



MARKT TEISENDORF

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 13.05.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:30 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Teisendorf, Zimmer
201

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Gasser, Thomas

Ausschussmitglieder

Putzhammer, Markus
Spiegelsperger, Matthias
Stadler, Alois
Stutz, Sabrina

1. Stellvertreter

Niederstraßer, Anita
Quentin, Georg

Schriftführerin

Hauser, Stephanie

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rauscher, Johann
Reitschuh, Bernhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2024
- 2 Bauleitplanung Gemeinde Ainring, 2. Änderung Außenbereichssatzung Weng; LBA/036/2024
- 3 Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Wannersdorf; BA/047/2024
- 4 Bauantrag zur Sanierung eines Reihenmittelhauses durch Anbau eines Wintergartens, Rupertiweg - Oberteisendorf; BA/059/2024
- 5 Bauantrag zum Abbruch und Neubau der Garage, des Wintergartens, sowie Anbauten an die bestehende Doppelhaushälfte, Bahnhofstraße; BA/060/2024
- 6 Bauvoranfrage zum Anbau eines Lagerkellers zur privaten Nutzung, Untersbergstraße; BA/061/2024
- 7 Bauantrag zum Austausch von einzelnen Werbeelementen an der bestehenden Werbeanlage der OMV Tankstelle, Teisendorf; BA/065/2024
- 8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge
- 8.1 Liste Büroweg
- 8.2 Online-Beantragung des Wahlscheins für die Europawahl

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 15.04.2024

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.04.2024 wurde allen Mitgliedern zugestellt. Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit nach Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

2 Bauleitplanung Gemeinde Ainring, 2. Änderung Außenbereichssatzung Weng; Beteiligung als Nachbargemeinde

Die Gemeinde Ainring ändert derzeit die Außenbereichssatzung Weng in der 2. Änderung. Die Gemeinde Ainring ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung soll im Bereich des Ortsteiles „Weng“, der sich im Norden des Gemeindegebietes befindet, die Schaffung weiteren Wohnraumes ermöglicht werden.

Der Markt Teisendorf wird als benachbarte Gemeinde an dem Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Belange des Marktes Teisendorf sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

3 Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Wannersdorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück in Wannersdorf die bestehende Maschinenhalle im Norden um 21,25 x 15,00 m erweitern.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen

Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die bestehende Maschinenhalle ragt bereits in das Grundstück des Marktes Teisendorf, in welchem sich unmittelbar der Leitenbacher Bach befindet. Der neu zu errichtende Anbau soll ebenfalls direkt an das Grundstück des Marktes Teisendorf angrenzen. Die notwendigen Abstandsflächen werden können auf der öffentlichen Wasserfläche nachgewiesen werden.

Gemäß Richtlinien für Gewässer ist für Unterhaltsmaßnahmen bzw. Schadensabwehr im Hochwasserfall ein Abstandsbereich von mind. 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglichen festen Einbauten freizuhalten.

In der BAS Sitzung vom 15.04.2024 wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt, da ein paar Punkte geklärt werden sollten.

Nach Rücksprache mit dem Vermessungsamt wurde mitgeteilt, dass sich rechnerisch der Abstand der Erweiterung zum Gewässer, an dem Punkt welcher das Grundstück des Marktes Teisendorf berührt ca. 8,4 m beträgt.

Bezüglich der Gebäudesicherheit besteht die Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen nur herzustellen, wenn im Baugenehmigungsbescheid eine Auflage mit aufgeführt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt. Folgende Auflage muss im Genehmigungsbescheid mit aufgeführt werden:

Die Unterhaltung des Gewässers, III. Ordnung, obliegt im Bereich des Vorhabens dem Bauherrn. Er hat in eigener Verantwortung alle zum Schutz seines Bauwesens notwendigen Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Markt Teisendorf festzulegen und auf seine Kosten auch auszuführen, wenn eine Gefährdung oder Beeinträchtigung seines Objekts vorliegt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

4 Bauantrag zur Sanierung eines Reihenmittelhauses durch Anbau eines Wintergartens, Rupertiweg - Oberteisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen im Rupertiweg, Oberteisendorf im Süden des Hauses die bestehende Terrasse durch einen Wintergarten mit den Maßen 6,96 x 2,19 m ersetzen. Im 1. OG soll weiterhin der vorhandene Balkon bestehen bleiben. Durch bereits vorhandene Mauern wird der Wintergarten im Erdgeschoss um 0,99 m verbreitert.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

5 Bauantrag zum Abbruch und Neubau der Garage, des Wintergartens, sowie Anbauten an die bestehende Doppelhaushälfte, Bahnhofstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei ihrem Anwesen in der Bahnhofstraße die bestehende Garage und den bestehenden Wintergarten abreißen und neuerrichten sowie an die bestehende Doppelhaushälfte anbauen. Die Garage soll im Westen des Grundstückes abgerissen und an gleicher Stelle mit den Maßen 9x3,80 m wiedererrichtet werden. Der Wintergarten im Süden des Hauses soll ebenfalls abgerissen und mit den Maßen 3,50 x 3,865 m wiedererrichtet werden. Im Norden sowie Nordwesten der bestehenden Doppelhaushälfte sollen Anbauten zur Wohnraumerweiterung durchgeführt werden. Der Anbau im Norden soll in selber Länge wie die Doppelhaushälfte und mit einer Breite von 4,00 m errichtet werden. Im Westen des Hauses soll ebenso ein Anbau mit den Maßen 9,00 x 1,61 m angebaut werden.

Das Anwesen befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Anhand von einem, dem Bauantrag beigefügten, Einfügenachweis sowie vor Ort Besichtigung fügt sich das Vorhaben seitens der Bauverwaltung in die nähere Umgebung ein. Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO sind u. a. Garagen in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, zulässig.

Die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung des Marktes Teisendorf je Wohneinheit zwei Stellplätze sind im Eingabeplan berücksichtigt.

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

BAS Mitglied Stadler bittet darum, das LRA bezüglich der Grenzbebauung des Balkones hinzuweisen, ob dieser bezüglich des Nachbarschutzes genehmigt werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

6 Bauvoranfrage zum Anbau eines Lagerkellers zur privaten Nutzung, Untersbergstraße; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller beabsichtigen bei ihrem Anwesen in der Untersbergstraße in Teisendorf einen Lagerkeller zur privaten Nutzung zu errichten. Der Keller soll auf der nördlichen Seite des Grundstückes unter dem bereits bestehenden Carport errichtet werden. Geplant ist eine Länge von 12,50 m und eine Breite von 6,15 m, die lichte Raumhöhe soll 2,50 m betragen. Der Zugang zu dem ge-

planten Keller würde über einen bereits bestehenden Keller erfolgen.

Durch die Bauvoranfrage sollen zwei Fragen geklärt werden:

1. Ist der Lagerkeller an der geplanten Stelle genehmigungsfähig?
2. Ist der Lagerkeller in der geplanten Größe genehmigungsfähig?

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Vorhaben ist demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

7 Bauantrag zum Austausch von einzelnen Werbeelementen an der bestehenden Werbeanlage der OMV Tankstelle, Teisendorf; Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Antragsteller möchten bei der bestehenden Tankstelle in Teisendorf die einzelnen Werbeelemente an der Werbeanlage austauschen. Der Schriftzug der OMV soll in Esso umgewandelt werden sowie die Farbe von Blau-Grün in Rot geändert werden.

Die Tankstelle befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Preisanzeige der Tankstelle befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Amtmannfeld I“. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen aufgeführt.

Demnach ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Für: 7 Gegen: 0

8 Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

8.1 Liste Büroweg

Liste der im Büroweg an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben

Bauvorhaben

an LRA

Bemerkungen

Aufstockung und Einbau von drei Wohneinheiten in das best. Einfamilienwohnhaus, Marktstraße 46	13.05.2024	Genehmigungsfreistellung
---	------------	--------------------------

Zur Kenntnis genommen

8.2 Online-Beantragung des Wahlscheins für die Europawahl

BGM Gasser teilt mit, dass die Online-Beantragung des Wahlscheins für die Europawahl derzeit nicht möglich ist, da es technische Probleme gibt. Die EDV ist aber bereits dran, das Problem zu beheben.

Erster Bürgermeister Thomas Gasser schließt um 17:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Gasser
Erster Bürgermeister

Stephanie Hauser
Schriftführung