



# MARKT TEISENDORF

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

---

Sitzungsdatum: Montag, 04.09.2023  
Beginn: 18:32 Uhr  
Ende: 20:07 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer  
201

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Gasser, Thomas

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Aschauer, Elisabeth  
Daxer, Gernot  
Egger, Thomas  
Gasser, Felix  
Gasser, Fritz  
Lang, Sissy  
Leitenbacher, Brigitte  
Niederstraßer, Anita  
Niederstraßer, Johann  
Putzhammer, Markus  
Quentin, Georg  
Rauscher, Johann  
Reitschuh, Bernhard  
Spiegelsperger, Matthias  
Stutz, Sabrina  
Wetzelsperger, Georg

#### **Schriftführer**

Wankner, Andreas

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Marktgemeinderates**

Helminger, Johann  
Hogger, Ute  
Neumeier, Andreas  
Stadler, Alois

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 07.08.2023
- 2 Bauleitplanung Bebauungsplan "Familienpark Teisendorf"; Aufstellungsbeschluss LBA/056/2023
- 3 Neufestsetzung der Herstellungsbeiträge; Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung des Marktes Teisendorf FV/005/2023
- 4 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 4.1 Veröffentlichung der Ausschreibungen zur Sanierung des Schwimmbades Teisendorf
- 4.2 Briefwahlunterlagen
- 4.3 Bauliche Genehmigungen für Projekte im Gemeindegebiet Teisendorf
- 4.4 Lärmaktionsplanung Bayern Beteiligung der Öffentlichkeit LBA/057/2023
- 4.5 Parkplatz Friedhof Teisendorf
- 4.6 Lob für Schulbusplanung
- 4.7 Sanierung Turnhalle Oberteisendorf

Erster Bürgermeister Thomas Gasser eröffnet um 18:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 07.08.2023**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.08.2023 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

### **2 Bauleitplanung Bebauungsplan "Familienpark Teisendorf"; Aufstellungsbeschluss**

Im Rahmen einer LEADER-Förderung wurde für den Bereich um das Schwimmbad in Teisendorf ein Konzept „Familienpark Teisendorf“ erstellt.

Gemäß dem Konzept wurde durch das Planungsbüro Schuardt aus Traunstein ein Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Das Areal um den Bereich des Freibads soll mit verschiedenen ganzjährigen Nutzungen überplant werden.

Bei einem Abstimmungstermin im Rathaus wurde der Bebauungsplan besprochen. Die Änderungen werden in den Plan eingearbeitet und der neue Entwurf dann den Mitgliedern des Marktgemeinderats zur Verfügung gestellt. Bei der Änderung wird unter anderem statt der Indoorhalle die beantragte Pumptrackanlage eingeplant.

Auf Grund der vorliegenden Anträge zu dem Bereich wird der Aufstellungsbeschluss im Marktgemeinderat behandelt.

Herr Dipl.-Ing. Schuardt ist zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend und stellt die aktuellen Planungen anhand einer Präsentation vor.

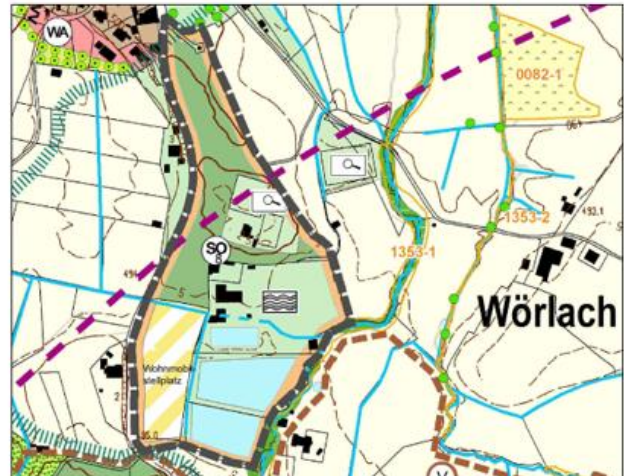
# Bebauungsplan SO „Freizeitpark Teisendorf“



## 2) Teisendorf - Sondergebiet Freizeit, Naherholung und Naturgenuss



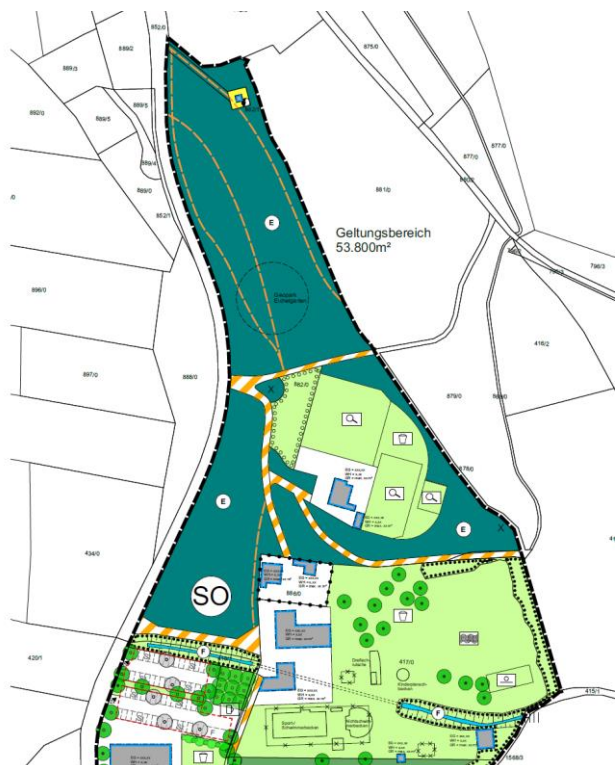
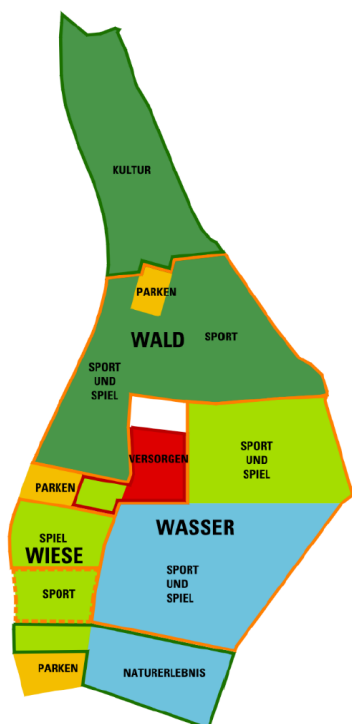
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



2. Änderung, Änderungsbereich 2

- |  |   |
|--|---|
|  | Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung   |
|  | Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Naherholung und Naturgenuss" |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz  |
|  | Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplätze   |
|  | Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad  |
|  | Graben, vorhanden   |
|  | Wald  |
|  | Stillgewässer   |

Das Freizeitareal im Süden des Hauptortes Teisendorf rund um das **Schwimmbad** soll **neu gestaltet werden und künftig ganzjährig nutzbar sein**. Im Rahmen eines mit EU-Mitteln geförderten LEADER-Projektes soll ein nachhaltiges Konzept entwickelt werden. Die Freizeitfläche soll künftig „Familienpark Teisendorf“ heißen.





Herr Schuardt beantwortet während der Präsentation die Fragen der anwesenden Mitglieder des Marktgemeinderates und erläutert die einzelnen Bereiche der überplanten Fläche und deren Einsatzmöglichkeiten.

GR Rauscher befürchtet ein Problem mit den Zufahrtswegen und dem zusätzlichen Verkehr. GR Putzhammer bittet darum die Möglichkeit der Anbindung an die B304 verkehrsrechtlich zu prüfen um eben eine einfachere Zufahrt zum Gelände zu ermöglichen.

GRin Stutz würde das Areal der Wood-Lodges lieber etwas kleiner ansetzen um stattdessen Platz für einen Erlebnisspielplatz wie z. B. in Waging zu schaffen.

GR Wetzelsperger spricht sich für die Wood-Lodges aus, da aufgrund der zahlreichen Radstrecken viele Radfahrer durch Teisendorf fahren, aber keine Möglichkeit der Unterkunft haben.

Der Standort der möglichen Pump-Track-Anlage wird intensiv diskutiert und sämtliche Möglichkeiten betrachtet. Der Marktgemeinderat spricht sich aber generell für eine solche Anlage aus und es soll in den weiteren Planungen fester Bestandteil werden.

GR Daxer möchte hervorheben, dass man die ganzjährige Kiosk-Nutzung möglichst attraktiv gestalten sollte um auch einen Betreiber zu finden. Die Wood-Lodges würden hierzu definitiv beitragen.

GR Fritz Gasser bringt die Idee ein, anstelle der Indoor-Halle eine Radfahrer-Pension für Kurzaufenthalte zu schaffen.

GR Reitschuh hat Bedenken bei den Folge-, bzw. Unterhaltskosten. Wenn der Markt Teisendorf sich ganzjährig um das komplette Gelände kümmern muss, dann werden zusätzliche Kräfte im Bauhof benötigt die ausschließlich für diese Aufgabe eingestellt werden.

Die Verwaltung nimmt in die weiteren Planungen die Anregungen aus dem Gremium mit auf.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans „Familienpark Teisendorf“ im Sinne des § 30 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17**

**3 Neufestsetzung der Herstellungsbeiträge;  
Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung des Marktes Teisendorf**

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 05.09.2022 wurde dieser Tagesordnungspunkt bereits behandelt und die Satzungsänderung beschlossen. Der damalige Beschlussbuchauszug ist informativ für die Mitglieder dieses Gremiums im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Dieser Beschluss hätte rechtzeitig vor dem 01.01.2023 im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land (Art. 26 Abs. 2 GO, § 35 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Teisendorf) bekannt gegeben werden müssen, diese Frist wurde jedoch übersehen. Eine nun rückwirkende Erhöhung der Beitragssätze zum 01.01.2023 durch die Änderungssatzung wäre rechtlich aufgrund des Vertrauensschutzes nichtig. Es ist deshalb ein neuer Beschluss des Marktgemeinderates über diese Satzungsänderung der BGS-EWS/FES mit Wirkung ab dem 15.09.2023 erforderlich. Inhaltlich wurden keine Änderungen notwendig. Durch die erneute Beschlussfassung, bzw. durch die verzögerte Bekanntmachung ergeben sich keine finanziellen Einbußen.

Die Sätze bezüglich der Herstellungsbeiträge wurden letztmals zum 01.01.2010 ermittelt. Die Ermittlung der Beitragssätze erfolgt durch eine Globalberechnung. Bei der Globalberechnung ist der Herstellungsaufwand aller Baumaßnahmen der Vergangenheit und der Zukunft, soweit bereits geplant, abzüglich der bereits gewährten und zu erwartenden Zuwendungen zu ermitteln. Ebenso sind die beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen festzustellen. Die Beitragssätze sind entsprechend anzupassen.

**I. Stellungnahme der Kämmerei**

Die Gemeinde hat ihre Haushaltsführung sparsam und wirtschaftlich zu planen und zu führen (Art. 61 Abs. 1 GO). Nach Art 62 GO hat die Kommune die Einnahmen zu beschaffen, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben und für die erbrachten Leistungen erforderlich sind. Die Finanzierung ihrer Einrichtung hat durch Entgelte zu erfolgen. Einnahmen aus Krediten sind nur zulässig, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist, also auch nach Ausschöpfung der Einnahmen aus Steuern und Entgelten.

Seitens der Kämmerei gibt es aus haushaltsrechtlicher Sicht keinen Handlungsspielraum, der es zulassen würde, dass an den bisherigen Beiträgen festgehalten werden könnte.

Die Globalberechnung ergab eine Anpassung bei den Herstellungsbeiträgen. Es ergeben sich folgende Anpassungen:

Anschließbare Grundstücke	pro qm Grundstücksfläche	bisher	1,45 €	neu	1,67 €,
	pro qm Geschoßfläche		17,90 €		19,54 €,

Nichtanschließbare Grundstücken pro qm Geschoßfläche 3,30 € 3,39 €.

## II. Satzungsänderung:

### 2. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlammmentsorgungssatzung des Marktes Teisendorf (BGS-EWS/FES)

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes –KAG- in der Fassung des Gesetzes vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333) erlässt der Markt Teisendorf folgende Satzung:

#### § 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlammmentsorgungssatzung (BGS-EWS/FES) vom 01.01.2010 wird wie folgt geändert:

#### I. § 6 Beitragssatz Abs. 1 erhält folgende Fassung

- |  |         |
|--|---------|
| (1) Der Beitrag beträgt                |         |
| a) für anschließbare                   |         |
| pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche   | 1,67 €  |
| pro m <sup>2</sup> Geschossfläche      | 19,54 € |
| b) für nicht anschließbare Grundstücke |         |
| pro m <sup>2</sup> Geschossfläche      | 3,39 €  |

#### § 2

Diese Satzung tritt zum 15.09.2023 in Kraft.

Teisendorf, 04.09.2023  
Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stimmt der Satzungsänderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlammmentsorgungssatzung (BGS-EWS/FES) zum 15.09.2023 zu.

**Abstimmungsergebnis: Für: 17 Gegen: 0 Anwesend: 17**

## **4 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

### **4.1 Veröffentlichung der Ausschreibungen zur Sanierung des Schwimmbades Teisendorf**

BGM Gasser gibt bekannt, dass die für die Sanierung des Schwimmbades Teisendorf erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis dem Markt Teisendorf nun erteilt wurde und man jetzt mit der Veröffentlichung der Ausschreibungen beginnen kann.

## **4.2 Briefwahlunterlagen**

BGM Gasser gibt bekannt, dass seit heute die Briefwahlunterlagen für die kommende Landtags- und Bezirkswahl 2023 im Rathaus beantragt werden können.

## **4.3 Bauliche Genehmigungen für Projekte im Gemeindegebiet Teisendorf**

BGM Gasser informiert, dass für die Freiflächenphotovoltaikanlage Schnaitt und für die Erweiterung des Gewerbegebietes Roll mittlerweile die baulichen Genehmigungen beim Markt Teisendorf eingegangen sind. Die entsprechende Veröffentlichung der beiden Maßnahmen erfolgt in den nächsten Tagen.

## **4.4 Lärmaktionsplanung Bayern Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Regierung von Oberfranken ist zuständig für die Aufstellung eines bayernweiten, zentralen Lärmaktionsplans nach § 47d BImSchG für Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen, Bundesautobahnen in Ballungsräumen und Haupteisenbahnstrecken. Ziel dieser Pläne ist es, vorhandene Lärmprobleme zu analysieren und gegebenenfalls zu beheben, sowie ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Die frühzeitige und effektive Beteiligung und Einbindung der Öffentlichkeit ist ein zentrales Element für die Erstellung des zentralen bayerischen Lärmaktionsplanes. Zunächst geht es in der jetzt beginnenden ersten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung um die Abfrage der subjektiven Bewertung der Lärmbelastung.

Hierzu folgende Pressemeldung Regierung von Oberfranken vom 10.08.2023

### **Bayernweiter Lärmaktionsplan: Beteiligung der Öffentlichkeit startet**

Ab sofort beginnt die Öffentlichkeitsbeteiligung zum bayernweiten Lärmaktionsplan (LAP). Ziel des LAP ist es, unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, vorhandene Lärmprobleme zu analysieren und ggf. zu beheben sowie ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

In Bayern ist die Regierung von Oberfranken mit der Lärmaktionsplanung für Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen und für Bundesautobahnen innerhalb von Ballungsräumen beauftragt. Das betrifft über 1.300 Gemeinden in Bayern.

In der jetzt anlaufenden ersten Phase erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre persönliche Lärmsituation mitzuteilen.

Bis 30. September 2023 kann jeder, der sich durch Lärm von Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen und Bundesautobahnen in Ballungsräumen gestört fühlt, an der zentralen Lärmaktionsplanung für Bayern mitwirken und sich zu seinen Lärmproblemen äußern.

Auf der Beteiligungsplattform [www.umgebungslaerm.bayern.de](http://www.umgebungslaerm.bayern.de) besteht die Möglichkeit einen Online-Fragebogen auszufüllen. Alternativ kann dieser auch postalisch unter Regierung von Oberfranken, SG 50, PF 110165, 95420 Bayreuth, angefordert werden.

Die Regierung von Oberfranken wird anschließend die Rückmeldungen aus den Fragebögen erfassen, bündeln und auswerten.

In einer zweiten Phase, die voraussichtlich Ende 2023 beginnt, werden die Bürgerinnen und Bür-



ger dann nochmals beteiligt. Sie bekommen Gelegenheit, sich zu diesen Ergebnissen detailliert zu äußern. Diese Informationen aus der Bevölkerung aus beiden Phasen fließen dann in die Ausgestaltung der zentralen Lärmaktionsplanung für Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen und für Bundesautobahnen in Ballungsräumen in Bayern ein. Der endgültige Lärmaktionsplan wird dann bis zum 18. Juli 2024 fertiggestellt werden.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.umgebungslaerm.bayern.de](http://www.umgebungslaerm.bayern.de)

#### **4.5 Parkplatz Friedhof Teisendorf**

GR Rauscher möchte wissen warum die Thematik bezüglich der Beschilderung zur Parkdauerbeschränkung am Parkplatz beim Friedhof Teisendorf nicht einfach umgesetzt und hin geschraubt wird, sondern jetzt wieder in den Bauausschuss muss. BGM Gasser antwortet, dass dies einen rechtlichen Hintergrund haben wird, sonst wäre das schon erledigt worden.

#### **4.6 Lob für Schulbusplanung**

GRin Niederstraßer bedankt sich bei der Verwaltung für die tolle Schulbusplanung jedes Jahr. Besonders heuer mit der praktischen Einbindung von Engham in das komplexe Schulbusnetz. Außerdem beantragt Sie für den Bereich Engham die Errichtung eines Schulbuswartehäuschens. GR Niederstraßer fügt an, dass er den hierfür erforderlichen Grund kostenfrei zur Verfügung stellt.

#### **4.7 Sanierung Turnhalle Oberteisendorf**

GR Quentin informiert, dass bei der Sanierungsmaßnahme an der Turnhalle Oberteisendorf jetzt die Prallwände installiert werden.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 20:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Thomas Gasser  
Erster Bürgermeister

Andreas Wankner  
Schriftführung