MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 15.06.2026
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:51 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

Gasser, Felix
Gasser, Fritz
Putzhammer, Markus
Rauscher, Johann
Spiegelsperger, Matthias
Stutz, Sabrina

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.05.2026	
2	Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; 1. Änderung Bebauungsplan Saaldorf Nordost; Beteiligung als Nachbargemeinde	BA/029/2026
3	Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; 1. Änderung Bebauungsplan Brunnerfeld; Beteiligung als Nachbargemeinde	BA/030/2026
4	Bauleitplanung Teisendorf, Aufstellung Bebauungsplan Sägmühle;	LBA/056/2026
5	Straßenbestandsverzeichnis;	LBA/058/2026
6	Bauantrag zur Aufstockung und Umbau des bestehenden Wohnhauses zum Einbau einer dritten Wohneinheit, Schödling; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens	BA/031/2026
7	Bauantrag auf Erweiterung des Wohnhauses im EG, Aufstockung der Garage und des Dachgeschosses sowie Umbau zu zwei Wohneinheiten, Mehring; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens	BA/033/2026
8	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in der Höglstraße Ufering;	LBA/060/2026
9	Bekanntgaben, Wünsche und Anträge	
9.1	Bauanträge im Büroweg	
9.2	Bauzaun Freibad Teisendorf	

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.

Zu Beginn der Tagesordnung wird die Tagesordnung um den TOP 8, Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 751/12 Gemarkung Roßdorf nachgeschoben.

Beschluss:
Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 18.05.2026

2 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; 1. Änderung Bebauungsplan Saaldorf Nordost; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim beschloss die Änderung des Bebauungsplans „Saaldorf Nordost“. Ziel der Änderung ist, in dem überwiegend bereits bebauten Areal eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde beteiligt.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen sind. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet, sofern sich die Grundzüge der Planung nicht ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauleitplanung Saaldorf-Surheim; 1. Änderung Bebauungsplan Brunnerfeld; Beteiligung als Nachbargemeinde

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim beschloss die Änderung des Bebauungsplans „Brunnerfeld“. Ziel der Änderung ist, in dem überwiegend bereits bebauten Areal eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde beteiligt.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Belange des Marktes Teisendorf nicht betroffen sind. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet, sofern sich die Grundzüge der Planung nicht ändern.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

4 Bauleitplanung Teisendorf, Aufstellung Bebauungsplan Sägmühle; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 04.03.2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Sägmühle beschlossen. Auf Grund Rückmeldungen der Bevölkerung wurde anschließend ein Verkehrsgutachten für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen in Auftrag gegeben.
Da die Planung auf Grund verschiedener Anforderungen nochmals geändert und das Plangebiet Richtung Norden erweitert wurde musste die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und angepasst werden.

In dem Plangebiet soll notwendiger Wohnraum geschaffen werden. Um auf die verschiedenen Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen, sollen unterschiedliche Wohnarten geschaffen werden. Gemäß der Planung sind Mehrfamiliengebäude, Reihenhäuser und Einzelhäuser vorgesehen. Außerdem wird eine Fläche für einen notwendigen Kindergarten berücksichtigt.

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen der Planung ist ein erneuter Aufstellungs- und Billigungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Sägmühle und billigt die Planung in der Fassung vom 15.05.2026. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Straßenbestandsverzeichnis; Vergabe eines Straßennamens bei Knogl

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Knogl West ist rechtskräftig und derzeit wird die Erschließungsplanung durchgeführt. Für die Erschließung Breitband sowie für die Teilung der Grundstücke beim Vermessungsamt ist die künftige Straßenbezeichnung sowie die Hausnummernvergabe erforderlich.

Für die Widmung der Straße werden derzeit die Unterlagen vorbereitet. Der Bau- und Umweltausschuss soll die Bezeichnung der Straße festlegen. In einer weiteren Sitzung wird dann die öffentliche Widmung beschlossen.

Die Anwesen im nördlichen Bereich haben die Bezeichnung Laufener Straße, im westlichen Bereich die Bezeichnung Punschernstraße. Da die „neuen“ Straße direkt von der Staatsstraße ST 2103 abzweigt ist der Wunsch des Erschließungsträgers eine neue Straßenbezeichnung zu vergeben. Vorgeschlagen wird die Bezeichnung „Knogler Straße“. Die Hausnummern werden im weiteren Verfahren von der Verwaltung vergeben.

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für die Erschließungsstraße im Baugebiet „Knogl West“ die Bezeichnung „Knogler Straße“.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bauantrag zur Aufstockung und zum Umbau des bestehenden Wohnhauses zum Einbau einer dritten Wohneinheit, Schödling; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Grundstück in Schödling das bestehende Wohnhaus aufstocken sowie umbauen, um eine dritte Wohneinheit zu schaffen. Die Wandhöhe soll von 5,295 m auf 6,40 m aufgestockt werden.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet der Außenbereichssatzung „Schödling“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Demnach ist das Vorhaben gemäß Außenbereichssatzung zu beurteilen. Gemäß Satzung sind Erweiterungen von zulässigerweise errichteten sonstigen Wohngebäuden nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zulässig.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.12.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde dabei nicht hergestellt, da das Vorhaben planungsrechtlich als unzulässig beurteilt wurde. Die geplante Wohnfläche, welche bei der Errichtung einer dritten Wohneinheit entstehen würde, sei für den Außenbereich nicht angemessen. Zudem hätte sich die geplante Wandhöhe nicht in das Ortsbild eingefügt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land teilte mit Schreiben vom 27.05.2026 mit, dass das Vorhaben aufgrund einer Umplanung als zulässig bewertet wird. Das Gebäude soll anstatt der ursprünglich geplanten Wandhöhe von 6,805 m mit einer Wandhöhe von 6,40 m errichtet werden. Aufgrund des Austauschplans ist das Vorhaben nun außenbereichsverträglich, da sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt.

Die benötigten Stellplätze gem. Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf von je zwei Stellplätzen pro Wohneinheit sind im Eingabeplan nachgewiesen. Das geplante Vorhaben ist nun planungsrechtlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb hergestellt werden.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

7 Bauantrag auf Erweiterung des Wohnhauses im EG, Aufstockung der Garage und des Dachgeschosses sowie Umbau zu zwei Wohneinheiten, Mehring; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten ein bestehendes Wohnhaus in Mehring 50 im Erdgeschoss erweitern, die Garage und das Dachgeschoss aufstocken sowie das Wohnhaus in zwei Wohneinheiten teilen. An der Südwestseite des Hauses soll im Erdgeschoss ein zusätzlicher Raum mit Außenterrasse entstehen. Bei der Aufstockung des Daches wird eine neue Firsthöhe von 7,453 m (ursprünglich 6,648 m) erreicht.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung „Nördlich der Schule“. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für den betroffenen Bereich nicht vor, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen ist.
Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. In Mischgebieten sind Wohngebäude zulässig.
Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die benötigten Stellplätze von je zwei pro Wohneinheit werden nachgewiesen.

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

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in der Höglstraße Ufering; Zustimmung zur Befreiung

Für das Grundstück Fl.Nr. 751/12 Gemarkung Roßdorf, Höglstr. 21 wird ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ufering Linden II zur Errichtung einer Garage beantragt. Die Garage entspricht nicht den Festsetzungen.

Da es sich bei der Errichtung der Garage um ein verfahrensfreies Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO handelt kann die Garage in diesem Verfahren behandelt werden.

Beschluss:
Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

9 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

9.1 Bauanträge im Büroweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Roßdorf	11.06.2026	Genehmigungsfreistellung

9.2 Bauzaun Freibad Teisendorf

Im Freibad Teisendorf wurde von dem Kioskbetreiber ein Bauzaun aufgestellt, um den Kiosk auch außerhalb der Badeaufsichtszeiten betreiben zu können. Nach Meinung von Marktgemeinderat Rauscher soll ein ansehnlicher Zaun errichtet werden. Gemäß Auskunft von Bürgermeister Gasser ist ein Zaun bereits im Plan mit enthalten. Ein Angebot liegt vor. Der Zaun soll im Herbst 2026 errichtet werden, um den Parkbereich aus außerhalb der Badesaison nutzen zu können.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser Erster Bürgermeister	Marianna Baumgartner Schriftführung