ausführungen bei Änderungsbereich Nr. 2) hingewiesen.

#### Änderungsbereich 10) Neukirchen-Skilift

Die Teiländerung 10 dürfte bereits obsolet sein, da hierzu nachzeitigem Kenntnisstand eine negative Stellungnahme der ROB als Höheren Landesplanungsbehörde zur entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegt, die besagt, dass die beabsichtigte Planung in Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen.

#### Änderungsbereich 11) Oberteisendorf-Holzhausener Straße

Im Änderungsbereich 11 soll der Bebauungsplan Oberteisendorf-Holzhausener Straße um 3 Bauparzellen in einem MI erweitert werden. Auch hier geht mit der Erweiterung ein Verlust der Ortsrandeingrünung einher, die in der Begründung nicht genauer begründet wird. Zudem wird auf

eine genauere Erläuterung des Planungsziels verzichtet („sodass die Erweiterung des vorhandenen MI auch die Gebietsart darstellt, die der Planung der Gemeinde am besten entspricht“). Darzulegen sind in diesem Hinblick auch die Auswirkungen auf das Ortsbild. In die Überlegungen ist auch die im Norden des geplanten Erweiterungsbereiches bereits vorhandene Bebauung mit einzubeziehen, die sich momentan noch auf einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung befindet.

#### Änderungsbereich 12) Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West

Im Rahmen des Änderungsbereiches 12 soll eine vorhandene Baulücke mit einem allgemeinen Wohngebiet aufgefüllt werden. Hier sind in der Begründung insbesondere die Auswirkungen und Belange auf das bereits festgesetzte GE zu behandeln. In die Begründung sind zudem die Belange des Raiffeisenlagerhauses und des Baugebietes Sankt Anna im Osten bzw. Südosten einzubeziehen. Zudem stellt sich die Frage, warum innerhalb der Fläche eine Teilfläche Landwirtschaft verbleibt, die künftig von Bebauung eingeschlossen ist.

Zusammenfassend ist die Begründung insgesamt noch zu unübersichtlich und ungenau. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, die Notwendigkeit der Wohnflächen und der sorgsame Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) sind bislang zu wenig gewürdigt. Die Darstellung der wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 2a BauGB ist u.E. noch zu wenig. Zwar handelt es sich vorliegend erst um die erste Auslegung; nach § 6 BauGB erfolgt allerdings keine Anwendung der §§ 214, 215 BauGB mehr, sodass eine ungenaue Begründung und Ausformulierung ein Grund sein kann, den FNP nicht zu genehmigen.

#### Redaktionell:

Zwecks besserer Handhabung und Lesbarkeit der Begründung wird empfohlen, die Inhalte der Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen in der Begründung thematisch nicht zu splitten, sondern bezogen auf die jeweilige Teiländerung zusammenzufassen, gemeint ist damit, für jede Teiländerung eine eigenständige inhaltliche Begründung zu erstellen.

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

Mit der derzeitigen Flächennutzungsplanung werden zu großen Teilen kleinere Abrundungen bestehender Siedlungsgebiete vorgenommen. Alle Änderungsbereiche werden in der Begründung hinsichtlich der Ziele zur Siedlungsentwicklung des ursprünglichen Flächennutzungsplans bewertet (Themenkarte „Siedlungsentwicklung“). Nicht mehr Teil des Entwurfs der 2. FNP-Änderung werden die Neuausweisungen Neukirchen – Skilift, Oberteisendorf – Holzhausener Straße sowie Waschau (Viaduktweg) sein. An Entwicklungsflächen, die über eine Abrundung bzw. Anpassung hinausgehen verbleiben demnach:

- Sondergebiet Familienpark: hier ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines neu entstandenen Leader-Projektes geplant. Dabei ist die Erneuerung des Freibads, die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen die Neuordnung der Tennisplätze und die Anlage von Themenwegen und einem geologischen Lehrpfad geplant. Insgesamt soll mit der Planung das vorhandene Naherholungsangebot eine Aufwertung – unter Beibehaltung des Grünanteils erfahren. Eine grundlegende Abweichung von den ursprünglichen Zielen zur Siedlungsentwicklung liegt nicht vor.
- Waschau-West: Hier handelt es sich um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht.
- Stegreuth (Nord und Süd): Hier handelt es sich im Norden um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht. Im Süden kann die Ausweisung als Innenentwicklungsplanung bezeichnet werden.
- Patting – Tiefenthalstraße: Hier handelt es sich um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht.
- Teisendorf – Knogl (West): Hier handelt es sich ebenfalls um eine Neuausweisung, die über die ursprünglichen Entwicklungsziele der Gemeinde hinausgeht, wobei die Wohngebietsdarstellung größtenteils bereits bebaute Bereiche darstellt.



Insgesamt liegen damit mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nur 4 Bereiche vor, die über die ursprünglichen Planungsziele hinausgehen.

Teisendorf stellt eine Flächengemeinde mit einer Vielzahl an Ortsteilen dar. Nicht alle, im ursprünglichen Flächennutzungsplan enthaltenen Siedlungsentwicklungen konnten (bzw. können in absehbarer Zeit) aus eigentumsrechtlichen Gründen zur Umsetzung gebracht werden. Gleichzeitig hat sich der Druck auf dem Wohnungsmarkt seit 2016 deutlich erhöht und auch die prognostizierte Bevölkerungszunahme hat sich verändert. In Anbetracht dessen wird die Auffassung des Landratsamtes nicht geteilt, dass die Ziele des ursprünglichen Flächennutzungsplans als überholt bezeichnet werden können. Im Gegenteil zeigt die Bewertung von erforderlichen Neuausweisungen anhand der ursprünglichen Ziele der Siedlungsentwicklung, dass die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von 2016 noch eine hohe Wertschätzung unterliegen und Grundlage der weiteren Siedlungsentwicklung sind.

Die Darstellung auf S. 1 der Begründung ist nicht richtig. Die Anpassung des FNPs auf dem Wege der Berichtigung wird gesondert, nicht im Rahmen dieser FNP-Änderung erfolgen. Die Beschreibung ist als Bearbeitungsrelikt zu verstehen und wird korrigiert. Für die Bebauungspläne „Ufering-Linden II“ sowie „Roßdorf-West“ liegt jeweils ein Satzungsbeschluss vor. Es fehlt lediglich die Ausfertigung und Bekanntmachung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rückstetten-Bahnbrücke“ ist rechtskräftig. Von einem Verfahrensfehler ist der Gemeinde nichts bekannt. Die Begründung wird korrigiert, die Bereiche werden als gesonderte Anpassung im Wege der Berichtigung behandelt.

Zu den Änderungsbereichen:

Änderungsbereich 2:

Die Vorbereitung des Leader-Projektes soll das vorhandene Naherholungsangebot stärken. Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt, die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird geändert in „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss mit Wohnmobilstellplätzen mit Wohnmobilstellplätzen“. Damit ist klargestellt, dass sich innerhalb des geplanten Sondergebietes naturbezogene Freizeit- und Naherholungseinrichtungen befinden sollen. Bei den Wohnmobilstellplätzen handelt es sich nicht um einen Campingplatz sondern um eine temporäre Abstellmöglichkeit. Es wird hier der Anregung der Regierung von Oberbayern gefolgt und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ dargestellt.

Änderungsbereich 3:

Die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches wird auf Anregung der Regierung nicht weiterverfolgt. Im westlichen Teilbereich sind landwirtschaftliche Betriebe nicht vorhanden (bzw. geplant), sodass auch in einer anschließenden verbindlichen Bauleitplanung keine Möglichkeit besteht ein Dorfgebiet festzusetzen. Es verbleibt bei der Darstellung des allgemeinen Wohngebietes.

Änderungsbereich 4:

Mit dem Änderungsbereich wird eine Grünfläche teilweise überplant. Es verbleibt noch eine Restfläche im Süden sowie ein schmaler Streifen in Richtung landwirtschaftlicher Flächen. In der Begründung wird der Belang stärker gewürdigt.

Änderungsbereich 6:

Die Überplanung der Grünfläche im Süden ist als Maßnahme zur Innenentwicklung zu verstehen. Die nördliche Teilfläche soll einer Bebauung durch weichende Erben zugeführt werden. Damit kann das wichtige, soziale Gefüge im Ortsteil erhalten bleiben. In der Themenkarte „Siedlungsentwicklung“, die zum ursprünglichen Flächennutzungsplan des Markts Teisendorf erstellt wurde, ist der Bereich einem von drei Vorranggebieten für die Siedlungsentwicklung, dem Hauptort Teisendorf zugeordnet. In Richtung Süden ist der Ortsteil dabei durch den vorhandenen Bachlauf begrenzt. Nach Westen sind Entwicklungsflächen im FNP dargestellt, die aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit keine Umsetzung erfahren können. Im Osten des Siedlungsgebietes soll keine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Lußgraben mit Gewässerbegleitgehölz erfolgen. Im Norden, im Bereich der Neuausweisung ist bereits eine

straßenmäßige Erschließung vorhanden, sodass eine Erweiterung des Siedlungsgebiets erfolgen kann, ohne dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen benötigt wird.

#### Änderungsbereich 7:

Mit der Darstellung des Flächennutzungsplans soll eine Erweiterung der vorhandenen Gastwirtschaft vorbereitet werden. Damit soll auch dem Wirtshaussterben, das sich auch im Gemeindegebiet niederschlägt entgegengesteuert werden, um das soziale, dörfliche Leben zu stärken. Dies deckt sich auch mit den Zielen des ursprünglichen Flächennutzungsplans. Für Stegreuth liegt ein Siedlungsdruck vor, dem begegnet werden soll, um eben den sozialen Zusammenhalt stärken zu können. Auch die derzeitige pandemische Lage zeigt die Wichtigkeit einer solchen Struktur. Gleichzeitig stellt die Wohngebietsausweisung einen endgültigen Abschluss des Siedlungsgebietes dar. Eine weitere Entwicklung ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Wald, Bach, Wasserschutzgebiet) nicht möglich. Die Entwicklung wird daher großzügig als Ausbau des Baubestandes definiert, die den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Eine größere Siedlungstätigkeit ist auch mit vorliegender FNP-Änderung nicht vorgesehen. Die Entwicklungsziele werden in ihren Grundzügen aufrechterhalten.

#### Änderungsbereich 8:

Mit der Satzung wird eine bisherige Außenbereichsfläche in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung). Die Satzung ist rechtskräftig. Damit liegt die Fläche nicht weiter im Außenbereich, sodass eine Einbeziehung in die Dorfgebietsfläche auch auf FNP-Ebene geboten ist. Die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche erfolgt daher durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht.

Mit der Planung gehen Teile der Ortsrandeingrünung verloren. Dieser Belang wird in der Begründung stärker gewürdigt.

Nicht überplant bleibt der Bereich zwischen dem WA und dem MD. Die grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplans, dass es sich in Patting um den Erhalt eines landwirtschaftlich geprägten Dorfs handelt, in dem keine größere Siedlungsentwicklung vorgenommen werden soll. Zum Schutz der noch aktiven Landwirtschaft verbleibt die Fläche ohne Baugebietsdarstellung und stellt eine Zäsur zwischen dem gewachsenen, dörflichen Bereich und dem siedlungsartig geprägten Wohngebiet dar. Im Übrigen wird die Fläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet auch nicht als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht demnach den tatsächlichen Gegebenheiten, wie auch den Entwicklungszielen der Gemeinde.

#### Änderungsbereich 9:

Mit der vorliegenden Änderung wird kein Sondergebiet neu begründet sondern das bestehende Sondergebiet geringfügig erweitert. An der ursprünglichen Zweckbestimmung des Sondergebietes ändert sich nicht. Dennoch wird der der Anregung des Landratsamtes gefolgt und die Zweckbestimmung künftig mit „Sport- und Vereinsgelände“ festgelegt. Für den Entwurf werden Teile der Sondergebietsdarstellung, die nicht ausreichend baulich geprägt sein werden zugunsten einer Grünflächendarstellung zurückgenommen.

#### Änderungsbereich 10 und 11:

Die Änderungsbereiche werden nicht weiter verfolgt.

Änderungsbereich 12: Der Änderungsbereich wird für den Entwurf so abgegrenzt, dass der vorhandene Baubestand im Norden ebenfalls Teil des allgemeinen Wohngebietes sein wird. Bei der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich um gut nutzbare hofnahe Flächen des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes, die zum Schutz der Landwirtschaft keiner Siedlungsentwicklung zugeführt werden sollen. Die Auswirkungen der Planung werden umfassender beschrieben.

Die Begründung ist insgesamt klar gegliedert. Auch die bisherige Aufteilung wird beibehalten. Insgesamt wird mit der Begründung ein „Handlungsstrang“ herbeigeführt, der den Lesenden dazu befähigt die Gründe der Planung nachzuvollziehen. Die Begründung erfolgt zum gesamten Planwerk der Änderung. Auch im Rahmen einer Neuaufstellung wird keine eigene Begründung für

jedes Ausweisungsgebiet erstellt – nicht zuletzt auch um Wiederholungen zu vermeiden. Die bereits ausführliche Begründung wird insbesondere um die Beschreibung in dieser Abwägung nochmals ergänzt um Erforderlichkeit, Ziele und Auswirkungen der Planung noch deutlicher zu machen.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans darf im Übrigen nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Geringfügige Ungenauigkeiten in der Begründung sind gerade kein Versagensgrund – insbesondere dann nicht, wenn die Begründung wesentliche Aussagen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans gem. § 2a BauGB enthält.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen werden gemäß der Würdigung geändert:

- Berichtigung der Begründung hinsichtlich der Anpassung im Wege der Berichtigung
- Änderungsbereich 2: Ändern der Zweckbestimmung in „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“; Darstellen der Baufläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz.
- Änderungsbereich 3: die östliche Teilfläche entfällt
- Änderungsbereich 4: Die Überplanung der Grünfläche wird in der Begründung behandelt
- Änderungsbereich 6: die Begründung wird um die Erläuterung aus der Abwägung ergänzt
- Änderungsbereich 7: die Begründung wird um die Erläuterung aus der Abwägung ergänzt
- Änderungsbereich 8: die Begründung wird um die Erläuterung aus der Abwägung ergänzt
- Änderungsbereich 9: das Sondergebiet wird auf die baulich geprägten Flächen zurückgenommen. Die Zweckbestimmung wird geändert in „Sport- und Vereinsgelände“
- Änderungsbereich 10/11: die Änderungsbereiche werden zurückgenommen
- Änderungsbereich 12: Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes wird angepasst, die im Westen liegenden Gebäude werden mit einbezogen. Die Begründung wird gemäß der Abwägung ergänzt.

Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

14:0

GRin Niederstraße ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

### **FB 33 Naturschutz**

In den Änderungsbereichen Nr.2); Nr.4); Nr.6); Nr.8); Nr.11); Nr.12) fallen Grünzüge oder Elemente der Durch- und Eingrünung ersatzlos weg.

Dies ist zu korrigieren oder zu kommentieren und ggf. mindestens im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen.

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

Der Änderungsbereich 11 wird nicht weiter verfolgt. Die in den genannten Änderungsbereichen entfallenden Grünzüge werden derzeit im Umweltbericht sowie in der Vorabschätzung zur Eingriffsregelung berücksichtigt. In der Beschreibung der Auswirkungen der Planung wird eine entsprechende Kommentierung bzw. Erläuterung ergänzt werden. Eine Korrektur ist nicht möglich, da dies einen Verzicht auf die Planung gemäß der gemeindlichen Ziele darstellen würde. Für die verbleibenden Änderungsbereiche besteht eine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

**Beschlussvorschlag:**

Die Begründung wird gemäß der Würdigung ergänzt. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

14:0

GRin Niederstraßer ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Im Zuge des Bodenschutzes sind die auf der nachfolgenden Seite aufgeführten Altlastenverdachtsflächen zu berücksichtigen. Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass der Gefahrenverdacht untersucht werden und eine Gefährdung der Schutzgüter durch die Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen erst ausgeräumt werden muss. Sollten weitere Altlastenflächen bekannt werden sind diese dem Landratsamt BGL sofort mitzuteilen.

Altlast, ABu-DIS-Nr.	Stand Untersuchung	Fl.Nr.,Gem.	Sonst. Bemerkungen
T-Mühlreut/ Roßdorf  17200022	Histor.Erkund,28.10.2016 Orientierende Unters. von Amtswegen erfolgt noch durch das WWA TS	982,987,Gem. Roßdorf (T)	Wilde Hausmüllab- lagerung Prio C – langfristige Bearbeitungsprio
T- Holzhausen- Wimmern  17200019	Histor.Erkund,28.10.2016 Orientierende Unters. von Amtswegen erfolgt noch durch das WWA TS	1677,1678, Gem.Holzhausen (T)	Wilde Hausmüllab- lagerung Prio C – langfristige Bearbeitungsprio
T-Schnelling  17200015	Laut Orientierender Un- tersuchung vom 20.11.2020: <b>Keine Ge- fährdung</b> Ist nur mit Hinweis auf Reststoffe in FNPI zu übernehmen - rechts	942,947-950, Gem. Freidling (T)	Die Reststoffe ver- bleiben im Boden, auf Methan und Kohlendioxid ist bei Arbeiten im Unter- grund zu achten, außerdem auf PAK- Vorkommen, die der abfallrechtlichen Entsorgung unter- liegen, genauso die Reststoffe bei Frei- legung
T-Lechner-Ötz  17200014	Detailuntersuchung ist 2017 erfolgt; eine weitere zur Gefährdungsabschät- zung ist notwendig	1124/1, Gem. Freidling (T)	Altablagerung, z.B. Hausmüll, Asphalt- aufbruch
T-Kothbrünning	Detailuntersuchung ist 2013 erfolgt; erweiterte DU ist notwendig, Pflichtiger ist Stadt Freilassing	1882,1884,1923 Gem. Weildorf (T)	Altablagerung, vor- wiegend Hausmüll
T-Thal-Roßdorf	Sanierungsuntersuchung ist erfolgt, Sicherungs- und Überwachungsmaß-	1556-1558, Gem. Roßdorf (T)	Altablagerung, Hausmüll der Ge- meinde,

	nahme wird durchgeführt		Bearbeit.Prio A
T-Achtal-Carolinenhütte	Erhebung, Priorisierung durch das WWA TS 2006	1088,1097,1098 Gem. Oberteisendorf (T)	Altstandort Eisengießerei, Bodenverfärbungen Bearbeit.PrioC Lang

**Stellungnahme des Marktes Teisendorf:**

Die Altlastenverdachtsflächen werden, soweit Änderungsbereiche betroffen sind in der Plandarstellung nachrichtlich ergänzt. Darüber hinaus werden die übersandten Informationen in Umweltbericht und Begründung berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Planteil, Begründung und Umweltbericht werden gemäß der Würdigung ergänzt.

15:0

**FB 41 Gesundheitswesen**

Aufgrund der aktuellen Lage (Corona-Pandemie) kann seitens des Gesundheitsamtes zum Verfahren derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Sollte Ihres Erachtens eine Stellungnahme trotzdem erforderlich sein, weil Belange des Gesundheitsamtes betroffen sein könnten, bitten wir um eine angemessene Fristverlängerung gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Wir bitten in diesen Fällen um direkte Beteiligung des Fachbereichs.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Leitenbacher ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**FB 42 Veterinärwesen**

Der FB 42/Veterinärwesen nimmt regelmäßig Stellung zu einzelnen Bauvorhaben (z.B. Bau eines Milchvieh-Laufstalles), da hier z.B. konkrete tierschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind. Eine generelle Stellungnahme des FB 42 zu einer gesamten Bauleitplanung, bei dem es um flächenhafte Auswirkungen auf die Landwirtschaft geht, ist dagegen nicht möglich. Aus Sicht des FB 42 wäre hier die Beteiligung des Amtes für Landwirtschaft zielführend.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Leitenbacher ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**FB 23 Straßenverkehrswesen**

Seitens der Fachstelle FB 23 Straßenverkehrswesen bestehen keine Einwendungen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Leitenbacher ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft**

Seitens der Fachstelle Z 3 kommunale Abfallwirtschaft bestehen keine Einwendungen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Leitenbacher ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Nach Auskunft der Marktgemeinde Teisendorf wird im Verfahren des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gehört.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde ist daher eine eigene Stellungnahme nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Leitenbacher ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**S020 Verkehrsmanagement**

Seitens des Verkehrsmanagement gibt es keine Anmerkungen bzw. Einwände zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von Teisendorf.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Leitenbacher ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**S020 Klimaschutzmanagement**

Zum derzeitigen Planstand sind aus Sicht des Klimaschutzmanagements keine Äußerungen veranlasst. Sollten sich abweichende Punkte ergeben, bitte die Fachstelle um erneute Beteiligung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

15:0

**Deutsche Telekom Technik – Schreiben vom 03.12.2020, Az. E3683/PTI 21;**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Wir bitten Sie, uns im Zuge der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für die geplanten Neuausweisungen von Baugebieten erneut zu beteiligen.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune rechtzeitig vor Beginn von konkreten Baumaßnahmen mit uns in Verbindung setzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

14:0

GRin Stutz ist zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 18.12.2020, Az. 3-4621-BGL Teis-23697/2020;**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
2. Änderung Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf;  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA TS) nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Allgemein dürfen wir anmerken, dass das WWA TS sich bereits bisher und auch künftig im Rahmen der Beteiligung bei Bebauungsplanverfahren im Marktgebiet äußern wird. Darin werden auch konkretere Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Punkten erfolgen. In der aktuellen Stellungnahme wird nur auf die genannten Änderungsbereiche eingegangen.

Die Pkt... 1, 2, 3.2, 3.4, 4.2.3, 4.2.4 entfallen. Folgende Pkt. bedürfen einer Behandlung:

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

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet  
Die drei Änderungsbereiche 3,7 und 9, d.h. „Weildorf westliche Hauptstraße“, „Erweiterung Baugebiet Patting, Tiefenthalerstraße“ und „Weildorf Erweiterung SO Sportgelände“ liegen teilweise oder vollständig im Trinkwasserschutzgebietes Tiefenthal (Wasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes der Surgruppe). Sofern Schutzgebietsbelange berührt werden, so ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

#### 3.1.1 Einwendung

Verbote von der Schutzgebietsverordnung sind von dem Flächennutzungsplan – Änderungen grundsätzlich nicht betroffen. Bei den weiteren Planungen ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

#### 3.1.2 Rechtsgrundlagen

Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das gemeinsame Wasserschutzgebiet Tiefenthal für die Trinkwasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Surgruppe vom 05.06.2000, zuletzt geändert am 08.03.2003

#### 3.3 Lage im faktischen / ermittelten Überschwemmungsgebiet

- Änderungsbereich Nr. 2 – Sondergebiet Familienpark:

Wir weisen darauf hin, dass Teile des Erschließungsgebietes von Überflutungen betroffen sein können. Insbesondere wenn der Ramsauer Bach höhere Wasserführungen aufweist, können die seitlichen Zuflüsse nicht mehr abfließen und stauen zurück. Im dem vom Markt Teisendorf geplanten Sturzflutenmanagement-Konzept soll dieser Bereich untersucht werden und Lösungsmöglichkeiten zur Abhilfe aufgezeigt werden.

### **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 sind hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

##### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

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

Einige der Änderungsbereiche liegen entweder teilweise oder vollständig in oder am Rande des Trinkwasserschutzgebietes Tiefenthal (Wasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes der Surgruppe). Bei den weiteren Planungen ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Heilquellenschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind von den Planungen nicht betroffen.



## 4.2 Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

### 4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensivität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sog. 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 Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezgl. Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Insbesondere ist davon der Bereich Neukirchen Badweg betroffen. Bei auftretenden Starkniederschlägen sammelt sich eine große Menge des über die nördlichen Einzugsflächen wild abfließenden Oberflächenwassers. Derzeit besteht u.E. keine ausreichende weiterführende leistungsfähige Vorflut. Wir empfehlen bereits in der Bauleitplanung entsprechende an der Topographie orientierte Abflusskorridore freizuhalten. Außerdem sollte auf die Möglichkeit von Objektschutzmaßnahmen hingewiesen werden. In dem vom Markt Teisendorf geplanten Sturzflutenmanagement-Konzept soll dieser Bereich untersucht werden und Lösungsmöglichkeiten zur Abhilfe aufgezeigt werden.

### 4.2.2 Oberflächengewässer

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Unterhaltung von oberirdischen Gewässern umfasst deren Pflege und Entwicklung. Genauer hierzu §39 WHG zu entnehmen. §40WHG und §41WHG regeln darüber hinaus die Trägerschaft der Unterhaltung bzw. Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

Grundsätzlich sind zu allen Gewässern für bauliche und sonstige Maßnahmen ein ausreichender Gewässerabstandstreifen einzuhalten. Im Regelfall sind dies 5 Meter gemessen von der Böschungsoberkante, im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Abstandstreifen ist die Errichtung von jeglichen Einbauten unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern. Konkrete Aussagen werden letztlich seitens des WWA in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren getroffen.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich ist. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung gesondert zu beantragen.

Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der „Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13.02.2014 (Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff)“ enthalten.

Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

Wir empfehlen der Gemeinde, die Flächen der Uferstreifen und des Bachbetts zu erwerben und im Bebauungsplan als öffentliche Flächen darzustellen. Die Flächen sollten naturnah gestaltet und unterhalten werden.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

##### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

##### 4.3.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation 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.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße u. ä.).

Das Vorhandensein bestehender wasserrechtlicher Gestattungen für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen. Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist 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. Wir empfehlen dringend mit den Untersuchungen 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.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

#### **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.

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

Die Lage der Änderungsbereiche 1, 7 und 9 am Rande von Wasserschutzgebieten ist in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht bereits berücksichtigt. Der Hinweis auf die Schutzgebietsverordnung wird noch ergänzt.

Der Hinweis auf die Lage des Änderungsbereichs 2 in einem faktischen Überschwemmungsgebiet einschließlich eines Hinweises auf das geplante Sturzflutmanagementkonzept wird in Begründung und Umweltbericht ergänzt. Dies gilt in gleicher Weise auf den Hinweis zum Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg, in dem gemäß der Stellungnahme eine potentielle Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen besteht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Begründung und Umweltbericht werden gemäß der Würdigung ergänzt. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

15:0

#### **Landesfischereiverband Bayern – Schreiben vom 12.12.2020, Az. Herr Steinhörster;**

Für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Verbandsanhörung bedanken wir uns recht herzlich. Der Landesfischereiverband Bayern e.V. nimmt im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben als anerkannter Naturschutzverband und zur Wahrung der Frist bis zum 14.12.2020 wie folgt Stellung:

In den Änderungsbereichen 3 und 11 soll die zukünftige Nutzung (Wohngebiet bzw. Mischgebiet) bis unmittelbar an das Fließgewässer Sur heranreichen.

Aus Sicht der LFV Bayern ist ein ausreichender breiter Gewässerrandstreifen zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässerlaufes sowie der Ufer von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die Ziele der Gewässerentwicklung des Marktes Teisendorf sowie der WRRL nicht zu behindern. Diese Randstreifen sollten im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits festgeschrieben werden.

Die Biotopflächen 8142-1349-001 (Oberteisendorfer Ache zwischen Oberteisendorf und der Einmündung in die Sur) sowie 8142-0201-005 (Gewässer-Begleitgehölze, Weidensaum nördlich Teisendorf) sind zu erhalten explizit von der baulichen Nutzung auszuschließen.

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

Der Änderungsbereich 11 wird nicht weiterverfolgt. Dies gilt auch für die östliche Teilfläche des Änderungsbereichs 3 (Waschau – Viaduktweg), der sich angrenzend zur Sur befindetet. Die Siedlungsentwicklung tritt daher auch nicht in Konflikt mit dem Fließgewässer.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

15:0

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenommene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung. Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten und das Verfahren ist mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 und 4 Abs. 2 fort-zusetzen.

**Abstimmungsergebnis: Für: 15 Gegen: 0 Anwesend: 15**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Marktgemeinde Teisendorf, 07.10.2021

Andreas Wapikner

