



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.12.2021
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:50 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

Verwaltung

Hagenauer, Markus
Kogoj, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Verwaltung

Hinterseer, Heinrich

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 09.11.2021 und Freigabe für das Internet
- 2.** Bauleitplanungsverfahren
- 2.1** Bebauungsplan "Surheim Südost" - Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung
Vorlage: FB6.1/347/2021
- 2.2** Bebauungsplan "Saaldorf Altdorf" - Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/349/2021
- 2.3** 6. Änderung des Bebauungsplanes "Sillersdorf" - Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/348/2021
- 2.4** Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Surheim Ost"
Vorlage: FB6.1/350/2021
- 2.5** Bebauungsplan "Am Bauhof" - Billigung der Planung
Vorlage: FB6.1/351/2021
- 3.** Bauanträge
- 3.1** Antrag auf Abbruch der Rinderstallung einschl. Tenne, Silo und des landwirtschaftlichen Nebengebäudes, Ersatzbau als Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten beim Anwesen Bindergasse 4 (Fl.Nr. 74, Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/338/2021
- 3.2** Antrag auf Abbruch und Neuerrichtung einer Schnittholztrockenlagerhalle in Haasmühl 1 (Fl.Nrn. 3151 + 3210/3; Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/344/2021
- 3.3** Antrag auf Neuerrichtung einer Hackgutlagerhalle in Haasmühl 1 (Fl.Nr. 3156/1, Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/345/2021
- 3.4** Antrag auf Erweiterung des Seniorenhauses Vivaldo St. Rupert (Freilassinger Straße 26, Fl.Nr. 1418/3, Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/352/2021
- 3.5** Antrag auf Nutzungsänderung von einem Zuhaus zu einem Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit (Friseur), Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit und Erweiterung der Garage beim Anwesen Haberland 5 (Fl.Nr. 1238; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/353/2021
- 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 09.11.2021 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 09.11.2021 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 9

Die Gemeinderäte Kleinert, Jellinek und Auer nehmen an der Abstimmung nicht teil, da sie bei der betroffenen Sitzung nicht anwesend waren.

2 Bauleitplanungsverfahren

2.1 Bebauungsplan "Surheim Südost" - Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung

Sachverhalt:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Surheim Südost“ wurde die frühzeitige 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:

- Gemeinde Ainring
- Stadt Laufen
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Surgruppe
- Bayernwerk
- Mehrere Privatpersonen (3 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:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2 Bebauungsplan "Saaldorf Altdorf" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.11.2021 die Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ durchgeführt.

Der Entwurf wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis überarbeitet.

Da es sich bei den Änderungen lediglich um Reaktionen auf Stellungnahmen handelt und Belange dritter durch die Änderungen nicht berührt sind, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan „Saaldorf Altdorf“ in der Fassung vom 22.11.2021 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.3 6. Änderung des Bebauungsplanes "Sillersdorf" - Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Sillersdorf“ 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 Laufen
- Stadt Freilassing
- Gemeinde Ainring
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Surgruppe
- Bayermwerk

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. Es ergibt sich daraus kein Bedarf, den Entwurf des Bebauungsplans anzupassen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Sillersdorf“ in der Fassung vom 04.08.2021 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.4 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Surheim Ost"

Sachverhalt:

Im Entwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde ist der Bereich am Ostrand von Surheim zwischen Reiterweg und Gerspoint als Bauland dargestellt.

In einem ersten Schritt soll im südlichen Teil dieses Bereichs auf den Flurstücken 1893 und 1892/1 die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Bereich am Ostrand von Surheim (Teilflächen der Fl.Nrn. 1587, 1892/1 und 1883, Gemarkung Surheim) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.5 Bebauungsplan "Am Bauhof" - Billigung der Planung

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 09.02.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich um den Bauhof aufzustellen, um die Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses zu schaffen.

Seitdem wurden auch die Planungen für die Freizeitfläche in diesem Areal konkretisiert.

Basierend auf den Vorentwürfen für Feuerwehrhaus und Mehrgenerationenanlage wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans entwickelt, der dem Gremium jetzt zur Billigung vorliegt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Bauhof“ in der Fassung vom 17.12.2021.

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauanträge

3.1 Antrag auf Abbruch der Rinderstallung einschl. Tenne, Silo und des landwirtschaftlichen Nebengebäudes, Ersatzbau als Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten beim Anwesen Bindergasse 4 (Fl.Nr. 74, Gemarkung Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 74 (Bindergasse 4, Gemarkung Saaldorf) soll der Abbruch der Rinderstallung einschließlich Tenne, Silo und des landwirtschaftlichen Nebengebäudes sowie der Ersatzbau als Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“ und entspricht nicht den Festsetzungen, weshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist. Laut Planfertiger wird die zulässige GRZ von 0,35 um 0,016 überschritten. Weiters soll

ausnahmsweise der Quergiebel an der Westfassade außermittig angeordnet werden, wobei der Abstand zu den Giebelseiten des Hauptgebäudes nordseitig ca. 8,10 m und südseitig ca. 10,90 m beträgt. Hierfür sollen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Saaldorf Altdorf“ erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag in der Fassung vom 06.12.2021 auf Abbruch der Rinderstallung einschließlich Tenne, Silo und des landwirtschaftlichen Nebengebäudes sowie der Ersatzbau als Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Fl.Nr. 74 (Bindergasse 4, Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen. Gleichzeitig werden den notwendigen Befreiungen zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.2 Antrag auf Abbruch und Neuerrichtung einer Schnittholz trockenlagerhalle in Haasmühl 1 (Fl.Nrn. 3151 + 3210/3; Gemarkung Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nrn. 3151 + 3210/3 (Haasmühl 1; Gemarkung Saaldorf) soll der Abbruch und die Neuerrichtung einer Schnittholz trockenlagerhalle erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Das Bauvorhaben ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Das Vorhaben befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, kann die Gemeinde nicht beurteilen. Dies ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Abbruch und Neuerrichtung einer Schnittholz trockenlagerhalle in Haasmühl 1 (Fl.Nrn. 3151 + 3210/3) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.3 Antrag auf Neuerrichtung einer Hackgutlagerhalle in Haasmühl 1 (Fl.Nr. 3156/1, Gemarkung Saaldorf)
--

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 3156/1 (Haasmühl 1; Gemarkung Saaldorf) soll die Neuerrichtung einer Hackgutlagerhalle erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Das Bauvorhaben ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Das Vorhaben befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG. Ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, kann die Gemeinde nicht beurteilen. Dies ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Neuerrichtung einer Hackgutlagerhalle in Haasmühl 1 (Fl.Nr. 3156/1, Gemarkung Saaldorf) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.4 Antrag auf Erweiterung des Seniorenhauses Vivaldo St. Rupert (Freilassinger Straße 26, Fl.Nr. 1418/3, Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1418/3 (Freilassinger Straße 26, Gemarkung Surheim) soll die Erweiterung des Seniorenhauses Vivaldo St. Rupert erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Putzenau“ und entspricht nicht den Festsetzungen, weshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes notwendig ist. Des Weiteren handelt es sich hierbei um einen Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO. Gemäß Planfertiger soll von der festgesetzten Baugrenze, sowie von der im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe 8,50 m bei III Vollgeschossen bzw. 11,50 m bei IV Vollgeschossen befreit werden. Die Abweichung der Wandhöhe erfolgt als Erweiterung des von den Festsetzungen befreiten Bestandsgebäudes. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem Grundstück eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Erweiterung des Seniorenhauses Vivaldo St. Rupert (Freilassinger Straße 26, Fl.Nr. 1418/3, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Gleichzeitig werden den notwendigen Befreiungen zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.5 Antrag auf Nutzungsänderung von einem Zuhaus zu einem Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit (Friseur), Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit und Erweiterung der Garage beim Anwesen Haberland 5 (Fl.Nr. 1238; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1238 (Haberland 5, Gemarkung Surheim) soll die Nutzungsänderung von einem Zuhaus zu einem Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit (Friseur), sowie der Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit und Erweiterung der Garage erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Haberland“. Gemäß § 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. Laut Planfertiger ist eine Abweichung lt. Art. 63 Abs. 1 BayBO bezüglich Überschreitung der maximal erlaubten 9 m Gesamtlänge der Garage je Grundstücksgrenze notwendig, da die Garage auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1238, Gemarkung Surheim eine Länge von 9,40 m entlang der Grundstücksgrenze aufweist. Da die Nachbargarage auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1243/3, Gemarkung Surheim eine geringere Länge von 9,00 m aufweist und somit nicht Abstandsflächen relevant ist, ergibt sich keine Abstandsflächenüberlappung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung von einem Zuhaus zu einem Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit (Friseur), sowie der Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit und Erweiterung der Garage beim Anwesen Haberland 5 (Fl.Nr. 1238, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Gleichzeitig wird dem Abweichungsantrag zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Anfragen und Informationen

- Es wurden keine Anfragen und Informationen vorgebracht. -

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler um 17:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister

Claudia Kogoj
Schriftführung