



# MARKT TEISENDORF

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 16.01.2023  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:51 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 12.12.2022
- 2 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in Teisendorf - Vogelau; BA/068/2022
- 3 Antrag zum Neubau eines Betriebsleiter Haus und Altenteiler sowie Umnutzung des Bauernhaus in Lehrlings und Betriebsshelferzimmer mit Wasch- und Aufenthaltsraum in Hub; BA/069/2022
- 4 Antrag auf Nutzungsänderung Top 15 "Wohnen in Neukirchen"; BA/070/2022
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Holzlege in Mehring 51; LBA/231/2022
- 6 Antrag zur Errichtung einer Werbeanlage in Teisendorf; BA/001/2023
- 7 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 7.1 Standortanzeige zum Neubau einer Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband;
- 7.2 Stellplätze

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 12.12.2022**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.12.2022 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in Teisendorf - Vogelau; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

In der Sitzung vom 12.12.2022 wurde der Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in Teisendorf – Vogelau behandelt und zurückgestellt.

Das Gremium hat die Verwaltung beauftragt, die Wandhöhen und die Dachneigungen von den umliegenden Gebäuden aufzulisten. Insbesondere auch des Neubaus auf Fl.Nr. 494/4 der Gemarkung Teisendorf. Weiter sollen die Dachaufbauten auf der nördlichen und südlichen Dachhälfte näher geprüft werden.

Die Nachbargebäude haben folgende Wandhöhen und Dachneigungen:

<b>Fl.Nr.</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>Seitl. WH</b>	<b>Dachneigung</b>
494/4	26 / 28	6,00	30°
494/3	24	4,50	24°
498/3	14	4,82	24°
498/10	23	5,00	24°
498/8	12	4,53	24°
<b>Vorhaben</b>		<b>6,20</b>	<b>30°</b>

Im Bebauungsplan Vogelau II, 3. Änderung ist eine seitliche Wandhöhe von 6,00 m und eine max. Dachneigung von 30° festgesetzt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **Seitliche Wandhöhe:**

Die Überschreitung der festgesetzten seitlichen Wandhöhe um 0,20 m widerspricht den Grundzügen der Planung und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung nicht zuzustimmen, da bei einer Genehmigung auch Folgefälle nur schwerlich abgelehnt werden könnten. Gem. Verwaltung ist bei einem Widerspruch zu den Grundzügen der Planung ohnehin eine weitere Bebauungsplanänderung erforderlich. Da der Bebauungsplan zuletzt erst 2020 geändert wurde wird von einer neuerlichen Änderung abgeraten.

**Dachaufbauten:**

**Quergiebel Süd:** In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Vogelau II wurden Dachaufbauten wie Quergiebel und Gauben neu geregelt. Gem. Plan ist der südliche Dachaufbau als Quergiebel bezeichnet. Die Maße entsprechen den Vorgaben zu einem Quergiebel. Jedoch handelt es sich hierbei um eine Dachgaube, welche in diesem Maße nicht zulässig ist (max. 1,20 m). Der benannte „Quergiebel“ sprich die Dachgaube ist somit planungsrechtlich nicht zulässig.

**Dachgauben Nord:** Der Planer hat die mittlere größere Dachgaube fälschlicherweise im Plan als Quergiebel bezeichnet. Richtig handelt es sich um eine Dachgaube. Gem. Planung sollen somit drei Dachgauben auf der nördlichen Dachhälfte errichtet werden. Die mittlere Dachgaube widerspricht mit einer Breite von 2,22 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes (max. 1,20 m). Die beiden äußeren Gauben wären zulässig.

BAS Mitglied Rauscher möchte wissen, warum der Planer die Änderungen nicht richtig umgesetzt hat. Eine Dachgaube mit 2,22 m ist seines Erachtens viel zu groß.

BAS Mitglied Putzhammer bittet die Verwaltung, in zukünftigen Bebauungsplänen den Kniestock mit 60 cm anzusetzen, da hier das Dachgeschoss besser genutzt werden kann.

Man möchte den Bauherren viel Spielraum geben, deswegen wurden bereits viele Bebauungspläne geändert. Der Bebauungsplan Vogelau II wurde erst geändert. Auch wurden großzügige Dachaufbauten in der Satzung festgesetzt so BAS Mitglied Stadler.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird nicht hergestellt. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Vogelau II wird nicht in Aussicht gestellt.

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

### **3 Antrag zum Neubau eines Betriebsleiter Haus und Altenteiler sowie Umnutzung des Bauernhaus in Lehrlings und Betriebshelferzimmer mit Wasch- und Aufenthaltsraum in Hub; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in Hub ein Betriebsleiter Haus mit Altenteiler neu errichten sowie das Bauernhaus in Lehrlings- und Betriebshelfer Zimmer mit Wasch- und Aufenthaltsraum umnutzen.

Das Betriebsleiter Haus soll mit den Maßen 13,00 x 10,75 m errichtet werden.

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich und ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und eine Privilegierung vorliegt. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Vorhaben gegeben.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

#### **4 Antrag auf Nutzungsänderung Top 15 "Wohnen in Neukirchen"; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

Die Antragstellerin möchte bei dem Mehrfamilienhaus in Neukirchen die bestehenden Büroräume im UG bei Wohnung 15 in Wohnraum umnutzen. Gem. Begründung des Eigentümers kann, trotz intensiver Suche, kein Mieter für Büroräume gefunden werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neukirchen-Schneck. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Im UG befinden sich im Bestand, gem. genehmigter Planung, drei eigenständige Wohn- bzw. Büroeinheiten; eine Einheit ist für Wohnen zugelassen, für die beiden anderen Einheiten ist eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung genehmigt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine Nutzung des UG **nicht** vorgesehen. Mit der 1. Änderung wurde dann die Nutzung des Untergeschosses für gewerbliche oder freiberufliche Nutzung planungsrechtlich zugelassen. Eine Wohnnutzung im UG wurde ausgeschlossen (§ 1 Nr. 9 der 1. Änderung). Mit der 2. Änderung wurde diese Festsetzung aufgehoben und der Text wie folgt geändert: „Im Untergeschoss bzw. Keller ist eine Wohnnutzung nur für max. 1 Wohnung zulässig, sofern diese den Anforderungen der BayBO, hinsichtlich Belichtung, Fluchtwege usw., entspricht.“ Die 2. Änderung ist seit 15.07.2015 in Kraft. Bereits im Oktober 2015 wurde ein neuerlicher Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt um eine weitere Wohnnutzung im UG zuzulassen. Dieser Antrag wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.10.2015 abgelehnt. Schon bei den ersten Änderungen wurde der Markt Teisendorf von der Bauaufsichtsbehörde darauf hingewiesen, dass es sich, so wörtlich, um eine (wiederholte) sog. Gefälligkeitsplanung handelt für die es keine gesetzliche Grundlage gibt. Der Bau- und Umweltausschuss war damals nicht bereit sich dem Risiko einer rechtswidrigen Planung auszusetzen.

Ein weiterer ähnlicher Antrag wurde dann 2019 gestellt. Auch hier wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert und die entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt.

Nun wird vom Eigentümer ein Bauantrag zur Umnutzung der Büroeinheit Nr. 15 in Wohnen gestellt. Gleichzeitig wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Anzahl der Wohneinheiten
- Art der baulichen Nutzung

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Gemäß Art. 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung **nicht** berührt werden. Dies ist bei vorliegendem Antrag nicht der Fall. Die Anzahl der Wohneinheit und die Art der baulichen Nutzung sind „Grundzüge der Planung“ somit ist eine entsprechende Befreiung rechtlich nicht zulässig.

Die Zulässigkeit einer weiteren Wohnung im UG ist nur mit einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Neukirchen-Schneck möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes ist hier allerdings nicht beantragt und sollte auch, aus o. g. Gründen, nicht in Aussicht gestellt werden.

Weiters bestehen Bedenken, ob die Einheiten im UG zum Wohnen überhaupt geeignet sind. Bei einem evtl. weiteren Antrag auf Bebauungsplanänderung sind die Voraussetzungen hinsichtlich Belüftung, Belichtung, Fluchtwege, gem. der BayBO, nachzuweisen. Bei einer Ortsbesichtigung

am 02.01.2023 wurde festgestellt, dass die Belichtung und Belüftung der Einheit nur über einen westseitigen Lichtgraben und im Süden über eine zurückgesetzte Fensterfront erfolgt (siehe Fotos). Ob dies den Voraussetzungen für „Wohnen“ genügt kann von Seiten der Verwaltung nicht näher geprüft werden.

Sollte der Bau- und Umweltausschuss der Vorlage der Verwaltung zustimmen (**kein** Einvernehmen) wird zukünftig, bei weiteren ähnlichen Anträgen, keine Vorlage mehr ans Gremium erfolgen.

BAS Mitglied Stadler weist darauf hin, dass bei dem Bebauungsplan Neukirchen-Schneck darauf geachtet wurde, die Gastwirtschaft möglichst gut zu nutzen. Aufgrund des Immissionsschutz ist es nicht möglich, das Gebiet zu einem reinen Wohngebiet (WR) zu ändern.

BAS Mitglied Stutz empfindet es für schwierig, es solle zu keinem Leerstand kommen und man sollte möglichst alles nutzen. Oftmals wird aber für Bürogewerbe eine gewisse Größe benötigt, weswegen sich die Suche wahrscheinlich etwas schwierig gestaltet. Auch stellt sich die Frage, ob das Landratsamt einer Bebauungsplan Änderung in reines Wohngebiet überhaupt zustimmen würde.

BAS Mitglied Stadler betont, dass ähnliche Anfragen dem Gremium wiederholt vorgelegt werden sollen, wenn sich die Rahmenbedingungen und der Sachverhalt ändert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt. Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen wird nicht erteilt.

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

**5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Holzlege in Mehring 51;  
Zustimmung zur isolierten Befreiung**

Der Antrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.12.2022 bereits behandelt. Der Antrag wurde zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt die Abstandsflächen bzw. die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan näher zu prüfen. Insbesondere wurde die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,0 m (Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) beanstandet. Gem. Planung ist die Gesamtlänge bei 10,0 m.

Dies wurde dem Bauherrn mitgeteilt, der nun eine neue Planung vorlegt, in der die Gesamtlänge an der nördlichen Grundstücksgrenze von 9,0 m eingehalten wird. Hierzu wurde die Länge der neuen Holzlege um 1,0 m zurückgenommen. Die Übereinstimmung mit dem Abstandsflächenrecht ist somit gegeben.

**Planungsrecht:**

Gem. der 1. Änderung zum Bebauungsplan Mehring-Nord wurde § 3 Abs. 5 der Satzung wie folgt geregelt.

*„Freistehende Nebengebäude, die außerhalb der Baugrenzen liegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten, eine Grundfläche von 15 qm und eine Traufhöhe von 2,75 m nicht überschritten wird“.*

Aufgrund dieser Ausnahmeregelung wurde die bestehende Holzlege im Nord-Westen des Grundstücks errichtet.

Bei dem neuerlichen Antrag handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben i. S. des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO. Gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO kann die Gemeinde, für verfahrensfreie Vorhaben eine sog. isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Einhaltung der Baugrenzen) erteilen.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Gem. der Berechnung des Planers ist das Maß der baulichen Nutzung für die Parzelle 2 mit einer GRZ von 0,26 eingehalten.

**Beschluss:**

Die isolierte Befreiung zur Errichtung einer Holzlege von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mehring - Nord wird erteilt.

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

---

**6 Antrag zur Errichtung einer Werbeanlage in Teisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens**

---

Der DAV möchte auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 45/2 Gemarkung Teisendorf an der westlichen Außenwand des Spielwarenhauses Bendner einen Schaukasten mit den Maßen 1,65 x 1,17 m errichten. Das Einverständnis der Grundstückseigentümerin liegt vor.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12a BayBO sind lediglich Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> verfahrensfrei, somit ist das geplante Vorhaben genehmigungspflichtig.

Innerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig. Zusätzlich liegt das geplante Vorhaben im Sanierungsgebiet, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit hergestellt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

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

---

**7 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

---

---

**7.1 Standortanzeige zum Neubau einer Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband; Fl.Nr. 2695 Gemarkung Weildorf**

---

Gemäß Schreiben vom 07.12.2022 plant die Firma Telefónica Germany GmbH & Co. KG die Infrastruktur für mobiles Breitband zu verbessern. Demnach wird beabsichtigt, auf Fl.Nr. 2695 Gemarkung Weildorf eine Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband zu errichten, hierbei handelt es sich um einen NB-Funkturm.

Soweit für die Errichtung der Anlage öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, wird die Firma Telefónica GmbH & Co. KG diese in der Umsetzungsphase des Vorhabens beantragen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **7.2 Stellplätze**

BAS Mitglied Putzhammer bittet die Verwaltung, bezüglich der Regelungen für die Stellplatznachweise zu recherchieren ob hierbei Errichtungen von Tiefgaragen vorgeschrieben werden können. Und ob bei Mehrgeschosswohnungsbau die erforderlichen Stellplätze in Verbindung zur Wohnung gesichert werden können.

**Zur Kenntnis genommen**

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

Stephanie Hauser  
Schriftführung