



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 12.10.2026
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:26 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer 201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Quentin, Georg

Schriftführerin

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rauscher, Johann

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2026
- 2 Bauantrag zur Genehmigung des bestehenden Anbaus als Geräteraum und Einstellplatz sowie Nutzungsänderung im OG von Speicher zu Wohnraum, zugleich Sanierung und Umbau, Hammer; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens BA/074/2026
- 3 Bauantrag zur Aufstockung des Wohnhauses und der Garage zum Einbau einer zweiten Wohneinheit, Roidham; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens BA/075/2026
- 4 Bauantrag zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit anschließender Neuerrichtung eines Mehrgenerationenhauses mit 3 Wohneinheiten, Obermoos; Zustimmung im Bauturbo-Verfahren BA/076/2026
- 5 Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von zwei Wohngebäuden mit sieben Wohneinheiten und zwei Duplexgaragen; Neukirchen, Zustimmung im Bauturbo-Verfahren BA/068/2026
- 6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

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.

Die Tagesordnung wird um die Tagesordnungspunkte 5 Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von zwei Wohngebäuden in Neukirchen sowie TOP 8 Voranfrage zur Anwendung Bauturbo ergänzt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2026

2 Bauantrag zur Genehmigung des bestehenden Anbaus als Geräteraum und Einstellplatz sowie Nutzungsänderung im OG von Speicher zu Wohnraum, zugleich Sanierung und Umbau, Hammer; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in Hammer den bestehenden Anbau als Geräteraum und Einstellplatz genehmigen lassen sowie das Obergeschoss von einer Speichernutzung zu einer Wohnraumnutzung ändern. Der Bestand soll gleichzeitig saniert werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Demnach ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Es handelt sich deshalb um ein sonstiges Vorhaben. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist ein solches Vorhaben im Außenbereich unter folgenden, insgesamt erfüllten Voraussetzungen zulässig („außenbereichsverträglich“):

1. es handelt sich um die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen
2. das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
3. die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen
4. bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird

Bei dem Vorhaben soll das Dachgeschoss als Wohnraum genutzt werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes besteht eine Wohneinheit, welche durch diesen Umbau erweitert wird. Eine zusätzliche Wohneinheit entsteht nicht. Der bestehende Anbau (stillgelegte Schmiede) soll künftig als Geräteraum dienen und als Einstellplatz für Fahrzeuge genutzt werden.

Die Erschließung ist über die Neukirchener Straße (St 2102) gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Grundstück ist am Kanal abgeschlossen. Die Abstandsflächen können an der Nordseite aufgrund einer bestehenden Überdeckung mit einem Gebäude nicht eingehalten werden. Ein Antrag auf Abweichung wurde gestellt. Da keine neue Wohneinheit geschaffen wird, sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Das geplante Vorhaben ist grundsätzlich zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen kann mit dem Vorbehalt, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, hergestellt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit dem Vorbehalt, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

3 Bauantrag zur Aufstockung des Wohnhauses und der Garage zum Einbau einer zweiten Wohneinheit, Roidham; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Roidham das bestehende Wohnhaus und die Garage aufstocken sowie eine zweite Wohneinheit einbauen. Die Grundfläche des bestehenden Wohnhauses beträgt ca. 117 m² (12,49 m x 9,37 m).

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Roidham“. Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Demnach ist das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Es handelt sich deshalb um ein sonstiges Vorhaben. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist ein solches Vorhaben im Außenbereich unter folgenden, insgesamt erfüllten Voraussetzungen zulässig („außenbereichsverträglich“):

5. es handelt sich um die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen
6. das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
7. die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen
8. bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird

Das bestehende Wohnhaus wird durch eine zweite Wohneinheit erweitert. Die Erweiterung ist im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse angemessen.

Die Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße durch Roidham gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Grundstück ist am Kanal abgeschlossen. Die Abstandsflächen werden laut derzeit vorliegendem Eingabeplan problemlos eingehalten. Die Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung können nachgewiesen werden (2 Stellplätze pro Wohneinheit, insgesamt 4 Stellplätze).

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

4 Bauantrag zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit anschließender Neuerrichtung eines Mehrgenerationenhauses mit 3 Wohneinheiten, Obermoos; Zustimmung im Bauturbo-Verfahren

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in Obermoos das bestehende Wohnhaus abbrechen und ein Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten errichten. Die Grundfläche des neu zu errichtenden Gebäudes beträgt ca. 127,71 m² (12,90 m x 9,90 m); die Höhe ca. 9,83 m.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Das Anwesen befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der Bauturbo nach § 246e BauGB erlaubt mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus, wenn diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Das Vorhaben dient der Errichtung eines Gebäudes zu Wohnzwecken. Sollte sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ist eine Ausnahme im Sinne des Bauturbos möglich.

Die Erschließung ist über die Bundesstraße 304 gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Grundstück ist am Kanal abgeschlossen. Die Abstandsflächen können laut derzeit vorliegendem Eingabeplan eingehalten werden. Die gemeindliche Stellplatzsatzung verlangt pro Wohneinheit zwei Stellplätze. Die erforderlichen sechs Stellplätze werden auf dem Eingabeplan nachgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist zulässig. Die gemeindliche Zustimmung kann erteilt werden.

Beschluss:

Die gemeindliche Zustimmung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

5 Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau von zwei Wohngebäuden mit sieben Wohneinheiten und zwei Duplexgaragen, Neukirchen; Zustimmung im Bauturbo-Verfahren

Der Antragsteller erkundigt sich im Rahmen eines Bauvorbescheids, ob auf dem Grundstück in Neukirchen a. T. (Fl.Nr. 22/44, Gemarkung Neukirchen a. Teisenberg) der Neubau von 2 Wohngebäuden mit 7 Wohneinheiten und 2 Duplexgaragen bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Neukirchen Rainerfeld III“ einschließlich der 3. Änderung. Der Antrag wurde anhand der 4. Änderung eingereicht, wobei diese Planung nie abgeschlossen wurde. Demnach ist das Vorhaben nach § 30 BauGB im Sinne der 3. Änderung zu beurteilen.

Hinsichtlich Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten, Stellplatznachweis, Garagenhöhe, Dachüberstand und Garagenstandort entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch das auf dem Nachbargrundstück befindliche Busunternehmen könnte mit Immissionen zu rechnen sein. Laut Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land stellt das Busunternehmen für die Wohnbebauung kein Problem dar. Sollten die Wohnungen errichtet werden, könnte die faktische Lage vor Ort von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet „kippen“. Dadurch könnten z. B. bei einer geplanten Betriebserweiterung Nachteile für das Busunternehmen entstehen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung verlangt zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Sechs Stellplätze werden in Garagen nachgewiesen; acht Stellplätze werden über eine Grunddienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück (Eigentümer ist der Bauherr) gesichert. Die 14 erforderlichen Stellplätze können insgesamt nachgewiesen werden. Die Erschließung ist über die Hochhorner Straße gesichert. Das Grundstück kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Die Zustimmung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0 Anwesend: 7

6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Ausschussmitglied Markus Putzhammer bittet um Ersatz des Verkehrsspiegel bei der Bahnunterführung Mehring. Hier war ein Verkehrsspiegel vorhanden, um die Kreuzung Richtung Kirchsteg besser einsehen zu können. Dieser Spiegel wurde entfernt und bisher nicht ersetzt. Er bittet um Ersatz, da es hier bereit zu Verkehrsunfällen auf Grund der schlechten Einsicht gekommen ist (Fahrradstürze).

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Marianna Baumgartner
Schriftführung