



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.01.2025  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:50 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 09.12.2024
- 2 Bauvoranfrage zum Neubau von acht Doppelhaushälften einschließlich Abbruch bestehender Gebäude, Hauptstraße; BA/146/2024
- 3 Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das bestehenden landwirtschaftliche Gebäude, Babing; BA/147/2024
- 4 Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses, Anbau einer weiteren Wohneinheit und Vergrößerung des Balkons, Hausmoning; BA/148/2024
- 5 Bauantrag zum Einbau von zwei Wohnungen in ein bestehendes Stallgebäude, Loch; BA/002/2025
- 6 Bauantrag zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes, Abbruch des Wirtschaftsteils und Errichtung eines Anbaus mit Hackschnitzelheizung und zweiter Wohneinheit, Dorfstraße - Oberteisendorf; BA/004/2025
- 7 Bauantrag zum Abbruch eines Gebäudeteils und Neuerrichtung des Gebäudeteils mit Garagen und einer dritten Wohneinheit, Stettener Weg; BA/005/2025
- 8 Bauvoranfrage zum Teilabbruch und Wiedererrichtung der Wiederkehr, Hainbuch; BA/006/2025
- 9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 9.1 Liste Büroweg BA/001/2025

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 09.12.2024**

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.

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **2 Bauvoranfrage zum Neubau von acht Doppelhaushälften einschließlich Abbruch bestehender Gebäude, Hauptstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen Hauptstraße 11+13+15 in Weildorf die bestehenden Gebäude abbrechen und acht Doppelhaushälften errichten. Die vier Doppelhäuser sollen, je Doppelhaus, mit dem Maßen 14,0 x 10,0 m und mit einer Wandhöhe je Fußbodenoberkante von ca. 7,25 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) 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.

Das Vorhaben wurde als Bauvoranfrage eingereicht. Folgende Frage soll geklärt werden:

Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die Art der Nutzung und seiner Form mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 728 m<sup>2</sup> (GRZ 0,19) und einer Firsthöhe von ca. 9,375 m planungsrechtlich gemäß beiliegenden Zeichnungen zulässig?

Die Erschließung der beiden äußeren Doppelhaushälften ist gesichert. Die Erschließung der sechs mittleren Doppelhaushälften ist nach der geplanten Grundstücksteilung derzeit nicht gegeben und müsste im Rahmen der Baumaßnahme mit erschlossen werden. Die Erschließung muss vor der Baumaßnahme öffentlich- rechtlich oder privatrechtlich gesichert werden.

Die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung ist nicht gegeben. In dem Dorfgebiet ist derzeit keine geschlossene Bauweise vorhanden. Überwiegend vorhanden sind übliche dörfliche Gebäude wie landwirtschaftliche Gebäude oder Ein- und Zweifamilienhäuser. Die geschlossene Bauweise kann als Block mit der massiven Bebauung in der Umgebung wahrgenommen werden.

In der Umgebung der geplanten Bebauung befinden sich Gebäude mit ähnlicher Gebäudehöhe. Jedoch ist dies bei den landwirtschaftlichen Gebäuden für die Bewirtschaftung sowie gemäß den traditionellen Bauformen gegeben. Für die geschlossenen Bebauung stellt dies eine Trennung des Ortsteils dar. Ein Einfügen ist nicht gegeben.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nicht zulässig, da die Erschließung derzeit noch nicht für alle Häuser gesichert ist. Auch ist das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist nicht gegeben.

BAS Mitglied Stadler schlägt vor, mit der Bauherrin über weitere Vorhaben zu sprechen, um evtl. Mehrgeschoss-Wohnungsbau in aufgelockerter Form etc. zu errichten, was sich besser in das Ortsbild einfügt.

BAS Mitglied Putzhammer ist für eine Auflockerung der Bebauung, da Wohnfläche dringend benötigt wird.

BAS Mitglied Stutz würde eine Umplanung des Vorhabens begrüßen. Das Gespräch mit der Bauherrin soll gesucht werden.

BAS Mitglied Spiegelsberger ist der Meinung, dass man sich daran gewöhnen wird. Man solle mit dem Baugrund sparsam umgehen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 5 Gegen: 2**

**3 Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das bestehenden landwirtschaftliche Gebäude, Babing; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Babing eine Wohnung in das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude einbauen. Die Wandhöhe soll um 1,25 m erhöht werden. Im Norden des Gebäudes soll ein bestehender Gebäudeanbau abgerissen werden sowie eine Holzlege mit 5,615 x 2,50 m errichtet werden. Im Süden des Gebäudes soll mit den Maßen 4,00 x 2,00 m ein Wintergarten angebaut 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 gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Ob das Vorhaben einem privilegierten Betrieb dient, ist von Seiten des Marktes Teisendorf nicht prüffähig. Sollte sich im Rahmen der Antragsprüfung ergeben, dass es sich um einen privilegierten Betrieb handelt wäre das Vorhaben zulässig, sofern bei dem Betriebsgelände noch keine zweite Wohneinheit vorhanden ist. Das gemeindliche Einvernehmen könnte dann hergestellt werden.

Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten lassen, soweit sie außenbereichsverträglich sind. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4b BauGB kann die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes zugelassen werden, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt. Die äußere Gestalt des Gebäudes wird aufgrund des Wintergartens nur geringfügig verändert.

Die erforderlichen zwei Stellplätze sind im Eingabeplan nachgewiesen.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben, wenn es einem privilegierten Betrieb dient, zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen nur unter diesem Vorbehalt hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorausgesetzt es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben, hergestellt.

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

**4 Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses, Anbau einer weiteren Wohneinheit und Vergrößerung des Balkons, Hausmoning; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in Hausmoning eine weitere Wohneinheit in das bestehende Wohnhaus einbauen sowie eine Ferienwohnung anbauen. Ebenso soll der Balkon vergrößert werden.

Der Anbau des Balkons soll im Osten des Gebäudes mit den Maßen 8,585 x 3,50 m erfolgen. Der Anbau der Ferienwohnung soll im Westen des bestehenden Gebäudes mit insgesamt ca. 73,12 m<sup>2</sup> erfolgen.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan in der Ortsabrundungssatzung „Hausmoning Nordost“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) 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.

In der Ortsabrundungssatzung sind keine Festsetzungen bezüglich der Bauweise aufgeführt. Nach Einfügenachweis ist die Bauverwaltung der Ansicht, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Bauweise der umliegenden Gebäude ist rechteckig. Das geplante Vorhaben wäre u.a. trapezförmig geplant.

Die benötigten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf von je zwei Stellplätze je Wohneinheit, somit insgesamt sechs Stellplätze, werden im Eingabeplan nachgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist planungsrechtlich bezüglich der Bauweise nicht zulässig, da sich die Bauweise nicht in Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Bauverwaltung rät dem Gremium, das gemeindliche Einvernehmen nicht herzustellen.

BAS Mitglied Reitschuh sieht es wie die Bauverwaltung, wenn Vorhaben zugestimmt wird öffnen sich Tür und Tor für weitere Bauten.

BAS Mitglied Rauscher ist nicht der gleichen Meinung. Das Gebäude wurde an die Grundstücksgrenze angepasst.

BAS Spiegelsberger begrüßt Nachverdichtung, jedoch solle man mit den Bauherren bezüglich einer Umplanung sprechen für eine rechteckige Bauweise.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: Für: 3 Gegen: 4**

## **5 Bauantrag zum Einbau von zwei Wohnungen in ein bestehendes Stallgebäude, Loch; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen in Loch bei Neukirchen a. Teisenberg zwei Wohnungen in ein bestehendes Stallgebäude einbauen. Insgesamt sollen beide Wohnungen mit einer Wohnfläche von 221,20 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die beiden Wohnungen sollen im Süd-Westen des Gebäudes errichtet werden.

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. Bei der Hofstelle handelt es sich um einen entprivilegierten Betrieb. Der privilegierte Betrieb wurde 2024 eingestellt. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1f BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes zulässig, dass die Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle aufweist. Derzeit sind in dem ehemaligen Betriebsgebäuden 2 bestehende Wohneinheiten vorhanden. Es wird eine Erweiterung auf 4 Wohneinheiten beantragt.

Die benötigten Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf von je zwei Stellplätze je Wohneinheit werden in Eingabeplan nachgewiesen.

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 zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes, Abbruch des Wirtschaftsteils und Errichtung eines Anbaus mit Hackschnitzelheizung und zweiter Wohneinheit, Dorfstraße - Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Dorfstraße in Oberteisendorf sein denkmalgeschütztes Gebäude sanieren sowie den Wirtschaftsteil abbrechen. Auf der Stelle des Abbruchs soll ein Anbau mit Hackschnitzelheizung und zweiter Wohneinheit mit den Maßen 16,365 x 10,095 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet 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 benötigten Stellplätze von je Wohneinheit zwei, sind im Eingabeplan nachgewiesen. Ob Belange des Denkmals betroffen sind, ist durch das Landratsamt Berchtesgadener 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**

**7 Bauantrag zum Abbruch eines Gebäudeteils und Neuerrichtung des Gebäudeteils mit Garagen und einer dritten Wohneinheit, Stettener Weg; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Zurückgestellt**

**8 Bauvoranfrage zum Teilabbruch und Wiedererrichtung der Wiederkehr, Hainbuch; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Hainbuch einen Teil der Wiederkehr abbrechen und neu errichten. Der geplante Neubau ist mit einer Breite von 11,54 m und einer Länge von 20,20 m in der gleichen Größe wie das Bestandsgebäude geplant. Aufgrund des baulichen Zustands des bestehenden Gebäudes soll das Vorhaben für die Unterbringung von Geräten und Maschinen, zur Bewirtschaftung des Waldes neu errichtet werden. Um mit den Maschinen zufahren zu können, soll auf der Westseite eine Zufahrtsrampe angebaut werden. Der Bauherr hat das geplante Vorhaben mit einem Antrag für Vorbescheid eingereicht.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Vorhaben ist somit gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Gemäß Schreiben vom AELF Traunstein handelt es sich um keinen privilegierten Betrieb. Dennoch bewirtschaftet er forstwirtschaftliche Fläche, für welche Maschinen und Geräte erforderlich sind. Gegen die Erneuerung hat das AELF Traunstein keine Einwände.

Mittels der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist der Teilabbruch der Wiederkehr und eine Wiedererrichtung in der gleichen Größe wie der Bestand genehmigungsfähig?
2. Ist der Neubau einer Zufahrtsrampe für das Obergeschoss der Wiederkehr genehmigungsfähig?

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind Änderungen sonstiger Vorhaben zulässig, wenn das bestehende Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle errichtet wird.

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

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Die Fragen werden durch das Gremium wie folgt beantwortet:

3. Ist der Teilabbruch der Wiederkehr und eine Wiedererrichtung in der gleichen Größe wie der Bestand genehmigungsfähig? - Ja
4. Ist der Neubau einer Zufahrtsrampe für das Obergeschoss der Wiederkehr genehmigungsfähig? - Ja

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

## **9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

### **9.1 Liste Büroweg**

#### **Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben**

<b>Bauvorhaben</b>	<b>an LRA</b>	<b>Bemerkungen</b>
Tektur zu BV 204-2022: Sanierung und Modernisierung – Freibad Teisendorf	18.12.2024	Markt Teisendorf
Stallerweiterung durch Anbau eines Offenstalles am bestehenden Flachstallanbau des landw. Anwesens, Holzhausen	18.12.2024	Privilegiertes Vorhaben
Anbau und Sanierung des Erdgeschosses des bestehenden Zweifamilienhauses, Punschern	17.01.2025	Geringe Erweiterung Wohnraum
Erlaubnisverfahren gemäß Art. 6 BayDSchG Holz- und Dacharbeiten, Dorfstraße, Oberteisendorf	15.01.2025	Zulässig

#### **Zur Kenntnis genommen**

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser  
Schriftführung