



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 11.12.2023  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:50 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Ausschussmitglieder

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

#### 3. Stellvertreter

Lang, Sissy

#### Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

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

#### Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2023
- 2 Bauleitplanung Gemeinde Saaldorf Surheim, 20. Änderung Flächennutzungsplan Haberland; LBA/076/2023
- 3 Bauleitplanung Gemeinde Saaldorf-Surheim, Aufstellung Bebauungsplan "Haberland Ost"; LBA/078/2023
- 4 Bauleitplanung Gemeinde Ainring; Bebauungsplan Ainring A; LBA/079/2023
- 5 Bauleitplanung Gemeinde Ainring, Bebauungsplan Hammerau B; LBA/074/2023
- 6 Antrag auf Isolierte Befreiung Bebauungsplan Roßdorf West zum Anbau eines Balkon an das bestehende Einfamilienhaus für Roßdorf 68; LBA/073/2023
- 7 Bauantrag zum Neubau Stahlgitterturm für Mobilfunk in Weildorf; BA/146/2023
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Bauernhauses und Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in Großrückstetten; BA/145/2023
- 9 Bauantrag zum Anbau einer Trocknungsanlage für Rundballen und Schüttgütern an die bestehende Heizzentrale, Hörafing; BA/147/2023
- 10 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2023**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.11.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Bauleitplanung Gemeinde Saaldorf Surheim, 20. Änderung Flächennutzungsplan Haberland; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich von Haberland beschlossen.

Mit der Änderung ist beabsichtigt, das Bauland nach Osten zu erweitern und eine Differenzierung zwischen dem nördlichen und zentralen Bereich mit verschiedenen Nutzungen und den doch Wohnnutzung geprägten südlichen Teil vorzunehmen. Außerdem werden die Gewässer- und Gehölzstrukturen im Änderungsbereich an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange des Marktes Teisendorf durch die geringe Änderung nicht betroffen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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**

### **3 Bauleitplanung Gemeinde Saaldorf-Surheim, Aufstellung Bebauungsplan "Haberland Ost"; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat beschlossen, den Bebauungsplan „Haberland Ost“ aufzustellen.

In dem Geltungsbereich soll die Errichtung von zwei Wohnhäusern ermöglicht und die Entwicklung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs bzw. dessen mögliche gewerbliche Nachnutzung geregelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich um eine geringfügige Schaffung von Wohn- und Gewerbefläche, wobei Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen sind.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf mit dem Bebauungsplan 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 Gemeinde Ainring; Bebauungsplan Ainring A; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring hat beschlossen den Bebauungsplan „Ainring A“ neu aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren mit Grünordnungsplan.

Der Planumgriff wird mit ca. 11 Hektar geringfügig erweitert. Mit der Neuaufstellung soll die Voraussetzung für Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Dorfgebiet Ainring geschaffen werden. Weiter soll die planungsrechtliche Voraussetzung für geplante Bauprojekte im nördlichen südlichen Bereich ermöglicht werden. Im weiteren Verfahren wird der Planumgriff um die geplanten Bauprojekte Hotel Ressort Berger und Seniorenwohnen Ainring aus dem Regelverfahren ausgegliedert und als vorhabenbezogene Pläne weitergeführt.

Bei dem geplanten Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung im Sinne der Nachverdichtung. Aus Sicht der Verwaltung sind Belange der Gemeinde Teisendorf nicht betroffen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf mit dem Bebauungsplan 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**

#### **5 Bauleitplanung Gemeinde Ainring, Bebauungsplan Hammerau B; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring beschloss den Bebauungsplan „Hammerau B“ im Regelverfahren mit einem Grünordnungsplan neu aufzustellen. Der Markt Teisendorf wird als Nachbargemeinde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren beteiligt.

Im Rahmen eines wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses wurde die Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbaches sowie die Neuerrichtung eines Wasserkraftwerkes zugestimmt. Der bestehende Bebauungsplan wurde somit obsolet und ist entsprechend neu aufzustellen.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird der bisherige Geltungsbereich überarbeitet und verträgliche und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Weiter wird der hohe Versiegelungsgrad durch die Straßenverkehrsfläche und die unstrukturierten Baufenster in eine verträgliche städte-

bauliche Bebauung geführt.

Bei der Planung handelt es sich um die Aktualisierung eines bestehenden Bebauungsplans. Belange des Marktes Teisendorf sind aus Sicht der Verwaltung nicht betroffen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 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**

**6 Antrag auf Isolierte Befreiung Bebauungsplan Roßdorf West zum Anbau eines Balkon an das bestehende Einfamilienhaus für Roßdorf 68; Entscheidung**

Die Antragsteller möchten bei Ihrem Anwesen in Roßdorf an das bestehende Einfamilienhaus im Süden einen Balkon mit 7,99 x 3,00 m (Gesamtfläche 23,97 m<sup>2</sup>) anbauen.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes Roßdorf-West, welcher am 10.08.2021 in Kraft getreten ist. Der Balkon soll außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Gemäß 2.0 Gebäudeform des Bebauungsplanes ist das Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Kamine, sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 der BayBO eingehalten werden.

Die Baugrenze des Vorhabens soll nicht um 1,50 m überschritten werden, sondern um 3,00 m. Gemäß Art. 57 Satz 1 Nr. 1g BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3,00 m verkehrsfrei. Für das geplante Vorhaben ist deswegen der Antrag auf isolierte Befreiung um von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu befreien notwendig.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Da der Bebauungsplan jedoch noch nicht lange rechtskräftig ist und weitere ähnliche Vorhaben in diesem Gebiet dann andernfalls auch zugelassen werden müssten rät die Bauverwaltung dem Gremium, das gemeindliche Einvernehmen nicht herzustellen und den Antrag auf isolierter Befreiung nicht zuzustimmen.

Der Antrag auf isolierte Befreiung ist nicht zulässig, da die Errichtung eines Balkons nicht gem. Art. 57 BayBO verkehrsfrei ist. Es wäre ein Antrag auf Baugenehmigung oder eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Antrag auf isolierte Befreiung zum Anbau eines Balkons an das bestehende Einfamilienhaus wird abgelehnt, da es sich um die falsche Antragsart handelt.

Anwesend: 7 Für: 7 Gegen: 0

Um dem Bauherren die Umstände für eine neue Antragsstellung zu ersparen, sollte dies keine Aussicht auf Erfolg haben, wurde im Gremium besprochen, ob das gemeindliche Einvernehmen für einen Bauantrag hergestellt werden würde.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Balkons mit 3 Meter tiefe mit Überschreitung des Baufensters wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 3 Gegen: 4 Anwesend: 7**

**7 Bauantrag zum Neubau Stahlgitterturm für Mobilfunk in Weildorf;  
Herstellen des gemeindlichen Einvernehmens**

Die 1 & 1 Mobilfunk GmbH möchte auf dem Grundstück mit Flurnummer 2695 der Gemarkung Weildorf einen Stahlgitterturm mit 42,52 m Höhe inkl. Stahlbetonfundament errichten. Die geplante Masthöhe inkl. Fundamentsockel beträgt 42,82 m, die voraussichtliche Einbindetiefe des Stahlbetonfundament beträgt 2,70 m.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Außenbereich sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Vorhaben die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikation dienen, privilegiert und somit planungsrechtlich zulässig.

Die Nachbarunterschriften wurden angefragt, die Ergebnisse liegen dem Markt Teisendorf jedoch nicht vor. Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 200 m vom geplanten Standort entfernt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**8 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Bauernhauses und Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses in Großrückstetten;  
Herstellen des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Großrückstetten das bestehende Betriebsleiterwohnhaus abreißen und auf dem Grundstück Richtung Süden ein neues Betriebsleiterwohnhaus mit geplanten Ferienwohnungen im Dachgeschoss errichten.

Die Fläche auf welcher sich das abzureißende Betriebsleiterwohnhaus befindet soll für eine Stallerweiterung frei gelassen werden um eine langfristige Fortführung des Betriebs zu ermöglichen, weswegen das neu zu errichtende Betriebsleiterwohnhaus Richtung Süden mit den geplanten Maßen von ca. 18 x 15 m (in einer Art L-Form) errichtet und somit versetzt werden soll. Im Dachgeschoss des geplanten Vorhabens sollen Ferienwohnungen zur Unterbringung von Gästen errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die geplante überbaubare Fläche als Obstwiese dargestellt. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und eine Privilegierung der Land- oder Forstwirtschaft vorliegt.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Obstwiese müsste aufgrund der Überbauung an einer anderen Stelle des Grundstückes errichtet werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**9 Bauantrag zum Anbau einer Trocknungsanlage für Rundballen und Schüttgütern an die bestehende Heizzentrale, Hörafing; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Hörafing an die bestehende Heizzentrale Richtung Nordost eine Trocknungsanlage für Rundballen und Schüttgütern anbauen. Der geplante Anbau soll insgesamt 37 m lang werden, wovon ein Teil von 9,75 m Länge 8,25 m breit werden soll und die restliche Länge eine Breite von 3,25 m haben soll.

Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Somit richtet sich das Verfahren nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Anbau ist in dem Dorfgebiet verträglich und die Bebauung zulässig.  
Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

**10 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

Im Verwaltungsweg weitergeleitete Bauvorhaben:

Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit Nr. 3 im EG (Umbau und Erweiterung), Erweiterung des Balkones Wohneinheit Nr. 2 im OG, Neukirchen	08.12.2023	Freistellungsverfahren
---	------------	------------------------

Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz schließt um 17:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Sabrina Stutz  
Zweite Bürgermeisterin

Marianna Baumgartner  
Schriftführung