



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 15.01.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:40 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Niederstraßer, Johann

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Reitschuh, Bernhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2023
- 2 Bauleitplanung Petting; 4. Änderung Bebauungsplan Unterdorf; LBA/002/2024
- 3 Bauleitplanung Ainring; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit 4. Änderung Flächennutzungsplan Bürgersolarpark Ainring; LBA/001/2024
- 4 Straßenbestandsverzeichnis; BA/148/2023
- 5 Straßenbestandsverzeichnis; BA/149/2023
- 6 Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Einbau einer zweiten Wohneinheit, Mehring; BA/150/2023
- 7 Bauantrag zur Sanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses, Oberteisendorf; BA/151/2023
- 8 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung und Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes für Skilift und Gaststätte, Neukirchen; BA/152/2023
- 9 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Untersbergstraße, Teisendorf; BA/007/2024
- 10 Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses unter Erhalt einer Doppelgarage, Mehring; BA/008/2024
- 11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 11.1 Bauanträge Verwaltungsweg
- 11.2 Antrag CSU Zukunftsplanung Neukirchen Grundschulbereich

Erster Bürgermeister Thomas Gasser 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 11.12.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 11.12.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Petting; 4. Änderung Bebauungsplan Unterdorf; Beteiligung als Nachbargemeinde

Daher hat sich die Gemeinde Petting entschlossen, den Bebauungsplan Unterdorf städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln und durch entsprechende Nachverdichtung eine langfristige Erweiterung des Betriebes mit erforderlichen Stellplätzen sowie einem Wohnhaus für den neuen Betriebsleiter zu ermöglichen.

Im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen in der Seestraße 24 in Petting wurde vor 40 Jahren der Familienbetrieb „Gröbner Landhausmöbel“ gegründet. Mit der Fertigung von Massivholzmöbeln und deren Veredelung durch kunsthandwerkliche Malerei sowie der zugehörigen Ausstellung einschl. dem Verkauf entsprechender Wohn-Accessoires hat sich der Betrieb zu einem wirtschaftlich bedeutsamen und zugleich ortsbildprägenden Unternehmen in Petting entwickelt.

Zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung ist es für den Familienbetrieb unerlässlich, auch moderne Produktlinien zu etablieren, womit der Bedarf an Ausstellungs- und Lagerflächen steigt.

Die geplante Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Unterdorf“ erfolgt für die geplante Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Außerdem soll eine Nachverdichtung des alten Gehölzbestands aufgenommen werden, die derzeit als „Außenbereich im Innenbereich“ beurteilt wird und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Beschluss:

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans sind Belange der Gemeinde Teisendorf nicht betroffen. Von einer weiteren Beteiligung wird abgesehen, sofern sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Ainring; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit 4. Änderung Flächennutzungsplan Bürgersolarpark Ainring;

Der im Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land, Regierungsbezirk Oberbayern erweiterte Abschnitt der Erschließungsstraße „Höglstraße“ Fl. Nr. 751, Gemarkung Roßdorf, wird zur Ortsstraße gewidmet.

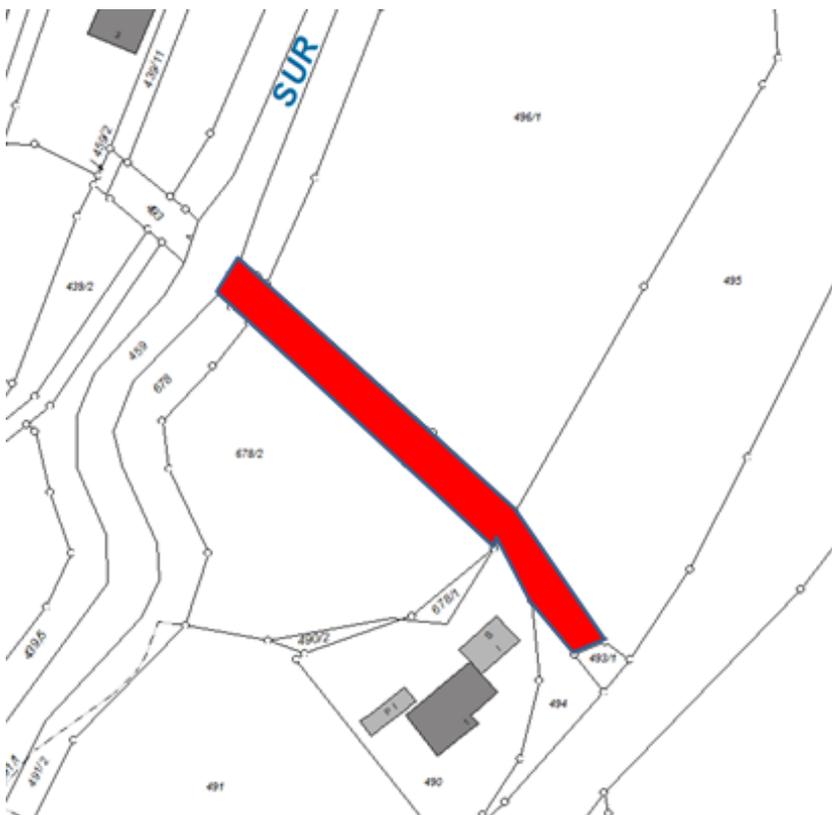
Die zu widmende erweiterte Strecke beginnt direkt im Anschluss an der bereits gewidmeten Höglstraße an der östlichen Flurstücksgrenze 751/4, Gemarkung Roßdorf (km 0,173) und endet an der östlichsten Stelle der neu erbauten Erweiterung der Höglstraße des Flst. 751/27 (km 0,338) mit einem Wendehammer.

Künftiger Straßenbaulastträger ist der Markt Teisendorf.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Straßenbestandsverzeichnis; Widmung der Straße zu den Anwesen Punschern 3 und 5, Fl.Nr. 493/0 Gemarkung Roßdorf

Der Fußweg von Beilehen nach Punschermühle über die Brücke Punschern soll als öffentliche Straße nach den Bestimmungen des BayStrWG gewidmet werden. Die zu widmende Straßenfläche befindet sich derzeit noch in Privateigentum, wird aber im Zuge der Angelegenheit Brücke Punschern an den Markt Teisendorf veräußert. Die Straße ist als Gemeindeverbindungsstraße zu widmen. Sie ist im beiliegenden Lageplan farbig gekennzeichnet.



Beschluss:

Die im Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land, Regierungsbezirk Oberbayern befindliche Straße zu den Anwesen Punschern 3 und 5 Fl.NR. 493/0, Gemarkung Roßdorf, wird zur Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

Die zu widmende Strecke beginnt direkt im Anschluss an die bereits gewidmete Gemeindeverbindungsstraße „GVStr. 5.001 an der nordöstlichen Flurstücksgrenze Fl.Nr. 493/1 (km 0,010), Gemarkung Roßdorf und endet an der südöstlichen Flurstücksgrenze Fl.Nr. 459/0 (km 0,114), Gemarkung Roßdorf.

Künftiger Straßenbaulastträger ist der Markt Teisendorf.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Einbau einer zweiten Wohneinheit, Mehring; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten ein Anwesen in Mehring umbauen und eine zweite Wohneinheit einbauen. Die Größe des Gebäudes bleibt unverändert. Im 1. OG soll im Süden ein Balkon mit 4,01 x 2,84 m sowie 4,25 x 1,09 m angebaut werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Verfahren gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohnhauses auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird

Gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei diesem Vorhaben sind somit vier Stellplätze notwendig, welche auf den Plänen nachgewiesen sind.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

7 Bauantrag zur Sanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses, Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen Fl.Nr. 129 Gemarkung Oberteisendorf das bestehende Einfamilienhaus sanieren und aufstocken. Dadurch soll eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 93 m² geschaffen werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Vorhaben ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist eine Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohneinheiten möglich, wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist.

Das Anwesen grenzt an einen Wald. Die benötigte Abstandsflächenübernahme des Nachbarn liegt dem Bauantrag unterschrieben bei.

Die Aufstockung des Einfamilienhauses hat positive Auswirkungen auf die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und ist planungsrechtlich zulässig. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

8 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung und Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes für Skilift und Gaststätte, Neukirchen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten das bestehende Betriebsgebäude für den Skilift und die Gaststätte am Teisenberg erweitern und umbauen. Das Vorhaben soll um ein Stockwerk erhöht werden um das Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können. Dabei sollen Räume für das Personal geschaffen werden wie ein Aufenthaltsraum sowie Umkleideräume, auch das Büro soll im Dachgeschoss untergebracht werden.

Der Betrieb befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Skilift und Skipiste dargestellt. Das Vorhaben ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhanden Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Im Antrag auf Vorbescheid soll über folgende Fragen entschieden werden:

- Ist die geplante Erweiterung wie beschrieben und in beiliegenden Plänen dargestellt möglich?
- Ist ein Quergiebel oder Gauben auf der Südseite möglich um im Winter eine vernünftige Sicht auf Piste, Loipe und das Wetter zu haben?

Die Erweiterung des Betriebs und der Umbau sind angemessen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorbescheid kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Untersbergstraße, Teisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen Fl.Nr. 516/1 der Gemarkung Teisendorf ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichten. Das Einfamilienwohnhaus hat die Maße 15,20 x 8,75 m und die Doppelgarage 9,00 x 6,00 m, welche ein begrüntes Flachdach haben soll. Das Anwesen soll ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss haben.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

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. Die geplante Höhe des Hauses fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ein Einfügenachweis liegt dem Bauantrag bei.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

10 Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses unter Erhalt einer Doppelgarage, Mehring; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in Mehring Fl.Nr. 618 Gemarkung Holzhausen das bestehende Einfamilienhaus abreißen und neu errichten. Die bestehende Doppelgarage soll als Grenzbebauung erhalten bleiben. Das Einfamilienhaus soll mit den Maßen 13,90 x 9,85 m errichtet werden und etwas Richtung Osten versetzt werden.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet der Innenbereichssatzung „nordöstlich der Kirche“. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Vorhaben 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, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, es ist jedoch über eine asphaltierte Zufahrt über das Grundstück mit der Fl.Nr. 566 erschlossen. Das Geh- und Fahrrecht ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

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 Bauanträge Verwaltungsweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit Nr. 3 im EG (Umbau und Erweiterung), Erweiterung des Balkones Wohneinheit Nr. 2 im OG, St-Ulrich-Straße Neukirchen	08.12.2023	Freistellungsverfahren

11.2 Antrag CSU Zukunftsplanung Neukirchen Grundschulbereich

Antrag zur Zukunftsplanung Neukirchen Grundschulbereich

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren im Marktgemeinderat,

für das Gelände der Grundschule, Kindergarten und Festsaal Neukirchen einschließlich Bauhof und Turnhalle soll eine Planung beauftragt / ausgeschrieben werden.

Ziel soll sein, den Kindergarten und die Grundschule zukunftssicher auf dem Gelände unterzubringen. Bei der Planung sind das Sozialraumgutachten sowie die Ganztagesbetreuung (vor Ort oder Zentral) zu berücksichtigen.

Begründung:

Seit mehreren Jahren ist eine Gruppe des Kindergartens in einer Containerlösung untergebracht. Diese Lösung muss aktuell neu genehmigt werden. Beim Schulgebäude steht seit geraumer Zeit die Ausbesserung des Daches wegen Undichtigkeiten an. Diese bereits für 2022 geplante Maßnahme wurde mehrmals verschoben. Im März 2023 fand eine Besichtigung mit dem Bauausschuss statt. Dabei ging es auch um die Schaffung eines dringend benötigten zusätzlichen Unterrichtsraums.

Eine Bewertung der Liegenschaft durch Planquadrat Fritsche ergab die Note 4 von 5 – dringender Handlungsbedarf.

Angesichts der angespannten Haushaltslage werden sich nicht alle wünschenswerten Maßnahmen zeitnah umsetzen lassen. Nichtsdestotrotz benötigen wir eine Planungsgrundlage für die Zukunft.

Finanzierung:

Die finanziellen Mittel für eine Planung sind im Haushalt 2024 einzuplanen. Fördermöglichkeiten sind zu prüfen.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung