



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17.09.2024
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:40 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses, Moosweg 2, 83416 Saaldorf-Surheim

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Buchwinkler, Andreas

anwesend ab TOP Ö 2.4

Ausschussmitglieder

Eder, Robert
Kleinert, Karin
Lederer, Maximilian
Stadler, Andreas
Wallner, Markus

Stellvertreter

Hagenauer, Josef
Stubhann, Tobias

Verwaltung

Hagenauer, Markus
Hinterseer, Heinrich
Kogoj, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Auer, Markus
Jellinek, Moritz
Kanz, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.** Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 09.07.2024 und Freigabe für das Internet
- 2.** Bauleitplanungsangelegenheiten
 - 2.1** Innenbereichssatzung Hausen - Abwägung der Stellungnahmen
Vorlage: FB6.1/639/2024
 - 2.2** Änderung der Bebauungspläne Schrankbaum I, II und III - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/659/2024
 - 2.3** Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Nordwesten von Moosen - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/662/2024
 - 2.4** 8. Änderung des Bebauungsplans "Sillersdorf" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/666/2024
 - 2.5** Änderung der Außenbereichssatzung Holzhausen
Vorlage: FB6.1/660/2024
- 3.** Bauanträge
 - 3.1** Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1593/5 (Am Reitholz 21; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/658/2024
 - 3.2** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Reit 13; Fl.Nr. 1584/1; Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/670/2024
 - 3.3** Ertüchtigung der Kläranlage Surheim; Auflassung des Schönungsteiches und der Scheibentauchkörper + Errichtung eines neuen Rechengebäudes, Maschinenhauses, Kombibecken zur biologischen Abwasserreinigung mit Betriebsgebäude (Fl.Nr. 1746, Gem. Surheim)
Vorlage: FB6.1/667/2024
- 4.** Anfragen und Informationen

Zweiter Bürgermeister Maximilian Lederer 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 09.07.2024 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 09.07.2024 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 7

Die Gemeinderäte Stubhann und Hagenauer nahmen an der Abstimmung nicht teil, da sie bei der betroffenen Sitzung nicht anwesend waren.

2 Bauleitplanungsangelegenheiten

2.1 Innenbereichssatzung Hausen - Abwägung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

Zur Änderung / Ergänzung der Innenbereichssatzung „Hausen“ 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:

- Gemeinde Ainring
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Eisenbahn-Bundesamt
- DB AG
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 2 Privatpersonen

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständigen Stellungnahmen des Landratsamts und einer 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. Satzung, Planzeichnung und Begründung sind entsprechend anzupassen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2.2 Änderung der Bebauungspläne Schrankbaum I, II und III - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfes und zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wäre eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete wünschenswert.

Die Bebauungspläne „Schranksbaum I“, „Schranksbaum II“ und „Schranksbaum III“ stehen mit ihren zum Teil sehr strengen Festsetzungen einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (z.B. durch Dachgeschoßausbauten) im Wege.

Unter anderem hinsichtlich Wandhöhe, Dachaufbauten und Stellplätzen weisen die drei Bebauungspläne unterschiedliche Regelungen auf, die nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen.

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

Da es sich um drei einzelne Bebauungspläne handelt, müssten drei Änderungsverfahren durchgeführt werden. Durch die parallele Durchführung könnte dies aber mit einem relativ geringen Mehraufwand gegenüber einem einzelnen Verfahren erfolgen.

Der Änderungsbereich würde jeweils die gesamten derzeitigen Geltungsbereiche der Bebauungspläne umfassen, wie sie in den beiliegenden Lageplänen dargestellt sind.

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, die Bebauungspläne „Schranksbaum I“, „Schranksbaum II“ und „Schranksbaum III“ zu ändern, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besser decken zu können.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2.3 Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Nordwesten von Moosen - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 2219/6 und 2252 Gemarkung Saaldorf möchten am nordwestlichen Rand von Moosen für sich bzw. für ihre Nachkommen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichten. Die Verpflichtung zur Selbstnutzung der Gebäude wurde bereits in einem städtebaulichen Vertrag fixiert.

Da sich die Flächen im Außenbereich befinden, wäre die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, um die Vorhaben zu ermöglichen.

Im Ortsentwicklungsplan wird Moosen wie folgt dargestellt:

In erster Linie Innenentwicklung, Neuausweisung von Bauflächen nach außen nur in Ausnahmefällen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Ergänzungssatzung am nordwestlichen Rand von Moosen aufzustellen. Der Eingriff in den Außenbereich soll minimiert werden, indem sich der Geltungsbereich eng an den für die Vorhaben benötigten Flächen orientiert.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2.4 8. Änderung des Bebauungsplans "Sillersdorf" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Sillersdorf“ steht mit seinen zum Teil sehr engen Baugrenzen und sonstigen strengen Regelungen einer Nachverdichtung entgegen. In Teilbereichen wurden daher bereits mehrere Änderungen vorgenommen.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan als nächstes im Süden vor Sillersdorf angrenzend an den Geltungsbereich der 7. Änderung anzupassen, da hier aufgrund eines konkreten Bauwunsches, bereits erteilter Befreiungen sowie einer ohne Genehmigung errichteten Poolanlage der größte Änderungsbedarf gesehen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Sillersdorf im im beiliegenden Lageplan dargestellten Bereich im Süden vor Sillersdorf zu ändern.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

2.5 Änderung der Außenbereichssatzung Holzhausen

Sachverhalt:

Die 2012 in Kraft getretenen Außenbereichssatzung enthält unter § 3 Ziffer e) folgende Festsetzung:

Bei Abbruch der ortsbildprägenden landwirtschaftlichen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sind diese in Größe und Volumen dem Bestand annähernd gleich zu errichten. Vor Gebäudeabbruch sind die Dimensionen des Bestandes (Länge, Breite, seitliche Wandhöhe, Dachneigung) in Abstimmung mit der Gemeinde Saaldorf-Surheim als Grundlage für die Neuplanung zu erfassen. Wohneinheiten werden entsprechend § 35 Abs. 4 Ziff. 1 f BauGB zugelassen.

Dies stellt aus heutiger Sicht einen zu großen Eingriff in das Grundeigentum dar und wäre wohl als Bauverpflichtung in der Praxis ohnehin kaum durchsetzbar.

Zudem widersprechen die Ziffern b) und c) in denen bei Neubauten max. 1 Wohneinheit zugelassen wird und die eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² vergeben, dem Ziel, möglichst flächensparend Wohnraum schaffen zu können.

Daher wird vorgeschlagen die Satzung zu ändern und § 3 Ziffern b), c) und e) ersatzlos entfallen zu lassen.

Zudem ist die Kubatur der zulässigen Gebäude mit der derzeitigen Festsetzung (max. Kienstockhöhe 1,60 m) unzureichend geregelt, da die Höhe der darunterliegenden Geschoße und auch deren Anzahl nicht festgesetzt sind. Hier wird vorgeschlagen, stattdessen eine maximale seitliche Wandhöhe von 5,80 m sowie die Dachform festzusetzen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Außenbereichssatzung „Holzhausen“ zu ändern. In § 3 Ziffer a) soll die Festsetzung der Kienstockhöhe durch die Festsetzung einer Wandhöhe ersetzt werden, § 3 Ziffern b), c) und e) sollen ersatzlos entfallen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3 Bauanträge

3.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1593/5 (Am Reitholz 21; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1593/5 (Am Reitholz 21; Gemarkung Surheim) soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Am Reitholz I“ und entspricht nicht allen Festsetzungen, weshalb Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig sind.

Von folgenden Festsetzungen soll befreit werden:

- Die Baugrenze soll durch das Gebäude in Richtung Osten um 1,0 m überschritten werden. (Die Überschreitung der Baugrenze um 1,0 m in Richtung Osten wurde bereits in einer Bauvoranfrage abgeklärt. Das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde erteilt und das Landratsamt BGL hat die Bauvoranfrage ebenfalls am 14.05.2024 positiv verbeschieden)
- Überschreitung der Umgrenzung von Flächen für Garagen durch die Garage. Anstatt der durch das Baufenster vorgegebenen 6,50 m Länge der Garage soll diese mit einer Länge von 8,35 m errichtet werden um den erforderlichen Platzbedarf auch für Fahrräder abzudecken. Die Garage überschreitet somit die vorgesehene Baugrenze um 1,85 m.
- Die Baugrenzen überschreitende untergeordnete Bauteile können bis zu einer Tiefe von 1,20 m zugelassen werden laut Nr. 3a der textlichen Festsetzungen. Das geplante Vordach hält die Tiefe von 1,20 m ein und ist laut Planzeichnung vom 26.08.2024 als untergeordnet anzusehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) kann laut Planfertiger trotz den Überschreitungen der Baugrenzen eingehalten werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bzgl. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1593/5 (Am Reitholz 21, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen. Gleichzeitig wird den drei Befreiungen bezüglich Überschreitung der Baugrenzen zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Reit 13; Fl.Nr. 1584/1; Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1584/1 (Reit 13; Gemarkung Surheim) soll der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Reit“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Des Weiteren befindet sich das Grundstück der Fl.Nr. 1584/1, Gemarkung Surheim im Überschwemmungsgebiet laut alter Festsetzung vom 03.05.1962, jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet HQ100 (Stand vom 15.10.2019). Laut Außenbereichssatzung „Reit“ sind Neubauten zu Wohnzwecken mit bis zu zwei Vollgeschossen und nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Die Grundfläche darf 180 qm und die Geschoßfläche darf 260 qm nicht überschreiten. Laut Planfertiger können die Vorgaben der Außenbereichssatzung eingehalten werden.

Da das geplante Bauvorhaben nicht alle Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück vorweisen kann ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig. Der betroffene Grundstücksnachbar hat sich gegenüber dem Bauherrn verpflichtet die notwendigen Abstandsflächen von 2,00 m x 7,49 m zu übernehmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1584/1, Gemarkung Surheim (Reit 13) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

3.3 Ertüchtigung der Kläranlage Surheim; Auflassung des Schönungsteiches und der Scheibentauchkörper + Errichtung eines neuen Rechengebäudes, Maschinenhauses, Kombibecken zur biologischen Abwasserreinigung mit Betriebsgebäude (Fl.Nr. 1746, Gem. Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1746, Gemarkung Surheim ist die Ertüchtigung der Kläranlage Surheim durch Auflassung des Schönungsteiches und der Scheibentauchkörper geplant. Weiters soll ein neues Rechengebäude, Maschinenhaus, Kombibecken zur biologischen Abwasserreinigung mit Betriebsgebäude und Klärschlamm-Lagerhalle im 2. Bauabschnitt errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient. 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). Aufgrund von Überlagerung der Abstandsflächen beim Maschinenhaus zum Kombibecken sowie beim neuen Betriebsgebäude zum Lager (aktuelles Betriebsgebäude wird zu Lager) wird eine Abweichung der Abstandsflächen beantragt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zur Ertüchtigung der Kläranlage Surheim durch Auflassung des Schönungsteiches und der Scheibentauchkörper sowie der Errichtung eines Rechengebäudes, Maschinenhaus, Kombibecken zur biologischen Abwasserreinigung mit Betriebsgebäude und Klärschlamm-Lagerhalle im 2. Bauabschnitt auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1746, Gemarkung Surheim das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

4 Anfragen und Informationen

Gemeinderat Wallner informiert, dass das Treppengeländer aus Holz bei der Mehrzweckhalle in Saaldorf mittlerweile marode geworden ist und bittet darum, dass sich der Bauhof der Angelegenheit annimmt.

Gemeinderat Stadler erkundigt sich über den aktuellen Stand bezüglich der Baustelle „St 2104 – Ortsumfahrung Neusillersdorf“. Bürgermeister Buchwinkler informiert das Gremium, dass sich die Baustelle im Zeitplan befindet. Weiters möchte er sich um einen gemeinsamen Ortstermin mit Herrn Bambach vom Staatlichen Bauamt TS bemühen, damit der Gemeinderat den aktuellen Stand der Baustelle betrachten kann.

Ergebnis:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen 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