



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 19.08.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:05 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Hauser, Stephanie

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|---|--------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.07.2024 | |
| 2 | Bauleitplanung Inzell, 5. Änderung Bebauungsplan Windgrat; | LBA/054/2024 |
| 3 | Bauantrag zur Erweiterung des Austragshauses durch Anhebung des Dachstuhls zur Schaffung einer zweiten Altenteilerwohneinheit, Oberndorf; | BA/080/2024 |
| 4 | Bauantrag zur Teilnutzungsänderung der bestehenden Praxis zu einem Tageskaffee mit Errichtung von Stellplätzen, Großrückstetten; | BA/081/2024 |
| 5 | Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau eines Einfamilienhauses, Tiefenthalstraße; | BA/082/2024 |
| 6 | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Holzschuppens, Hofholz; | BA/084/2024 |
| 7 | Bauvoranfrage zum Einbau einer Dachgaube zur Vergrößerung des Wohnraums, Blumenweg - Achthal; | BA/085/2024 |
| 8 | Antrag auf isolierte Befreiung zum Einbau einer Dachgaube, Jahnstraße; | BA/087/2024 |
| 9 | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge | |
| 9.1 | Grüngutcontainer Oberteisendorf und Weildorf; | BA/086/2024 |
| 9.2 | Baustelle Sur | BA/092/2024 |

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 15.07.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.07.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Inzell, 5. Änderung Bebauungsplan Windgrat; Beteiligung als Nachbargemeinde

Die Gemeinde Inzell beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Windgrat“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage zu schaffen. Das Grundstück wird derzeit als private Grünfläche und Ortsrandeingrünung genutzt. Mit der Schaffung von dem Baurecht könne eine Baulücke geschlossen werden und das Ortsbild abgerundet werden.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange des Marktes Teisendorf mit der geplanten Bauleitplanung nicht betroffen.

Beschluss:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Windgrat sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

3 Bauantrag zur Erweiterung des Austragshauses durch Anhebung des Dachstuhls zur Schaffung einer zweiten Altenteilerwohneinheit, Oberndorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1164/0 der Gemarkung Weildorf das Austragshaus durch Anhebung des Dachstuhls zur Schaffung einer zweiten Altenteilerwohneinheit erweitern. Die Wandhöhe soll von 5,80 m auf 7,00 m erhöht werden um eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen. Ebenfalls soll das Dach mit zwei Giebel versehen werden. Die Aufstockung soll aufgrund einer geplanten Hofübergabe sowie der engen Generationenfolge erfolgen.

Die Wohnfläche der bestehenden Altenteilerwohnung beträgt 91,16 m². Die neu zu errichtende soll 79,47 m² Wohnfläche schaffen. Die Gesamtfläche des Betriebsleiterwohnhauses beträgt 589,20 m².

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Gemäß Begründung des Bauherrn wohnt in der bestehenden Altenteilerwohnung die Großmutter des Antragstellers. Die geplante zweite Altenteilerwohnung soll für die Eltern des Antragstellers errichtet werden. Das Betriebsleiterhaus soll durch den Antragsteller sowie dessen beiden Geschwister genutzt werden. Es ist bekannt, dass einem Geschwisterteil eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus vorliegt. Es ist somit davon auszugehen, dass ein Geschwisterteil somit auf absehbare Zeit das Betriebsleiterwohnhaus nicht mehr bewohnen wird.

Nach Auskunft des Landratsamtes Berchtesgadener Land sind im Landkreis grundsätzlich Austragungshäuser, Altenteiler, etc. mit einer Grundfläche von 9 x 12 m und im Regelfall Erdgeschoss und Keller mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² zulässig, jedoch kein zweites Vollgeschoss. Eine Aufstockung bzw. Erweiterung wäre ggf. notwendig, wenn der landwirtschaftliche Betrieb Arbeitspersonal benötigen würde, aufgrund Erweiterung des Betriebes etc.

Aufgrund dieser Aspekte ist das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht hergestellt werden.

BAS Mitglied Spiegelsperger ist gegen eine Ablehnung, da keine neue Fläche versiegelt wird.

BAS Mitglied Putzhammer möchte das Mehrgenerationenwohnen unterstützen und findet es eine angemessene Erweiterung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 3 Gegen: 4

4 Bauantrag zur Teilnutzungsänderung der bestehenden Praxis zu einem Tageskaffee mit Errichtung von Stellplätzen, Großrückstetten; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragstellerin möchte bei Ihrem Anwesen in Großrückstetten einen Teil der bestehenden Heilpraktiker Praxis zu einem Tageskaffee umnutzen sowie benötigte Stellplätze errichten. Das Tageskaffee soll im nördlichen Teil des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes umgenutzt werden, welcher für die bestehende Heilpraktiker Praxis nicht benötigt wird. Die Fläche des Gastraumes beträgt 26,00 m² zzgl. 7,50 m² Fläche als Arbeitsbereich, der geplante Gastgarten soll mit einer Fläche von 38,50 m² errichtet werden. Es handelt sich um ein entprivilegiertes Vorhaben. Das Kaffee soll an 1 – 2 Tagen pro Woche (voraussichtlich Donnerstag und Freitag) von 10:00 – 18:00 Uhr betrieben werden, wobei kein Ausschank von alkoholischen Getränken erfolgt.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Das geplante Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, weil durch seine Benutzung öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden, bzw. nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ausgeblendet werden.

Bezüglich der Stellplätze werden für die Praxis 1 sowie für die Gaststätte 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche benötigt. Insgesamt somit 8 Stellplätze. Diese werden im Eingabeplan nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

5 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau eines Einfamilienhauses, Tiefenthalstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei dem Grundstück mit der Flurnummer 2022 der Gemarkung Weildorf das bestehende Betriebsleiterwohnhaus, welches sich im Osten des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes befindet abreißen sowie neu errichten. Das neu zu errichtende Gebäude soll mit den Maßen 10,49 x 8,49 m errichtet werden. Das bestehende Betriebsleiterwohnhaus befindet sich in einem schlechten Zustand und ist von Schimmel befallen. Aufgrund der fehlenden Bodenplatte und schlechten Mauern ist eine Trockenlegung nahezu unmöglich.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Holzschuppens, Hofholz; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Hofholz einen Holzschuppen mit den Maßen 10 x 4m errichten. Der Holzschuppen soll zur Lagerung von Brennholz und zur Einstellung von Maschinen und Geräten errichtet werden.

Der bestehende Holzschuppen im Westen des Anwesens soll aufgrund Einsturzgefährdung abgerissen werden. Der neu zu errichtende Holzschuppen soll im Norden des Anwesens errichtet werden. Derzeit befindet sich auf der Fläche noch ein altes Wohnhaus, welches im Sommer 2024 aufgrund Auflage einer Baugenehmigung vom 14.03.2017, abgerissen wird. In der Baugenehmigung ist mit aufgeführt, dass der Bereich des bestehenden Wohngebäudes, welches abgerissen werden soll, anschließend wieder als Grünland zu entwickeln ist.

Im neuen Holzschuppen soll das Brennholz aus dem eigenen Wald gelagert werden. Für die Bewirtschaftung des Waldes von ca. 5.500 m² und dem anfallenden Brennholz werden Maschinen und Geräte benötigt. Ebenso muss die ca. 200 m lange Privatstraße zum Anwesen geräumt werden. Zur Erleichterung dieser Arbeit ist ein Traktor mit Schneeschild vorgesehen, welcher ebenfalls im Holzschuppen Platz finden soll.

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

Der Antragsteller möchte das geplante Vorhaben anhand eines Vorbescheides klären.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Da es sich um keine große und neue Versiegelung von Grünfläche handelt und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

BAS Mitglied Rauscher äußert Bedenken über den Abriss, ob dieser sicher durchgeführt wird.

BAS Mitglied Putzhammer teilt mit, dass der Abriss im Oktober 2024 erfolgt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

7 Bauvoranfrage zum Einbau einer Dachgaube zur Vergrößerung des Wohnraums, Blumenweg - Achthal; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen im Blumenweg – Achthal eine Dachgaube zur Vergrößerung des Wohnraums einbauen. Die Dachgaube soll mit einer Breite von 4,366 m im Osten des Anwesens errichtet werden. Der Antragsteller möchte durch den Antrag auf Vorbescheid wissen, ob diese Dachgaube gebaut werden kann.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach richtet sich das Vorhaben nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Durch die Dachgaube wird keine weitere Fläche versiegelt, jedoch Wohnraum geschaffen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO bleiben untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn

1. Sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
2. Ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist

Aufgrund der Breite von 4,366 m ist die notwendige Abstandsfläche vom Landratsamt Berchtesg-

dener Land zu prüfen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

8 Antrag auf isolierte Befreiung zum Einbau einer Dachgaube, Jahnstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in der Jahnstraße in Neukirchen eine Dachgaube mit einer Breite von ca. 5,30 m und einer Höhe ab Fußbodenkante von 3,10 m einbauen um den Raum für das Bad zu erweitern.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“. Gemäß Bebauungsplan sind Dachgauben mit einer Breite von max. 1,20 m Stockaußenmaß festgesetzt. Da die Gaube mit einer Breite von ca. 5,30 m gebaut werden soll ist ein Antrag auf isolierte Befreiung notwendig, da gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO Dachgauben verfahrensfrei sind. Gemäß Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO bleiben untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes, höchstens jedoch 5 m in Anspruch nehmen und die Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Die Abstandsflächen wären somit durch das Landratsamt Berchtesgadener Land zu prüfen.

Das Anwesen befindet sich in der Anbauverbotszone, für dieses Vorhaben ist eine Zustimmung der Autobahndirektion notwendig.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom Dezember 2023 wurde ebenfalls festgelegt, wie Dachgauben zukünftig in Bebauungsplänen festzusetzen sind.

Hier wurde die Gesamtlänge der Dachgauben auf 5 m begrenzt. Die maximale Höhe der Dachgaube darf 2,5 m nicht überschreiten.

Ebenso ist zu beachten, dass der Bebauungsplan „Nördlich der Autobahnzufahrt“ erst vor kurzem geändert wurde. Eine Zustimmung zur isolierten Befreiung über eine Dachgaubenbreite breiter als 1,20 m müsste bei künftigen isolierten Befreiungen ebenfalls zugestimmt werden und könnte nicht abgelehnt werden.

Gemäß diesen Merkmalen und Festsetzungen ist das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht hergestellt werden.

BAS Mitglied Stadler ist der Meinung, dass die Bauherren auf den Bebauungsplan hingewiesen werden sollen und diese einen geänderten Plan einreichen sollen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt.

Die Gauben sollen an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, sodass eine Genehmigungsfreistellung eingereicht werden kann.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

9.1 Grüngutcontainer Oberteisendorf und Weildorf;

Die Bauverwaltung möchte das Gremium darüber informieren, dass es bei den Grüngutcontainern in Oberteisendorf und Weildorf vermehrt zu Unachtsamkeit kommt. Es wird wieder vermehrt Fallobst sowie Sägespäne entsorgt, was nicht angeliefert werden darf. Fallobst muss über die Bio-tonnen entsorgt werden. Wir haben das Problem, dass der Abholdienst des Grüngutes dies mittlerweile moniert. Wenn das Landratsamt darüber informiert wird, wird es den Grüngutlagerplatz Teisendorf sowie Neukirchen irgendwann nicht mehr geben. Es ist nicht von Vorteil, die Grüngutlagerplätze Neukirchen und Teisendorf mit Aufsichtspersonal zu besetzen, während über die Container alles entsorgt wird, was das Grüngutpersonal nicht annehmen darf.

Das Gremium ist zu dem Entschluss gekommen, dass über die Presse informiert werden soll, achtsam mit den Containern umzugehen. Des Weiteren sollen an den Containerstandorten Schilder aufgestellt werden, über diese die Bürger hingewiesen werden sollen, keinen Unrat sowie Material anzuliefern, welches nicht über den Grüngutabfall entsorgt werden darf.

Zur Kenntnis genommen

9.2 Baustelle Sur

BGM Gasser informiert das Gremium, dass derzeit in sozialen Medien das Gerücht verbreitet wird, dass die Baustelle an der Sur Richtung Oberteisendorf einen neuen Radweg schafft. Dies ist nicht der Fall, es handelt sich hier um eine Baustelle des Wasserwirtschaftsamtes zum Zwecke des Hochwasserschutzes. Die Baustelle dient zum verbesserten Erreichen der Dämme, um diese pflegen zu können.

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser
Schriftführung