



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.05.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses, Moosweg 2, 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

Verwaltung

Hagenauer, Markus
Kogoj, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 05.04.2022 und Freigabe für das Internet
2. Bauleitplanungsangelegenheiten
 - 2.1 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf I" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/406/2022
 - 2.2 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf II-1" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/407/2022
 - 2.3 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf III" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/408/2022
 - 2.4 4. Änderung des Bebauungsplans "Putzenau" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/411/2022
 - 2.5 Aufstellung des Bebauungsplans "Surheim Südost" - Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/414/2022
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag bzgl. Errichtung einer Garage mit Photovoltaikanlage in der Mühlstraße, Surheim (Fl.Nr. 208, Gem. Surheim)
Vorlage: FB6.1/401/2022
 - 3.2 Antrag bzgl. Umnutzung des alten Schweinestalls in Miet- und Abstellbereiche + Teilumnutzung des Jungviehstalls in Abstell- und Lagerflächen beim Anwesen Geigl 1 (Fl.Nr. 382, Gem. Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/403/2022
 - 3.3 Antrag bzgl. bauliche Änderungen und Anbau eines Erkers mit Dachterrasse an das bestehende Zweifamilienwohnhaus in Kleingerstetten 14 + 14a (Fl.Nr. 281/2 + 223/4; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/404/2022
 - 3.4 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Einbau einer Wohneinheit + Umnutzung einer Erdgeschossteilfläche für gewerbliche Nutzung im bestehenden landw. Betriebsgebäude (Au 5; Fl.Nr. 550, Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/405/2022
 - 3.5 Antrag bzgl. Teilabbruch des alten Stalles und Wiederaufbau als Bergehalle beim Anwesen Gausburg 47 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/413/2022
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 05.04.2022 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 05.04.2022 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanungsangelegenheiten

2.1 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf I" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Saaldorf I“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorliegenden Anregungen, Hinweise und Einwendungen werden vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen.

Folgende Personen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Markt Teisendorf
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Staatliches Bauamt Traunstein

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständige Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land 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 Formulierung von Punkt Nr. 2 Abs. 4 wird entsprechend angepasst. Da es sich nur um eine redaktionelle Anpassung handelt, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans“ Saaldorf I“ in der Fassung vom 26.04.2022 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf II-1" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Saaldorf II-1“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorliegenden Anregungen, Hinweise und Einwendungen werden vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen.

Folgende Personen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Markt Teisendorf
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Privatperson

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständigen Stellungnahmen des Landratsamts Berchtesgadener Land und der Privatperson 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 Formulierung von Punkt Nr. 2 Abs. 4 wird entsprechend angepasst. Da es sich nur um eine redaktionelle Anpassung handelt, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans“ Saaldorf II - 1“ in der Fassung vom 26.04.2022 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.3 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf III" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Saaldorf III“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorliegenden Anregungen, Hinweise und Einwendungen werden vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen.

Folgende Personen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Markt Teisendorf
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Staatliches Bauamt Traunstein

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständige Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land 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 Formulierung von Punkt Nr. 2 Abs. 4 wird entsprechend angepasst. Da es sich nur um eine redaktionelle Anpassung handelt, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf III" in der Fassung vom 26.04.2022 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.4 4. Änderung des Bebauungsplans "Putzenau" - Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Putzenau“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorliegenden Anregungen, Hinweise und Einwendungen werden vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen.

Folgende Personen und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Markt Teisendorf
- Gemeinde Ainring
- Stadt Laufen
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständige Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land 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 Begründung wird entsprechend der Fassung vom 10.05.2022 bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen ergänzt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans "Putzenau" in der Fassung vom 07.03.2022 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.5 Aufstellung des Bebauungsplans "Surheim Südost" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.04.2022 die Abwägung der bis dahin eingegangene Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Surheim Südost“ durchgeführt.

Von Privatpersonen wurde eingewandt, dass die Verkehrsfläche auf Fl.Nr. 1888 nicht erforderlich ist, da die Erschließung der angrenzenden Wiese über die Fl.Nr. 1892/1 erfolgen kann, welche im Anschluss an die Flurbereinigung Surheim II gewidmet werden hätte müssen.

Da es sich sowohl bei den am 05.04.2022 beschlossenen Änderungen als auch beim Entfall der Verkehrsfläche lediglich um redaktionelle Änderungen und Reaktionen auf Stellungnahmen handelt und Belange dritter durch die Änderungen nicht abwägungsrelevant berührt sind, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, auf Fl.Nr. 1888 Gemarkung Surheim keine Verkehrsfläche festzusetzen. In diesem Zuge wird die GRZ für dieses Grundstück an die 0,35 für die benachbarten Baugrundstücke angeglichen, da eine Kompensation für die Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich ist.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan „Surheim Südost“ in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauanträge

3.1 Antrag bzgl. Errichtung einer Garage mit Photovoltaikanlage in der Mühlstraße, Surheim (Fl.Nr. 208, Gem. Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 208 (Mühlstraße, Gemarkung Surheim) soll die Errichtung einer Garage mit Photovoltaikanlage erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. 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 nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Garage inkl. Gartengeräteraum soll 6,60 m auf 10,24 m betragen und zusätzlich 6,60 m auf 3,16 m als überdachten Stellplatz. Das Gebäude soll eine überdachte Fläche von ca. 88 m² aufweisen. Es überschreitet die übliche Größe für Garagengebäude deutlich. Laut Antragsteller wurde das Gebäude so groß geplant, damit mit einer PV-Anlage auf der Dachfläche eine Leistung von 15 kWp erreicht werden kann, damit das Wohnhaus auf der Fl.Nr. 205/3 (Mühlstraße 16, Gemarkung Surheim) mit einer geplanten Wärmepumpe mit Tiefensonde mit einer Nennleistung von 10,6 kW möglichst autark betrieben werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bzgl. Errichtung einer Garage mit Photovoltaikanlage in der Mühlstraße (Fl.Nr. 208, Gemarkung Surheim) – wie beantragt - das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9 Anwesend 9

3.2 Antrag bzgl. Umnutzung des alten Schweinestalls in Miet- und Abstellbereiche + Teilumnutzung des Jungviehstalls in Abstell- und Lagerflächen beim Anwesen Geigl 1 (Fl.Nr. 382, Gem. Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 382 (Geigl 1, Gemarkung Saaldorf) soll die Umnutzung des alten Schweinestalls in Miet- und Abstellbereiche, sowie die Teilumnutzung des Jungviehstalls in Abstell- und Lagerflächen erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im sog. Außenbereich gemäß

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

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bzgl. Umnutzung des alten Schweinestalls in Miet- und Abstellbereiche, sowie der Teilumnutzung des Jungviehstalls in Abstell- und Lagerflächen beim Anwesen Geigl 1 (Fl.Nr. 382, Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.3 Antrag bzgl. bauliche Änderungen und Anbau eines Erkers mit Dachterrasse an das bestehende Zweifamilienwohnhaus in Kleingerstetten 14 + 14a (Fl.Nr. 281/2 + 223/4; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 281/2 und 223/4 (Kleingerstetten 14 + 14a; Gemarkung Surheim) sollen bauliche Änderungen und der Anbau eines Erkers mit Dachterrasse an das bestehende Zweifamilienwohnhaus erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das geplante Bauvorhaben ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bzgl. bauliche Änderungen und Anbau eines Erkers mit Dachterrasse an das bestehende Zweifamilienwohnhaus in Kleingerstetten 14 + 14a (Fl.Nr. 281/2 und 223/4; Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

Gemeinderat Kanz enthält sich seiner Stimme, da er als Planer persönlich beteiligt ist.

3.4 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Einbau einer Wohneinheit + Umnutzung einer Erdgeschossteilfläche für gewerbliche Nutzung im bestehenden landw. Betriebsgebäude (Au 5; Fl.Nr. 550, Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 28.06.2010 durch das Landratsamt Berchtesgadener Land genehmigt. Es wird eine Verlängerung der Baugenehmigung um weitere zwei Jahre gemäß Art. 69 Abs. 2 Bayerische Bauordnung beantragt. Bereits in der Sitzung am 17.03.2020 hat das Gremium die 4. Verlängerung der besagten Baugenehmigung behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt. Auch die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt BGL) hat damals die 4. Verlängerung zu BV 1099/2008 am 07.05.2020 positiv verbeschieden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung zum Einbau einer Wohneinheit und Umnutzung einer Erdgeschossteilfläche für gewerbliche Nutzung im bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude beim Anwesen Au 5 (Fl.Nr. 550, Gem. Surheim) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.5 Antrag bzgl. Teilabbruch des alten Stalles und Wiederaufbau als Bergehalle beim Anwesen Gausburg 47 (Fl.Nr. 618; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 618 (Gausburg 47; Gemarkung Surheim) soll der Teilabbruch des alten Stalles und Wiederaufbau als Bergehalle erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im 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 Teilabbruch des alten Stalles und Wiederaufbau als Bergehalle beim Anwesen Gausburg 47 (Fl.Nr. 618, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Das Gremium ist sich einig, dass sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Anfragen und Informationen

Sachverhalt:

Bürgermeister Buchwinkler gibt bekannt, dass die Genehmigung für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nun der Gemeinde vorliegt. Weiters informiert er, dass Ende Mai mit den Baugrunduntersuchungen bzgl. der Kläranlagen begonnen wird.

Ergebnis:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen 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

Claudia Kogoj
Schriftführung