



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.10.2021
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 16:55 Uhr
Ort: in der Mehrzweckhalle, Stalberstraße 31, 83416
Saaldorf-Surheim

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Buchwinkler, Andreas

Ausschussmitglieder

Auer, Markus

Eder, Robert

ab TOP 2.2 anwesend

Jellinek, Moritz

ab TOP 2.2 anwesend

Kanz, Stefan

ab TOP 2.2 anwesend

Kleinert, Karin

Lederer, Maximilian

ab TOP 2.1 anwesend

Stadler, Andreas

Wallner, Markus

Verwaltung

Hagenauer, Markus

Hinterseer, Heinrich

Kogoj, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 14.09.2021 und Freigabe für das Internet
2. Bauleitplanungsangelegenheiten
 - 2.1 6. Änderung des Bebauungsplans Sillersdorf - Billigung der Planung
Vorlage: FB6.1/299/2021
 - 2.2 Bebauungsplan "Surheim Südost" - Abwägung der Stellungnahmen
Vorlage: FB6/027/2021
 - 2.3 Neuaufstellung Bebauungsplan "Surheim Südost"
Vorlage: FB6.1/301/2021
 - 2.4 Aufhebung des Bebauungsplans Gausburg - Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/305/2021
3. Bauanträge
 - 3.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Breitenloh 7 (Fl.Nr. 3136, Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/297/2021
 - 3.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 2391/3 (Schign 73a, Gem. Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/307/2021
 - 3.3 Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung BV-Nr. 76/2016 "Abbruch des Garagengebäudes und Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus für eine 2. WE einschl. Neubau einer Garage für 3 Stellplätze" beim Anwesen Holzhausen 14
Vorlage: FB6.1/298/2021
 - 3.4 Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Abbruch von Garagen beim Anwesen Muckham 1a (Fl.Nr. 1499/1, Gem. Surheim)
Vorlage: FB6.1/308/2021
 - 3.5 Antrag auf Teilabbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Errichtung als Ersatzbau beim Anwesen Brünnthäl 11 (Fl.Nr. 1068/1, Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/322/2021
4. Anfragen und Informationen

Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler eröffnet um 16:00 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 14.09.2021 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 14.09.2021 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

2 Bauleitplanungsangelegenheiten

2.1 6. Änderung des Bebauungsplans Sillersdorf - Billigung der Planung

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.03.2021 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Sillersdorf“ im Bereich der Fl.Nr. 2689/2, Gemarkung Saaldorf geändert werden soll. Mit der Änderung soll die Errichtung eines Doppelhauses in angemessener Größe ermöglicht werden.

Nun liegt dem Bau- und Umweltausschuss ein dementsprechender Entwurf vom 04.08.2021 zur Billigung vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die vorgelegte Planung.

Das weitere Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) ist durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

2.2 Bebauungsplan "Surheim Südost" - Abwägung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ 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
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Traunstein

- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Surgruppe
- Mehrere Privatpersonen (6 Stellungnahmen)

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständige Stellungnahme des Landratsamts Berchtesgadener Land sowie die Stellungnahmen der Privatpersonen wurden den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vorab zur Verfügung gestellt

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und wägt die Inhalte entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung ab.
Darüberhinausgehende Änderungen des Entwurfes sind nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2014 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ (zwischenzeitlich auch als „Surheim Südost II“ bezeichnet) abzubrechen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.3 Neuaufstellung Bebauungsplan "Surheim Südost"

Sachverhalt:

Da das bislang durchgeführte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ aufgrund eines möglicherweise vorliegenden Verfahrensfehlers abgebrochen wurde, muss ein neues Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, um die Planungsziele der Gemeinde weiter verfolgen zu können.

Der geplante Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des 1977 aufgestellten Bebauungsplans „Surheim Südost“ sowie zusätzliche Flächen an dessen Rändern (z.B. die Bereiche am Nocksteinweg und beim Pfarrheim), und ist in beiliegenden Lageplan dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Surheim Südost“ neu aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst wesentliche Teile des Ortes Surheim. Der zuletzt im abgebrochenen Bauleitplanverfahren ausgelegte Planstand vom 28.07.2021 soll entsprechend der heute durchgeführten Abwägung überarbeitet und dann als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verwendet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.4 Aufhebung des Bebauungsplans Gausburg - Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gausburg“ 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:

- Stadt Freilassing
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Deutsche Bahn AG

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.

Eine Änderung der Satzung oder der Begründung ist nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans „Gausburg“ in der Fassung vom 13.07.2021 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauanträge

3.1 Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Breitenloh 7 (Fl.Nr. 3136, Gemarkung Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 3136 (Breitenloh 7, Gemarkung Saaldorf) soll ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Breitenloh“. Die Außenbereichssatzung setzt eine max. Kniestockhöhe von 2,10 m fest. Im Obergeschoss weist das geplante Bauvorhaben einen Kniestock von ca. 1,40 m auf. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Das Vorhaben ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen gemäß § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Breitenloh 7 (Fl.Nr. 3136, Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 2391/3 (Schign 73a, Gem. Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 2391/3 (Schign 73a, Gemarkung Saaldorf) soll der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Schign-Südwest“. Es sind nur Einzelhäuser mit einer

maximalen Grundfläche von 130 m² zulässig. Weiters setzt die Satzung einen max. Kniestock von 2,10 m fest. Innerhalb der im Geltungsbereich festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie 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.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 2391/3 (Schign 73a; Gemarkung Saaldorf) 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

3.3 Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung BV-Nr. 76/2016 "Abbruch des Garagengebäudes und Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus für eine 2. WE einschl. Neubau einer Garage für 3 Stellplätze" beim Anwesen Holzhausen 14

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 2130/3 (Holzhausen 14, Gemarkung Saaldorf) ist der Abbruch des Garagengebäudes und Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus für eine 2. Wohneinheit einschließlich Neubau einer Garage für 3 Stellplätze geplant. Dem geplanten Bauvorhaben wurde bereits am 21.11.2017 eine Baugenehmigung vom Landratsamt Berchtesgadener Land (Bauaufsichtsbehörde) erteilt. Nunmehr wird die Verlängerung der Baugenehmigung von weitere zwei Jahre gemäß Art. 69 Abs. 2 BayBO beantragt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung (BV 40-2017) vom 21.11.2017 bezüglich Abbruch des Garagengebäudes und Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus für eine 2. Wohneinheit einschließlich Neubau einer Garage für 3 Stellplätze in Holzhausen 14 (Fl.Nr. 2130/3; Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.4 Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Abbruch von Garagen beim Anwesen Muckham 1a (Fl.Nr. 1499/1, Gem. Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1499/1 (Muckham 1a, Gemarkung Surheim) soll die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Abbruch von Garagen erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen wäre unter folgenden Voraussetzungen (gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) zulässig:

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

Die Erweiterung ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Bereits in der Sitzung vom 09.02.2021 hat sich das Gremium mit dem Antrag befasst und das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt. Nun liegt der Gemeinde ein abgeänderter Eingabeplan vor. Der Quergiebel und der Aufbau auf die Garage wurden entsprechend reduziert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Abbruch von Garagen beim Anwesen Muckham 1a (Fl.Nr. 1499/1, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses wird als angemessen angesehen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.5 Antrag auf Teilabbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Errichtung als Ersatzbau beim Anwesen Brünnthäl 11 (Fl.Nr. 1068/1, Gemarkung Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1068/1 (Brünnthäl 11, Gemarkung Saaldorf) soll der Teilabbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Errichtung als Ersatzbau erfolgen. Bereits in der Sitzung am 13.04.2021 hat sich das Gremium mit dem Bauvorhaben befasst und das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt. Der bereits behandelte Bauantrag wurde vom Bauherren zurückgezogen. Nun liegt der Gemeinde ein neuer Bauantrag vor, worüber erneut zu beraten und Beschluss zu fassen ist. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB). Gemäß § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist das Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Teilabbruch des bestehenden Zweifamilienhauses mit Errichtung als Ersatzbau beim Anwesen Brünnthäl 11 (Fl.Nr. 1068/1, Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Anfragen und Informationen

Sachverhalt:

Bürgermeister Buchwinkler teilt dem Gremium folgende Informationen mit:

Bebauungsplangebiet „Saaldorf Ost“

Die naturschutzrechtlichen Überprüfungen waren erfreulich. Es gab lediglich die Auflage, die großen Bäume zu erhalten. Es wurden keine schützenswerten Tiere wie z.B. Eidechsen, etc. gefunden. Auch die schalltechnischen Untersuchungen sind bereits gelaufen. In der kommenden Woche findet ein Gespräch mit dem Planer statt, sodass in einer der nächsten Sitzungen dem Gremium die künftige Planung vorgestellt werden kann.

Ergebnis:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler um 16:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister

Claudia Kogoj
Schriftführung