



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, 04.03.2024
Beginn: 18:32 Uhr
Ende: 20:01 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
Helminger, Johann
Hogger, Ute
Lang, Sissy
Leitenbacher, Brigitte
Neumeier, Andreas
Niederstraßer, Anita
Niederstraßer, Johann
Putzhammer, Markus
Quentin, Georg
Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard
Spiegelsperger, Matthias
Stadler, Alois
Stutz, Sabrina
Wetzelsperger, Georg

Schriftführer

Wankner, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 05.02.2024
- 2 Bauleitplanung, Bebauungsplan Sägmühle; LBA/018/2024
Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 3 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
 - 3.1 Teisendorfer Adventssingen - Spende an den Sozialfond
 - 3.2 Sanierung der Flurschäden im Rahmen der Bahnbaustelle Amersberg-Ufering
 - 3.3 Nachbesprechung Faschingszug Teisendorf
 - 3.4 Funkmast am Sportgelände 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 05.02.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 05.02.2024 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 Sägmühle; Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Durch die Planungsgruppe plg Strasser aus Traunstein wird die aktuelle Planung des Bebauungsplans „Sägmühle“ vorgestellt. Die zuletzt vorgestellte Planung wurde nochmals überarbeitet und geringfügig geändert. Der Flächennutzungsplan ist in Folge der Änderungen insbesondere im nördlichen Bereich mit den Stellplätzen und der Wärmeversorgung nochmals zu ändern. Dies wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 60.500 m². Das im Geltungsbereich befindliche Biotop bleibt unberührt.

Das Konzept sieht den Bau von 8 Mehrfamilienhäusern, 24 Hausgruppen und 27 Einfamilienhäusern vor. Außerdem wird eine Fläche für ein Haus für Kinder vorgesehen. Entlang der bestehenden Holzhauser Straße wird die Errichtung eines Geh- und Radweges zur Entlastung der Straße und für die Sicherheit der Bürger vorgesehen.

Um die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser nachweisen zu können soll im Norden der bisherige Geltungsbereich um die Fläche für Stellplätze erweitert werden. Angrenzend soll auch eine Fläche für die Abfallwirtschaft sowie eine gemeinsame Wärmeversorgung vorgesehen werden. Außerdem soll gemäß C Ziffer 4.2 der Festsetzung der Satzung festgelegt werden, dass Abweichend zur Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Teisendorf für jede Wohnung bis zu einer Wohnfläche von max. 60 m² 1 Stellplatz zu errichten ist. Für Wohnungen größer 60 m² sind je Wohnung 2 Stellplätze erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann im Norden sowie im Osten des Plangebiets erfolgen. Der Antrag für die wasserrechtliche Genehmigung wird derzeit erstellt.

Für die Konditionen der Grundstücksvergabe wird derzeit ein Städtebaulicher Vertrag erstellt. Der Vertrag ist vor Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (letzter Verfahrensschritt) abzuschließen.



Herr Dipl.-Ing. Gerhard Hajer von der Planungsgruppe Strasser aus Traunstein ist zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend und stellt die aktuellen Planungen den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern vor.

GR Rauscher

Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil der überplanten Fläche als allgemeines Wohngebiet dar, was ist die restliche Fläche? Frau Bauamtsleiterin Marianna Baumgartner erklärt, dass es sich bei der restlichen Fläche um die Stellplätze im Norden der Planung handelt.

GR Rauscher

Um die bestehenden Verkehrsführungen in Teisendorf möglicherweise mit dem neuen Baugebiet nicht zu überlasten wäre interessant, ob eine parallel zur Sur verlaufende Straßenanbindung an die Waginger Straße möglich wäre und ob man evtl. eine Verkehrsanalyse durchführen sollte. Herr Hajer antwortet hierauf, dass genau zu diesem Zweck die Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt

wird um dann zu sehen wie sich der Verkehr aktuell abbildet und die künftige Bebauung dies beeinflusst. Hier wird dann erkennbar, ob man ein Verkehrsgutachten erstellen lassen muss.

GR Stadler

Ich bin froh, dass nun der Kindergarten mit eingeplant wurde, dieser wird definitiv notwendig werden. Ist es möglich, dass die Stellplatzfläche im Norden komplett überdacht und mit einer Photovoltaikanlage versehen wird? Es wäre zum einen ein Vorteil für die Fahrzeugeigentümer bezüglich des witterungsbedingten Schutzes und zum anderen natürlich für die Energiegewinnung. Herr Hajer bejaht dies, man müsste halt die Planung entsprechend anpassen.

GR Stadler

Die jetzt besprochenen Änderungen sollen bitte am Ende dieses Tagesordnungspunktes beschlossen werden um dann mit einer entsprechend geänderten Planung in die Auslegung zu gehen.

GR Stadler

In der Ziffer 5 sind eine ganze Reihe von Festlegungen für die Gestaltung der Gebäude beim Immissionsschutz vorhanden, wie hat ein Bauherr dies umzusetzen. Herr Hajer antwortet, dass der Bauplaner die Festsetzungen des Bebauungsplans ja immer prüfen muss und die Planung des Gebäudes dementsprechend anpasst. Die Vorgaben zum Immissionsschutz wurden aus dem hierzu erstellten Gutachten entnommen.

GR Stadler

Bei der Ziffer 6.2 ist nicht genau definiert was bei Holzhäusern zu machen ist. Herr Hajer wird den Punkt nochmal überarbeiten um hier keine Missverständnisse zu generieren.

GR Stadler

Bei Ziffer 6.6 sind Dachgauben nicht zugelassen, dies soll bitte geändert werden und beides zuge-

lassen werden, also Quergiebel und Dachgauben. Herr Hajer erklärt, dass man dies gerne mit den entsprechenden Vorgaben zur Dachschräge so ändern kann.

GR Putzhammer

Die Regelung für die Stellplätze sollte auf alle Fälle je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorsehen. Ebenso sollte geändert werden, dass die Fläche vor einer Garage als Stellplatz gilt, diese Flächen braucht man schon für Besucher und sonst werden die ganzen Straßen zugeparkt. Auch soll der Verkauf von Stellplätzen untersagt werden.

GR Neumeier

Ich sehe den Einwand bezüglich der Stellplätze anders, bei den kleinen Wohnungen bis 60 m² reicht ein Stellplatz. Was ist schon so schlimm daran, wenn ein Auto auf der Straße steht. Man muss bei der vorhin angebrachten Überlegung einer unmittelbaren Verkehrsanbindung an die Waginger Straße auch überlegen, ob man sich die rundum verlaufenden Spazier- und Wanderwege durch die Naherholungsgebiete kaputt machen will. Mein in einer der vorangegangenen Sitzungen vorgebrachter Vorschlag einer Pension wurde wohl nicht berücksichtigt, wie schaut es hierzu aus? Mit welchem Zeitplan darf man überhaupt jetzt rechnen, wieder 5 bis 6 Jahre? Frau Baumgartner verneint den Zeitraum und erklärt, dass bereits sehr viele Vorarbeiten abgeschlossen sind und man auch bereits für die erforderliche Flächennutzungsplanänderung erhebliche Vorarbeiten abschließen konnte. Herr Hajer antwortet, dass man sich das sehr wohl anschaute und eine Umsetzung hier auch möglich wäre.

GRin Stutz

Wenn bei Ziffer 6.6 die Dachgauben und Quergiebel jetzt zugelassen werden sollen, dann bitte auch entsprechende Regelungen zu Art und Umfang festsetzen. Es sollte z. B. nur auf einer Seite eine solche Lösung möglich sein und nicht wild zusammengemischt über das gesamte Dach. Die dargebrachte Lösung mit der Stellflächenüberdachung im Norden gefällt mir sehr gut, sind dort noch Stellplätze frei für Besucher oder sind die komplett für die Anwohner eingeplant? Herr Hajer antwortet, dass hier durchaus noch einige freie Stellplätze verfügbar sind, da man ja auch für einen möglichen Kindergarten oder eine Veranstaltung Parkflächen vorhalten muss.

GRin Stutz

Bezüglich der möglichen Wohneinheiten je Gebäude würde ich in dem angesprochenen Bereich nicht komplett auf 2 Wohneinheiten runter gehen, sondern „bis maximal 3 Wohneinheiten“ festlegen.

GR Wetzelsperger

Bezüglich der Stellplätze würde ich vorschlagen, dass ein Stellplatz bei Wohnungen bis 50 und nicht 60 m² geändert werden sollte. Die Vorhaltefläche von 5,0 m vor meiner Garage sollten definitiv als Stellplatz gelten und nicht geändert werden. Die Überdachung der Parkflächen im Norden sollte auf jeden Fall durchgängig erfolgen und nicht aufgrund einer ästhetischen Planung alle paar Meter mit einem Baum unterbrochen werden. Ebenso sollte beim gesamten Plangebiet eine Dachschräge von mindestens 30 Grad festgelegt werden um mögliche Photovoltaikanlagen bestmöglich ausnutzen zu können.

GRin Hogger

Gibt es eine Verpflichtung, dass man eine Solar- oder Photovoltaikanlage auf die Dächer baut? BGM Gasser antwortet, dass dies im Moment nicht vorgesehen ist.

GRin Hogger

Die vorhin dargebrachte Verkehrslösung mit einer direkten Anbindung an die Waginger Straße benötigt meines Erachtens keine Gutachten oder sonstiges, das erklärt schon der gesunde Menschenverstand, dass diese Straße gebaut werden muss.

GRin Niederstraßer

Ist der eingeplante Kindergarten in Richtung Osten erweiterbar? Herr Hajer erklärt, dass das über-

plante Baugebiet zwar östlich abgeschlossen ist, es aber bei Bedarf durchaus denkbar sein sollte dies entsprechend zu erweitern und zusätzliche Fläche für den Kindergarten zu schaffen.

GRin Aschauer

Ich bin auch kein Befürworter von weiteren Stellplätzen um nicht noch mehr Fläche zu verbrauchen. Die Zukunft geht meines Erachtens eh zu eher weniger Autos und ich gebe meine Hoffnung nicht auf, dass irgendwann die S-Bahn-Strecke zwischen Salzburg und Traunstein kommt.

GR Stadler

Sind die eingezeichneten Garagen inkl. der 5,0 m Vorhaltefläche maßstabsgetreu? Herr Hajer bejaht dies.

GR Wetzelsperger

Bei der Planung zur Wärmeversorgung wird theoretisch nichts Gravierendes rauskommen, denn wenn ich neu baue dann sind die Gebäude mittlerweile so energiesparend, dass ich vielleicht vier Monate im Jahr die Fernwärme richtig brauche. Hier dann extra eine Fernwärme bereitzustellen wird sich letztendlich nie wirklich rentieren. Deshalb sollte für die Energie- und Wärmegewinnung das komplette Baugebiet genutzt werden. Ich bin froh, dass dieses Haus für Kinder jetzt in der Planung mit drin und wir Möglichkeiten haben auch auf die von uns nicht vorhersehbaren Änderungen der Gesetzeslage reagieren zu können.

GR Quentin

Ist der Verkauf von Stellplätzen rechtlich möglich? Frau Baumgartner antwortet, dass die Gemeinde sich für bestimmte Wohnobjekte Dienstbarkeiten für die Stellplätze eintragen lassen kann, jedoch steht das Eigentumsrecht sehr hoch und somit könnten die Stellplätze evtl. trotzdem verkauft werden.

GR Daxer

Zum Thema Kindergarten glaube ich sind wir mit dieser Planung ganz gut aufgestellt und auch für die Zukunft gerüstet. Beim Thema Stellplätze darf man nicht vergessen, dass man in diesem neuen Baugebiet fußläufig alles für den täglichen Bedarf erreichen kann und somit evtl. weniger Fahrzeuge vorgehalten werden. Auch werden möglicherweise Senioren ohne eigenem Fahrzeug Wohnungen beziehen, also würde ich mit einem Stellplatz für kleinere Wohnungen mitgehen. Entsprechend der Ergebnisse aus der Sozialraumanalyse wurden die Planungen ja gestaltet und da muss jetzt auch mal erwähnt werden, dass dieses neue Baugebiet hervorragend alle erdenklichen Bedarfsarten von Wohneinheiten abdeckt.

GR Fritz Gasser

Ich begrüße sehr, dass wir mal eine Planung ins Auge fassen in der viele verschiedene Wohnarten abgedeckt werden können. Die Infrastruktur für ein so großes Projekt muss einfach stimmig sein und das bereits bevor mit dem Bau der Gebäude begonnen wird. Es sollte verpflichtend ein Verkehrsgutachten erstellt werden und nicht nur wenn es die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung erforderlich machen. Die Stellplatzsatzung wurde meines Erachtens vor einigen Jahren angepasst um die parkenden Fahrzeuge von den Straßen zu holen und da sollte man auch dabei bleiben.

GR Rauscher

Bei der Wärmeplanung sollte man die umliegenden Ortschaften in unmittelbarer Nähe bitte auch mitberücksichtigen, wie z. B. Stegreuth, Schödling oder Oed. BGM Gasser antwortet, dass dies bereits für eine mögliche Wärmeversorgung vorgemerkt ist, man aber mit den Planungen noch gar nicht so weit sei.

GR Putzhammer

Die Nähe zum Ort sehe ich nicht als Grund, dass weniger Fahrzeuge vorgehalten werden würden und somit bin ich immer noch dafür, dass wir mehr Stellplätze fordern.

Beschluss:

Die Parkplatzfläche im Norden der Planung soll als Carport mit darauf vollflächiger Photovoltaikanlage in die Planung mit aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 21 Gegen: 0 Anwesend: 21

Beschluss:

Die Gaubenzulässigkeit soll dahingehend geändert werden, dass die bereits im Gemeindegebiet vorhandenen Regelungen angewandt werden und man keine Mischung auf einer Seite haben darf.

Abstimmungsergebnis: Für: 21 Gegen: 0 Anwesend: 21

Beschluss:

Für Wohneinheiten mit einer Größe von 50,0 m² oder kleiner ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Für: 14 Gegen: 7 Anwesend: 21

Beschluss:

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten soll bei den kleineren Grundstücken auf drei begrenzt werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 21 Gegen: 0 Anwesend: 21

Beschluss:

Um die Sonneneinstrahlung besser nutzen zu können soll eine Dachschräge zwischen 20 bis 32 Grad mit aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 20 Gegen: 1 Anwesend: 21

Beschluss:

Es soll ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben werden.

Abstimmungsergebnis: Für: 21 Gegen: 0 Anwesend: 21

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und billigt die Planung des Bebauungsplans „Sägmühle“. Außerdem wird Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Für: 21 Gegen: 0 Anwesend: 21

3 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

3.1 Teisendorfer Adventssingen - Spende an den Sozialfond

BGM Gasser dankt recht herzlich den Organisatoren des Teisendorfer Adventssingens, Herrn Helmut Huber und Herrn Josef Berthold, für die Spende aus dem Teisendorfer Adventssingen für den Sozialfond. Mitwirkende haben zum großen Teil auf ihre Gagen verzichtet und so kam letztendlich eine Spende in Höhe von 1.000 € zusammen.

3.2 Sanierung der Flurschäden im Rahmen der Bahnbaustelle Amersberg-Ufering

GR Stadler möchte wissen wie lange zum einen die Sanierungsmaßnahmen der Flurschäden durch die Bahnbaustelle zwischen Amersberg und Ufering noch andauern und zum anderen wie die Abnahme erfolgen soll. Frau Bauamtsleiterin Marianna Baumgartner gibt bekannt, dass noch im März die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein sollen und mit den Grundstückseigentümern zusammen dann eine Abnahme durchgeführt wird.

3.3 Nachbesprechung Faschingszug Teisendorf

GR Egger bittet darum, dass eine Nachbesprechung zum Teisendorfer Faschingszug 2024 organisiert wird, um die Möglichkeiten der erneuten Teilnahme von Faschingswägen zu eruieren. BGM Gasser antwortet, dass eine solche Besprechung bereits geplant ist, jedoch abschließend noch kein gemeinsamer Termin gefunden werden konnte.

3.4 Funkmast am Sportgelände Oberteisendorf

GR Quentin hat eine Frage an die Verwaltung, ob bekannt war, dass der provisorische Funkmast am Sportgelände Oberteisendorf abgebaut wird. Frau Baumgartner verneint dies.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 20:01 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Andreas Wankner
Schriftführung