



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 14.10.2024
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

3. Stellvertreter

Lang, Sissy

Vertretung für Frau Sabrina Stutz

Schriftführerin

Hauser, Stephanie

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stutz, Sabrina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|--------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2024 | |
| 2 | Straßensanierung 2025; | BA/104/2024 |
| 3 | Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, Außenbereichssatzung "Holzhausen"; | LBA/061/2024 |
| 4 | Neugestaltung Dorfplatz Mehring; | BA/099/2024 |
| 5 | Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Maschinenhalle, Fl.Nr. 1278 Gemarkung Holzhausen; | BA/109/2024 |
| 6 | Bauantrag zum Neubau einer Halle für Hackschnitzelheizung, Hackschnitzel-lagerung und land. Maschinen, Spannhausen; | BA/110/2024 |
| 7 | Bauantrag zur Errichtung eines Sichtschutz, Kirchsteg; | BA/111/2024 |
| 8 | Genehmigungsfreistellung zur Erweiterung des bestehenden Zweifamilien-hauses um weitere zwei Wohneinheiten, St.-Ulrich-Straße 13; | BA/113/2024 |
| 9 | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge | |
| 9.1 | Baubeginn Brücke Punschern | BA/114/2024 |
| 9.2 | Beschilderung Holzhauser Straße | BA/115/2024 |
| 9.3 | Entwässerung Haus der Vereine, Weildorf | BA/116/2024 |
| 9.4 | Feldweg kleine Sur | BA/117/2024 |
| 9.5 | Feldweg Ufering | BA/118/2024 |
| 9.6 | Breitbandausbau Kothbrünning | BA/119/2024 |

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 18:00 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 16.09.2024

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

2 Straßensanierung 2025; Festlegung der zu sanierenden Straßen sowie Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat

Für die Straßensanierungen 2025 werden vom Bauhof, Verwaltung und den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses folgende Straßen bzw. Maßnahmen vorgeschlagen.

Nr.	Lage	Länge ca.	Bemerkung	Notizen all- gemein
1	Holzhauser Str. Teisendorf	200 m	Deckschicht	
2	Helming nach Teiching	600m	Tragdeckschicht	Verschieben aus 2023 und 2024 Antrag An- wohner
3	Bereich Schnaitterweiher	220m 250m	Tragdeckschicht neben Bahn Deckschicht Schnaitter- weiher	Verschieben aus 2023 und 2024 Antrag Bau- hof
4	Lacken nach Großrückstetten	2x560m	Bankettbefestigung beidseitig	Verschieben aus 2023 und 2024 Antrag Bau- hof
5	Lohen Richtung Schnaitt	360 m	Tragdeckschicht	Antrag Bau- hof
6	Lacken Zufahrt zu Hausnr. 32	270m	Spritzdecke	Antrag An- wohner
7	Starzer Kreuz Richtung Aschau	360m	Tragdeckschicht	Antrag Bau- hof
8	Raschenbergstraße Obertei-	380m	Deckschicht	Verschieben

	sendorf	Seitenstr. 240m		aus 2023 und 2024
9	Gemachmühle bei Achthal	180m	Tragdeckschicht inkl. Ent- wässerung	Antrag BGM
10	Gartenweg Neukirchen	170m	Deckschicht	
11	Kapellenweg Weildorf	100m	Spritzdecke	Antrag Bau- hof
		Summe		

Beschluss:

Gem. der Ortsbesichtigung werden die Straßen Nr. 2, 6 und 8 auf das nächste Jahr verschoben oder nicht saniert. Bei Straße Nr. 3 werden auf einer Länge von 250 m die bestehenden Risse mit einer Breite von 1 m bearbeitet und nicht die komplette Fläche.

Dem Marktgemeinderat werden somit folgende Straßen für die Straßensanierung 2025 vorgeschlagen.

Nr. 1, 4, 5, 7, 9, 10, 11 und teilweise Nr. 3.

Für nicht verbrauchte Haushaltsmittel wird die Verwaltung, in Absprache mit dem Ersten Bürgermeister, ermächtigt weitere Aufträge zur Straßensanierung zu vergeben.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim, Außenbereichssatzung "Holzhausen"; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat die Änderung der Außenbereichssatzung „Holzhausen“ beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Mit der Satzung soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bereits bebauten Bereich des Ortsteils ermöglicht werden. Durch die Lockerung der textlichen Festsetzungen wird es erleichtert, durch Aufstockungen, Erweiterungen, Ersatzbauten oder vereinzelt auch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei in den noch unbebauten Außenbereich hinauszurücken.

Durch die Bauleitplanung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen.

BAS-Mitglied Stadler appelliert, die bestehenden Bebauungspläne des Marktes Teisendorf bezüglich der Nachverdichtung anzupassen, sowie im Außenbereich durch ggf. Satzungen Bebauungen zu ermöglichen.

Beschluss:

Mit der Bauleitplanung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen. Von einer weiteren Beteiligung im Verfahren kann abgesehen werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

4 Neugestaltung Dorfplatz Mehring;

Im Gebiet des Marktes Teisendorf gibt es insgesamt 15 gemeindliche Kinderspielplätze.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.05.2021 wurde mit dem Abstimmungsergebnis 7 dafür und 0 dagegen beschlossen, dass eine Umsetzung einer Grundausrüstung mit einer Schaukel sowie einer Babyschaukel, Sandkasten und Spielturm inkl. Rutsche sowie einer Sitzgelegenheit mit Tisch für alle gemeindlichen Kinderspielplätze umgesetzt werden. Montage Abnahme und alle Überprüfungen unterliegen der Gemeinde.

Alle über die Grundausrüstung hinausgehenden, weiteren Spielgeräte und Überprüfungen übernehmen die Anlieger.

Die Dorfgemeinschaft Mehring hat der Verwaltung einen Plan für die Umgestaltung des Dorfplatzes übergeben. (siehe Anhang)

Die Gemeinschaft planen einen Brotbackofen, Slackline, Klettermöglichkeit, Bushütte, Findling, Bäume Liegend zum balancieren und sitzen, Sitzgelegenheit, Sandkasten und Vogelneestschaukel zu errichten.

Diese Maßnahmen entsprechen außer Sandkasten, Sitzgelegenheit nicht der beschlossenen Grundausrüstung und müssten laut Beschluss vom 17.05.2021 in Eigenregie beschaffen werden und nach aktuellen DIN-Vorschriften, TÜV-Abnahme etc. überprüft werden.

Die Verwaltung bittet um Entscheidungshilfe über das weitere Vorgehen.

BAS-Mitglied Putzhammer weist darauf hin, das Buswartehäuschen auf die gegenüberliegende Seite zu versetzen, da die Buslinie mittlerweile geändert wurde und der aktuelle Standort somit an die neuen Gegebenheiten angepasst werden soll.

Bürgermeister Gasser erklärt, dass eine Grundausrüstung für Spielplätze beschlossen wurde. Wenn sich die Nachbarn durch Eigenleistung Geräte anschaffen, die TÜV geprüft sind, ist dies möglich.

BAS-Mitglied Stadler stellt fest, dass seit Juli schon viel durchgeführt wurde. Er ist der Meinung, dass der Zaun vervollständigt werden soll. Es besteht bereits eine Nestschaukel, hier ist zu klären, ob eine zusätzliche Schaukel errichtet werden soll. Er weist darauf hin, nicht zu viele Spielgeräte zu errichten, da auch größere Kinder den Spielplatz nutzen können, hier soll mit den Mehriinger Anwohner Rücksprache gehalten werden. Er ist jedoch nicht für den Backofen, da dies nicht Aufgabe der Gemeinde ist. Ebenfalls soll der Standort abgeklärt werden, ob dieser ggf. beim Maibaumaufstellen störend ist.

BAS-Mitglied Reitschuh weist auf den Beschluss von 2021 hin. Bei den Planungen fehlt der Spielturm mit Rutsche, wenn dafür ein anderes Spielgerät angeschafft wird, welches ebenfalls TÜV geprüft ist, sieht er kein Problem, anstatt den Turm ein anderes Spielgerät anzuschaffen.

Bürgermeister Gasser fasst zusammen, dass die Kosten eingehalten werden müssen und die angeschafften Spielgeräte durch den TÜV freigegeben werden müssen.

Zur Kenntnis genommen

5 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Maschinenhalle, Fl.Nr. 1278 Gemarkung Holzhausen; Herstellung des gemeindlichen Einver-

nehmens

Der Antragsteller möchte die bestehende Maschinenhalle auf Flurnummer 1278/0 der Gemarkung Holzhausen erweitern. Die bestehende Maschinenhalle hat die Maße 8,00 x 10,00 m. Diese soll im Nordosten um 3,00 m sowie im Südwesten um 15,68 m erweitert werden, um Unterstellmöglichkeiten für weitere landwirtschaftliche Maschinen zu schaffen. Die bestehende Maschinenhalle war gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. c BayBO verkehrsfrei. Da die Halle auf mehr als 100 m² Brutto-Grundfläche erweitert werden soll, ist diese nicht mehr verkehrsfrei.

Die Maschinenhalle befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Die Maschinenhalle dient einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

6 Bauantrag zum Neubau einer Halle für Hackschnitzelheizung, Hackschnitzellagerung und land. Maschinen, Spannhausen; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Spannhausen im Norden des Grundstückes eine Halle für die Hackschnitzelheizung, Hackschnitzellagerung sowie landwirtschaftliche Maschinen errichten. Die Halle soll mit den Maßen 40,40 x 20,00 m errichtet werden. Gemäß Nutzflächenberechnung werden ca. 565 m² für landwirtschaftliche Maschinen sowie ca. 215 m² für die Heizung und Hackschnitzellagerung errichtet.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Eine Betriebsbeschreibung liegt dem Bauantrag bei.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

7 Bauantrag zur Errichtung eines Sichtschutz, Kirchsteg; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller hat bei seinem Anwesen in Kirchsteg im Südosten einen Sichtschutz mit einer Höhe von 1,82 m auf eine Breite von 3,80 m errichtet.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO sind Einfriedungen und Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 im Innenbereich verkehrsfrei. Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Aus diesem Grund ist der Sichtschutzzäun nicht verkehrsfrei. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Erschließung ist nicht notwendig.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

8 Genehmigungsfreistellung zur Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses um weitere zwei Wohneinheiten, St.-Ulrich-Straße 13; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen in der St.-Ulrich-Straße, Neukirchen das bestehende Zweifamilienhaus um weitere zwei Wohneinheiten auf insgesamt vier Wohneinheiten erweitern. Das bestehende Wohnhaus soll im Norden um knapp 1 m breiter werden. Im Westen soll ein Anbau mit 6,77 x 10,50 m errichtet werden. Im Erdgeschoss soll außerdem im Norden des neuen Anbaus ein Wintergarten mit den Maßen 3,00 x 5,00 m außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Der Kniestock soll im Zuge der Erweiterung ebenfalls um ca. 1,00 m erhöht werden.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Nördlich der Autobahnzufahrt“ im Innenbereich. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes heranzuziehen. Die Antragstellerin hat eine Genehmigungsfreistellung mit Antrag auf Befreiung eingereicht, da gemäß 2.2.2 des Bebauungsplans Standgiebel aus der Traufe zu entwickeln sind, dies jedoch nicht vorgesehen ist.

Seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land sind Genehmigungsfreistellungen mit Antrag auf Befreiungen nicht zulässig. Durch den Bauausschuss soll geklärt werden, ob an den Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten wird oder dem Antrag auf Befreiung zugestimmt wird. Im Anschluss muss der Antrag entweder auf einen Bauantrag (bei Zustimmung der Befreiung) oder, bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, als Genehmigungsfreistellungsantrag beantragt werden.

Gemäß 3.0 des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, somit müssen acht Stellplätze nachgewiesen werden. Laut Eingabeplan werden aber nur sechs Stellplätze nachgewiesen. Durch frühere Unterlagen soll nachgewiesen werden, dass das bestehende Wohngebäude mit zwei Stellplätzen genehmigt wurde und somit sechs Stellplätze für dieses Vorhaben ausreichen (Bestandsschutz).

Der geplante Wintergarten kann außerhalb der Baugrenze errichtet werden, da gemäß 1.3.3 des Bebauungsplans untergeordnete Nebengebäude, mit einer Grundfläche bis 15 m² und einer Wandhöhe von 2,50 m über OK Gelände außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen werden eingehalten.

Das Anwesen befindet sich in der Anbauverbotszone der Autobahndirektion Südbayern. Hierfür wird laut Entwurfsverfasser von der Autobahndirektion eine Ausnahmegenehmigung für eine Genehmigungsfreistellung in Aussicht gestellt. Diese weist darauf hin, dass die baurechtliche Genehmigung vorher eingeholt werden soll.

Folgender Punkt ist durch das Gremium zu klären, wird der „Befreiung“ bezüglich der Entwicklung des Giebels aus der Traufe zugestimmt oder soll an den Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten werden?

Im Anschluss werden der Bauherrin folgende Punkte durch die Bauverwaltung mitgeteilt:

- Antragsart
- Nachweisung fehlender Stellplätze bzw. früherer Genehmigungen

Das Vorhaben ist, wie beantragt, planungsrechtlich nicht zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht hergestellt werden. Da der Bebauungsplan erst geändert wurde, rät die Bauverwaltung dem Gremium, dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen und das Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt. Dem Antrag auf Befreiung wird nicht zugestimmt. Das Vorhaben soll an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden, so dass ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden kann.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

9.1 Baubeginn Brücke Punschern

Bürgermeister Gasser teilt mit, dass der Baubeginn der Brücke Punschern am 21.10.2024 erfolgt.

Zur Kenntnis genommen

9.2 Beschilderung Holzhauser Straße

BAS-Mitglied Putzhammer teilt mit, dass das Gremium bei der Besichtigung der Holzhauser Straße aufgrund der Straßensanierung von einem Bürger bezüglich der Beschilderung an der Kreuzung Holzhauser Str. BGL12 in die Ludwig-Thoma-Str. Der Bürger weist daraufhin, dass mittlerweile viele LKW über die Ludwig-Thoma-Straße fahren und bei der Kreuz rechts in die Marktstraße ein-

biegen. BAS-Mitglied Putzhammer fragt, ob eine Beschilderung an der Ludwig-Thoma-Kreuzung gegenüber des Autohauses möglich ist, damit LKW über den Kreisverkehr und nicht über die Ludwig-Thoma-Straße in den Markt fahren.

Zur Kenntnis genommen

9.3 Entwässerung Haus der Vereine, Weildorf

BAS Mitglied Stadler teilt mit, dass aufgrund der Starkregenereignisse und der veralteten Entwässerung am Haus der Vereine in Weildorf Probleme aufgetreten sind und Wasser im Schießstand war. Es soll geprüft werden, ob die Entwässerung erneuert werden kann und dies ggf. über den bestehenden Parkplatz entlang der Tennisanlage erfolgen kann und ggf. die Kosten erfragt werden.

Zur Kenntnis genommen

9.4 Feldweg kleine Sur

BAS Mitglied Stadler teilt mit, dass die Beschaffenheit des Weges an der kleinen Sur Nähe Fl.Nr. 1560 Gemarkung Weildorf aufgrund der Starkregenereignisse sowie Biberbau und somit übertreten des Gewässers beeinträchtigt ist und bittet darum, eine gute Beschaffenheit des Weges wiederherzustellen, bzw. das Ufer zu sichern.

Zur Kenntnis genommen

9.5 Feldweg Ufering

BAS Mitglied Stadler bitte um Beseitigung der Schlaglöcher von Ufering kommend Richtung Hörfing an der Kreuzung nach links.

Zur Kenntnis genommen

9.6 Breitbandausbau Kothbrünning

BAS Mitglied Stadler bittet die Bauverwaltung um Klärung des Breitbandausbaus in Kothbrünning. Laut Aussagen soll ein Nachbar übersehen worden sein und nun soll anscheinend die Straße nochmals geöffnet werden. Firma RSM soll kontaktiert werden und bezüglich der Termineinhaltung angefragt werden.

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser
Schriftführung