



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 18.08.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:20 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Helming, Johann

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stadler, Alois

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2025
- 2** Bauleitplanung Inzell. 6. Änderung Bebauungsplan "Außerfeld" LBA/046/2025
- 3** Bauleitplanung Inzell; 6. Änderung Bebauungsplan "See Gewerbe"; LBA/045/2025
- 4** Bauleitplanung Markt Teisendorf; Einbeziehungssatzung Weildorf-Süd; LBA/044/2025
- 5** Bauleitplanung Markt Teisendorf; 5. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"; LBA/041/2025
- 6** Bauleitplanung Markt Teisendorf, 1. Änderung Bebauungsplan Roßdorf-West; LBA/029/2025
- 7** Antrag auf Änderung Flächennutzungsplan und Erstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage bei Marxöd; LBA/042/2025
- 8** Bauleitplanung Markt Teisendorf, Weildorf - Kapellenweg; LBA/043/2025
- 9** Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Raiffeisenstraße; BA/068/2025
- 10** Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in Stegreuth; BA/069/2025
- 11** Antrag auf isolierte Befreiung zur Überschreitung der max. Gesamtbreite von Gauben, Bergknappenstraße; BA/071/2025
- 12** Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Höglstraße; BA/073/2025
- 13** Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung); LBA/048/2025
- 14** Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 14.1** Liste Büroweg BA/072/2025
- 14.2** Bouleplatz im Lindenpark
- 14.3** Auszeichnung ZammKema stadtimpulse
- 14.4** Errichtung Barrierefreien Weg in der Hauptmannngasse

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 21.07.2025

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.07.2025 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. 6. Änderung Bebauungsplan "Außerfeld"; Beteiligung als benachbarte Gemeinde

Mit Entscheidung vom 26.02.2024, hat der Gemeinderat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Außerfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde Inzell vom 12.04.2024, Nr. 15 öffentlich bekannt gemacht worden.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Außerfeld“ sind im Bereich Kurpark keine Gebäude festgesetzt. Die Errichtung eines Kiosks/Gaststätte und eines Musikpavillion erfordern deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes „Außerfeld“ mit der Festsetzung der Gebäude. Die Loipe und der Schneepark sollen mit betrachtet werden. Der Parkplatz sowie die Schwimmbadstraße werden ebenfalls geändert.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind nicht betroffen. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

3 Bauleitplanung Inzell; 6. Änderung Bebauungsplan "See Gewerbe"; Beteiligung als benachbarte Gemeinde

Mit Entscheidung vom 14.04.2025, hat der Gemeinderat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „See Gewerbe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde Inzell vom 06.06.2025, Nr. 23 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Gemeinde Inzell möchte auf dem nördlichen Grundstück mit der Fl-Nr. 1185 eine Wohnbebauung ermöglichen. Dafür soll das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

**4 Bauleitplanung Markt Teisendorf; Einbeziehungssatzung Weildorf-Süd;
Aufstellungs- und Billigungsbeschluss mit Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Bereich des südlichen Ortsrandes soll eine Umnutzung bisheriger landwirtschaftlicher Gebäude sowie eine maßvolle bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Da die Flächen derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, sollen diese im Rahmen einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

Die künftige bauliche Nutzung soll sich am vorhandenen Bestand orientieren. Da der Bereich bereits überwiegend bebaut ist, sind die innerhalb des Satzungsbereiches liegenden Freiflächen durch die bestehende Bebauung und Nutzung im Umfeld ausreichend geprägt, so dass das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung allein über § 34 BauGB erreicht werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Weildorf-Süd und billigt die Planung mit Stand vom 08.07.2025. Weiter wird die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

**5 Bauleitplanung Markt Teisendorf; 5. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof";
Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden eingegangener Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss**

In der Zeit vom 20.05.2025 bis 21.06.2025 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind **keine** Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für ländliche Entwicklung, Autobahndirektion Südbayern, Bauernverband Traunstein, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Brandschutzdienststelle für den abwehrenden Brandschutz, Deutscher Alpenverein e. V., Energienetze Bayern, EVA Vogling + Angrenzer, Feuerwehr Teisendorf, Gemeinde Saaldorf-Surheim, Industrie- und Handelskammer, Kreisbrandrat, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Landesverband für Höhlen und Karstforschung in Bayern e.V., Luftamt Südbayern, Markt Waging am See, Oberfinanzdirektion München Landesbauabteilung, Polizei Freilassing, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Telekom – Bauleitplanung, Traunstein Rettungsleitstelle, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Verein zum Schutz der Bergwelt, Verkehrsclub Deutschland (VDC), Wirtschaftsfördergesellschaft BGL, Untere Forstbehörde am AELF.

**Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben,
jedoch ohne Einwände (eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich):**

AELF Traunstein

Schreiben vom 03.06.2025

Keine Einwände

Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 20.05.2025

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen **keine grundsätzlichen Einwendungen**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Immobilien Freistaat Bayern – Bergrechte IMBY

Schreiben vom 20.05.2025

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“. Das Vorhaben berührt keine staatseigenen Bergwerksfelder. Vom Vorhaben sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen.

BUND Naturschutz Bayern e. V., Kreisgruppe BGL

Schreiben vom 27.05.2025

Der BUND Naturschutz bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu o.g. Projekt. Wir haben diesbezüglich aber **weder Einwände noch Anregungen**.

Gemeinde Ainring

Schreiben vom 20.05.2025

Die Gemeinde Ainring bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren. Belange der Gemeinde Ainring sind nicht berührt, es erfolgt **keine Stellungnahme**. Auf weitere Beteiligung wird verzichtet.

Gemeinde Anger

Schreiben vom 04.06.2025

Der Gemeinderat beschloss am 03.06.2025, zu dem o.a. Verfahren **keine Stellungnahme** abzugeben. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 16.06.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren des Marktes Teisendorf.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Bauflächen in Form der Nachverdichtung bestehender Flächen sowie zur Ausweisung eines Sondergebietes „für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur“ für die Nutzung durch ortsansässige Vereine geschaffen werden.

Von unserer Seite bestehen **keine Einwände** zu den geplanten Vorhaben.

Vielmehr begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Marktgemeinde die Erweiterungs- und Entwicklungspotenziale bestehender Betriebe zu unterstützen und nehmen den Nutzen, der sich mit Ausweisung neuer Gewerbeflächen für weitere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ergibt, ausdrücklich positiv zu Kenntnis.

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 20.06.2025

Zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 02.01.2025 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Wir kamen darin zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft die Erfordernisse der Raumordnung der Planung **nicht entgegenstehen**.

Bewertung der überarbeiteten Planung

In den nun vorliegenden Unterlagen wird der Geltungsbereich erweitert: Ergänzend zum bisherigen Plangebiet (künftig „Plangebiet A“) soll in rund 150 m nordwestlicher Richtung ein weiteres Teilgebiet („Plangebiet B“) ausgewiesen werden. Dort ist auf ca. 0,15 ha (Fl.Nrn. 590/34, 590/32

TF, 590/39 TF und 754/2 TF) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur“ vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich derzeit als Gewerbegebiet dargestellt. Eine entsprechende Anpassung ist im Rahmen eines Änderungsverfahrens vorgesehen.

Aus landesplanerischer Sicht ergibt sich durch die Erweiterung **keine** grundlegend **neue Bewertung**. In den überarbeiteten Unterlagen wurden u.a. einzelne Festsetzungen und Textteile im naturschutzfachlichen Bereich geringfügig angepasst.

Ob die vorgenommenen Änderungen den Anforderungen des Lärmschutzes sowie den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichendem Maß Rechnung tragen, ist die jeweils zuständigen Fachbehörden abschließend zu beurteilen.

Ergebnis

Bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes sowie von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ – auch in der Fassung vom 23.04.2025 – **nicht entgegen**.

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern

Schreiben vom 06.06.2025

Gegen das im Betreff genannte Vorhaben des Marktes Teisendorf bestehen aus bergrechtlicher Sicht **keine Einwendungen**.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Schreiben vom 24.06.2025

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche **Stellungnahme** aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes **nicht erforderlich**.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben, die einer Abwägung und Beschlussfassung bedürfen:

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Schreiben vom 17.06.2025

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Aufgrund der zusätzlich hinzugekommen Flst-Nr. 590/34 und Teilfläche Flst-Nr. 590/32 angrenzend an das Bahngrundstück, bitten wir Sie, unter Pkt 26.0 HINWEISE ZU BAHNANLAGEN noch folgende Hinweise und Anregungen aufzunehmen:

Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise regeln die Gewährleistung des gewöhnlichen Bahnbetriebs. Die Rechtsgrundlage hierfür ergibt sich aus § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO). Demnach ist die Deutsche Bahn als Infrastrukturunternehmen verpflichtet, den Eisenbahnbetrieb sicher zu führen, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in betriebssicherem Zustand zu halten.

„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öff-

nung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Abwägung

Die gegenständlichen Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an das Bahngelände an. Eine Besiedlung in Form einer Wohnnutzung (Ausnahme Betriebsleiterwohnung) ist insb. im Bereich des Plangebietes „B“ nicht vorgesehen.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

Die genannten Richtlinien und Module können bei Bedarf und auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Des weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gegenständlichen Grundstücke grenzen jedoch nicht unmittelbar an das Bahngelände an. Zwischen Grundstück und Bahnanlage verläuft noch die Industriestraße. Eine Bepflanzung ist alleine schon aus diesem Grund weiter entfernt, als es hier gefordert wird.

Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 03.06.2025

Ihr Schreiben ist am 19.05.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5703, Rosenheim – Salzburg unmittelbar südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken mit den Fl.Nrn. 754/6, 754/7, 590/34, 590/32 TF, 590/39 TF und 754/2 TF der Gemarkung Teisendorf vorbeiführt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 13.12.2024, Gz.: 65148-651pt/013-2024#1037, an deren Hinweise ich weiterhin ausdrücklich festhalte. **Weitere Hinweise werden** im Rahmen der erneuten Beteiligung **nicht vorgebracht**.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus der vorherigen Stellungnahme sind im Satzungstext bereits berücksichtigt. Die Hinweise zur Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen, da die betroffenen Grundstücke nicht direkt an die Bahnanlagen angrenzen.

Die Deutsche Bahn AG / DB Immobilien wird / wurde am Verfahren bereits beteiligt.

Landratsamt BGL

Schreiben vom 17.06.2025

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

1. (Verfahrensablauf)

Im Anschreiben der Gemeinde Teisendorf v. 20.05.2025 an die Behörden und Träger öffentlicher Belange steht im Betreff „*Beteiligung [...] gem. § 4 Abs. 1 BauGB*“. Im Amtsblatt vom 20.05.2025 ist dagegen von der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu lesen.

Unseres Erachtens kann nur das erneute frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 4 **Abs. 1** BauGB zutreffend sein, weil ein zweites Plangebiet neu dazugekommen ist. (Umkehrschluss aus BauGB-Kommentar: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, 157. EL November 2024, BauGB § 4 Rn. 37, BAYERN.RECHT, abgerufen am 13.06.2025)

Fachliche Stellungnahme:

Gemäß der angegebenen Kommentierung schließt sich das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB an, auch wenn die Planung geändert wird. Bei dem Anschreiben handelt es sich um einen Schreibfehler. Die Beteiligung im Amtsblatt wurde richtig angegeben. Da die Änderung auch im

vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung nach § 13 BauGB erfolgen könnte, ist das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB richtigerweise verwendet worden.

2. (Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes)

Im Anschreiben der Gemeinde Teisendorf v. 20.05.2025 an die Behörden und Träger öffentlicher Belange ist auf Seite 2 (ca. Seitenmitte) aufgeführt: „Die Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren.“ In der Begründung sind die Ausführungen widersprüchlich: „Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Ausweisung des Plangebietes „B“ als Sondergebiet ergibt sich die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung“. Dieses angedachte Parallelverfahren hat uns noch nicht erreicht. (Zur Notwendigkeit der Änderung sh. sogleich Punkt 3.)

Inhalt:

3. (Notwendigkeit eines Sondergebietes)

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet „B“ erfordern nicht unbedingt ein „SO“, denn Lagergebäude für Vereine sind auch in einem „GE“ zulässig. Ggf. müsste der FNP dann nicht geändert werden. (Sh. Punkt 2.)

Abwägung zu Punkt 2 und 3:

Den Vorschlag des Landratsamtes kann gefolgt werden, wenn diese Anpassung redaktionell erfolgt. Da sich dieses Gebiet von der Nutzung grundsätzlich vom restlichen Gewerbegebiet unterscheidet, war hier der Vorschlag eines Sondergebietes gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet wird nicht weiterverfolgt und der Bereich weiterhin als GE dargestellt.

4. (Gebäudehöhen)

Für die Höhenregelungen im Gebiet „Knogl“ ist kein städtebauliches Gesamtkonzept bzw. keine begründete städtebauliche Rechtfertigung erkennbar, die Festsetzungen wirken relativ beliebig: Z. B. die Anhebung der Wandhöhe für die Produktionsgebäude von 8,0 m auf zuvor 12,0 m, nun auf 13,0 m, für Büros gelten 15 m, im Plangebiet „B“ nur 7,0 m. Gebäudehöhen entfalten eine städtebauliche Wirkung unabhängig von ihrer Nutzung. Diese sind begründet darzulegen und im Gesamtkonzept städtebaulich schlüssig zu erläutern.

Fachliche Stellungnahme des Planers:

Die Begründung wird redaktionell ergänzt. Grundlage der Gebäudehöhen sind deren mögliche Nutzung incl. Kranvorrichtungen in den Hallen sowie die Internationalisierung der Unternehmen ausschlaggebend. Konnten vor Jahren die Verwaltungsgebäude incl. Büro „relativ schlank“ gehalten werden, hat sich in den letzten Jahren der Verwaltungsaufwand durch laufend neue Gesetze und Regelung massiv erhöht. Dem muss durch eine erhöhte Anzahl von Büroflächen Rechnung getragen werden.

Redaktionell:

—

AB 321 Immissionsschutz

Die Marktgemeinde Teisendorf beabsichtigt die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“, um auf Flst. Nr. 754/6 und 754/7 der Gemarkung Teisendorf auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.494 m² durch die Vergrößerung der Baugrenzen im Rahmen des bestehenden Bebauungsplangeltungsbereichs neue Bauflächen und somit Nachverdichtungsmöglichkeiten (Plangebiet „A“) zu schaffen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte hierzu bereits am 17.01.2025 eine fachtechnische Stellungnahme zum Immissionsschutz.

Im Zuge der 5. Änderung soll nun zusätzlich die Ausweisung eines Sondergebiets „für Brauchtum, Tradition und ländliche Kultur“ (Plangebiet „B“) erfolgen, um auf die entsprechenden Anfragen von ortsansässigen Vereinen zu reagieren. Es sollen die Voraussetzung für die Errichtung einer Lagermöglichkeit für Vereinsutensilien und Transportanhängern von Musik-, Trachten- und Gartenbauvereinen und der Ausstattung zur Herstellung von Honig für den Imkerverein geschaffen werden.

Für das Plangebiet „A“ erfolgte bereits im Rahmen der frühzeitigen Auslegung eine schalltechnische Untersuchung durch das IB C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 11.09.2024 (Projekt-Nr.: 2934-24 V02), welches aus fachtechnischer Sicht als plausibel bewertet wurde. Im Plangebiet „B“ sind auf Grund der bestehenden Lärmbelastungen gemäß der vorliegenden Begründung keine schutzbedürftigen Räume zulässig. Ebenso sind keine Veranstaltungen oder sonstige lärmemittierende Tätigkeiten zulässig. Eine Überarbeitung der o.g. schalltechnischen Untersuchung erfolgte daher nicht.

Da die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen für das Plan-gebiet „A“ bereits vollständig übernommen wurden und zudem ausreichende Festsetzungen für das Plangebiet „B“ in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, besteht aus immissionschutzfachlicher Sicht weiterhin **grundsätzliches Einverständnis** mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof“.

Im Hinblick auf die Thematik des Störfallrechts wird auf die Ausführungen der letzten fachtechnischen Stellungnahme zum Immissionsschutz verwiesen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Thema „Störfallverordnung“ wird im Satzungstext unter Punkt 27.0 bereits behandelt.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Wasserrecht:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

Bodenschutz-Altlasten:

Mit den Ausführungen zum Thema Altlasten besteht Einverständnis.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des WWA Traunstein wird gesondert abgewogen.

FB 33 Naturschutz

Mit der 5. Änderung des B-Plans "Gewerbegebiet am Bahnhof" besteht Einverständnis. Allerdings gilt weiterhin der Hinweis aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 17.01.2025, dass sich Begründung und Umweltbericht bzgl. der voraussichtlichen Entwicklungsdauer des Ziel-BNT (K132) widersprechen. Einer Entwicklungsdauer von 8 Jahren, entsprechend dem Umweltbericht, kann aus naturschutzfachlicher Sicht gefolgt werden und ist in der Begründung zu vermerken.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend den Angaben aus dem Umweltbericht redaktionell angepasst.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die Stellungnahme vom 17.01.2025 verwiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 17.01.2025 wird erneut zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt TS wurde am Verfahren beteiligt. Die eingegangene Stellungnahme wird gesondert abgewogen.

Zusammenfassende Abwägung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und redaktionell angepasst..

Staatliches Bauamt Traunstein

Schreiben vom 03.06.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Wir weisen darauf hin, dass sich die Nachverdichtung im Bebauungsplangebiet auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Einmündung in die Staatsstraße St 2103 auswirken kann. Werden auf Grund der verkehrlichen Entwicklungen, welche im Zusammenhang mit der Änderung stehen, bauliche oder technische Maßnahmen erforderlich, sind diese vom Markt Teisendorf in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen. Die ggf. dabei entstehenden Kosten sind u.U. vom Markt Teisendorf zu tragen.

2. Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus heutiger Sicht wird davon ausgegangen, dass sich durch die Nachverdichtung das Verkehrsaufkommen im bestehenden Gewerbegebiet nicht merklich verändern wird.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 13.06.2025

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ des Marktes Teisendorf zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Teis-27194/2024 vom 09.01.2025 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Bezüglich der Änderungen in der jetzigen Entwurfsfassung vom 28.04.2025 ist in Ergänzung zu unserer letzten Stellungnahme Folgendes anzumerken:

Zu Punkt 4.3 Abwasserbeseitigung:

1. Die geotechnische Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit vom 29.08.2022 beinhaltet nicht den nun erweiterten Bereich des Plangebiets „B“.

Eine Übertragbarkeit der Ergebnisse aus dem Plangebiet „A“ ist aus fachlicher Sicht nicht per se gegeben. Dies zeigt sich schon an der geologischen Inhomogenität des Untergrunds im Plangebiet „A“.

Somit ist für das Plangebiet „B“ im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine analoge geotechnische Untersuchung zur Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen und fachlich zu beurteilen. Ggf. sind im Plangebiet „B“ andere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen.

2. Versickerungsanlagen als reine Rigolen auszuführen, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht automatisch die Vorzugsvariante. Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte primär breitflächig über bewachsenen Oberboden erfolgen. Denkbar wären hier u.a. auch Mulden-Rigolen-Elemente. Das gültige Arbeitsblatt DWA-A 138-1, Stand Oktober 2024, zeigt hierzu Möglichkeiten für den Anschluss von Versickerungsanlagen an durchlässige Bodenschichten auf. Wir empfehlen daher derartige Varianten zu untersuchen und umzusetzen.

Abwägung:

Eine geotechnische Untersuchung zur Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserbeseitigung ist für das Plangebiet „B“ liegt nicht vor und wäre durchzuführen. Es liegt jedoch für

das gesamte Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ ein Bescheid des Landratsamtes Berchtesgadener Land (unser Zeichen 322.2-6411.08-36652) zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Riedwinklgraben und in die kleine Sur vom 28.03.2023 vor. Dieser hat eine Gültigkeit bis zum 28.02.2043. Somit wäre der Umstand bzgl. Versickerung geklärt, wohin Oberflächenwasser abgeleitet werden kann, sofern eine Versickerung nicht möglich wäre. Der Inhalt des Bescheides ist vollumfänglich zu beachten.

Zweckverband Surgruppe

Schreiben vom 20.05.2025

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe nimmt zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ wie folgt Stellung.

Durch das Plangebiet „B“ (Flurnr. 590/34) verläuft am südöstlichen Rand die Wasseranschlussleitung für das Anwesen Industriestraße 9. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen und um eine Eintragung im Grundbuch für ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes.

Des Weiteren erhebt der Zweckverband **keine Einwände**.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die vorgenommenen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Bei den Änderungen handelt es sich nur um redaktionelle Änderungen. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden ist nicht notwendig.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

6	Bauleitplanung Markt Teisendorf, 1. Änderung Bebauungsplan Roßdorf-West; Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Billigung der Planung sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
----------	--

Für den Ortsteil Roßdorf wurde ein Bebauungsplan „Roßdorf-West“ erstellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein Feuerwehrgebäude gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan errichtet werden. Das aktuelle Feuerwehrgebäude entspricht nicht den entsprechenden Vorschriften.

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht gemäß §13a BauGB. Das Feuerwehrgebäude soll auf den Parzellen 1 und 2 in dem Original Bebauungsplan errichtet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das Baurecht geschaffen werden. Hierzu wurden der Bebauungsplan mit Begründung erstellt, für welchen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen soll.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Roßdorf West und billigt die Planung gemäß den Unterlagen. Für das Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Für: 6 Gegen: 0 Anwesend: 6

**7 Antrag auf Änderung Flächennutzungsplan und Erstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage bei Marxöd;
Empfehlungsbeschluss**

Für das Grundstück Fl.Nr. 414/2 Gemarkung Rückstetten wird ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Erstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Leistung von bis zu 1.000 kWp gestellt. Das Grundstück ist in der Nähe von Marxöd.

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 12.139 m² mit einer Bodenklass LIIIb2, somit Bodenart Lehm, Bodenstufe mittel bis schlecht, Klima Durchschnittliche Jahreswärme 7,9-7,0 Grad, Wasserverhältnis gut bis mittel. Die Wertzahl wird mit 46/42 bewertet, wobei der Boden mit der Wertzahl 100 der höchste Ertragsfähige Boden ist.

Der Bau- und Umweltausschuss soll hier Vorberaten und eine Empfehlung für den Marktgemeinderat beschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans und die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Freiflächenphotovoltaikanlage bei Marxöd zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: Für: 5 Gegen: 1 Anwesend: 6

**8 Bauleitplanung Markt Teisendorf, Weildorf - Kapellenweg;
Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**

Für den Bebauungsplan Weildorf Kapellenweg wurde ein Antrag auf Änderung gestellt. Für die Parzellen 19 und 20 in dem Bebauungsplan soll ein Neubau bzw. Um- und Erweiterungsbau vorgesehen werden.

Auf Parzelle 19 soll ein Zweifamilienhaus für den Eigenbedarf errichtet werden. Durch die bestehenden Baugrenzen sei eine ordentliche Bebauung schwer möglich (Situierung Garagen, Firststrichung, GRZ ect). Bei der Änderung sollen die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Auf Parzelle 20 soll das bestehende Wohnhaus in ein Zweifamilienhaus umgebaut und für zwei Generationen genutzt werden. Gemäß dem Antrag soll hier eventuelle Um- und Erweiterungsbauten notwendig. Die vorhandenen engen Baugrenzen für das Wohnhaus und der Garagen lassen eine sinnvolle Umplanung bzw. Erweiterung nicht zu.

Beschluss:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Raiffeisenstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Raiffeisenstraße in Rückstetten das bestehende Wohngebäude im Nord-Westen mit den Maßen 4,375 x 4,365 m für einen zusätzlichen Wohnraum erweitern.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Rückstetten-Bahnbrücke“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt. Das geplante Vorhaben soll die Baugrenze um 1,365 m überschreiten. Aus diesem Grund ist dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze beigelegt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Da es sich um eine Wohnraumerweiterung und keine zweite Wohneinheit handelt, müssen keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden. Den beigelegten Antrag auf Befreiung kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

10 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in Stegreuth; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Wohnhaus in Stegreuth das bestehende Carport im Nordwesten abreißen und eine Garage mit den Maßen 7,50 x 5,80 m errichten.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Stegreuth“. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen für Garagen festgelegt. Die geplante Garage soll weitgehend außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² im Innenbereich verkehrsfrei. Demnach ist ein Antrag auf isolierte Befreiung notwendig.

Das bestehende Carport, welches abgerissen werden soll, wurde im Jahr 2018 ebenfalls mit einem Antrag auf isolierter Befreiung genehmigt. Da die Maße der geplanten Garage etwas von dem bestehenden Carport abweichen, ist ein neuer Antrag auf isolierte Befreiung gestellt worden. Der angrenzende Nachbar hat den Antrag auf isolierte Befreiung unterschrieben und somit zugestimmt.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden, dem Antrag auf isolierte Befreiung kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

11 Antrag auf isolierte Befreiung zur Überschreitung der max. Gesamtbreite von Gauben, Bergknappenstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinen Grundstücken in der Bergknappenstraße zwei Mehrfamilienhäuser mit Gauben und Tiefgarage errichten. Die Gauben sollen mit einer jeweiligen Breite von 3,865 m im Süden des Gebäudes errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Oberwutzen II – Erweiterung“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.

Gemäß Bebauungsplan sind Dachgauben bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der Hauptfirst muss mindestens 50 cm über dem Ansatz der Gaube liegen. Bei den geplanten Gebäuden entspricht somit die Gesamtlänge $1/3 \times 15,99 \text{ m} = 5,33 \text{ m}$. Die Gesamtlänge der geplanten Gauben beträgt pro Gebäude $2 \times 3,865 = 7,73 \text{ m}$. Die Gauben sollen mit der Breite errichtet werden, um im Dachgeschoss jeweils zwei ausreichend belichtete Wohnungen umsetzen zu können.

Gemäß Änderung der BayBO ist die Errichtung von Dachgauben zu Wohnzwecken verfahrensfrei Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO. Demnach hat der Bauherr einen Antrag auf isolierte Befreiung eingereicht.

Die Bauverwaltung möchte das Gremium darauf hinweisen, dass ähnliche Anfragen in dem Gebiet dieses Bebauungsplans bei Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung ebenfalls zugestimmt werden muss.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden. Dem Antrag auf isolierte Befreiung kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

12 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Höglstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück in der Höglstraße ein Einfamilienhaus mit Garage errichten. Das Haus soll mit den Maßen 10,40 x 8,20 m errichtet werden. Im Westen soll ein Anbau mit den Maßen 4,80 x 2,80 m für ein Arbeitszimmer errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Ufering – Linden II“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist für die Dachform aller Gebäude ein Satteldach festgesetzt. Die Antragsteller möchten den erdgeschossigen Anbau im Westen mit einem Pultdach 18° Dachneigung errichten. Die Antragsteller haben dem Bauantrag einen Antrag auf Befreiung von der Dachform beigelegt.

Die benötigten Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung des Marktes Teisendorf je Wohneinheit 2 Stellplätze sind im Eingabeplan nachgewiesen.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden. Dem Antrag auf Befreiung von der Dachform kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

13 Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung); Beratung zum Satzungsbeschluss

Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Im Rahmen des Modernisierungsgesetzes der BayBO entfällt diese Anforderung. Gemeinden können im Rahmen einer Satzung das Erfordernis von Kinderspielplätzen regeln. Sollte keine Satzung erlassen werden müssen künftig bei der Errichtung von Wohngebäuden keine Spielplätze errichtet werden.

In der Satzung kann für Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen ein Spielplatz erforderlich werden. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Wohnfläche des Gebäudes. Sollte ein Spielplatz nicht errichtet werden kann der Markt Teisendorf auf Antrag eine Ablöse vereinbaren.

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Der Markt Teisendorf erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet des Marktes Teisendorf.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2 Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.
- (2) Die erforderlichen Spielplätze sollen mit der Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage, zu der sie gehören, bereitgestellt und benutzbar sein.

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

(2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschildert werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.

(3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber dem Marktes Teisendorf übernommen werden (Ablösevertrag). Gleiches gilt bei Bauvorhaben, die im Genehmigungsverfahren angezeigt werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m² 500,00 Euro. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5 Unterhaltung

(1) Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

(2) Verantwortlich für den Unterhalt sind die Grundstückseigentümer oder sonstige Träger.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (optional)

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 2, 3, 4, 5 dieser Satzung verstößt.

§ 8 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teisendorf, den 01.10.2025

Markt Teisendorf

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung). Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

14 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

14.1 Liste Büroweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
-------------	--------	-------------

Teilabbruch und Wiedererrichtung der Wiederkehr, Hainbuch	22.07.2025	Positiver Vorbescheid von 2024
Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus durch Abbruch Dachstuhl, Neuerrichtung 1. OG als Vollgeschoss auf Bestand und Garage mit Errichtung einer 2. u. 3. Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss, Ufering	11.08.2025	Genehmigungsfreistellung
Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bergknappenstraße	11.08.2025	Genehmigungsfreistellung
Antrag auf Verlängerung für die auf zwei Jahre befristete Errichtung eines Containerskindergartens für eine Gruppe um weitere zwei Jahre, Pfarrhofweg	18.08.2025	Verlängerung Markt Teisendorf
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Stegreuth	18.08.2025	Gehnehmigungsfreistellung

Zur Kenntnis genommen

14.2 Bouleplatz im Lindenpark

Der Deutsch-Französische Freundschaftskreis wird auf dessen Kosten im Lindenpark einen Bouleplatz mit den Maßen von 3 auf 12 Meter errichten. Das Vorhaben ist mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

14.3 Auszeichnung ZammKema stadtpulse

Die Marktgemeinde Teisendorf mit dem Wirtschaftskreis Teisendorf e.V. hat für die Veranstaltung „ZammKema“ eine Auszeichnung als Best Practice 2025 durch die Jury der Initiative „stadtpulse“ erhalten. Das Projekt wurde als ein herausragender Beitrag zur Belebung und Attraktivierung der Städte und Gemeinden ausgezeichnet.

14.4 Errichtung Barrierefreien Weg in der Hauptmannngasse

MGR Johann Rauscher bittet um Prüfung, ob in der Hauptmannngasse ein barrierefreier Weg errichtet werden kann, wie dies kürzlich in der Wimmerer Straße erfolgt ist.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 18:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung