



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 16.09.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:38 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Spiegelsperger, Matthias

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 19.08.2024
- 2 Bauleitplanung Surberg; Neuaufstellung Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Surberg; LBA/056/2024
- 3 Bauleitplanung Siegsdorf; Bebauungsplan Vogling-Prüll; LBA/059/2024
- 4 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Aufstellung Bebauungsplan Saaldorf-West; LBA/058/2024
- 5 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Bankfiliale, Poststraße; BA/089/2024
- 6 Bauvoranfrage zum Abbruch der Garage und Anbau einer gewerblichen Fahrzeughalle sowie einer zweiten Wohneinheit, Oberstetten; BA/090/2024
- 7 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in eine KFZ-Werkstatt mit zusätzlichem Anbau KFZ-Werkstatt, Rathausweg; BA/101/2024
- 8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 8.1 Liste Büroweg BA/102/2024
- 8.2 Starkregenereignis 13.-15. September 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 19.08.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.08.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Surberg; Neuaufstellung Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Surberg; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Gemeinderat der Gemeinde Surberg hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Sitzung am 25.01.2022 beschlossen. Für das gesamte Gemeindegebiet wurde ein Vorentwurf für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht erstellt. Für die Planung wurde die Billigung und Auslegung beschlossen.

Der Markt Teisendorf grenzt unmittelbar an das Gemeindegebiet der Gemeinde Surberg an und wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ist im Internet unter: www.gemeinde-surberg.de/unsere-gemeinde/bauen-und-planen/bauleitplanung einzusehen.

Beschluss:

Von Seiten des Marktes Teisendorf bestehen keine Bedenken gegen die Planung des Flächennutzungsplans. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

3 Bauleitplanung Siegsdorf; Bebauungsplan Vogling-Prüll; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Gemeinderat der Gemeinde beschloss die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Vogling-Prüll“. Ziel der Planung ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) um drei Parzellen und die Erweiterung des bestehenden Mischgebietes (MI). Mit der Planung geht die Verlegung des bestehenden Kinderspielfeldes nach Osten einher.

Bei der Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Bebauung bzw. um eine angebundene Neuausweisung. Belange des Marktes Teisendorf sind nicht berührt.

Beschluss:

Mit der Bauleitplanung 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Vogling-Prüll sind Belange des Marktes Teisendorf nicht berührt. Mit der Planung besteht Einverständnis. Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren kann verzichtet werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

4 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; Aufstellung Bebauungsplan Saaldorf-West; Beteiligung als Nachbargemeinde

In der Gemeinde Saaldorf-Surheim soll der Bebauungsplan „Saaldorf West“ neu aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,2 ha im westlichen Teil von Saaldorf. Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die bisherigen Bebauungspläne „Stalberstraße“, „Moosweg“ und „Eichetfeld“ ersetzt werden.

In dem Bereich soll eine Nachverdichtung ermöglicht und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Beschluss:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Saaldorf West“ sind Belange des Marktes Teisendorf nicht berührt. Auf eine weitere Beteiligung an dem Verfahren wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

5 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Bankfiliale, Poststraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Eine bestehende Bankfiliale in Teisendorf soll Richtung Osten erweitern. Die Erweiterung soll im 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss jeweils mit den Maßen 15,365 x 10,385 m errichtet werden. Im Erdgeschoss sollen weiterhin die Parkplätze bestehen bleiben. Die Erweiterung soll neue Büroräume sowie die Büros für den 1. sowie 2. Vorstand beinhalten. Insgesamt sollen 256,27 m² Rauminhalt geschaffen werden sowie ein Aufzug eingebaut werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 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. Da es sich um eine Erweiterung handelt ist die Erschließung gesichert.

Gemäß GaStellV sind für Büro- und Verwaltungsräume 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche vorgesehen. Für Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter- und Beratungsräume) 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche. Somit werden 18 Stellplätze für Büro- und Verwaltungsräume (715 m² / 40 m²) sowie 9 Stellplätze für Räume mit erheblichen Besucherverkehr (257 m² / 30 m²) benötigt. Insgesamt müssen 27 Stellplätze nachgewiesen werden. Gemäß Eingabeplan werden 28 Stellplätze nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

6 Bauvoranfrage zum Abbruch der Garage und Anbau einer gewerblichen Fahrzeughalle sowie einer zweiten Wohneinheit, Oberstetten; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Oberstetten die bestehende Doppelgarage im Westen abbrechen und eine gewerbliche Fahrzeughalle, sowie eine zweite Wohneinheit im Obergeschoss errichten. Die Wohnung soll durch Familienmitglieder des Antragstellers genutzt werden. Der Antrag wurde als Bauvoranfrage (Vorbescheid) eingereicht.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet der Ortsabrundungssatzung Oberstetten. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, die 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. Gemäß § 5 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe im Dorfgebiet zulässig.

Gemäß Anschreiben des Antragstellers sowie dessen Planer sollen durch den Antrag auf Vorbescheid folgende Fragen gestellt werden:

- Ist der geplante Anbau wie in den Plänen dargestellt möglich?
- Ist die vorgesehene Nutzung möglich?

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Die Abstandsflächen bezüglich der geplanten Wohnnutzung sowie der Immissionsschutz (Lärm durch Werkstatt) ist durch das Landratsamt Berchtesgadener Land zu prüfen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf nachzuweisen.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

7 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in eine KFZ-Werkstatt mit zusätzlichem Anbau KFZ-Werkstatt, Rathausweg; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei einem Anwesen im Rathausweg in Weildorf die bestehende Maschinenhalle in eine KFZ-Werkstatt umnutzen sowie einen zusätzlichen Anbau im Süden für die KFZ-Werkstatt errichten. Der Anbau soll mit den Maßen 10,605 x 9,25 m errichtet werden. Da in der

Werkstatt auch Reparaturen sowie Wartungen für Rettungswägen durchgeführt werden, wird der Anbau u.a. für eine neue Hebebühne benötigt, damit die Rettungswägen hochgehoben werden können. Des Weiteren hat der Antragsteller auch einen Lohnbetrieb für Landwirtschaft (Rupert-Hack GbR), weswegen auch hier die Werkstatt benötigt wird, damit die landwirtschaftlichen Fahrzeuge gewartet werden können. Der Betrieb soll auf 1-2 Mitarbeiter ausgebaut werden.

Die Maschinenhalle befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan teilweise im Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Der Anbau soll im Außenbereich errichtet werden. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Aufgrund des bestehenden Lohnbetriebs sowie der privilegierten bestehenden Landwirtschaft ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig. Des Weiteren kann der Anbau durchaus im Innenbereich angesehen werden. Es kann davon abgesehen werden, dass die Befürchtung einer Splittersiedlung durch den Anbau zu erwarten ist.

Die benötigten Stellplätze sind im Eingabeplan nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

8.1 Liste Büroweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben

an LRA

Bemerkungen

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen, Oberwurzen	28.08.2024	Genehmigungsfreistellung
--	------------	--------------------------

Zur Kenntnis genommen

8.2 Starkregenereignis 13.-15. September 2024

Vom Deutschen Wetterdienst und der Abteilung für Katastrophenschutz am Landratsamt Berchtesgadener Land wurde eine Unwetterwarnung für den Landkreis Berchtesgadener Land und Traunstein für die Zeit vom 13. – 15.09.2024 herausgegeben.

In dem Zeitraum wurde die Wetterlage von einer kommunalen Führungsstelle mit dem Ersten Bürgermeister, der Leitung Ordnungsamt und dem Kommandanten der Feuerwehr genau beobachtet. Außerdem wurde die Lage vor Ort kontrolliert.

Ab dem 14.09.2024 wurden erste Sicherungsmaßnahmen eingeleitet. Vorsorglich wurden Sandsäcke und Barrieren für ein mögliches Hochwasser errichtet.

Der Erste Bürgermeister Thomas Gasser bedankt sich bei den Mitarbeitern des Bauhofs sowie den Mitgliedern der Feuerwehren für deren Einsatz.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung