



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 23.10.2023
Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 18:23 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Niederstraßer, Johann

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stutz, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------|---|--------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2023 | |
| 2 | Straßensanierung 2024; | BA/117/2023 |
| 3 | Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, 2. Änderung Bebauungsplan "Helfau"; | LBA/068/2023 |
| 4 | Bauleitplanung, 1. Änderung Bebauungsplan "Reiterhof-Marxöd" | LBA/062/2023 |
| 5 | Bauleitplanung, 3. Änderung Bebauungsplan Neukirchen Schneck; | LBA/061/2023 |
| 6 | Bauleitplanung, 7. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden II; | LBA/069/2023 |
| 7 | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Milchviehstall mit Jungvieh und Gülle-Mistlager, Ufering; | BA/118/2023 |
| 8 | Bauantrag und Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Solar-Carports, Industriestraße; | BA/122/2023 |
| 9 | Antrag zur Nutzungsänderung und Instandhaltung im Pfarrhaus St. Andreas, Teisendorf; | BA/123/2023 |
| 10 | Antrag zur Nutzungsänderung des Arbeitszimmers im OG des Garagenanbaus zur Praxis für Körpertherapie, Oberteisendorf; | BA/125/2023 |
| 11 | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge | |
| 11.1 | Trinkwasserbrunnen Bahnhof Teisendorf aktueller Stand der Dinge | BA/126/2023 |

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 17:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.09.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Straßensanierung 2024; Festlegung der zu sanierenden Straßen sowie Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat

Für die Straßensanierungen 2024 werden vom Bauhof, Verwaltung und den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses folgende Straßen bzw. Maßnahmen vorgeschlagen:

Nr.	Lage	Länge ca.	Kosten brutto	Bemerkung	Notizen all- gemein
1	Bereich Schnaitterweiher	220m	34.000 €	Tragdeckschicht neben Bahn	Verschoben aus 2023
		250m	25.000 €	Deckschicht Schnaitter- weiher	
2	Lacken nach Großrückstetten	2x560m	77.000 €	Bankettbefestigung beidseitig	Antrag Bau- hof
3	Lacken Zufahrt zu Hs.Nr. 32	270m	20.000 €	Spritzdecke	Antrag An- wohner
4	Spöcker Berg, Spöck Rich- tung Lacken	650m	121.000 €	Deckschicht inkl. Erneue- rung Entwässerungsein- richtung	Verschoben aus 2023
5	Straße nach Mühlwalten	150m	20.000 €	Asphalttragdeckschicht	Verschoben aus 2023
6	Raschenbergstraße Obertei- sendorf	380m	100.000 €	Deckschicht	
		Seitenstr. 240m	25.000 €		
7	Restbereich Dorfstraße von Kirche nach Oberwurzen	370m	45.000 €	Deckschicht	Verschoben aus 2023
8	Gartenweg Neukirchen	170m	20.000 €	Deckschicht	
9	Badweg Richtung Hinterloh Neukirchen	260m	45.000 €	Flurbereinigung Asphalt- deckschicht	Antrag Be- wohner Hin- terloh
10	Haslach nach Fuchsteig	150m	35.000 €	Tragdeckschicht	

11	Rotkreuzweg Teisendorf	80m	9.500 €	Spritzdecke	Antrag Bauhof
12	Helming nach Teiching	600m	50.000 €	Tragdeckschicht	Antrag Anwohner
13	Gemeindeverbindungsstraße Arnolding-Seeleiten	1.200m	80.000 €	Spritzdecke	Antrag Bauhof
14	Kapellenweg Weildorf	100m	15.000 €	Spritzdecke	Antrag Bauhof

	Summe		721.500 €		
--	--------------	--	------------------	--	--

Dem Marktgemeinderat werden somit folgende Straßen für die Straßensanierung 2024 vorgeschlagen.

Nr.	Lage	Länge ca.	Kosten brutto	Bemerkung
4	Spöcker Berg, Spöck Richtung Lacken	650m	121.000 €	Deckschicht inkl. Erneuerung Entwässerungseinrichtung mit einer Spitzrinne
5	Straße nach Mühlwalten	150m	20.000 €	Asphalttragdeckschicht
7	Restbereich Dorfstraße von Kirche nach Oberwurzen	370m	45.000 €	Deckschicht
8	Gartenweg Neukirchen	170m	20.000 €	Deckschicht
9	Badweg Richtung Hinterloh Neukirchen	260m	45.000 €	Flurbereinigung Asphaltdeckschicht inkl. Kurvenbereich
10	Haslach nach Fuchsteig	150m	35.000 €	Tragdeckschicht

	Summe		286.000 €	
--	--------------	--	------------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Straßensanierung 2024, wie vorgeschlagen, zu beschließen.

Für nicht verbrauchte Haushaltsmittel wird die Verwaltung, in Absprache mit dem Ersten Bürgermeister, ermächtigt weitere Aufträge zur Straßensanierung zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, 2. Änderung Bebauungsplan "Helfau"; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat eine vorhabensbezogene Änderung des Bebauungsplans „Helfau“ beschlossen. In dem betroffenen Bereich der Änderung soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der Markt Teisendorf wird an dem Verfahren als benachbarte Gemeinde beteiligt.

Von Seiten des Marktes Teisendorf sind Belange für die Gemeinde nicht betroffen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf mit der Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet solange sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

4 Bauleitplanung, 1. Änderung Bebauungsplan "Reiterhof-Marxöd" Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Für das Anwesen in Marxöd wurde an Hand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Baurecht geschaffen. Hierbei wurde das östliche Anwesen des ehemaligen Eigentümers nicht mit behandelt, da dieser für das Anwesen ein Wohnrecht innehatte. Der bisherige Eigentümer ist vor einiger Zeit verstorben und die aktuellen Eigentümer können nun über das gesamte Anwesen verfügen.

Auf Grund der schlechten Bausubstanz sowie der beengten Verhältnisse soll das bestehende ehemalige Bauernhaus abgerissen werden. In dem Neubau sollen 2 Wohneinheiten für die Nachkommen der Eigentümer geschaffen werden, da diese für die Bewirtschaftung des Anwesens benötigt werden. Hierbei wird eine Wohnung barrierefrei errichtet. Bei den Garagen ist für die Nutzung mit Rollstuhl ein Neubau notwendig, da die bestehende Garage zu schmal ist. Die weiteren Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigtes Verfahren nach 13 a ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Reiterhof Marxöd (Aufstellungsbeschluss) und billigt die vorgelegte Planung. Außerdem wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behördenbeteiligung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Bauleitplanung, 3. Änderung Bebauungsplan Neukirchen Schneck; Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 17.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.

Durch die Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in der bereits zu einem Wohngebäude umgebauten ehemaligen Gaststätte Schneck im Untergeschoss anstatt einer gewerblichen Nut-

zung eine weitere Wohneinheit unterzubringen. Damit soll dem Wunsch des Eigentümers nachgekommen werden, der für die Räumlichkeiten seit Jahren keinen Mieter finden kann.

In der Satzung zum Bebauungsplan soll der Vermerk zur baulichen Nutzungsbeschränkung zu Wohnungen im Untergeschoss ersatzlos gestrichen werden.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Satzungsänderung der 3. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bauleitplanung, 7. Änderung Bebauungsplan Ufering Linden II; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

Für den Bebauungsplan Ufering Linden II soll im Sinne der Nachverdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Gemeindegebiet die Möglichkeit geschaffen werden, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ufering-Linden II“ abzuändern und in der 7. Änderung auf Grund der großen Nachfrage nach Wohnraum verbindlich zusätzlichen Wohnraum durch die Schaffung von Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Ufering Linden II, bewilligt die vorgelegte Planung und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Milchviehstall mit Jungvieh und Gülle-Mistlager, Ufering; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Ufering 34 einen Milchviehstall mit Jungvieh und Gülle-Mistlager neu errichten.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan teilweise als Dorfgebiet (MD) sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit ist das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Die Abstandsflächen sowie der Immissionsschutz sind durch das Landratsamt zu prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

8 Bauantrag und Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Solar-Carports, Industriestraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte auf seinem Firmengelände in der Industriestraße ein Solar-Carport mit den Maßen 22,31 x 5,13 m errichten.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet der 4. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“. Im BBP ist als Dachform folgendes festgesetzt:

Für die Dacheindeckung sind matte Metallbahnen, beschichtete Trapezbleche oder Ziegel in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

Für die Solareindeckung ist demnach eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die benötigte unterschriebene Abstandsflächenübernahme des Nachbargrundstückes liegt vor.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu der Dachform und Eindeckung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Antrag zur Nutzungsänderung und Instandhaltung im Pfarrhaus St. Andreas, Teisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Katholische Kirchenstiftung St. Andreas Teisendorf beantragt für das Pfarrheim Teisendorf eine Nutzungsänderung im westlichen Teil des Erdgeschosses von Wohnen in gewerbliche Nutzung und Instandhaltung.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist somit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit pla-

nungsrechtlich zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

10 Antrag zur Nutzungsänderung des Arbeitszimmers im OG des Garagenbaus zur Praxis für Körpertherapie, Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Dorfstraße – Oberteisendorf das Arbeitszimmer im Obergeschoss des Garagenbaus zu einer Praxis für Körpertherapie umnutzen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nach § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Lageplan berücksichtigt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

11.1 Trinkwasserbrunnen Bahnhof Teisendorf aktueller Stand der Dinge

Trinkwasserbrunnen Bahnhof Teisendorf

Stand der Dinge:

Nachdem wir den Antrag auf Förderung, inkl. aller benötigten Unterlagen, an das WWA Traunstein geschickt hatten, bekamen wir durch Herrn Lantenhammer vom WWA die Nachricht, dass mit einem Zuwendungsbescheid in diesem Jahr nicht mehr zu rechnen ist.

Ebenso ist eine Zustimmung zum, von uns beantragten, vorzeitigen Baubeginn, im Sonderprogramm „Kommunale Trinkbrunnen“ nicht vorgesehen.

Laut seiner Aussage können Vorhaben erst nach Erlass des Förderbescheides förderunschädlich begonnen werden.

Der Information auf der Homepage des Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz folgend, gilt das Förderprogramm vorläufig bis 31.12.23, so dass wir mit unserem Antrag an sich voll im Zeitrahmen liegen.

Das Problem ist laut Herrn Lantenhammer jedoch, dass das Budget für dieses Sonderprogramm für das Jahr 2023 bereits ausgeschöpft ist (!!!) und zum aktuellen Zeitpunkt auch noch nicht feststeht, ob es 2024 noch mal ein Sonderprogramm und damit Geld geben wird.

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung