



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.04.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:55 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 10.03.2026 und Freigabe für das Internet
2. Bauleitplanungsangelegenheiten
 - 2.1 Aufstellung der Ergänzungssatzung "Moosen Nordwest" - Abwägung der Stellungnahmen
Vorlage: FB6.1/808/2026
 - 2.2 Aufstellung des Bebauungsplans "Surheim Südost" - Abwägung der Stellungnahmen
Vorlage: FB6.1/809/2026
 - 2.3 Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof Südost" - Abwägung der Stellungnahmen
Vorlage: FB6.1/810/2026
 - 2.4 6. Änderung Bebauungsplan Helfau II - Satzungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/811/2026
 - 2.5 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf Nordost" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/813/2026
 - 2.6 1. Änderung des Bebauungsplans "Brunnerfeld" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: FB6.1/814/2026
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag bezüglich Erneuerung und Anhebung des Dachstuhls zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das Dachgeschoss des best. Wohnhauses (Steinbrünning 39, Fl.Nr. 865, Gemarkung Saaldorf)
Vorlage: FB6.1/815/2026
 - 3.2 Antrag bezüglich Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Großgerstetten 9, Fl.Nr. 315, Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/816/2026
 - 3.3 Antrag bezüglich Umbau und Erweiterung der bestehenden Rinderstallung um Selektions- und Abkalbebereich und Umbau der Melktechnik auf automatisiertes Melksystem (Hausen 6, Fl.Nr. 743+747, Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/817/2026
 - 3.4 Tektur zur BV 1085-2024: Errichtung eines rechteckigen Belebungsbeckens mit angegliedertem Nachklärbecken, anstelle des angedachten Kombibecken (An der Sur, Fl.Nr. 1746, Gemarkung Surheim)
Vorlage: FB6.1/818/2026
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 10.03.2026 und Freigabe für das Internet

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift vom 10.03.2026 ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanungsangelegenheiten

2.1 Aufstellung der Ergänzungssatzung "Moosen Nordwest" - Abwägung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

Zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Moosen Nordwest“ wurde die erneute 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:

- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständigen Stellungnahmen des Landratsamts und des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 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 Ergänzungssatzung ist entsprechend anzupassen. Da es sich nur um eine redaktionelle Korrektur handelt, ist keine erneute Beteiligung erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.2 Aufstellung des Bebauungsplans "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:

- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Privatpersonen (2 Stellungnahmen)

Die Belange der Einwender konnten nur insoweit ermittelt und bewertet werden, soweit diese im Schreiben eindeutigen Bezug zum Bebauungsplan aufweisen.

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie der vollständigen Stellungnahmen des Landratsamts und 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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.3 Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bahnhof Südost" - Abwägung der Stellungnahmen

Sachverhalt:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof 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:

- Stadt Freilassing
- Landratsamt Berchtesgadener Land
- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt
- Eisenbahnbundesamt
- Deutsche Bahn AG
- Privatpersonen (3 Stellungnahmen)

Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen incl. Abwägungsvorschlag der Verwaltung sowie die vollständigen Stellungnahmen des Landratsamts, des Eisenbahnbundesamts und 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. Der Entwurf des Bebauungsplans ist entsprechend anzupassen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.4 6. Änderung Bebauungsplan Helfau II - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.03.2026 die Abwägung der Stellungnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Helfau II“ durchgeführt.

Die daraus resultierenden Änderungen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Da es sich nur um Klarstellungen, 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Helfau II“ in der Fassung vom 23.03.2026 als Satzung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.5 1. Änderung des Bebauungsplans "Saaldorf Nordost" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Saaldorf Nordost“ steht mit seinen zum Teil sehr strengen Festsetzungen einer Schaffung von mehr zusätzlichem Wohnraum im Wege. Insbesondere die maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,25 extrem niedrig festgesetzt. Somit würde z.B. ein 400 m² großes Grundstück nicht einmal für ein 8 x 11 m großes Haus mit 15m² Terrasse ausreichen.

Dass auch die vorhandene Bebauung zum Teil jetzt schon ein deutlich höheres Maß aufweist, als dies gem. Bebauungsplan zulässig wäre, liegt augenscheinlich zum einen daran, dass früher z.B. Terrassen und Zufahrten oft fälschlicherweise bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt wurden und zum anderen an nachträglich verfahrensfrei errichteten Nebenanlagen.

Daher wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, so wie dies z.B. 2025 auch mit den Bebauungsplänen Schrankbaum, Schrankbaum II und Schrankbaum III geschehen ist.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2.6 1. Änderung des Bebauungsplans "Brunnerfeld" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Brunnerfeld“ steht mit seinen zum Teil sehr strengen Festsetzungen einer Schaffung von mehr zusätzlichem Wohnraum im Wege. Insbesondere die maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,25 extrem niedrig festgesetzt. Somit würde z.B. ein 400 m² großes Grundstück nicht einmal für ein 8 x 11 m großes Haus mit 15m² Terrasse ausreichen.

Dass auch die vorhandene Bebauung zum Teil jetzt schon ein deutlich höheres Maß aufweist, als dies gem. Bebauungsplan zulässig wäre, liegt augenscheinlich zum einen daran, dass früher z.B.

Terrassen und Zufahrten oft fälschlicherweise bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt wurden und zum anderen an nachträglich verfahrensfrei errichteten Nebenanlagen.

Daher wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, so wie dies z.B. 2025 auch mit den Bebauungsplänen Schrankbaum, Schrankbaum II und Schrankbaum III geschehen ist.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauanträge

3.1 Antrag bezüglich Erneuerung und Anhebung des Dachstuhls zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das Dachgeschoss des best. Wohnhauses (Steinbrünning 39, Fl.Nr. 865, Gemarkung Saaldorf)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 865 (Steinbrünning 39, Gemarkung Saaldorf) soll die Erneuerung und Anhebung des Dachstuhls zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das Dachgeschoss des best. Wohnhauses erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Innenbereich gemäß §34 BauGB. Laut §34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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). Laut Planunterlagen soll die Wandhöhe 8,01 m und die Firsthöhe 11,50 m betragen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Erneuerung und Anhebung des Dachstuhls zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das Dachgeschoss des best. Wohnhauses (Steinbrünning 39, Fl.Nr. 865, 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

3.2 Antrag bezüglich Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Großgerstetten 9, Fl.Nr. 315, Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 315 (Nähe Großgerstetten 9, Gemarkung Surheim) soll der Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. Außenbereich gemäß §35 BauGB. Laut §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Laut Planunterlagen soll die landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle 31,28 m x 12,04 m betragen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Neubaus einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle (Nähe Großgerstetten 9, Fl.Nr. 315, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.3 Antrag bezüglich Umbaus und Erweiterung der bestehenden Rinderstallung um Selektions- und Abkalbebereich und Umbau der Melktechnik auf automatisiertes Melksystem (Hausen 6, Fl.Nr. 743+747, Gemarkung Surheim)

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 743 + 747 (Hausen 6, Gemarkung Surheim) soll der Umbau und die Erweiterung der bestehenden Rinderstallung um Selektions- und Abkalbebereich und Umbau der Melktechnik auf automatisiertes Melksystem erfolgen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im sog. 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). Laut Planunterlagen soll die Erweiterung 26,09 m x 23,82 m betragen. Die Erweiterung ragt im Norden ca. 8,20 m über den Bestand hinaus.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag bezüglich Umbaus und Erweiterung der bestehenden Rinderstallung um Selektions- und Abkalbebereich und Umbau der Melktechnik auf automatisiertes Melksystem (Hausen 6, Fl.Nr. 743 + 747, 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

3.4 Tektur zur BV 1085-2024: Errichtung eines rechteckigen Belebungsbeckens mit angegliedertem Nachklärbecken, anstelle des angedachten Kombibecken (An der Sur, Fl.Nr. 1746, Gemarkung 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. Bereits in der Sitzung am 17.09.2024 hat sich der Bau- und Umweltausschuss mit der Thematik befasst und das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt. Das Landratsamt BGL hat ebenfalls die Genehmigung am 26.03.2025 hierfür erteilt.

Anstelle des angedachten Kombibeckens soll nun die Errichtung eines rechteckigen Belebungsbeckens mit angegliedertem Nachklärbecken errichtet werden (Tektur zu BV 1085-2024). 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).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Tekturantrag bezüglich Errichtung eines rechteckigen Belebungsbeckens mit angegliedertem Nachklärbecken anstelle des angedachten Kombibecken (An der Sur, Fl.Nr. 1746, Gemarkung Surheim) das gemeindliche Einvernehmen.

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 17:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andreas Buchwinkler
Erster Bürgermeister

Claudia Kogoj
Schriftführung