



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.03.2022
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:40 Uhr
Ort:	in der Mehrzweckhalle, Stalberstraße 31, 83416 Saaldorf-Surheim

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Buchwinkler, Andreas

Ausschussmitglieder

Auer, Markus

Eder, Robert

Jellinek, Moritz

Kanz, Stefan

Kleinert, Karin

Lederer, Maximilian

Stadler, Andreas

Wallner, Markus

ab TOP 2.1 anwesend

Schriftführer

Hagenauer, Markus

Verwaltung

Hinterseer, Heinrich

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 15.02.2022 und Freigabe für das Internet
2. Bauleitplanungsangelegenheiten
 - 2.1 Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bauhof" - Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: FB6.1/379/2022
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Umbau des best. Heubodens sowie Nutzungsänderung einer Teilfläche des best. Heubodens zu Wohnzwecken mit 1 WE und Erneuerung des Dachstuhls beim Anwesen Weinbergstraße 40, Sillersdorf (Fl.Nr. 3070; Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/374/2022
 - 3.2 Antrag bzgl. Abriss einer best. landwirtschaftlich genutzten Schmiede und Errichtung eines Einfamilienhauses mit teilüberdachter Terrasse und Doppelgarage beim Anwesen Haberland 6 (Fl.Nr. 1229/1; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/375/2022
 - 3.3 Antrag auf Abbruch und Neubau eines Bungalows mit Garage beim Anwesen Obersurheimer Straße 33 (Fl.Nr. 985/10; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/376/2022
 - 3.4 Antrag bzgl. Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Betriebsleiterwohnhaus beim Anwesen Gausburg 47 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/381/2022
 - 3.5 Antrag bzgl. Nutzungsänderung für die bestehende Ferienwohnungen im Dachgeschoss zu Mietwohnungen beim Anwesen Gausburg 45 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/382/2022
 - 3.6 Antrag bzgl. Nutzungsänderung für den bestehenden Hobbyraum und den bestehenden Hausarbeitsraum als Seminar- und Veranstaltungsraum beim Anwesen Gausburg 45 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/383/2022
 - 3.7 Antrag bzgl. Teilabbruch und Erneuerung des landw. Tennengebäudes mit Einbau von 2 Wohnungen, Garagen und eines Hofladen sowie Dacherneuerung und Isolierung des bestehenden Bauernhauses in Haberland 8 (Fl.Nr. 1231, Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/384/2022
4. Anfragen und Informationen

Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler 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 Sitzungsprotokolls vom 15.02.2022 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 15.02.2022 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2 Bauleitplanungsangelegenheiten

2.1 Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bauhof" - Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bauhof“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Folgende Personen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Ainring
- Stadt Laufen
- Markt Teisendorf
- Stadt Freilassing
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Eisenbahn-Bundesamt
- Deutsche Bahn
- Surgruppe
- Bayernwerk

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständigen Stellungnahmen des Landratsamts Berchtesgadener Land, des Wasserwirtschaftsamts und der Deutschen Bahn wurden den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vorab zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung abgewogen. Die Unterlangen sind dementsprechend anzupassen. Das weitere Verfahren ist durchzuführen

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Umbau des best. Heubodens sowie Nutzungsänderung einer Teilfläche des best. Heubodens zu Wohnzwecken mit 1 WE und Erneuerung des Dachstuhls beim Anwesen Weinbergstraße 40, Sillersdorf (Fl.Nr. 3070; Gemarkung Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 3070 (Weinbergstraße 40, Sillersdorf; Gemarkung Saaldorf) soll der Umbau des bestehenden Heubodens sowie die Nutzungsänderung einer Teilfläche des bestehenden Heubodens zu Wohnzwecken mit einer Wohneinheit und Erneuerung des Dachstuhls erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bereits in der Sitzung am 15.09.2020 hat sich der Bau- und Umweltausschuss mit der Bauvoranfrage befasst und das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt. Inwieweit eine landwirtschaftliche Privilegierung vorhanden ist und ob diese ggf. durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird, konnte damals und kann aktuell seitens der Gemeinde nicht beurteilt werden. Die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt BGL) erteilte der Bauvoranfrage im März 2021 einen Ablehnungsbescheid. Nun liegt der Gemeinde ein geänderter Bauantrag vor.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich

Laut § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind entsprechende Bauvorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Umbau des bestehenden Heubodens sowie Nutzungsänderung einer Teilfläche des bestehenden Heubodens zu Wohnzwecken mit einer Wohneinheit und Erneuerung des Dachstuhls beim Anwesen Weinbergstraße 40 (Fl.Nr. 3070, Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.2 Antrag bzgl. Abriss einer best. landwirtschaftlich genutzten Schmiede und Errichtung eines Einfamilienhauses mit teilüberdachter Terrasse und Doppelgarage beim Anwesen Haberland 6 (Fl.Nr. 1229/1; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1229/1 (Haberland 6; Gemarkung Surheim) soll der Abriss einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Schmiede und Errichtung eines Einfamilienhauses mit teilüberdachter Terrasse und Doppelgarage erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Haberland“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das geplante Bauvorhaben soll eine Grundfläche von ca. 131 m² (10,49 m x 12,49 m) und eine Wandhöhe von ca. 6,37 m (gemessen von Gelände) aufweisen. Die umliegende Bebauung mit Ausnahme der Hofstellen (Haberland Hs.Nr. 4 + 7 + 9 + 12) weisen laut vorhandenen Antragsunterlagen Grundflächen von ca. 130 m² - 163 m² und Wandhöhen zwischen ca. 4,20 m – 6,20 m auf.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Abriss einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Schmiede und Errichtung eines Einfamilienhauses mit teilüberdachter Terrasse und Doppelgarage beim Anwesen Haberland 6 (Fl.Nr. 1229/1, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium ist sich einig, dass sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Umgebung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.3 Antrag auf Abbruch und Neubau eines Bungalows mit Garage beim Anwesen Obersurheimer Straße 33 (Fl.Nr. 985/10; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 985/10 (Obersurheimer Straße 33, Gemarkung Surheim) soll der Abbruch und Neubau eines Bungalows mit Garage erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Laut § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (Einfügungsgebot).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Abbruch und Neubau eines Bungalows mit Garage beim Anwesen Obersurheimer Straße 33 (Fl.Nr. 985/10, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium sieht die geplante Dachneigung als gestalterischen Gesichtspunkt kritisch. Dies sollte auch aus Gründen des Einfügungsgebots geprüft werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.4 Antrag bzgl. Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Betriebsleiterwohnhaus beim Anwesen Gausburg 47 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 618 (Gausburg 47, Gemarkung Surheim) soll der Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Betriebsleiterwohnhaus erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Laut § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (Einfügungsgebot).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich des Einbaus einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Betriebsleiterwohnhaus beim Anwesen Gausburg 47 (Fl.Nr. 618, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium ist sich einig, dass sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.5 Antrag bzgl. Nutzungsänderung für die bestehende Ferienwohnungen im Dachgeschoss zu Mietwohnungen beim Anwesen Gausburg 45 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 618 (Gausburg 45, Gemarkung Surheim) soll die Nutzungsänderung für die bestehenden Ferienwohnungen im Dachgeschoss zu Mietwohnungen erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Laut § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (Einfügungsgebot).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Nutzungsänderung für die bestehenden Ferienwohnungen im Dachgeschoss zu Mietwohnungen beim Anwesen Gausburg 45 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium ist sich einig, dass sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.6 Antrag bzgl. Nutzungsänderung für den bestehenden Hobbyraum und den bestehenden Hausarbeitsraum als Seminar- und Veranstaltungsraum beim Anwesen Gausburg 45 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 618 (Gausburg 45, Gemarkung Surheim) soll die Nutzungsänderung für den bestehenden Hobbyraum und den bestehenden Hausarbeitsraum als Seminar- und

Veranstaltungsraum erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Laut § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (Einfügungsgebot).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Nutzungsänderung für den bestehenden Hobbyraum und den bestehenden Hausarbeitsraum als Seminar- und Veranstaltungsraum beim Anwesen Gausburg 45 (Fl.Nr. 618, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium ist sich einig, dass sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.7 Antrag bzgl. Teilabbruch und Erneuerung des landw. Tennengebäudes mit Einbau von 2 Wohnungen, Garagen und eines Hofladens sowie Dacherneuerung und Isolierung des bestehenden Bauernhauses in Haberland 8 (Fl.Nr. 1231, Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1231 (Haberland 8; Gemarkung Surheim) soll der Teilabbruch und Erneuerung des landwirtschaftlichen Tennen Gebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen, Garagen und einen Hofladen sowie Dacherneuerung und Isolierung des bestehenden Bauernhauses erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Haberland“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB. Laut § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (Einfügungsgebot).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Teilabbruch und Erneuerung des landwirtschaftlichen Tennen Gebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen, Garagen und einen Hofladen sowie Dacherneuerung und Isolierung des bestehenden Bauernhauses beim Anwesen Haberland 8 (Fl.Nr. 1231; Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium ist sich einig, dass sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

Bürgermeister Buchwinkler nahm an der Abstimmung nicht teil, da er als Antragsteller persönlich beteiligt ist.

4 Anfragen und Informationen

Sachverhalt:

Gemeinderat Kanz teilt dem Gremium mit, dass die Werbetafeln in der Helfau lückenhaft sind.

Ergebnis:

Das Gremium nimmt die Information zur Kenntnis.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler um 17:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister

Markus Hagenauer
Schriftführung