



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 15.09.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:40 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Gasser, Felix

Schriftführerin

Dumberger, Stephanie

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stadler, Alois

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-------------|---|--------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.08.2025 | |
| 2 | Bauleitplanung Siegsdorf; Sanierungsgebiet; | LBA/052/2025 |
| 3 | Bauleitplanung Siegsdorf; Aufstellung Bebauungsplan "Molberting-Süd-Ost"; | LBA/051/2025 |
| 4 | Bauleitplanung Siegsdorf; 22. Änderung Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Bebauungsplan "Buchenwald-West"; | LBA/050/2025 |
| 5 | Widmung des Eigentümerweges "Nähe Staufenstraße", Fl.Nr. 2810/2 Gemarkung Weildorf | BA/075/2025 |
| 6 | Bauantrag zum Anbau eines Salettlis an das bestehende Vereinsgebäude der Kinderkrebshilfe BGL & TS, Dorfstraße - Oberteisendorf; | BA/077/2025 |
| 7 | Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes zum Einbau einer Betriebsleiterwohnung sowie Umnutzung des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses, Wimmern; | BA/079/2025 |
| 8 | Bauantrag Einbau von Garagen und Lagerräumen in den ehemaligen Stall und Einbau einer Wohnung in das Obergeschoß der Wiederkehr. Umnutzung der Wohnräume im EG des Bauernhauses in eine Ferienwohnung in Freilding; | BA/080/2025 |
| 9 | Bauvoranfrage zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage, Stöten; | BA/081/2025 |
| 10 | Bauantrag zur Dachstuhlerneuerung und energetischen Sanierung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Nebengebäudes, Dandlhäusl; | BA/082/2025 |
| 11 | Bekanntgaben, Wünsche und Anträge | |
| 11.1 | Liste Büroweg | BA/087/2025 |

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 18.08.2025

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 Bauleitplanung Siegsdorf; Sanierungsgebiet; Beteiligung als Nachbargemeinde

Die Gemeinde Siegsdorf beabsichtigt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB für den Ortskern Siegsdorf.

Der Gemeinderat hat die Ergänzung und Erweiterung der „Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung“ aus dem Jahr 2020 für den Ortskern Siegsdorf beschlossen. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen nun vor. Städtebauliche Missstände und Sanierungsanlässe wurden benannt. Daraus leitet sich die Erforderlichkeit der Sanierung sowie die Definition von Zielen und Maßnahmen als zentraler Bestandteil der Aufgabe ab.

Der räumliche Geltungsbereich der „Vorbereitenden Untersuchungen“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan durch die Umgrenzungslinien abgegrenzten Flächen.

Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Gegen das Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Siegsdorf“ bestehen von Seiten des Marktes Teisendorf keine Einwände.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

3 Bauleitplanung Siegsdorf; Aufstellung Bebauungsplan "Molberting-Süd-Ost"; Beteiligung als Nachbargemeinde

Im Süd-Osten des bestehenden Ortsteils „Molberting“ in der Gemeinde Siegsdorf liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits für eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind. Zur Entwicklung dieser Flächen führt die Gemeinde Siegsdorf ein Bebauungsverfahren durch.

Ziel der Planung ist eine strukturierte Weiterentwicklung des Ortsteiles „Molberting“ als Allgemeines Wohngebiet (WA), um den dringenden Bedarf an Wohnraum in Siegsdorf zu decken. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Wolfsberger Straße und der Molbertinger Straße. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 241/14, 242/1 (T), 243/5, 243/8, 243/9, 243/11 der Gemarkung Obersiegsdorf. Den genauen Geltungsbereich entnehmen Sie bitte dem angehängten Plan.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.2025 den Entwurf zum Bebauungsplan „Molberting-Süd-Ost“ gebilligt. Das Verfahren wird nun mit der frühzeitigen Beteiligung fortgeführt.

Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Durch die Bauleitplanung „Molberting-Süd-Ost“ sind Belange des Marktes Teisendorf nicht berührt. Es wird keine Stellungnahme abgegeben. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet, sofern sich die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

4 Bauleitplanung Siegsdorf; 22. Änderung Flächennutzungsplan und Neuaufstellung Bebauungsplan "Buchenwald-West"; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Gemeinderat der Gemeinde Siegsdorf hat in der Sitzung am 05.08.2025 die Pläne für den Bebauungsplan Buchenwald-West sowie zu 22. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die Auslegung beschlossen. Die Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buchenwald-West“ werden im Parallelverfahren geführt.

Der Standortvorteil der Gemeinde Siegsdorf als einwohnerstarke Gemeinde und die strategisch günstige Lage an der BAB A 8 und der B306 soll für die Errichtung eines Standorts zur Rettungswache genutzt werden. Westlich des Buchenwaldes und unweit der Autobahnauffahrt „Traunstein / Siegsdorf“ (112), wurde ein möglicher Standort gefunden, auf dem das BRK seinen zusätzlichen Flächenbedarf für Rettungswache, Bereitschaft, Katastrophenschutz, Zentrum für Fort- und Weiterbildung, Kreiswasserwacht, Kreisbereitschaft Kreisjugendrot-kreuz und entsprechende Unterkünfte einschließlich notwendiger Stellplätze abbilden kann.

Mit der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen werden. Durch die Planung sind Belange des Marktes Teisendorf nicht berührt. Eine Schaffung einer neuen Rettungswache wird ausdrücklich begrüßt.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplans sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplans Buchenwald-West nicht berührt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

5 Widmung des Eigentümerweges "Nähe Staufenstrasse", Fl.Nr. 2810/2

Gemarkung Weildorf

Der Eigentümerweg „Am Staufenblick“ im Gebiet des Bebauungsplanes „Hörafing-Nord“ soll als beschränkt öffentlicher Eigentümerweg mit der Widmungsbeschränkung „Nur für Anlieger von Flurnummer 2514, 2514/1, 2514/2 und 2514/3 der Gemarkung Weildorf nach den Bestimmungen des BayStrWG gewidmet werden. Der zu widmende Weg befindet sich im Privatbesitz. Er ist im beiliegenden Lageplan farbig gekennzeichnet.

Er hat eine Breite von ca. 3,20 m bis 2,30 m. Die Unterhaltungspflicht für den Weg obliegt dem Eigentümer der Flurnummer 2514, 2514/1, 2514/2 und 2514/3 der Gemarkung Weildorf. Der Weg soll die Bezeichnung „Am Sägewerk“ erhalten.



schluss:

Der im Markt Teisendorf, Landkreis Berchtesgadener Land, Regierungsbezirk Oberbayern befindliche Eigentümerweg „Am Staufenblick“ Flurnummer 2810/2 der Gemarkung Weildorf, wird zum beschränkt öffentlichen Eigentümerweg gewidmet.

Der zu widmende Weg beginnt direkt an der Kreuzung an der Staufenstraße Fl.Nr. 2533/0 südlich des Grundstückes Fl.Nr. 2810/1 Gemarkung Weildorf (km 0,000) und endet an der südlichen Stelle zu Flurnummer 2514/3 der Gemarkung Weildorf (km 0,040). Der Eigentümerweg soll die Bezeichnung „Am Sägewerk“ erhalten.

Die Straßenbaulast obliegt den Eigentümern der Fl.Nr. 2514, 2514/1, 2514/2 und 2514/3 der Gemarkung Weildorf.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

- | | |
|----------|--|
| 6 | Bauantrag zum Anbau eines Salettls an das bestehende Vereinsgebäude der Kinderkrebshilfe BGL & TS, Dorfstraße - Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens |
|----------|--|

Die Kinderkrebshilfe BGL & TS möchte im Osten bei ihrem Vereinsgebäude in der Dorfstraße im Erdgeschoss ein Salett mit den Maßen 10,50 x 7,75 m anbauen.

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 im Innenbereich 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. Der geplante Anbau als Salett hält den Charakter des Dorfgebiets und fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein.

Gemäß den Planunterlagen ist ein Zugang direkt auf den Gehweg zur Dorfstraße an dem Kreuzungsbereich zur B 304 zur Staatsstraße ST 2102 geplant. Auf Grund der hohen Besucherzahl auch ortsfremder Besucher könnten Sicherheitsbedenken bei höherem Verkehrsaufkommen bestehen. Die untere Verkehrsbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land soll an dem Verfahren beteiligt werden.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

7 Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes zum Einbau einer Betriebsleiterwohnung sowie Umnutzung des bisherigen Betriebsleiterwohnhauses, Wimmern; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Wimmern das bestehende Nebengebäude aufstocken und eine Betriebsleiterwohnung errichten. Das bisherige Betriebsleiterwohnhaus soll in ein Altenteilerhaus umgenutzt werden. Das bestehende Nebengebäude, welches sich im Nordosten befindet soll um 2,62 m aufgestockt werden um Wohnräume errichten zu können.

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

Die benötigten Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf von je zwei Stück pro Wohneinheit, somit insgesamt vier Stellplätze, sind im Eingabeplan nachgewiesen. Die Abstandsfläche im Norden des Gebäudes ragt über die Straßenmitte. Das gegenüberliegende Grundstück der Straßenmitte ist ebenfalls im Eigentum des Bauherrn. Ob eine Abstandsflächenübernahme erforderlich ist, ist durch das Landratsamt Berchtesgadener Land zu klären.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

8 Bauantrag Einbau von Garagen und Lagerräumen in den ehemaligen Stall und Einbau einer Wohnung in das Obergeschoß der Wiederkehr. Umnutzung der Wohnräume im EG des Bauernhauses in eine Ferienwohnung in Freidling; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte Garagen und Lagerräume im Westen des ehemaligen Stalles in Freidling einbauen. Ebenso möchte er eine Wohnung in das Obergeschoss der Wiederkehr errichten. Die Wohnräume im Erdgeschoss des Bauernhauses möchte er in eine Ferienwohnung umnutzen.

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 im Innenbereich 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.

Die benötigten Stellplätze, von zwei je Wohneinheit sowie einen pro Ferienwohnung, insgesamt somit fünf sind im Eingabeplan nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage, Stötten; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte im Westen seiner bestehenden Landwirtschaft in Stötten ein Betriebsleiterwohnhaus mit Doppelgarage errichten. Das Wohnhaus soll mit den Maßen 12,00 x 9,00 m errichtet werden, die Doppelgarage mit den Maßen 7,00 x 7,00 m. Der geplante Standort wird mit eingereichter Bauvoranfrage angefragt.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ebenso befinden sich auf der Fläche dargestellte Einzelbäume. Aufgrund des Außenbereiches ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es u. a. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Gemäß Betriebsbeschreibung handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid liegt eine konkrete Frage bei, über die entschieden werden soll:

- Ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses an der im Plan gezeichneten Stelle mög-

lich?

Planungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig. Die Bauverwaltung rät dem Gremium jedoch hinsichtlich des Standortes, dass dieser im Osten der Landwirtschaft geplant werden soll, damit öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Ortsbild gewahrt wird. Das Vorhaben ist derzeit hinsichtlich der Straßenzufahrt noch nicht in der Erschließung gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Die im Antrag auf Vorbescheid gestellte Frage bezüglich des Standortes wird mit ja beantwortet.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

10 Bauantrag zur Dachstuhlerneuerung und energetischen Sanierung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Nebengebäudes, Dandlhäusl; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Einfamilienhaus in Dandlhäusl eine Dachstuhlerneuerung und energetische Sanierung durchführen sowie ein bereits bestehendes Nebengebäude (Carport) durch Bauantrag genehmigen lassen. Das Anwesen wurde mit den bereits vorhandenen Gebäuden vom Vorbesitzer gekauft. Im Nord-Westen des Grundstückes befindet sich ein Gebäude, welches abgerissen werden soll. Die Garage soll um 0,97 m breiter errichtet werden, damit darin ein Auto geparkt werden kann. Früher wurde die Garage nur als Lager verwendet, da sie zu klein war.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und ihre Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässerabschnitt des Rattenbachs, welches ein Gewässer III. Ordnung ist. Die Unterhaltslast obliegt somit dem Markt Teisendorf. Grundsätzlich sollen Gewässer mit 5 m Abstand von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aufgrund des Altbestandes ist dies nicht möglich. Da die Garage um knapp 1 m verbreitert werden soll wurde seitens des Bauherren, sowie des gegenüberliegenden Nachbarn, des Marktes Teisendorf und dem Fachbereich Umweltschutz des Landratsamtes Berchtesgadener Land ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Übertragung der Unterhaltungslast unterzeichnet.

Die benötigten Stellplätze von je zwei pro Wohneinheit werden im Eingabeplan nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

11 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Zur Kenntnis genommen

11.1 Liste Büroweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
Neubau eines Milchviehstalles mit Güllekeller, Tektur: Änderung Lage des Gebäudes, Patting	21.08.2025	Privilegiertes Vorhaben
Anbau von vier Ferienwohnungen sowie einer landw. Durchfahrt an das bestehende landw. Gebäude, Hörafing	21.08.2025	Antrag auf Vorbescheid, Privilegiertes Vorhaben, Positiver Bescheid vom 19.03.2025 für drei Ferienwohnungen
Ersatzbau für das Tierwohl – Tretniststall für Rinder, Weildorf	15.09.2025	Privilegiertes Vorhaben sowie Beschluss vom 21.07.2025 für größere Maßnahme
Antrag auf Verlängerung für die Errichtung von Wohncontainern zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen, Surmühl	15.09.2025	Verlängerung
Abbruch der bestehenden Garage und eines Nebengebäudes und Anbau einer gewerblichen Fahrzeughalle sowie einer zweiten Wohneinheit, Oberstetten	15.09.2025	Positiver Vorbescheid

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Stephanie Dumberger
Schriftführung