



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.08.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:15 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
Hinterseer, Heinrich
Kogoj, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 13.06.2023 und Freigabe für das Internet
2. Bauleitplanungsangelegenheiten
 - 2.1 Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof Südwest" - Abwägung der Stellungnahmen
Vorlage: FB6.1/554/2023
 - 2.2 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof"
Vorlage: FB6.1/556/2023
 - 2.3 20. Änderung des Bebauungsplans "Obersurheim"
Vorlage: FB6.1/551/2023
3. 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 13.06.2023 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 13.06.2023 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanungsangelegenheiten

2.1 Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof Südwest" - Abwägung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

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

Am 13.06.2023 wurde die Abwägung zu den 11 bis dahin vorgelegten Stellungnahmen durchgeführt. Der Entwurf wurde bereits entsprechend angepasst.

Die nach Verlängerung der Abgabefrist eingegangenen Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Regionalen Planungsverbands Südostoberbayern werden vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen.

Die beiden Stellungnahmen sowie eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung 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. Eine Anpassung des Entwurfes ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof"

Sachverhalt:

Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes und zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wäre eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete wünschenswert. Durch seine zentrale Lage – auch im Hinblick auf den geplanten Bahnhaltepunkt – eignet sich der Ortsteil Am Bahnhof dafür sehr gut.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ steht mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,25 im MD und 0,45 im GE sowie der teilweise sehr geringen zulässigen Wandhöhe von 4,90 m und einigen anderen

sehr strengen Festsetzungen (z.B. keine Dachgauben) einen nennenswerten Nachverdichtung im Wege.

Auch sind die Gewerbeflächen mit einem sehr schmalen Baufenster und einer verhältnismäßig geringen GRZ vor 0,45 derzeit nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Daher wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Textlichen Festsetzungen anzupassen, um Nachverdichtungspotenzial zu schaffen.

Der Änderungsbereich würde wie im beiliegenden Lageplan dargestellt den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ abzüglich eines Teilbereichs im Südwesten (Aufhebung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof Südwest“) umfassen.

Von einer umfangreicheren Anpassung der Planzeichnung bzw. kompletten Neuaufstellung soll vorerst abgesehen werden, um möglichst schnell eine Verbesserung erzielen zu können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zu ändern, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besser decken zu können und Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe zu schaffen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.3 20. Änderung des Bebauungsplans "Obersurheim"

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Obersurheim“ weist in Teilbereich noch sehr restriktive Festsetzungen bezüglich der Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf. Auch die zulässige Wandhöhe wurde e den bisherigen Änderungen in einzelnen Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt, 4,90 m, 5,60 m, 6,50 m oder 6,70 m ab Kellerrohdecke.

Außerdem ist die GRZ derzeit mit 0,25 bzw. 0,3 relativ niedrig festgesetzt.

Durch eine Vereinheitlichung und Lockerung der Festsetzungen könnte Potenzial für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Vor der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu ändern und analog zu anderen neueren Bebauungsplänen folgende Festsetzungen zu treffen:

- max. Wandhöhe 6,80 m über FFB EG
- GRZ 0,35

Aufgehoben werden sollen Beschränkung bei:

- Zahl der Vollgeschoße / Geschoßflächenzahl
- Zahl der Wohneinheiten
- Kniestockhöhe
- Dachneigung und -deckung bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden

Die Festsetzungen zu Gauben und Quergiebeln sollen in Anlehnung an neuere Bebauungspläne wie z.B. „Surheim Südost“ gelockert werden.

Von einer umfangreicheren Anpassung der Planzeichnung bzw. kompletten Neuaufstellung soll vorerst abgesehen werden, um möglichst schnell eine Verbesserung erzielen zu können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Obersurheim“ zu ändern.

Es soll die seitliche maximale Wandhöhe auf 6,80 m über Fertigfußboden EG festgesetzt werden, die zulässige Grundflächenzahl auf 0,35. Beschränkungen bezüglich Zahl der Wohneinheiten, Zahl der Vollgeschoße, Geschoßflächenzahl, Kniestockhöhe und Dachneigung und -deckung bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sollen aufgehoben werden. Die Festsetzungen zu Gauben und Quergiebeln sollen gelockert werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Anfragen und Informationen

Sachverhalt:

Ortsumfahrung Neusillersdorf

Gemeinderätin Kleinert erkundigt sich bei der Gemeindeverwaltung, wo man Einsicht in die Planungsunterlagen bezüglich der Ausgleichsflächen der Baumaßnahme „Ortsumfahrung Neusillersdorf“ nehmen kann. Von Seiten der Gemeindeverwaltung wird auf das Staatliche Bauamt Traunstein verwiesen. Die Baumaßnahme hat ein Planfeststellungsverfahren durchlaufen und die Unterlagen müssten noch online abrufbar sein. Ebenfalls ist eine schriftliche Ausfertigung im Rathaus vorhanden.

Ergebnis:

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Andreas Buchwinkler um 17:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister

Claudia Kogoj
Schriftführung