



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 15.05.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:28 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

-

Baumgartner, Marianna

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 17.04.2023
- 2 Bebauungsplan Neukirchen Oberwurzen 9. Änderung; LBA/025/2023
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Zauns mit mind. 1,5 m in Oberwurzen; BA/052/2023
- 4 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten in der Wimmer Straße 13; BA/053/2023
- 5 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Doppelgarage um Lagerflächen im Amtmannfeld; BA/060/2023
- 6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 6.1 Liste Bauanträge Büroweg
- 6.2 Bushaltestelle Hörafing
- 6.3 Kreuzung Starz - Rückstetten

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 17.04.2023

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.04.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bebauungsplan Neukirchen Oberwurz 9. Änderung; Satzungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Oberwurz 9. Änderung wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.03.2023 die Abwägung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Der Städtebauliche Vertrag mit dem Grundstückseigentümer wird derzeit überarbeitet und demnächst abgeschlossen.

Für die 9. Änderung des Bebauungsplans kann der Satzungsbeschluss geschlossen werden. Die Veröffentlichung der Satzung erfolgt erst nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrags.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 9. Änderung des Bebauungsplan Oberwurz als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Zauns mit mind. 1,5 m in Oberwurz; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Barbarastraße 2 in Neukirchen den bestehenden Zaun auf mind. 1,50 m erhöhen. Der Antragsteller hat einen Hund, welcher über den bestehenden Zaun mit 1,00 m springt um andere Hunde und Menschen zu begrüßen. Die Nachbarn fühlen sich dadurch unsicher.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Oberwurz II“. Gemäß Bebauungsplan dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen und sind, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sockellos zu errichten sowie optisch zurückhaltend und schlicht zu gestalten.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO sind Mauern und Einfriedungen sowie Sichtschutzzäune bis max. 2,00 m verkehrsfrei.

Demzufolge stellt der Grundstückseigentümer einen Antrag auf isolierte Befreiung um von den Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen vom Bebauungsplan Oberwurz II zu befreien.

Planungsrechtlich kann dem Antrag auf isolierte Befreiung zugestimmt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens muss ähnlichen Vorhaben in dem Gebiet zugestimmt werden. In mehreren Fällen wurde dies in dem Plangebiet bisher abgelehnt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

4 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten in der Wimmer Straße 13; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte bei seinem Anwesen in der Wimmerer Straße 13 das bestehende Gebäude abreißen und ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten neu errichten.

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die geforderten Stellplätze von 2 je Wohneinheit, somit 6 Stellplätze, können nachgewiesen werden. Jedoch wurden diese am Friedhofsberg der Wimmerer Seite nachgewiesen, was sich als Lage nicht ideal auszeichnet. Die Stellplätze auf dem gesonderten Grundstück müssten im Rahmen der Baugenehmigung per Dienstbarkeit zu Gunsten für das Grundstück mit dem Gebäude und dem Markt Teisendorf gesichert werden.

Auch ist zu bedenken, dass die dort angrenzende Brücke neu errichtet werden soll. Außerdem befindet sich der geplante Neubau angrenzend an der Sur sowie im Überschwemmungsgebiet. Der Fachbereich Wasserrecht des Landratsamt Berchtesgadener Land ist an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

5 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Doppelgarage um Lagerflächen im Amtmannfeld; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragstellerin möchte bei ihrem Anwesen Amtmannfeld 7 die bestehende Doppelgarage um Lagerfläche mit den Maß 7,58 x 2,66 m erweitern.

Das Anwesen befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans „Amtmannfeld I“. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen für Wohnhäuser sowie Garagen festgesetzt. Der geplante Anbau soll außerhalb der festgesetzten Baugrenze erfolgen.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart und städtebaulich vertretbar ist und die Überschreitung in geringfügigem Ausmaß erfolgt.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich nicht um eine geringfügige Überschreitung, die Entscheidung obliegt hierzu jedoch der unteren Bauaufsichtsbehörde. Wenn der Befreiung zugestimmt wird, müssen ähnliche Vorhaben in diesem Gebiet ebenfalls zugestimmt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann hergestellt werden und der Befreiung zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

6 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Zur Kenntnis genommen

6.1 Liste Bauanträge Büroweg

Bauvorhaben	an LRA	Bemerkungen
Anbau eines Heizhauses mit Hackschnitzelbunker an das bestehende BHKW-Gebäude einer Biogasanlage, Holzhausen	04.05.2023	Tektur
Abbruch des Wohn- und landwirtschaftlichen Nebengebäudes sowie Neubau eines Austragshauses und landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, Almeding	15.05.2023	Vorbescheid liegt vor

Zur Kenntnis genommen

6.2 Bushaltestelle Hörafig

MGR Stadler teilt mit, dass Kies von der Bushaltestelle Hörafig an der B304 bei dem Starkregen am vergangenen Wochenende in die Unterführung und den Gully gespült wurde. Es ist zu klären, ob die Beseitigung Aufgabe der Gemeinde oder des Staatlichen Bauamts ist.

Zur Kenntnis genommen

6.3 Kreuzung Starz - Rückstetten

MGRin Stutz teilt mit, dass sich in der Nähe des Starzer Kreuzes Richtung Rückstetten auf der Fahrbahn bei Starkregen eine Wasserpfütze bildet. Das Bauamt wird darum gebeten, sich die Stelle anzuschauen und die Unebenheiten zu begleichen.

Zur Kenntnis genommen

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser Marianna
Baumgartner
Schriftführung