



Sitzung des Marktgemeinderates am 02.05.2022

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.11.2020 bis 17.12.2020 durchgeführt. Die Abwägung der dabei eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 04.10.2021 durchgeführt. Die dabei gefassten Beschlüsse wurden in die Planung eingearbeitet.

Die überarbeitete Fassung wurde nun in der Zeit vom 24.11.2021 bis 24.01.2022, gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden beteiligt. Auf Antrag der Regierung von Oberbayern und des Regionalen Planungsverbandes wurde die Abgabefrist bis 11.02.2022 verlängert.

Beteiligung der Öffentlichkeit:**Schreiben von Rechtsanwalt Dr. Gilch, Traunstein für Fa. Ernst Sepp, Teisendorf-Waschau vom 24.01.2022**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gasser, sehr geehrte Damen und Herren,

im vorbenannter Angelegenheit danke ich für Ihr Schreiben vom 23.12.2021 und nehme Bezug auf unser Schreiben vom 17.12.2021, dieses Schreiben wird ebenfalls zum Gegenstand des diesseitigen Vortrags namens unseres Mandanten gemacht. Ferner darf verwiesen werden auf beigefügte Prognose und Beurteilung der vom Betriebsgrundstück des Mandanten ausgehenden Geräuschmissionen des Büros Steger & Partner GmbH Lärmschutzbeauftragung vom 25.11.2021. Dieses Büro war bereits im Jahre 2010 befasst im Zusammenhang mit der Errichtung einer Werkhalle auf dem Grundstück der Firma Ernst Sepp Modell- und Formenbau. Wie bereits mitgeteilt, geht es um die geplante Änderung des Flächennutzungsplans im an das Betriebsgrundstück nördlich angrenzenden Bereich, insbesondere auch im Hinblick auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 566. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen geht es also letztlich um den Änderungsbereich 3 „Waschau“. Es kann schließlich ebenfalls Bezug genommen werden auf die Eingabe von Herrn Ernst Sepp im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.12.2020.

I.

Keineswegs wird hier verkannt, dass der Markt Teisendorf die Änderung des Flächennutzungsplanes betreibt als sog. vorbereiteter Bauleitplan. Mag dem Flächennutzungsplan auch kein unmittelbarer Satzungscharakter zukomme wie einem Bebauungsplan, so entfaltet der Flächennutzungsplan dennoch gewissermaßen vorbereitend rechtliche Wirkung. Insbesondere soll hier eine Fläche, die bislang der Landwirtschaft zugewiesen war, einer anderen Nutzung, nämlich der sensiblen Wohnnutzung zugewiesen werden. Ebenso wenig wird verkannt, dass es grundsätzlich vom Ansatz her durchaus zulässig sein mag, bewältigbare Probleme auf die

gewissermaßen nächstfolgende Ebene „zu verlagern“, d.h. hier auf den sich evtl. anschließendes Bebauungsplanverfahren oder gar auf die Ebene etwaiger Einzelgenehmigungsverfahren. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass jeder Bauleitplan, also auch ein Flächennutzungsplan, letztlich die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen muss, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat. Dies gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die, durch die Planung, neu aufgeworfenen Konflikte. Ein Flächennutzungsplan darf letztlich also der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans oder auch der Ebene der Plandurchführung nur das überlassen, was diese nachfolgende Ebene an zusätzlichem Interessenausgleich tatsächlich zu leisten vermag (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Auflage 2022, BauGB, § 1, Rn. 115). Letztlich gilt also auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans das Gebot der Konfliktbewältigung, welches als solches auch eine Prognose der zukünftigen überschaubaren Auswirkungen der Planungen erfordert. Diese Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rn. 117, 17a; BVerwGE 56, 110). Sich anbietende oder ernsthaft in Betracht kommende Alternativen sind als Teil des Abwägungsmaterials mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung in die Prüfung einzubeziehen. Letztlich besagt dieses Gebot der Konfliktbewältigung die Möglichkeit der Verlagerung auf die nächstfolgende Ebene, dass die Gemeinde im Rahmen der (hier) Flächennutzungsplanänderung hinreichend sicher darauf vertrauen darf, dass in einem anderen Verfahren für die offen gebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden werden wird (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rn. 118). Dies gilt gerade auch bei der Bewertung von Umwelteinflüssen. Hier geht es zentral um die vom Betrieb unseres Mandanten ausgehende Lärmentwicklung, letztlich also um die Frage, inwiefern die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes nebst der insofern zentral anwendbaren TA Lärm eingehalten werden. Mithin mag es also durchaus sein, dass mitunter eine gewisse „planerische Zurückhaltung“ bei der Änderung eines Flächennutzungsplans an den Tag gelegt werden darf, dies aber nur, wenn eben eine Konfliktbewältigung auf der Ebene der Bebauungsplanverfahren bei einer anzustellenden Prognose als hinreichend sicher zu erzielen scheint. Genau dies ist aber hier nicht der Fall, wie die schalltechnische Untersuchung, die der Mandant vorlegt, zeigt. Damit darf sich der Flächennutzungsplan in rechtlicher Hinsicht der Auseinandersetzung mit dieser schalltechnischen Problematik nicht enthalten, andernfalls läge ein Abwägungsfehler vor. Schließlich ist auch auf das planerische Rücksichtnahmegebot zu verweisen. Dieses hat letztlich in subjektiv-rechtlicher Hinsicht nachbarliche Abwehrrechte zur Folge.

II.

In tatsächlicher Hinsicht kann auf die Sachverständigenausführungen im Rahmen der vorgelegten Prognose und Beurteilung der vom Betriebsgrundstück ausgehenden Geräuschimmissionen verwiesen werden. Diese berücksichtigen die zwischenzeitlich entstandene, herangerückte Wohnbebauung sowie den westlich angrenzenden, genehmigten Sägewerksbetrieb nebst Lagerfläche. Da es sich hier um einen genehmigten Betrieb handelt, kann grundsätzlich im Rahmen einer Prognose nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Immissionen entstehen werden, ggf. auch im Rahmen einer zulässigen Nutzungsänderung. Auf Seite 3 des Berichts vom 25.1.2021 der Steger & Partner GmbH wird die Ausgangssituation dargelegt. Es geht hier also um die klassische Konstellation der sog. „heranrückenden Wohnbebauung“. Letztlich darf der Betrieb des Mandanten durch diese Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden, auch die künftige Entfaltungsmöglichkeit des Betriebes muss sichergestellt sein. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund, dass sich der Betrieb in den letzten Jahren und Jahrzehnten positiv entwickelt hat, was auch bereits durchgeführte Betriebserweiterungen zeigen. Auch zeigt der Bericht auf, dass bereits jetzt im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung eine grenzwertige Situation erreicht ist, was auch bereits bestehende nachbarliche Konflikte bestätigen. Mag also in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht die bestehende Situation noch als rechtlich zulässig erachtet werden, so gilt dies nicht für eine etwaige Erweiterung der Wohnbebauung, insbesondere im nördlich angrenzenden Bereich. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass die Geländetopographie sich hier als schwierig erweist, aufgrund des ansteigenden Geländes dürfte schon in tatsächlicher Hinsicht eine Bebauung mit Wohnhäusern zumindest nur erschwert möglich sein, darüber hinaus wird durch diese Geländetopographie der Schall gewissermaßen vom Betriebsgrundstück aus nach oben hin verstärkt. Schließlich ist zudem, unabhängig von den emissionsrechtlichen

Erwägungen, zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich ausweislich der vorliegenden Unterlagen im Süden an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 an der Sur sowie an einen wassersensiblen Bereich angrenzt (bzw. eine Hochwassergefahrenfläche HQ100). Dies wird etwaige Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwände, jedenfalls deutlich erschweren, da bauliche Maßnahmen in diesem Bereich rechtlich schwer umzusetzen sind und tatsächlich den Wasserfluss nicht beeinträchtigen dürfen. Zudem hat in planungsrechtlicher Hinsicht auch die Regierung von Oberbayern, Obere Landesplanungsbehörde, die Planung als „gerade noch“ mit den Erfordernissen der Siedlungsstruktur vereinbar angesehen, also allein schon in landesplanungsrechtlicher Hinsicht eine Grenzsituation erkannt. Hinzu kommen die weiteren beschriebenen rechtlichen Probleme. In rein immissionsrechtlicher Hinsicht ist im Hinblick auf den vom Betriebsgelände ausgehenden Lärm in der Zusammenschau festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Vorprägung im Rahmen einer anzustellenden Prognose auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 566 in weiten Bereich sowohl tags als auch in der lautesten Nachstunde Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 8 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts vorliegen. Somit ist die Ausweisung eines Wohngebiets im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auf diesem Grundstück nicht möglich, da einschränkende Rückwirkungen auf den Betrieb der Mandantschaft die Folge wären. Die Mandantschaft müsste also ihren genehmigten Betrieb tags und nachts erheblich reduzieren, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. (vgl. Seite 22 des Berichts vom 25.11.2021). Hieraus ergibt sich konsequenterweise ein Abwehranspruch des Betriebes gegenüber der geplanten Wohnbebauung. Darüber hinaus wäre die geplante Flächennutzungsplanänderung schon abwägungsfehlerhaft. Auf die entsprechenden Immissionsrichtwerte (vgl. Seite 7 des Berichts vom 25.11.2021) kann nur verwiesen werden, ebenso auf die anschauliche Darstellung der sog. Isophonen (vgl. die letzten beiden Seiten der Anlagen). Auf die dort eingezeichnete „dicke rote Linie“ kann nur verwiesen werden im Hinblick auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts. Mithin liegt also gerade nicht die Konstellation vor, dass im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Konflikt bewältigt werden könnte. Vielmehr kann schon der Flächennutzungsplan greifbar nicht umgesetzt werden, da im geplanten Änderungsbereich 3 „Waschau“ eine Wohnbebauung schon allein in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht rechtlich zulässig ist. Hinzu kommen die weiteren beschriebenen rechtlichen Probleme, unabhängig vom Immissionsschutzrecht. Vor diesem Hintergrund kann Wohnbebauung an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden, nicht zu bewältigende Konflikte sind gewissermaßen vorprogrammiert. Im Übrigen hätte die Mandantschaft einen Abwehranspruch. Wenn aber ein Plan (auch ein Flächennutzungsplan) ohnehin nicht „umgesetzt“ werden kann, so macht seine Aufstellung schlechterdings keinen Sinn. Insofern wird namens der Mandantschaft beantragt, insofern die Planung aufzugeben. Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zu Ihrer Verfügung.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Durch den Einwender wurde eine schalltechnische Untersuchung beim Büro Steger & Partner GmbH zur Beurteilung der von seinem Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 25.11.2021 berücksichtigt dabei sehr ausführlich die bestehenden gewerblichen Lärmquellen südlich der geplanten Neuausweisungsfläche. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sehen für das geplante allgemeine Wohngebiet Werte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Lärm aus gewerblichen Quellen kann nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster vermindert werden, da der Immissionsort im Sinne der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster angenommen werden muss. Das Gutachten weist über eine Ausbreitungsprognose nach, dass für das Grundstück Fl.Nr. 566 weder tags noch nachts im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Tags reicht die „55-dB(A) Isophone noch teilweise bis in das nördlich angrenzende Flurstück 567 hinein. Dieser Überschreitung kann im Bebauungsplanverfahren begegnet werden, z. B. durch eine Grundrissorientierung bzw. durch ein Abrücken der Baugrenzen in die Bauflucht der im Westen angrenzenden Bebauung. Für das Grundstück Fl.Nr. 566 ist dies nicht möglich.



Abbildung 1: bestehender Gewerbelärm tags, 55-dB(A)-Linie in dick rot, Steger & Partner GmbH, v. 25.11.2021

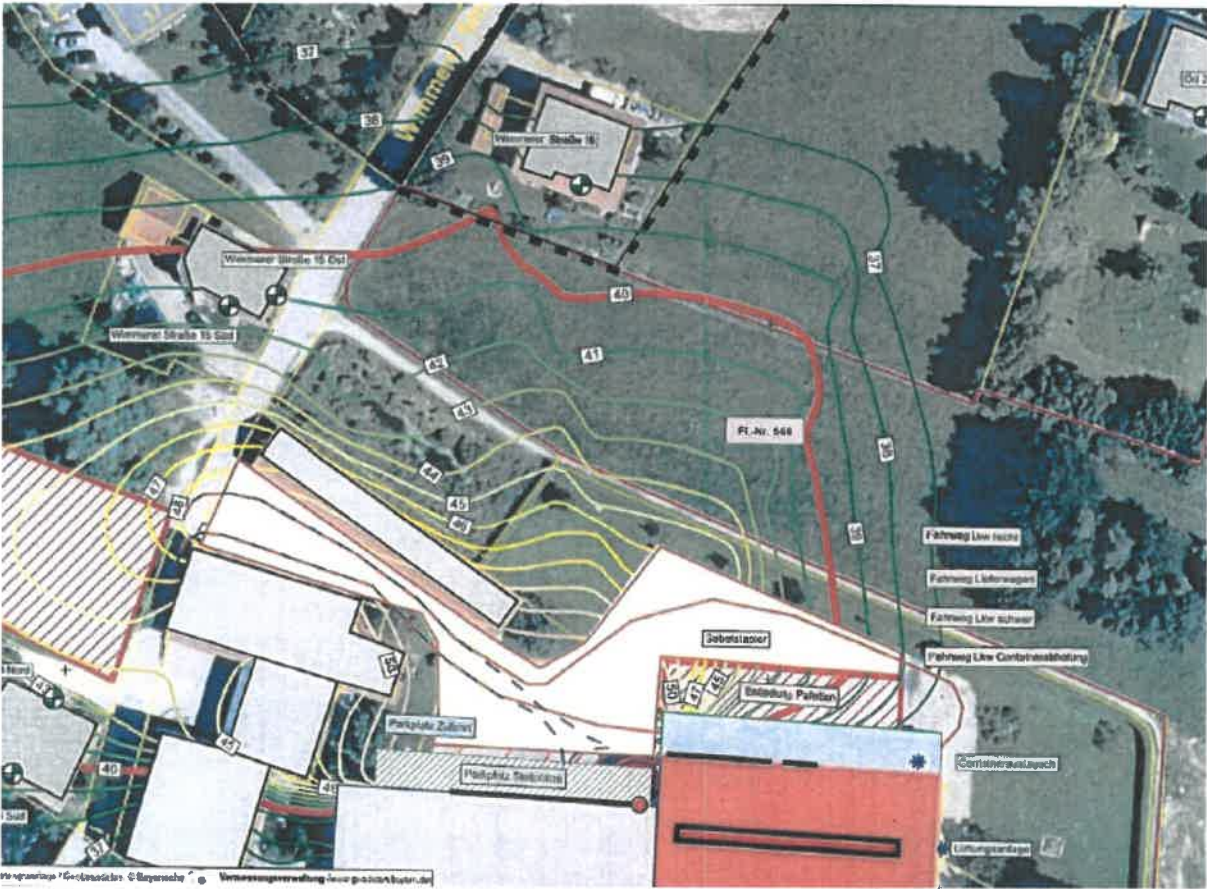


Abbildung 2: bestehender Gewerbelärm nachts, 40-dB(A)-Linie in dick rot, Steger & Partner GmbH, v. 25.11.2021

Eine Lösung des Konfliktes ist für das Grundstück Fl.Nr. 566, auch im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, nicht möglich. Die an den vorhandenen Betrieb heranrückende Wohnbebauung würde diesen in nicht zumutbarer Weise einschränken. Die Konfliktverlagerung ist damit nicht zulässig. Es wird dem Marktgemeinderat empfohlen die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes zurückzunehmen.

Beschluss:

Der Änderungsbereich 3 Waschau wird auf die Fl.Nr. 567 der Gemarkung Teisendorf reduziert. Bei der Fl.Nr. 566 verbleibt es bei der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Die Planung, Begründung und Umweltbericht werden entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: Für: 16 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 1

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung	Amt für ländliche Entwicklung
Autobahndirektion Südbayern	Bauernverband Traunstein
Landesamt für Denkmalpflege	Bergamt Südbayern
DB AG Immobilien	Feuerwehr Teisendorf
Gemeinde Inzell	Gemeinde Petting
Gemeinde Surberg	Gemeinde Wonneberg
Luftamt Südbayern	Markt Waging am See
Oberfinanzdirektion München	Polizei Freilassing
Planungsverband Südostbayern	Telekom
Rettungsleitstelle Traunstein	Wirtschaftsfördergesellschaft BGL
Bund Naturschutz BGL	DAV
Landesbund für Vogelschutz	Landesjagdverband Bayern
Landesverband für Höhlen u. Karstforschung	Schutzgem. Deutscher Wald
Verein für Landschaftspflege u. Artenschutz	Verein zum Schutz Bergwelt
Verkehrsclub Deutschland	

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

Energienetze Bayern	EVA Vogling + Angrenzer
Gemeinde Ainring	Gemeinde Anger
Gemeinde Saaldorf-Surheim	Gemeinde Siegsdorf
IHK München	Kreisbrandrat

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

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Traunstein – Schreiben vom 24.01.2022,
Az.: AELF-TS-L2.2-4611-45-2-2:

Gegen folgende Änderungsbereich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht weiterhin keine Einwände:

1 – Weildorf westliche Hauptstraße

- 2 – SO Freizeit, Naherholung, Naturgenuss
- 4 – Neukirchen Badweg
- 5 – Teisendorf Nordwest
- 7 – Erw. Baugebiet Patting Tiefenthalstraße
- 9 – Weildorf Erw. SO Sport- und Vereinsgelände
- 10 – Teisendorf „Knogl“ Teilfläche West

Folgende Bereiche sind aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt zu beurteilen:

3 – Baugebiet Waschau:

Die geplante gutachterliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung wird aus landwirtschaftlicher Sicht positiv zur Kenntnis genommen. Da der landwirtschaftliche Betrieb durch andere Faktoren ebenfalls nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten hat, kann die gutachterliche Prüfung hier für alle Beteiligten Planungssicherheit bringen.

6 – Stegreuth Erweiterung Nord und Süd:

Die Aussage auf Seite 24 in der Begründung, wonach Ausgleichsflächen nicht zwangsläufig mit einem landwirtschaftlichen Flächenverlust verbunden sind, ist zu pauschal und zu kurz gegriffen und deswegen aus landwirtschaftlicher Sicht so nicht hinnehmbar. In der Gemeinde Teisendorf betreiben viele Landwirte noch Tierhaltung. Um die sich steigernden gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf das Tierwohl einzuhalten und die Betriebe zu modernisieren, werden enorme Investitionen getätigt. Um die Kosten zu kompensieren ist der Erhalt wertvoller Futterflächen ein vorrangiges Ziel in der Landwirtschaft. Düngeverzicht und Extensivierung führen zu sinkenden Erträgen und sinkenden Einnahmen. Gleichzeitig fehlen Flächen, um die Vorgaben zur Einhaltung der Düngeverordnung einzuhalten. Für den Erhalt der aktiven Landwirtschaft ist es erforderlich, dass jede wertvolle Futterfläche für die Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung steht. Dies ist auch in den Zielen der Raumordnung so vorgesehen. Die Bauleitplanung ist so zu gestalten, dass möglichst wenig landwirtschaftlich genutzte Fläche für andere Zwecke herangezogen werden muss. Diesen Aspekt sehen wir im vorliegenden Fall nach wie vor zu wenig berücksichtigt.

8 – Patting Erweiterung MD

Die Rechtskräftigkeit der Einbeziehungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftliche Beurteilung, dass auch mit einem einzelnen Haus wie hier im Südosten von Patting eine gewisse Siedlungsentwicklung einhergeht verändert sich dadurch nicht. Allgemein wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Landwirte nach guter fachlicher Praxis arbeiten und durch Fachrecht und Cross Compliance, sowohl an der Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand, als auch zur Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z.B. Nitratrichtlinie etc.) gebunden sind. Pauschale Aussagen zu „Vorbelastungen“ durch die landwirtschaftliche Nutzung wie explizit immer noch im Umweltbericht auf den Seiten 11 und 12 unter Punkt 2.2. Schutzgut Wasser enthalten sind deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht so nicht hinnehmbar - Wir bitten darum folgende Formulierungen zu ändern, bzw. zu streichen, sofern keine konkreten Hinweise dazu vorliegen

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es wird begrüßt, dass zu einem Großteil der Änderungsbereiche keine Einwände bestehen.

Zu 3 – Baugebiet Waschau

Das Baugebiet wird reduziert und im Süden um ca. 30 m zurückgenommen. An der östlichen Grenze ändert sich nichts, es bleibt bei den Vorgaben, dass im späteren Bebauungsplanverfahren ein Immissionsschutzgutachten die landwirtschaftlichen Emissionen beurteilen muss.

Zu 6 – Stegreuth Erweiterung Nord und Süd

Neben dem Grundsatz landwirtschaftliche Flächen nur in unbedingt benötigtem Umfang in Anspruch zu nehmen, gilt auch der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies trifft für die südliche Erweiterungsfläche im Wesentlichen zu. Die Fläche ist im Westen, Norden und Süden vom allgemeinen Wohngebiet gerahmt und voll erschlossen. Die Fläche selbst stellt als Obstwiese keine hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im späteren Bebauungsplan kann der vorhandene Obstbaumbestand bei der Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt werden, um das Ausgleichserfordernis zu reduzieren. Gleichzeitig ist, wie bereits beschrieben, nicht jede Ausgleichsfläche mit einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden. Insbesondere

Gewässerrenaturierungen oder Waldumbaumaßnahmen kommen vollständig ohne landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Eine Konkretisierung muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Es bleibt daher bei der Darstellung, um dem gemeindlichen Ziel der Wohnraumschaffung Rechnung zu tragen.

Zu 8 – Patting Erweiterung MD

Eine landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung stellt eine gewisse Vorbelastung des Bodens und des Grundwassers dar – im Gegensatz zu Flächen auf denen keine Düngung vorgenommen wird. Damit geht keine „Verurteilung“ der landwirtschaftlichen Nutzung einher. Gleichzeitig ist es ein wissenschaftlicher Fakt, dass die Düngung mit einer Nitratbelastung des Grundwassers einhergeht. Im Zuge der Änderung der Düngeverordnung 2020 erfolgte daher durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft die Ausweisung der mit Nitrat belasteten Gebiete. Zu allen zu betrachtenden Grundwasserkörpern haben Umwelt- und Landwirtschaftsverwaltung Übersichten erstellt, die beschreiben, wie in diesen Grundwasserkörpern die Gebietskulisse schrittweise auf die tatsächlich mit Nitrat belasteten Teilgebiete eingegrenzt wird (Grundwasserkörper-Steckbriefe). Auch der Grundwasserkörper im Bereich Teisendorf wurde untersucht. Für den Grundwasserkörper 1_G162 werden belastete und unbelastete Gebiete ausgewiesen. Der Grundwasserkörper hat mindestens eine belastete Messstelle (mehr als 37,5 mg/l Nitrat), sodass eine weitere Untersuchung erfolgt. Das südlich an Patting angrenzende Wasserschutzgebiet gilt als belastetes Wasserschutzgebiet. Dem wird der maximal tolerierbare Stickstoffsaldo je nach Bodenart sowie die tatsächlich ausgebrachte Stickstoffmenge gegenübergestellt. Die Flächen in denen der tatsächlich ausgebrachte Stickstoff dem verträglichen Wert übersteigt, wird als „mit Nitrat belastetes Gebiet“ ausgewiesen. Dies trifft für den Bereich Patting nicht zu – auch wenn die Flächen in der Nähe liegen. Gleichwohl grenzt der Änderungsbereich 9 z. B. direkt an ein belastetes Gebiet an:

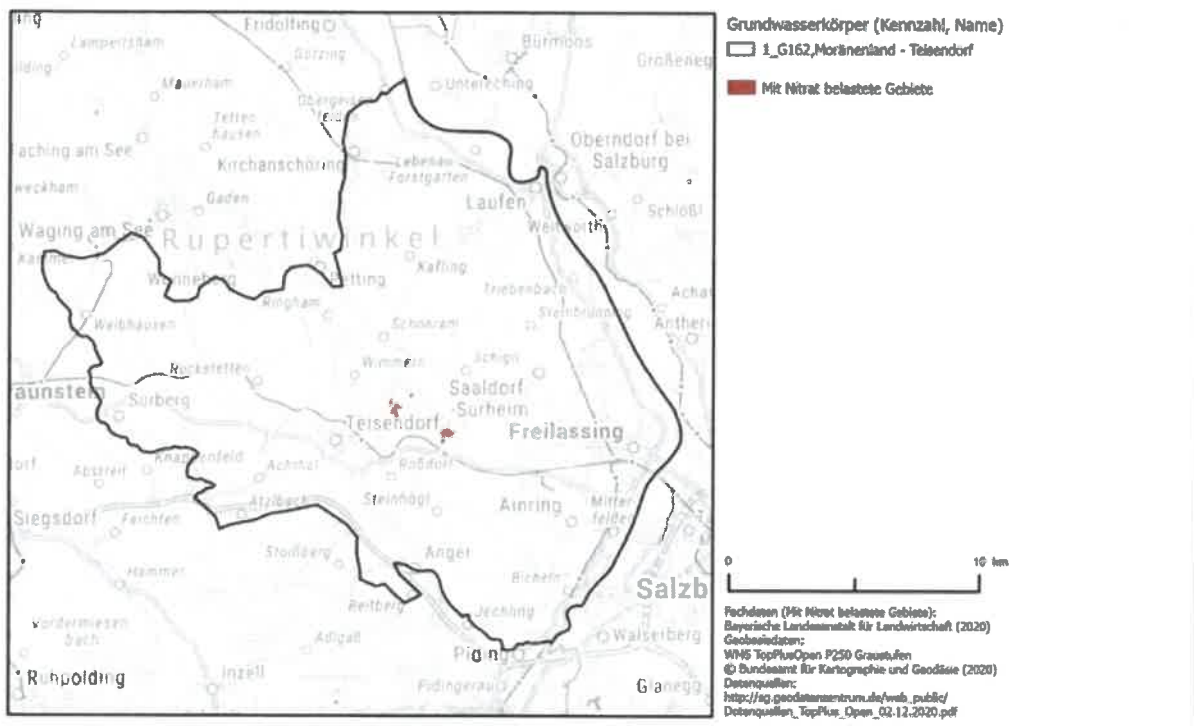


Abbildung 3: Ausweisung von "mit Nitrat belasteten Flächen" im Grundwasserkörper 1_G162, LfL und LfU

Die Aussage im Umweltbericht, dass eine „gewisse Belastung“ des Grundwassers durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht ist also korrekt – andernfalls wäre eine genauere Untersuchung des betroffenen Grundwasserkörpers nicht erfolgt. In der Gesamtschau gilt das Gebiet um Patting jedoch nicht als „belastet“ im Sinne der Düngeverordnung. Dieser Sachverhalt wird im Umweltbericht ausführlicher erläutert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird um die konkrete Stickstoffbelastung des Grundwasserkörpers im Gemeindegebiet ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

Bayerisches Landesamt für Umwelt – Schreiben vom 03.12.2021, Az.: 11-8681.1-129468/2021:

Als Landesfachbehörde befassen wir uns u. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen wird die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Belange der Rohstoffgeologie sind durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (in weiteren Verfahren) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105, Wirtschaftsgeologie-Bodenschätze). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die untere Naturschutzbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein wurden am Verfahren beteiligt. Auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen. Ansonsten wird die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Bayernwerk – Schreiben vom 17.11.2021, Az. DOsNFI Th 2933:

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderungsbereich 1-6 u.8 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

„Änderungsbereich 7 – Erweiterung Baugebiet Patting“ befinden sich von uns eine 20KV-Freileitung!

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen

über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV“ bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die angesprochene Leitungstrasse befindet sich im Osten von Patting und überspannt den bebauten Bereich:



Abbildung 4: Auszug 6. Änderung des Bebauungsplans "Patting - Tiefenthalstraße"

Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes werden die Freileitung mit Schutzzonen berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Immobilien Freistaat Bayern, Bergrechteverwaltung – Mail vom 18.11.2021:

Vielen Dank, dass wir zu den Änderungen des FNP Stellung nehmen dürfen. Für die Änderungsbereiche 1,2,3,5,6,7,8,9 und 10 gibt es aus bergrechtlicher Sicht nichts weiter zu beachten. Diese Bereiche berühren keine staatlichen Bergwerksfelder. Der Änderungsbereich 4 (Neukirchen – Badweg) befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes „Kressenberg“. Uns liegen jedoch keine Hinweise vor, dass in diesem Bereich tatsächlich Bergbau stattgefunden hat. Vollkommen ausgeschlossen werden kann dies jedoch nicht. Daher bitten wir Sie wie immer in diesen Fällen darum, sollte es diesbezüglich Beobachtungen geben oder Ihnen anderweitig Informationen zukommen, uns in Kenntnis zu setzen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Lage des Änderungsbereiches 4 „Neukirchen – Badweg“ innerhalb des Bergwerksfeldes ist bekannt und im bestehenden Flächennutzungsplan bereits dargestellt. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise zum Bergbau ergeben wird die Bergrechteverwaltung benachrichtigt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eisenbahnbundesamt München – Schreiben vom 24.01.2022, Az. 65124-651pt/009-2021#779:

Ihr Schreiben ist am 08.11.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Nr. 5703 Rosenheim - Freilassing berührt. Ferner verläuft die Bahnstromleitung Nr. 0408 Traunstein – Steindorf (ÖBB) durch Teisendorf. Bei Beachtung nachfolgender Hinweise sowie der Hinweise aus der Stellungnahme vom 19.10.2020, Gz. 65124-651pt/008-2020#590, bestehen keine Bedenken:

- 1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und dadurch resultierenden Bebauungsplänen, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.
- 2.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) 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.
- 4.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

5.) Durch Bauleitpläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Zu beachten bitte ich noch, dass die für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen.

6.) Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.

7.) 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 in Teisendorf derzeit das Vorhaben „Erneuerung Durchlass Bahn-km 64,275 - 64,283 der Strecke 5703 Rosenheim - Freilassing“ der DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist.

8.) 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.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf bzw. Notwendigkeit berücksichtigt. Die DB Netz AG und die DB Energie AG wurden am Verfahren beteiligt. Aus deren Stellungnahmen ergeben sich keine Erkenntnisse die die vorliegende Planung beanstanden würden. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Handwerkskammer für München und Oberbayern – Schreiben vom 24.01.2022, Az. Lisa Neugebauer

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.

Die Marktgemeinde Teisendorf möchte für die Ortsteile Weildorf, Teisendorf, Stegreuth und Patting insgesamt 12 Änderungen im Flächennutzungsplan vornehmen.

Es bestehen keine Anmerkungen zu folgenden Änderungsbereichen:

- Änderungsbereich 1 – Weildorf, westliche Hauptstraße
- Änderungsbereich 2 – Sondergebiet Freizeit, Naherholung und Naturgenuss
- 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 und Vereinsgelände
- Änderungsbereich 10 – Teisendorf „Knogel“ Teilfläche West

Änderungsbereich 3 – Waschau:

Hier soll das vorhandene allgemeine Wohngebiet um weitere Wohnbauflächen erweitert werden.

Eine Fläche, die bisher landwirtschaftliche genutzt wurde soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Geplant sind sieben bis zehn Bauparzellen.

Wir möchten an dieser Stelle auf einen Handwerksbetrieb (Firma Ernst Sepp) hinweisen, der sich angrenzend zum Plangebiet befindet.

Grundsätzlich ist ein Nebeneinander von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und des vorhandenen Gewerbegebiets (GE) kritisch zu betrachten. Mit der aktuell geplanten Ausweisung eines WA wird eine Gemengelage geschaffen, die zu nicht unerheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dies ist vor allem durch den Umstand begründet, dass Wohnbebauungen bezüglich der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Gewerbegebiete sind. Ungeachtet der formal-planerischen Zulässigkeit haben die Erfahrungen aus der Praxis gezeigt, dass mit der Ausweisung eines WA ein Risiko verbunden ist. Dies kann Beeinträchtigungen des bestehenden Gewerbebetriebs hervorrufen. Um Wohnen mit wohnortnahen Arbeiten zu verknüpfen und den umliegenden Gebietscharakter zu beachten (Wahrung des Trennungsgrundsatzes), empfehlen wir grundsätzlich eine Staffelung der Gebietskategorien.

Zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen sollten ausreichende Abstände eingehalten werden. Dies wäre im Falle einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 566 nicht möglich.

Des Weiteren merken wir an, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen das ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bezüglich der Flächennutzungsplanung gilt nach der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, dass der gebietstypische schalltechnische Richtwert (WA Tag 55 dB(A)) im Zuge der städtebaulichen Planung bereits an der Grundstücksgrenze oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten eingehalten werden sollte, um auch auf den Freiflächen den entsprechenden Lärmschutz der jeweiligen Gebietskategorie zu gewährleisten. Dies wäre im Vollzug der Planung nicht mehr möglich. Da laut Gutachten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl Tags als auch in der Nachtstunde fast auf dem gesamten Grundstück Fl.-Nr. 566 um bis zu 8 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts überschritten sind.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei der weiteren Planung sichergestellt werden muss, dass die bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt oder sogar in seinem Bestand und Weiterentwicklungsmöglichkeiten gefährdet wird.

Insbesondere wenn im Kontext der von dem Betrieb ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehr in Verbindung mit dem geringen Abstand zum geplanten Wohngebiet eine Lärmbelastung, sowohl tags- als auch nachtsüber nicht ausgeschlossen werden kann, sind dementsprechend Festsetzungen sowohl aktiver als auch passiver Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen. Derartige Maßnahmen können jedoch nur zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen. Es ist sicherzustellen, dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen im geplanten WA verpflichtend umgesetzt werden, sofern weiter an der Umwidmung festgehalten wird.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist nachvollziehbar, dennoch ist es grundsätzliches Ziel der Bayerischen Staatsregierung den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken und Flächen zu sparen. Vor allem sollten innerörtliche Baulücken, Brachen und untergenutzte Bauflächen sowie Potentiale der städtebaulichen Nachverdichtung ausgeschöpft werden. Dennoch ist eine Verdichtung nicht um jeden Preis sinnvoll. Maßgebend ist eine an der Lebensqualität der Nutzer orientierte Ausweisung der Flächen. Im Sinne einer vorausschauenden Raumplanung ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle nicht nachvollziehbar, da im Bebauungsplan massive Einschränkungen und Festsetzungen zum Lärmschutz festgeschrieben werden müssten und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht möglich wäre.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern kann dem Planvorhaben nicht zustimmen, da die Existenz und Weiterentwicklung des vorhandenen Betriebs (Firma Ernst Sepp) durch das geplante Wohngebiet massiv gefährdet wird.

Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg:

Hier möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen. Weiterentwicklungsmöglichkeiten müssen weiterhin gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Zum Änderungsbereich 3 – Waschau:

Die Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird reduziert (s. Abwägung Öffentlichkeitsbeteiligung), eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbebetriebes ist somit ausgeschlossen.

Zum Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg

Der vorhandene Gewerbebetrieb ist der Gemeinde bekannt. Bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wurde wie folgt darauf hingewiesen: „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.“ An dieser Stellungnahme wird festgehalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei den nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungen berücksichtigt. Die Rücknahme der Wohnbaufläche bei Änderungsbereich 3 ist beschlossen (siehe Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung). Weitere Änderungen an den Planunterlagen sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

Landratsamt Berchtesgadener Land – Schreiben vom 20.01.2021, Az. AB 311.1 BLP 1090-2020:

**Grundstück Teisendorf, Weildorf, Hauptstraße 22, 49, Badweg , Neukirchen, Stegreuth, Patting, Tiefenthalstraße 16, 16 1/2, Dorfstraße 16, 20, Teisendorf, Alte Reichenhaller Straße 33, 35, Waschau , Leonhardstraße , Laufener Straße 11, Punschernstraße 5, 9, Bahnhofstraße 21
Gemarkung Weildorf
Flurnummer 101, 96/1, 94/1, 379, 376, 376/1**

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

AB 321 Immissionsschutz

In Ergänzung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann nach Vorlage der aktuellen Unterlagen Nachfolgendes mitgeteilt werden.

Die Gemeinde Teisendorf beabsichtigt, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan nun nicht mehr in 12, sondern nur noch in 10 Bereichen zu ändern.

Von der 2. Änderung sind somit noch folgende Bereiche betroffen:

- 1) Weildorf, westliche Hauptstraße
- 2) Teisendorf, Sondergebiet Freizeit, Naherholung und Naturgenuss (letztmals: Sondergebiet Familienpark)
- 3) Teisendorf, Baugebiet Waschau (letztmals: Baugebiet Waschau und Viaduktweg)
- 4) Neukirchen, Badweg
- 5) Teisendorf, Nordwest
- 6) Stegreuth, Erweiterung Nord und Süd

- 7) Patting, Erweiterung Baugebiet Tiefenthalstraße
- 8) Patting, Erweiterung Dorfgebiet Südost
- 9) Weildorf, Erweiterung Sondergebiet Sport- und Vereinsgelände (letztmals: Sondergebiet Sportgelände)

10) Teisendorf, Knogl

Die 5 Änderungsbereiche 3, 4, 6, 7 und 10 tragen dabei zur Schaffung von neuen Wohnflächen im bisherigen Außenbereich bei. Zu den einzelnen Änderungsbereichen wurden bereits letztmalig im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung fachliche Informationen, Anregungen und Empfehlungen mitgeteilt. Soweit ersichtlich wurden diese auch berücksichtigt und es sind die relevanten Randbedingungen für die Änderungsbereiche 1-9 soweit gleichgeblieben. Nur für den Änderungsbereich 10 wurde der Bereich in nordwestliche Richtung der Bestandsbebauung erweitert; die letztmaligen Aussagen zählen aber auch für die neuen Bereiche. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung erfolgt daher aus Sicht des Immissionsschutzes darüber hinaus keine erneute Äußerung. Auf zuvor vorgebrachte Hinweise wird verwiesen, sofern sie im geänderten Entwurf unberücksichtigt geblieben sind.

Gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Teisendorf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aber keine grundlegenden Einwände.

Folgende Hinweise ergeben sich aufgrund der aktuellen Unterlagen:

Änderungsbereich 4 (Neukirchen, Badweg):

Im Badweg am Ortsrand von Neukirchen ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch mehrere Bauparzellen geplant. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt lt. Begründung im Einwirkungsbereich der südlich verlaufenden Autobahn A8. Zwar wurden offenbar bereits aktive Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn zum Schutz des bereits bestehenden Wohngebiets verwirklicht, jedoch geht die Höhe der verbleibenden Lärmeinwirkungen im Änderungsbereich aus den Unterlagen nicht hervor. Zudem grenzt im Norden eine Schreinerei / Zimmerei an. Die möglichen Konflikte hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms wurden zwar grundsätzlich erkannt, die Lösung jedoch nur für den Gewerbelärm auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren verlagert.

→ Auch für den Verkehrslärm sollten (analoge) Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Änderungsbereich 5 (Teisendorf, Nordwest):

Nach den Angaben im aktuellen Umweltbericht befindet sich gegenüber offenbar ein Skaterpark.

→ Auch für den Lärm von der Sport- bzw. Freizeitanlage (Skaterpark) sollten (analoge) Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Änderungsbereich 10 (Teisendorf, Knogl):

- Auch wenn in den vorgelegten Unterlagen bereits angegeben wird, dass eine schalltechnische Untersuchung u.a. zum Belang Gewerbelärm im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens notwendig wird, ist aber schon jetzt bezüglich des östlich gelegenen Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ u.a. auch Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen festgesetzt wurden und der gegenständliche Änderungsbereich 10 dabei noch als Mischgebiet eingestuft wurde, d.h. den Wohnhäusern bei der „Emissionskontingentierung“ die Schutzbedürftigkeit eines MI zugeordnet worden ist. So wird in der schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung eine Gesamtbelastung nach der Emissionskontingentierung für die Tagzeit beim Wohnhaus auf Fl.-Nr. 739/15 (Punschernstr. 6) – auf der jetzigen zusätzlichen Erweiterungsfläche gelegen – von 55,4 dB(A) und für das

östlich außerhalb des geplanten Wohngebiets gelegene Wohnhaus auf Fl.-Nr. 732 (Laufener Str. 7) von 58 dB(A) genannt.

Es ist daher fraglich bzw. zu klären (ggf. schon auf Ebene des Flächennutzungsplans), ob die Planung des allgemeinen Wohngebietes im Einklang mit den bisherigen rechtskräftigen Planungen der Gemeinde bzw. auch etwaiger Genehmigungen (bspw. Fa. „MAFO“) steht.

- Aus den Ausführungen in der Begründung geht hervor, dass die östlich genutzte landwirtschaftliche Fläche zu einem in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig ist. Informationen zum Standort des Betriebs liegen nicht vor. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass aus Gründen der planerischen Vorsorge für die Bauleitplanung im IMS vom 10.06.1996 - Stand 25.03.1997 (IIB5-4641.0-011/94) in erster Näherung grundsätzlich ein Abstand zwischen Wohngebieten und Rinderhaltungsbetrieben von 120 m vorgeschlagen wird.

→ Der Belang sollte ggf. im Rahmen des Umweltberichts entsprechend abgearbeitet werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Hinweise aus der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Zum Änderungsbereich 4 – Neukirchen, Badweg:

Begründung und Umweltbericht werden ergänzt um die Lösungsmöglichkeiten zum Verkehrslärm. Diese erfolgen analog zum Gewerbelärm über eine gutachterliche Betrachtung auf Bebauungsplanebene. Entsprechende Maßnahmen sind dann im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Änderungsbereich 5 – Teisendorf, Nordwest

Begründung und Umweltbericht werden ergänzt um eine schalltechnische Begutachtung auf Bebauungsplanebene zur Bewältigung des Lärmkonfliktes. Das Gutachten ist bereits in Auftrag gegeben, das Ergebnis wird in den verbindlichen Bauleitplan eingearbeitet.

Zum Änderungsbereich 10 – Teisendorf, Knogl:

Auf Fl.Nr. 732 wird eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit ca. 10 GV betrieben. Gemäß Abstandsdiagrammen zum Wohngebiet (Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ Bayern) sind hier Abstände von ca. 20 – 25 m erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen. Diese Abstände werden eingehalten. Hinsichtlich Lärmemissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet am Bahnhof sowie der Bahnstrecke wurde Rücksprache mit dem Gutachterbüro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising gehalten, das zur letzten Erweiterung des Gewerbegebietes mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt war. In dieser wurde der Änderungsbereich aufgrund der Außenbereichslage mit der Schutzwürdigkeit eines MD/MI eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung erfolgte die Festsetzung der Lärmkontingente im Bebauungsplan. Mit

Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes würde sich die Schutzwürdigkeit des Gebietes erhöhen. Mit Umsetzung der Siedlungserweiterung auf Bebauungsplanebene würde sich auch der Baubestand voraussichtlich als Innenbereich darstellen. Damit ändert sich auch die Schutzwürdigkeit des Bestandes. Für die angrenzenden Betriebe gelten dann um 5 dB geringere, zulässige Immissionen. Damit dürften die Lärmemissionen nur noch 33 % im Vergleich zu einem angrenzenden Außenbereich (=Schutzwürdigkeit MD/MI) betragen. Der Immissionsrichtwert könnte bereits durch die genehmigten Betriebe nicht eingehalten werden. Zudem lässt sich aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ableiten, dass auch erhebliche Lärmemissionen aus der Bahnlinie einwirken würden. Diese liegen teilweise sogar im „gesundheitsgefährdenden“ Bereich. Eine Konfliktlösung auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung – wie bis jetzt angenommen – ist nicht möglich ohne die bestehenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Insofern ist der Einwand des Landratsamtes korrekt. Eine Rückfrage beim Gutachterbüro ergab, dass die Darstellung eines MI (Mischgebiet) inkl. Grundrissorientierung mit den Zielen des Immissionsschutzes vereinbar wäre. Hier ist allerdings noch eine genaue Untersuchung bei der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Beschluss:

Änderungsbereich 10 – Teisendorf, Knogl wird als MI (Mischgebiet) dargestellt (statt WA). Die Bewertung des Immissionsschutzes insbesondere des Schallschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes gewürdigt.

Änderungsbereich 4 – Neukirchen, Badweg: Es erfolgt die Ergänzung in Begründung und Umweltbericht, sowie die gutachterliche Betrachtung beim Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Inhalt:

Änderungsbereich 8 – Patting (Erweiterung MD):

Im Änderungsbereich soll die Errichtung eines Einzelhauses ermöglicht werden. Die Ausweitung des bestehenden MD wird insbesondere mit einer laut S. 3 der Begründung geplanten Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB begründet. Wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung angemerkt, reicht die Planung einer Satzung für ein Einzelvorhaben für die Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche nicht aus. Diese Satzung existiert jedoch schon – Einbeziehungssatzung „Patting-Südost“, rechtskräftig seit 26.05.2020 (siehe auch S. 18 der Begründung), sodass eine Korrektur der S. 3 vorgenommen werden sollte.

Änderungsbereich 10 – Teisendorf – „Knogl“ Teilfläche West:

Im Rahmen des Änderungsbereiches soll eine vorhandene Baulücke mit einem WA aufgefüllt werden, welches auch die Bestandsbebauung umfasst. Aus der Begründung geht hervor, dass voraussichtlich bauliche Maßnahmen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einwirkungen (Lärm von Straße, Bahn und Gewerbegebiet) erforderlich werden. Dies soll im nachfolgenden Bebauungsplan genauer untersucht werden. Wie bereits aus der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme hervorgeht, ist allerdings zu empfehlen, aufgrund der bereits rechtskräftigen Planungen der Gemeinde (insbesondere Bebauungspläne Gewerbegebiet, aber auch die Belange des Raiffeisenlagerhauses und des Baugebietes Sankt Anna im Osten/Südosten) zu prüfen, ob diese im Einklang mit der Darstellung des WA stehen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Zum Änderungsbereich 8 – Patting:

Die Seite 3 der Begründung wird entsprechend korrigiert.

Zum Änderungsbereich 10 – Knogl:

Beim Baugebiet St. Anna im Südosten des Änderungsbereiches handelt es sich um ein Wohngebiet. Etwaige Auswirkungen der Wohngebietsausweisung auf das bestehende Wohngebiet werden nicht gesehen. Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet am Bahnhof wurde durch das Gutachterbüro Accon GmbH die schalltechnische Belastung aus vorhandenen gewerblichen Anlagen (z. B. auch das Raiffeisenlagerhaus) im Zusammenspiel mit der geplanten Erweiterung bewertet. Dabei wurde als Immissionsort auch das Gebäude Laufener Straße 7 betrachtet, das am Rande der Neuausweisungsflächen gegenständlicher FNP-Änderung, Änderungsbereich 10 liegt. Die Untersuchung zeigt auf, dass an diesem Immissionsort die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (da Außenbereich) angenommen wurden. In der Gesamteinwirkung aus Vorbelastung und Erweiterungsflächen würden an diesem Immissionsort jedoch auch die Werte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden (Beurteilungspegel von 53,5 dB(A) / 38,5 dB(A) gegenüber Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) / 40 dB(A). Die noch weiter entfernt liegenden Ausweisungsflächen unterliegen damit noch geringeren Lärmkonflikten.

Jedoch zeigt die Abwägung zur Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz am Landratsamt, dass bei Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes und insbesondere bei Umsetzung der Planung in nachfolgendem Bebauungsplan durch die zusätzlichen Gebäude voraussichtlich aus dem Außenbereich ein Innenbereich mit höherer Schutzwürdigkeit entsteht. In diesem Falle könnten die Immissionsrichtwerte bereits durch die genehmigten Betriebe nicht eingehalten werden. Ein allgemeines Wohngebiet wäre zudem auch durch die Nähe zur Bahnlinie mit Immissionen bis hin zur Gesundheitsgefährdung belastet. Aus diesem Grund kann an der Darstellung als WA nicht festgehalten werden, eine Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene ist nicht möglich. Allerdings können die Immissionswerte für ein MI (Mischgebiet) inkl. Grundrissorientierung eingehalten werden (siehe hierzu auch die Abwägung der Stellungnahme des Immissionsschutzes

Beschluss:

Die Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan wird gemäß der Würdigung korrigiert. Der Änderungsbereich 10 – Knogl wird als MI (nicht mehr als WA) dargestellt. Ansonsten wird die Stellungnahme Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

FB 33 Naturschutz

Zu der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahme gibt es keine Ergänzung. Bis auf eine nun vorhandene Begründung bleibt die Planung aus Sicht des Fachbereiches 33 Naturschutz weiterhin fachlich unzureichend.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Planung – auch die der landschaftsplanerischen Inhalte – wurde gegenüber dem Vorentwurf geändert. Die Ortsrandeingrünung im Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg wurde verbreitert, der Änderungsbereich 8 - Patting entspricht einer rechtskräftigen Satzung, beim Änderungsbereich 9 – Weildorf Sportgelände wurden Bauflächen zugunsten einer Grünfläche zurückgenommen. Darüber hinaus wurden kritische Änderungsbereiche zurückgenommen. Eine Überplanung von Grünflächen, die seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kritisiert wurden, sind nur noch im Änderungsbereich 4 – Neukirchen Badweg, (untergeordnet im Änderungsbereich 5 – Teisendorf Nordwest), sowie im Änderungsbereich 6 Stegreuth) vorhanden. Inwieweit hier eine „fachlich unzureichende Planung“ vorliegt lässt sich aus der Stellungnahme nicht ableiten.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Der Änderungsbereich 1 liegt direkt im Trinkwasserschutzgebiet Tiefenthal. Auch der Änderungsbereich 9 befindet sich teilweise im südlichen Bereich im Trinkwasserschutzgebiet. Der Änderungsbereich 7 liegt im nahen Umgriff des Trinkwasserschutzgebietes.

Bevor der Flächennutzungsplan geändert werden kann, ist von Seiten des Verfahrensführers zwingend das WWA TS zu beteiligen.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das

Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Lage der Änderungsbereich in oder am Rande von Trinkwasserschutzgebieten wird bereits in den vorliegenden Unterlagen (Begründung, Umweltbericht) beschrieben und ist der Gemeinde bekannt. Dies gilt auch für die Altlastenverdachtsflächen, die keinen der Änderungsbereiche betreffen.

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

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.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Marktes Teisendorf können die Belange des FB 41 auch in verbindlichen Bauleitplanverfahren gewürdigt werden. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich. Ein Beschluss ist nicht erforderlich

FB 23 Straßenverkehrswesen

Aus Sicht des FB 23 bestehen keine Einwände.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es erfolgt Kenntnisnahme. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist dabei das Abfallwirtschaftskonzept sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden. Neben den Auswirkungen bzw. Anforderungen innerhalb der eigentlichen Plangebiete sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das gesamte Gemeindegebiet bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft bei der beabsichtigten Neuausweisung von Bauland, insbesondere bei Wohnbaugebieten, v.a. die zentrums- bzw. wohnortnahen Entsorgungsmöglichkeiten wie Wertstoffinseln und Wertstoffhof.

Der derzeitige Planungsstand sollte insbesondere die Plangebiete Neukirchen und Weildorf hinsichtlich wohnortnaher Flächen für Wertstoffinseln ergänzen. Grundsätzlich können und sollen größere bzw. bedeutende Flächen für die Abfallentsorgung bereits im FNP mit dargestellt werden. Die Gemeinde hat bereits selbst Planungen für einen Neubau eines Wertstoffhofs in Teisendorf vorgenommen, gleichwohl bedarf diese Vorplanung weiterer Abstimmung mit der Kommunalen Abfallwirtschaft. Die bisherigen Planungen betreffen insbesondere das Plangebiet 10 (Knogl). Der künftige Wertstoffhof ist daher bereits bei der jetzigen Planänderung zu berücksichtigen und darzustellen. Auch wenn die bisherigen Planungen nicht mehr weiterverfolgt werden sollten, sollte

die Gemeinde bereits dieses Verfahren nutzen um einen möglichen, besser geeigneten Standort im FNP darzustellen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Der Änderungsbereich 10 wird als MI (anstatt WA) dargestellt. Hierdurch wäre der vorgesehene Standort des Wertstoffhofes noch möglich, auch wenn er, zum jetzigen Zeitpunkt, noch nicht konkret festgelegt wurde. Die Standortsuche für eine neue Wertstoffsammelstelle ist ein komplexes Verfahren, das den Rahmen dieser FNP-Änderung überschreiten würde. Das Wertstoffhofverfahren erfolgt in einem getrennten Verfahrensschritt in intensiver Abstimmung mit dem Fachbereich.

Beschluss:

Es erfolgt die Darstellung des Änderungsbereiches 10 als MI, auf die Abwägung des Landratsamtes, untere Immissionsschutzbehörde wird verwiesen. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

Untere Denkmalschutzbehörde

Von den Änderungsbereichen des FNP sind vor allem Bodendenkmale betroffen. Im Umweltbericht des Planungsbüros Hohmann steinert vom 28.07.2020 und 04.10.2021 werden in Punkt 2.7 die jeweiligen Denkmale genannt und auf die Erlaubniserfordernisse nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG hingewiesen. Im Verfahren ist daher zwingend, soweit noch nicht geschehen, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt, es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen sind. Sollten verbindliche Bauleitplanung erfolgen, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege an den Verfahren beteiligt.

Es erfolgt Kenntnisnahme; eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

S030 Verkehrsmanagement

Es bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es erfolgt Kenntnisnahme; eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

S030 Klimaschutzmanagement

Es bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es erfolgt Kenntnisnahme; eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

FB 42 Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung

Die Fachstelle äußert sich wie folgt: Für FB 42 (Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung) sind Flächennutzungsplanänderungen nicht relevant.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Es erfolgt Kenntnisnahme; eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 09.02.2022, Az. ROB-2-8314.24 01 BGL-15-12-5;

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 12.02.2021 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme und die darin enthaltenen detaillierten Ausführungen dürfen wir verweisen. Zu den im überarbeiteten Planentwurf, in der Fassung vom 04.10.2021, vorgenommenen Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die **Herausnahmen** der Änderungsbereiche 3 östliche Teilfläche (**allgemeines Wohngebiet „Viaduktweg“**), 10 (**Sondergebiet „Tourismus – Neukirchen Skilift“**) und 11 (**Erweiterung Mischgebiet „Oberteisendorf – Holzhausener Straße“**) haben wir zur Kenntnis genommen.

Änderungsbereich 2: Sondergebiet Familienpark südlich von Teisendorf

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde von „Familienpark“ in „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss“ geändert.

Der im Südwesten des Änderungsbereiches vorgesehene Wohnmobilstellplatz wird unserem Hinweis folgend nunmehr als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. In der aktualisierten Begründung wird zudem klargestellt, dass es sich nicht um einen Campingplatz, sondern um eine temporäre Abstellmöglichkeit handelt.

Im Übrigen werden innerhalb des mit einer Außenlinie dargestellten Sondergebietes die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Tennisplätze“ und „Freibad“, Wald und Fläche für die Wasserwirtschaft „Stillgewässer“) beibehalten.

Der Änderungsbereich 2 kann in der geänderten Fassung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden. Im Rahmen der Detailplanung kommt der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde besonderes Gewicht zu.

Änderungsbereich 9: Weildorf – Erweiterung Sondergebiet Sportgelände

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde von „Sport“ in „Sport- und Vereinsgelände“ geändert. Darüber hinaus wurde die geplante Erweiterungsfläche reduziert. Der Umgriff der Sondergebietsdarstellung beschränkt sich damit auf die bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der vorgesehenen Neubauten.

Der Änderungsbereich 9 steht den Erfordernissen der Raumordnung daher nicht entgegen.

Änderungsbereich 10: Knogl

Die Darstellung des allgemeinen Wohngebietes im Westen von Knogl wurde um den Bereich der bestehenden Gebäude westlich der Punschernstraße erweitert. Der östlich an das geplante Wohngebiet angrenzende Bereich wird laut Begründung landwirtschaftlich genutzt und stellt die hofnahen Flächen des dort ansässigen Betriebes dar. Zum Schutz der Landwirtschaft soll daher für diesen Bereich keine Ausweisung erfolgen.

Der Änderungsbereich 10 steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen. Den von der Planung betroffenen Belangen des Lärmschutzes, des Hochwasserschutzes, von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, ist bei den weiteren Planungsschritten, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen. Bezüglich der Darstellung der übrigen Änderungsbereiche verweisen wir auf unser Schreiben vom 12.02.2021.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgt die Darstellung des Änderungsbereiches 10 nun als MI (anstatt) WA. Die genannten Fachbehörden wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Auch für die nachfolgend geplanten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist die Beteiligung dieser Fachbehörden vorgesehen.

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

Staatliches Bauamt Traunstein – Schreiben vom 13.12.2021, Az. S22-4621-020/20;

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich einige Vorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Bei Vorhaben die sich in unmittelbarer Nähe zu einer Bundes-, Staats oder Kreisstraße befinden weisen wir darauf hin, dass die Entwässerung der Straßen meist über die Bankette erfolgt. Durch die Errichtung baulicher oder technischer Anlagen sowie jeglicher Änderung im Straßenbereich, darf die Entwässerung der Straße nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen keine Abwässer sowie Dach- oder Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

Bauliche oder technische Anlagen sind so zu planen, dass das anfallende Wasser' nach geltendem Recht abgeleitet bzw. aufgenommen werden kann. Evtl. spätere Ersatzforderungen hinsichtlich Wasserschäden kann das Staatliche Bauamt Traunstein nicht erbringen. Wird durch die Änderung, z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen oder vermehrtes Zu- und Abfahren von Grundstücken, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf einer der Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen beeinträchtigt, sind sämtliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung dieser vom Markt Teisendorf in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Sämtliche dabei entstehenden Kosten sind ebenso vom Markt Teisendorf zu tragen. Insbesondere im Änderungsbereich 2 weisen wir darauf hin, dass spätestens im Bauleitplanungsverfahren bezüglich Zufahrt zum Sondergebiet "Freizeit, Naherholung und Naturgenuss" ein verkehrliches Konzept erstellt werden muss.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Belange hinsichtlich Straßenverkehrslärm sowie Straßenentwässerung sind der Gemeinde bekannt. Zum geplanten Bebauungsplanverfahren des Sondergebietes „Freizeit, Naherholung und Naturgenuss" wird, bei der verbindlichen Bauleitplanung, ein Verkehrsgutachten erarbeitet, dass den Mehrverkehr und Zufahrtsmöglichkeiten untersucht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und für den Änderungsbereich 2 in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein – Schreiben vom 14.12.2021, Az. 3-4621-BGL Teis-27370/2021;

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Teis-23697/2020 vom 18.12.2020 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im

planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 18.08.2020 berücksichtigt, weitere Ergänzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Wir haben in unserer Stellungnahme vom 18.12.2020 unter Punkt 3.1 noch eine fehlerhafte Auflistung von betroffenen Änderungsbereichen entdeckt und bitten daher die nachfolgend korrigierte Fassung zu berücksichtigen:

In Unterpunkt 3.1 wurde bisher ausgeführt „Die drei Änderungsbereiche 3,7 und 9, d.h. „Weildorf, westliche Hauptstraße“, „Erweiterung Baugebiet Patting, Tiefenthalstraße“ und „Weildorf, Erweiterung SO Sportgelände“ liegen teilweise oder vollständig im Trinkwasser-schutzgebietes Tiefenthal (Wasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes der Surgruppe). Sofern Schutzgebietsbelange berührt werden, so ist die Schutzgebiets-verordnung zu beachten.“ Wir bitten diesen Textblock durch die nachstehende Formulierung zu ersetzen:

„Die beiden Änderungsbereiche 1 (Weildorf, westliche Hauptstraße) und 9 (Weildorf Erweiterung SO Sportgelände) liegen teilweise oder vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Tiefenthal (Wasserversorgung der Stadt Freilassing und des Zweckverbandes der Surgruppe). Sofern Schutzgebietsbelange berührt werden, so ist die Schutzgebietsverordnung zu beach-ten.“

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Die Lage der Änderungsbereiche 1 und 9 im ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet ist bekannt und so auch im Umweltbericht wiedergegeben – auch dass hier die Schutzgebietsverordnungen zu beachten ist.

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

Surgruppe – Schreiben vom 03.12.2021, Az. Herr Willberger:

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wie folgt Stellung.

1) Weildorf – westliche Hauptstraße

Stellungnahme Surgruppe: keine Einwände

2) Teisendorf – Sondergebiet Freizeit, Naherholung und Naturgenuss

Stellungnahme Surgruppe: Im geplanten Wohnmobilstellplatz verläuft am westlichen Ende ein Steuerkabel und am südlichen Ende der Wasseranschluss für das Anwesen Alte Reichenhaller Straße 37 und 39 der Surgruppe. Wir bitten dies bei Baumaßnahmen zu beachten. Des weiteren keine Einwände.

3) Teisendorf – Baugebiet Waschau

Stellungnahme Surgruppe: keine Einwände

4) Neukirchen – Badweg

Stellungnahme Surgruppe: Die zur Erweiterung vorgesehenen Grundstücke sind nicht mit Trinkwasser erschlossen. Die Kosten für die Erschließung der Grundstücke sind dem Zweckverband in voller Höhe zu erstatten. Des weiteren keine Einwände.

5) Teisendorf Nordwest

Stellungnahme Surgruppe: keine Einwände

6) Stegreuth – Erweiterung Nord und Süd

Stellungnahme Surgruppe: Bei einer Bebauung der Flurnummer 371 im Bereich Stegreuth sind die Kosten für die Erschließung dem Zweckverband zu erstatten. Des weiteren keine Einwände.

7) Patting – Erweiterung Baugebiet Tiefenthalstraße

Stellungnahme Surgruppe: keine Einwände

8) Patting – Erweiterung MD

Stellungnahme Surgruppe: keine Einwände

9) Weildorf – Erweiterung SO Sport- und Vereinsgelände

Stellungnahme Surgruppe: keine Einwände

10) Teisendorf – „Knogel“ Teilfläche West

Stellungnahme Surgruppe: Für die Flurnummer 732/2 besteht bereits ein Wasseranschluss. Falls weitere Wasseranschlüsse benötigt werden, sind die Kosten dem Zweckverband zu erstatten. Des weiteren keine Einwände.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Alle baulichen Entwicklungen werden über nachfolgende Bebauungsplanverfahren überplant. In diesen verbindlichen Bauleitplanverfahren ist auch die Wasserversorgung ein zu berücksichtigender Belang. Dies betrifft auch die Kosten für erforderliche neue, Wasseranschlüsse.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Landesfischereiverband Bayern – Schreiben vom 03.01.2022, 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 24.01.2022 wie folgt Stellung: Teile des Änderungsbereiches 2 können den Ausführungen folgend von Überflutungen betroffen sein. In Hinblick auf den Gewässerschutz sollte ein Wohnmobilstellplatz nicht im Überschwemmungsgebiet eingerichtet werden.

Stellungnahme des Marktes Teisendorf:

Für den Änderungsbereich ist ein Sturzflutmanagementplan geplant, der sich mit den potentiellen Überschwemmungen am Standort befasst. Dieser Belang ist so auch in Begründung / Umweltbericht ausgeführt. Das Sturzflutmanagement wird in nachfolgender, verbindlicher Bauleitplanung berücksichtigt.

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

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgenommene Abwägung. Die Planung ist entsprechend anzupassen. Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung berührt, die geänderte Planung ist erneut öffentlich auszulegen und die Behörden zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Marktgemeinde Teisendorf, 06.05.2022


Andreas Wankner



