



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 15.04.2024  
Beginn: 17:11 Uhr  
Ende: 17:55 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Ausschussmitglieder

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

#### 1. Stellvertreter

Niederstraßer, Johann

#### Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

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

#### Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.03.2024
- 2 Bauleitplanung Ainring; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Maschinenbau Hammerau B; LBA/029/2024
- 3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Innenbereichssatzung "Hausen"; LBA/026/2024
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport mit Geräteschuppen, Solling; BA/044/2024
- 5 Bauantrag zur Nutzungsänderung und Umbau des bestehenden Wohngebäudes bis zu zwei Wohneinheiten in ein Wohngebäude bis zu drei Wohneinheiten, Langhögl; BA/046/2024
- 6 Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Wannersdorf; BA/047/2024
- 7 Bauantrag zum Einbau einer 3. Wohneinheit in den Heuboden, Kirchbichl; BA/054/2024
- 8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 8.1 Bauvorhaben Verwaltungsweg
- 8.2 Errichtung Infotafel und Erlebnisstation Biosphärenregion BGL LBA/030/2024
- 8.3 Schaden Zufahrt Langhögl
- 8.4 Schaden Straße Hubmühle

Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz eröffnet um 17:11 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 18.03.2024**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.03.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Bauleitplanung Ainring; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Maschinenbau Hammerau B; Beteiligung als Nachbargemeinde**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring hat beschlossen, den Bebauungsplan „Hammerau B“ mit integriertem Grünordnungsplan, welcher infolge der mit Planfeststellungsbeschluss vom 07.02.2019 genehmigten Verlegung und Verrohrung des Hammerauer Mühlbachs in Teilbereichen nicht mehr umsetzbar ist, im Regelverfahren neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung werden standortverträgliche und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich von einem Investor Grundstücke erworben, um eine hoch automatisierte Produktionsstätte zu errichten. Im ersten Bauabschnitt soll eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Produktionshalle für Maschinenbau errichtet werden. Da es sich um eine immissionsverträgliche, standortangepasste Nutzung handelt unterstützt die Gemeinde das geplante Vorhaben durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan. Die für das Vorhaben vorgesehen Teilflächen des Plangebiets werden daher aus dem bereits laufenden Bauleitverfahren „Hammerau B“ abgetrennt und im eigenständigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Maschinenbau Hammerau B“ überplant.

#### **Beschluss:**

Durch die Bauleitplanung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

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

### **3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Innenbereichssatzung "Hausen"; Beteiligung als Nachbargemeinde**

In der Gemeinde Ainring soll die bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Hausen geändert werden. Im nördlichen und östlichen Bereich der Satzung soll der Geltungsbereich an der bestehenden Bebauung ergänzt bzw. geringfügig erweitert werden. Mit der Satzung soll eine maßvolle weitere bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

**Beschluss:**

Durch die Bauleitplanung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

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

**4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carport mit Geräteschuppen, Solling; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Solling ein Carport mit Geräteschuppen errichten. Das Carport soll mit den Maßen 9,00 x 5,50 m im Norden der Flurnummer 562/0 der Gemarkung Rückstetten errichtet werden. Die Gesamtfläche beträgt 49,50 m<sup>2</sup>.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Solling“. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Grundstück in den Bebauungsplan aufgenommen und die Baugrenzen sowie überbaubare Flächen für Nebengebäude festgesetzt.

Gemäß Bebauungsplan kann auf dem Grundstück ein weiteres Nebengebäude mit einer Fläche von max. 100 m<sup>2</sup> außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zugelassen werden. Der Nutzung der Nebengebäude als Pferdestall ist ausnahmsweise zulässig. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich in zwei Flurnummern aufgeteilt und hat verschiedene Eigentümer. Für das zweite Grundstück ist im Bebauungsplan eine überbaubare Fläche für ein Nebengebäude festgesetzt.

Das Nebengebäude mit max. 100 m<sup>2</sup> außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche wurde noch nicht errichtet. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. a BayBO sind Gebäude bis 75 m<sup>3</sup> sowie nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Fläche verfahrensfrei. Planungsrechtlich ist das Vorhaben somit zulässig.

Die Errichtung des Nebengebäudes kann gemäß Antrag ausnahmsweise zugelassen werden.

**Beschluss:**

Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung eines Carport mit Geräteschuppen wird genehmigt und für das Grundstück ausnahmsweise zugelassen.

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

**5 Bauantrag zur Nutzungsänderung und Umbau des bestehenden Wohngebäudes bis zu zwei Wohneinheiten in ein Wohngebäude bis zu drei Wohneinheiten, Langhögl; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Langhögl das bestehende Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten umnutzen und im Norden um eine dritte Wohneinheit umbauen.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß Schreiben vom AELF Traunstein handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb, wonach das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist. Demnach sind bei einem Anwesen nur zwei Wohneinheiten zulässig (§ 35 Abs. 4 Satz 5 BauGB).

Da es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb handelt, welcher demnach auch privilegiert ist und bereits zwei Wohneinheiten vorhanden sind, handelt es sich nicht um eine zusätzliche erforderliche Wohneinheit für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1f BauGB wäre bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens für Wohnungen je Hofstelle möglich.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben unzulässig. Unter der Voraussetzung einer Nutzungsänderung bzw. Teilentprivilegierung der Fläche von Landwirtschaft in Wohnen für das beantragte Vorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden. Von dem Antragsteller wurde hierzu auch eine Erklärung unterschrieben, dass für die entnommene landwirtschaftliche Fläche kein Neubau als Ersatz vorgenommen wird.

Auch die notwendigen sechs Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung des Marktes Teisendorf sind nicht nachgewiesen, gemäß Eingabeplan sind nur vier Stellplätze nachgewiesen. Im Rahmen des Bauantragsverfahren müssen die notwendigen 6 Stellplätze noch nachgewiesen werden, was auf Grund der Grundstücksfläche kein Problem darstellen dürfte.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Auflage hergestellt, dass das Vorhaben nicht privilegiert ist und die notwendigen 6 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

#### **6 Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Wannersdorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück in Wannersdorf die bestehende Maschinenhalle im Norden um 21,25 x 15,00 m erweitern.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die bestehende Maschinenhalle ragt bereits in das Grundstück des Marktes Teisendorf, in welchem sich unmittelbar der Leitenbacher Bach befindet. Der neu zu errichtende Anbau soll ebenfalls direkt an das Grundstück des Marktes Teisendorf angrenzen. Die notwendigen Abstandsflächen werden können auf der öffentlichen Wasserfläche nachgewiesen werden.

Gemäß Richtlinien für Gewässer ist für Unterhaltsmaßnahmen bzw. Schadensabwehr im Hochwasserfall ein Abstandsbereich von mind. 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglichen festen Einbauten freizuhalten.

Nach Diskussion mit dem Gremium sollen vor der Behandlung im Ausschuss erst die Grundstücksverhältnisse bereinigt werden und es soll festgestellt werden, ob der notwendige Abstand zu dem Gewässer gegeben ist. Außerdem soll festgestellt werden, wer im Falle einer Verlegung des Gewässers für die Gebäudesicherheit mit eventueller Errichtung einer Steinmauer o.ä. zuständig ist.

**Zurückgestellt Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7**

## **7 Bauantrag zum Einbau einer 3. Wohneinheit in den Heuboden, Kirchbichl; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Kirchbichl eine dritte Wohneinheit in den nicht mehr benötigten Heuboden einbauen. Die Wohneinheit soll im Nord-Osten des Anwesens errichtet werden. Durch die dritte Wohneinheit soll die Wohnfläche des Hauses um 86,74 m<sup>2</sup> vergrößert 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. 1f BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Falle der Änderung zu Wohnzwecken nicht entgegengehalten werden, wenn neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle errichtet werden.

Gemäß Schreiben vom AELF Traunstein wurde die Landwirtschaft aufgegeben, es handelt sich somit nicht mehr um eine privilegierte Landwirtschaft. Somit ist die Erweiterung auf drei Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig.

Die benötigten sechs Stellplätze sind im Eingabeplan nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

## **8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

### **8.1 Bauvorhaben Verwaltungsweg**

**Folgende Bauvorhaben wurden im Verwaltungsweg behandelt:**

<b>Bauvorhaben</b>	<b>an LRA</b>	<b>Bemerkungen</b>
Anbau eines Büroraumes an das bestehende Betriebsgebäude, Tragmoos 15	27.03.2024	Genehmigungsfreistellung
Umbaumaßnahmen in der bestehenden Bäckerei, Dorfstraße 2 Neukirchen	03.04.2024	Genehmigungsfreistellung
Umbau und Aufstockung einer Doppelhaushälfte, Gartenweg 4, Neukirchen	03.04.2024	Genehmigungsfreistellung
Errichtung einer Doppelhaushälfte, sowie Abbruch und Neuerrichtung einer Garage, Gartenweg 4, Neukirchen	03.04.2024	Genehmigungsfreistellung
Erweiterung des best. Milchviehlaufstalles mit Auslauf für noch mehr Tierwohl, Wolfhausen 3	10.04.2024	Privilegiertes Vorhaben

## **8.2 Errichtung Infotafel und Erlebnisstation Biosphärenregion BGL**

Bei den Arkaden am Marktplatz Teisendorf wird von der Biosphärenregion Berchtesgadener Land eine Informationstafel aufgestellt. Die Errichtung wird voraussichtlich in KW 16/2024 erfolgen. Bei der Tafel werden Informationen zu der Biosphärenregion mit Klapp tafeln und Wimmelbildern vermittelt.

Im Bereich des Surspeichers wird eine Erlebnisstation in Form eines Käfers als Ergänzung für einen Kinderwanderweg vom Markt Teisendorf errichtet. Thema der Station ist „Geheimnisvolle Tiere und wie du sie entdecken kannst“. Das Projekt wird durch die Biosphärenregion mit voraussichtlich 90% gefördert. Für die Errichtung der Station werden derzeit Angebote eingeholt, soll jedoch noch in 2024 umgesetzt werden.

**Zur Kenntnis genommen**

## **8.3 Schaden Zufahrt Langhögl**

Die Verwaltung soll laut Marktgemeinderat Putzhammer prüfen, ob die Kreuzung von der St 2103 nach Langhögl bei der Straßensanierung 2024 noch mit ausgebessert werden kann. In dem Kreuzungsbereich hat die Straße erhebliche Schäden.

## **8.4 Schaden Straße Hubmühle**

Durch aktuelle Straßensperren ist derzeit bei Hubmühle erheblicher Ausweichverkehr. Laut Marktgemeinderat Johann Niederstraßer sollen die Bankette ausgebessert werden, da die Straße an-

sonsten abrechen könnte. Es soll geprüft werden ob in dem Bereich der Kurve Rasengittersteine im Bankett verlegt werden können.

Zweite Bürgermeisterin Sabrina Stutz schließt um 17:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Sabrina Stutz  
Zweite Bürgermeisterin

Marianna Baumgartner  
Schriftführung