

Niederschrift
über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungstag: Dienstag, 09. Februar 2010
Sitzungsbeginn: 15.00 Uhr Ende: 17.25 Uhr
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Nutz
Niederschriftsführer: VA Eder

Gemeinderatsmitglieder

Anwesend:

Abwesend:

Abwesenheitsgrund:

Eder Robert
Gaugler Albert
Hagenauer Franz
Höhn Norbert
Kern Bernhard
Mooser Franz
Rehrl Franz

Buchwinkler Andreas

Beruf

Von der Verwaltung: Bau-Techn. Hinterseer

Vorsitzender:

Schriftführer

Nutz, 1. Bürgermeister

Eder, VA

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls

2. Bauanträge

3. Bauvoranfragen

- 3.1. Stubhann Anneliese, Muckham – Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage
- 3.2. Glaser Franz und Heidi, Haberland – Erweiterung des bestehenden Wohnhauses
- 3.3. Reiff Katharina und Alexander, Seethal – Anbau an das bestehende Wohnhaus
- 3.4. Eisl Katharina, Thundorf – Neubau eines Zweifamilienhauses in Gausburg
- 3.5. Auer Josef und Rosmarie, Sillersdorf – Errichtung eines landw. Austragshauses

4. Ergänzungssatzung „Haberland“; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus dem Anhörverfahren

5. 01. Änderung des Bebauungsplanes „Putzenau“ in Surheim; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus dem Anhörverfahren

6. Änderung des Bebauungsplanes „Schrankbaum III“ in Surheim wegen Kindergarten-erweiterung

7. Bebauungsplan „Photovoltaik“ in Surheim; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Behördenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung

8. Bebauungsplan „Helfau IV“ in Surheim; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Behördenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung

9. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing und Bebauungsplan „Nördlich der Zollhäuslstraße“; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

10. Verschiedenes

10.1. Beschlussfassung zur Änderung der Außenbereichssatzung „Breitenloh“

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Erster Bürgermeister Nutz begrüßt die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, die Zuhörer und die Presse, stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde, die Mehrheit des Bau- und Umweltausschusses anwesend und der Ausschuss damit beschlussfähig ist.

~ . ~ . ~

öffentlich

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls

Beschlussfassung: Anwesend: 7 für: 7 gegen: 0
(Gemeinderatsmitglied Mooser war abwesend.)

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.01.2010 wurde dem Gemeinderat zugestellt. Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die Niederschrift ohne Einwände und stimmt einer Veröffentlichung im Internet zu.

~ . ~ . ~

2. Bauanträge

Beschlussfassung: Anwesend: 7 für: --- gegen: ---

Der Beratungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt, da keine Anträge eingereicht wurden.

~ . ~ . ~

3. Bauvoranfragen

3.1. Stubhann Anneliese, Muckham – Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage

Beschlussfassung: Anwesend: 7 für: 0 gegen: 7

Sachverhalt: Frau Anneliese Stubhann beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1461 Gemarkung Surheim (südöstlich von Surheim) eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Fläche von ca. 5 ha zu errichten. Bürgermeister Nutz erläutert ausführlich die rechtlichen Voraussetzungen für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Außenbereich. Zwingende Voraussetzung hierfür ist eine Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan). Dies ist derzeit jedoch nicht gegeben.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Beratung: Aufgrund der rechtlichen Vorgaben stellt sich die Frage, inwieweit von Seiten der Gemeinde ein Bauleitverfahren gewünscht wird. Bei der Bewertung der Sachlage ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Photovoltaikanlagen auf bestehenden Dächern werden grundsätzlich begrüßt. Abgetrennt davon muss eine Bewertung von Anlagen in der freien Landschaft erfolgen. Von Seiten der Ausschussmitglieder wird vor allem aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine Bauleitplanung für eine großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlage abgelehnt. Neben dem Orts- und Landschaftsbild wird auch der sparsame Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bodenschutzklausel) als Ablehnungsgrund angeführt. Auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Förderung von Photovoltaikanlagen bevorzugen eindeutig Anlagen auf Dächern. Nur unter bestimmten Voraussetzungen werden Anlagen in der Fläche gefördert.

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss verweigert dem Antrag von Frau Anneliese Stubhann auf Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage das gemeindliche Einvernehmen, da eine Privilegierung nicht gegeben ist und eine erforderliche Bauleitplanung ebenfalls nicht vorhanden ist. Gleichzeitig spricht sich der Bau- und Umweltausschuss gegen die Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens aus.

~ . ~ . ~

3.2. Glaser Franz und Heidi, Haberland – Erweiterung des bestehenden Wohnhauses

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Sachverhalt: Die Eheleute Franz und Heidi Glaser beabsichtigen im Zusammenhang mit wärmedämmenden Maßnahmen an dem Anwesen Haberland 21 einen Dachgeschossausbau durchzuführen. Aufgrund der Gebäudegröße beantragen sie für das Dachgeschoss eine Kniestockhöhe von 0,80 m. Von Seiten der Verwaltung wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich bei zweigeschossigen Gebäuden max. eine sog. Doppelpfette mit bis zu 0,40 m als Kniestock zulässig ist.

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum Ausbau des Dachgeschosses beim Anwesen Haberland 21 mit einer Kniestockhöhe von 0,80 cm das gemeindliche Einvernehmen. Die Kniestockhöhe von 0,80 m wird ausnahmsweise aufgrund des Gebäudegrundrisses (kein Keller, Nebenräume im Erdgeschoss, schmaler Baukörper), der bestehenden Gebäudehöhe (geringe Geschosshöhe aufgrund des Alters des Gebäudes) und des südlich angrenzenden Industriegebietes „Kesselpoint“ mit wesentlich höheren Gebäuden gebilligt.

~ . ~ . ~

3.3. Reiff Katharina und Alexander, Seethal – Anbau an das bestehende Wohnhaus

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Sachverhalt: Die Eheleute Alexander und Katharina Reiff planen eine Erweiterung des Wohnhauses Seethal 17. Vorgesehen ist dabei ein Anbau einer zweiten Wohneinheit in östlicher Richtung samt Garage für den Eigenbedarf. Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich.

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum geplanten Anbau der Eheleute Reiff das gemeindliche Einvernehmen. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen und dient dem Eigenbedarf. Somit sind die Vorgaben des § 35 Abs. 4 Ziff. 5 BauGB als gegeben anzusehen.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

3.4. Eisl Katharina, Thundorf – Neubau eines Zweifamilienhauses in Gausburg

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 0 gegen: 8

Sachverhalt: Frau Katharina Eisl beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 617 Gemarkung Surheim im Bebauungsplangebiet „Gausburg“ ein Zweifamilienhaus zu errichten. Laut Bebauungsplan ist jedoch lediglich ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit zugelassen. Frau Eisl beantragt deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss verweigert zum Vorhaben von Frau Eisl das gemeindliche Einvernehmen. Die Errichtung eines Zweifamilienhauses ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, da die Charakteristik des Baugebietes überwiegend auf Einfamilienhäuser ausgelegt ist. Das Baugrundstück mit einer Größe von 651 qm unterschreitet zudem die festgelegten Mindestquadratmeter von 700 qm und rechtfertigt auch deshalb keine Verdichtung gegenüber den umliegenden Grundstücken.

~ . ~ . ~

3.5. Auer Josef und Rosmarie, Sillersdorf – Errichtung eines landw. Austragshauses

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Sachverhalt: Die Eheleute Josef und Rosmarie Auer haben eine Anfrage zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Austragshauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3003 Gemarkung Saaldorf in Sillersdorf am Mühlenweg eingereicht. Das Baugrundstück befindet sich baurechtlich im Außenbereich. Sollte eine Einzelgenehmigung als Austragshaus nicht möglich sein, beantragen die Eheleute Auer eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Sillersdorf“. Auf dem Hofgrundstück der Familie Auer befindet sich laut Bebauungsplan „Sillersdorf“ eine ausgewiesene Bauparzelle. Eine Bebauung dieser Parzelle ist jedoch nicht möglich, da das betroffene Grundstück für die Weiterbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Anwesens in Sillersdorf, Schornfeldstraße 1 benötigt wird.

Beschluss: Unter der Vorgabe einer Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB erteilt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Austragshauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3003 Gemarkung Saaldorf. Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes wird darauf hingewiesen, dass eine Ausführung als Hanghaus nicht möglich ist. Eine Entscheidung über eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Sillersdorf“ wird vorerst nicht getroffen.

~ . ~ . ~

4. Ergänzungssatzung „Haberland“; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus dem Anhörverfahren

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: --- gegen: ---

Sachverhalt: Im Rahmen des Erlasses einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil „Haberland“ wurde das Anhörverfahren durchgeführt. Nachfolgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein verweist auf die Eigenverantwortung der Gemeinde hinsichtlich einer ausreichenden Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Angeregt wird der Hinweis auf eigenverantwortliche Absicherung der Hauseigentümer hinsichtlich Grund- und Niederschlagswasserschäden in den Kellern.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0-

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein zur Kenntnis. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird eigenverantwortlich geprüft. Hinsichtlich der Absicherung in Bezug auf Grund- und Niederschlagswasser werden die textlichen Hinweise ergänzt.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Vom Landratsamt Berchtesgadener Land liegen verschiedene Einwendungen vor und die Satzung wird in der vorliegenden Form als nicht zulässig angesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist hinsichtlich der künftigen baulichen Entwicklung und der Erschließung nicht ausreichend gewährleistet, da u.a. ein Teil des Geltungsbereiches durch die angrenzende Bebauung nicht ausreichend geprägt ist. Weiters erreichen die getroffenen Festsetzungen fast die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplanes. Ein derartiger Festsetzungsumfang widerspricht dem BauGB und ist nicht zulässig. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird als Ersatz für die festgesetzten groß- bzw. kleinkronigen heimischen Laubbäume die Pflanzung von Obstbäumen vorgeschlagen, da sich diese besser in das noch traditionell geprägte Orts- und Landschaftsbild einbinden lassen.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss sieht den Einwand des Landratsamtes Berchtesgadener Land in Bezug auf die umfangreichen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung als berechtigt an. Diese werden vollständig überarbeitet und auf das Notwendigste reduziert. Ebenfalls abgeändert wird die vorgesehene Bepflanzung in Obstbäume. Als unbegründet wird der Einwand hinsichtlich der fehlenden geordneten städtebaulichen Entwicklung zurückgewiesen. Sowohl die bauliche Entwicklung wie auch die Erschließung sind ausreichend gewährleistet. Der gesamte Geltungsbereich ist hinreichend durch die angrenzende Bebauung geprägt. Die geplanten Gebäude bilden einen harmonischen Abschluss des Ortes Haberland in Richtung Süden. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung wirkt aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und Baudichte sehr wohl auf das Planungsgebiet. Die zur ausreichenden Erschließung erforderlichen Straßenflächen sind vorhanden, das gemeindliche Kanalnetz sowie die Wasserversorgung müssen lediglich geringfügig erweitert werden. Dies gilt auch für die Stromversorgung.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, aufgrund der umfangreichen Überarbeitung der Ergänzungssatzung das Anhörverfahren zu wiederholen.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

5. 01. Änderung des Bebauungsplanes „Putzenau“ in Surheim; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus dem Anhörverfahren

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: --- gegen: ---

Sachverhalt: Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 07.04.2009 die Durchführung der 01. Änderung des Bebauungsplanes „Putzenau“ in Surheim beschlossen. Im Rahmen des Anhörverfahrens sind nachfolgende Anregungen und Einwendungen eingereicht worden:

Streitwieser Ludwig, Ragging

Herr Streitwieser verweist auf die an den Bebauungsplan angrenzende landwirtschaftliche Fläche samt den damit verbundenen Emissionen. Weiters fordert er die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bei Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss erkennt beide Hinweise als berechtigt an. Beiden Punkten wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch entsprechende Hinweise aber bereits Rechnung getragen.

Zweckverband Surgruppe

Von Seiten des Zweckverbandes Surgruppe wird auf eine bestehende Wasserleitung im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1418 Gemarkung Surheim hingewiesen. Die Baukörper sollten deshalb so situiert werden, dass keine kostenaufwendige Verlegung erforderlich ist.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stellt klar, dass der Geltungsbereich der Änderung das Grundstück Fl.Nr. 1418 Gemarkung Surheim samt Wasserleitung nicht berührt. Unabhängig davon wird jedoch geprüft, ob die bestehende Wasserleitung durch die vorgesehene Bebauung tangiert wird.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Vom Landratsamt Berchtesgadener Land werden die Voraussetzungen für eine beschleunigte Änderung nach § 13 a BauGB in Frage gestellt, da es sich um keine Innenverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Als Rechtsfolge ist das „große Verfahren“ mit Umweltprüfung und gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Weiters werden noch einige redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung vorgeschlagen. Die Untere Naturschutzbehörde fordert eine Konkretisierung der Ortsrandeingrünung. Weiters ist ein übermäßiger Flächenverbrauch bei der neuen Zufahrt zu vermeiden.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0-

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die angeregten redaktionellen Änderungen und die Konkretisierung der Ortsrandbegrünung in die Planung einzuarbeiten. Zum Flächenverbrauch bei der Zufahrt wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei bereits um eine befestigte Fläche handelt, die derzeit als Abstellfläche zur bestehenden Autoausstellungshalle verwendet wird. Als unbegründet wird die Rechtsauffassung hinsichtlich dem beschleunigten Verfahren zurückgewiesen. Sehr wohl handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Innenverdichtung bzw. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Der betroffene Bereich ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Putzenau“ und als Grünfläche dargestellt. Südlich davon befindet sich das Sondergebiet „Altenpflegeheim“. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die bisherige Grünfläche von der bereits bestehenden bzw. geplanten Bebauung (Altenpflegeheim) geprägt. Somit ist von einer Innenverdichtung und Innenentwicklung auszugehen.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Bei den vorgenannten Änderungen der Planung handelt es sich lediglich um Konkretisierungen bereits bestehender Festsetzungen. Eine Wiederholung des Anhörverfahrens ist deshalb nicht erforderlich. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt deshalb die 01. Änderung des Bebauungsplanes „Putzenau“ als Satzung. Grundlage ist die Planzeichnung des Ing.-Büros Spitzauer aus Bayerisch Gmain in der Fassung vom 09.02.2010 samt textlichen Festsetzungen und Begründung.

~ . ~ . ~

6. Änderung des Bebauungsplanes „Schrankbaum III“ in Surheim wegen Kindergartenerweiterung

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: --- gegen: ---

Der Beratungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt, da der Bauantrag für die Erweiterung des Kindergartens im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan genehmigt werden kann.

~ . ~ . ~

7. Bebauungsplan „Photovoltaik“ in Surheim; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Behördenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: --- gegen: ---

Sachverhalt: Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 08.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage“ in Surheim beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung sind nachfolgende Anregungen und Einwendungen vorgebracht worden:

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

E.ON Bayern

Die E.ON Bayern stimmt grundsätzlich dem Bebauungsplan „Photovoltaik“ zu. Die erforderlichen Maßnahmen von Seiten der E.ON für die Anlage Kleingerstetten laufen bereits. Bei der Anlage in Wimpasing könnte je nach Leistungsbedarf eine neue Trafostation erforderlich werden.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der E.ON Bayern zur Kenntnis. Bei Notwendigkeit einer neuen Trafostation dürfen jedoch der Gemeinde keine Kosten entstehen. Ein erforderliches Grundstück ist vom Vorhabensträger zu stellen.

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband lehnt wegen Verunstaltung des Landschaftsbildes und Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen den Bebauungsplan ab.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss weist den Einwand des Bauernverbandes als unbegründet zurück. In Kleingerstetten ist der Standort kaum einsehbar. Aufgrund der topographischen Verhältnisse (Hanglage) und der vorgelagerten Bepflanzung entfaltet die Anlage keine Fernwirkung. Bisher handelt es sich bei der betroffenen Fläche um bepflanztes Unland, aber um keine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Anlage in Wimpasing ist wegen der Größe von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund des bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebes ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet und somit handelt es sich um keinen erheblich schützenswerten Landschaftsraum. Zudem ist durch eine entsprechende Eingrünung der Anlage keine Fernwirkung zu erwarten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Landwirtschaftsamt)

Der Bereich „Kleingerstetten“ wird vom Landwirtschaftsamt als sinnvoll angesehen, da hier der Grundstückseigentümer selbst den wesentlichen Teil der Wertschöpfung aus der Nutzung der Fläche realisieren kann. Der Standort „Wimpasing“ wird abgelehnt. Moniert wird dabei der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen. Die vorliegende Planung trägt zu einer weiteren Verschärfung der schon erheblichen Flächenknappheit in der Landwirtschaft bei.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Die Begründung zur Ablehnung wird vom Bau- und Umweltausschuss grundsätzlich als berechtigt angesehen. Dies gilt vor allem für großflächige Anlagen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Fläche von ca. 2.000 qm, die bereits derzeit nicht vollständig landwirtschaftlich genutzt wird. Beim Grundstückseigentümer handelt es sich um keinen Landwirt. Somit ist unmittelbar auch kein Landwirt in seiner Existenz gefährdet. Aufgrund der Größe ist hier nicht von einer Verschärfung der schon erheblichen Flächenknappheit auszugehen. Somit ist die Ausweisung noch als vertretbar anzusehen. Die Ablehnung wird deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Regierung von Oberbayern

Von Seiten der Regierung erfolgt eine rechtliche Beurteilung der Anlagen. Demnach ist die Anlage in Kleingerstetten an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Bei angemessener und wirksamer Eingrünung stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Die Anlage in Wimpasing kann trotz fehlender Anbindung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden, da das Landschaftsbild durch den angrenzenden Gewerbebetrieb bereits vorbelastet ist und es sich somit um keinen erheblich schützenswerten Landschaftsraum handelt. Vorgabe ist jedoch eine wirksame Eingrünung, damit keine Fernwirkung zu erwarten ist.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen. Die geforderten Eingrünungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Umweltberichts bzw. im Rahmen der Eingriffsregelung auszuarbeiten.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Das Landratsamt Berchtesgadener Land macht auf die rechtlichen Voraussetzungen für Photovoltaikanlagen aufmerksam. Gefordert werden einige redaktionelle Änderungen. Hingewiesen wird darauf, dass es sich derzeit um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt und zwingend ein Umweltbericht mit Ausgleichsflächenregelung notwendig ist. Entsprechende Regelungen werden von der Unteren Naturschutzbehörde vorgegeben.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden als berechtigt angesehen. Planzeichnung und textliche Festsetzungen werden entsprechend den Anregungen überarbeitet. Zusätzliche Festsetzungen wie öffentliche Verkehrsflächen werden aufgenommen, um einen qualifizierten Bebauungsplan zu erhalten. Ein Umweltbericht mit Ausgleichsflächenregelung wird zum Bebauungsplan erstellt und die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Festsetzungen werden aufgenommen.

Helmut Schröcker, Kleingerstetten

Herr Helmut Schröcker beantragt eine Ausdehnung der Photovoltaikfläche im Bereich von Kleingerstetten in Richtung Westen. Die zusätzliche Fläche wird zur Optimierung der Anlage benötigt. Aufgrund der vorgelagerten Bepflanzung und der Topographie ist eine Verschlechterung der bisherigen Vorgaben nicht zu erwarten.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 0 gegen: 8

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag von Herrn Schröcker auf Erweiterung der Anlage in Kleingerstetten ab. Durch die Erweiterung würde die Anlage eine Größenordnung erreichen, die mit einer geordneten Entwicklung nicht mehr vereinbar wäre und sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Redaktionelle Änderungen

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, in die textlichen Festsetzungen eine Rückbauverpflichtung nach 20 Jahren aufzunehmen. Diese soll jedoch mit Option bei Fortführung der Einspeisung versehen sein. Weiters beschließt der Ausschuss, die öffentliche Auslegung und die Behördenanhörung durchzuführen.

~ . ~ . ~

8. Bebauungsplan „Helfau IV“ in Surheim; Behandlung der Anregungen und Einwendungen aus der frühzeitigen Behördenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: --- gegen: ---

Sachverhalt: Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 06.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Helfau IV“ in Surheim beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenanhörung und Öffentlichkeitsbeteiligung sind nachfolgende Anregungen und Einwendungen vorgebracht worden:

Stadt Freilassing

Die Stadt Freilassing macht darauf aufmerksam, dass der durch das neue Gewerbegebiet verursachte Verkehr und seine Auswirkungen nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Der offensichtliche Bedarf an weiteren Gewerbegebieten macht es auch erforderlich, nach effektiven Lösungen zur Abwicklung des überörtlichen und überregionalen Verkehrs zu suchen.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss weist darauf hin, dass sich die Gemeinde sehr wohl bereits vor Einleitung des Bauleitverfahrens mit der Abwicklung des örtlichen und überörtlichen Verkehrs befasst hatte. Die gemeindlichen Gewerbegebiete sind sehr gut an überörtliche Straßen angebunden, ohne bestehende Wohngebiete zu durchfahren. Über die Kreisstraße BGL 2 erfolgt die Anbindung an die B 20 und über die Kreisstraße BGL 3 die Anbindung an die Staatsstraße 2104. Eine Zunahme des Verkehrs im Bereich der Stadt Freilassing ist nur auf den überörtlichen Straßen BGL 2 und B 20 zu erwarten. Bebaute Bereiche werden dadurch nicht tangiert.

IHK München und Oberbayern

Die IHK München und Oberbayern begrüßt die Ausweisung des Gewerbegebietes. Moniert wird allerdings die Emissionskontingentierung, da in der Umgebung keine schützenswerte Nutzungen ersichtlich sind.. Diese Festsetzung soll gestrichen werden.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss hält die Kontigentierung sehr wohl für erforderlich, zumal im Süden -allerdings in erheblichen Abstand- das Wohngebiet „Mairfeld“ in Obersurheim liegt und westlich der Bahnlinie „Freilassing – Mühldorf“ sich die Ortschaft „Am Bahnhof“ befindet. Hier haben die Anwohner ein gewisses Schutzbedürfnis.

E.ON Bayern

Die E.ON Bayern weist darauf hin, dass abhängig vom elektrischen Leistungsbedarf ggf. im Plangebiet die Errichtung von Trafo-Stationen erforderlich ist. Je Station wird eine Fläche von ca. 12 qm benötigt.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und sichert eine Bereitstellung der benötigten Flächen bei Bedarf zu.

Deutsche Telekom

Von der Deutschen Telekom wird eine kostenfreie und ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen für die erforderlichen Leitungen sowie die grunddienstbarkeitliche Sicherung dieser Leitungen gefordert. Die Lage und Dimensionierung der Leitungen ist rechtzeitig abzustimmen. Bei Bepflanzungen darf der Bau und die Unterhaltung von Leitungen nicht behindert werden.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss sieht die Forderungen der Deutschen Telekom grundsätzlich als berechtigt an. Eine grunddienstbarkeitliche Sicherung der Flächen wird aufgrund der vorhandenen Gesetzeslage nicht für notwendig erachtet.

Freiwillige Feuerwehr Surheim

Die Freiwillige Feuerwehr Surheim regt an, zur Sicherung der Löschwasserversorgung ausschließlich Oberflurhydranten zu setzen, da diese auch im Winter uneingeschränkt verwendet werden können. Wenn möglich sollten ein bis zwei Hydranten mehr als vorgeschrieben errichtet werden.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Die Forderung der FFW Surheim wird vom Bau- und Umweltausschuss als berechtigt angesehen. Die Anzahl der Hydranten wird gemeinsam mit der FFW Surheim im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein verweist auf die Eigenverantwortlichkeit bei der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Hinsichtlich Niederschlagswasser ist in den textlichen Festsetzungen zwingend eine wasserrechtliche Erlaubnis vorgegeben. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben. Auch hier ist eigenverantwortlich eine genehmigungsfreie Versickerung zu prüfen. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein keine Angaben zu den Grundwasserständen vor. Deshalb soll darauf hingewiesen werden, dass Unterkellerungen gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern sind. Obwohl im Bebauungsplanbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, soll im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass bei Erdarbeiten auftretender belasteter Boden dem Landratsamt Berchtesgadener Land und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein mitzuteilen sind.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Der Passus hinsichtlich Beseitigung des Niederschlagswassers wird abgeändert. In den textlichen Hinweisen wird auf die eigenverantwortliche Sicherungspflicht gegen Grund- und Niederschlagswasser verwiesen. Ebenso wird ein Hinweis auf Altlasten aufgenommen.

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband hat grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Bemängelt wird allerdings der relativ hohe Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen beim Bau der Zufahrtsstraße (Einschleifung).

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss weist den angesprochenen Flächenverbrauch als unbegründet zurück, da die betroffene Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Helfau IV“ liegt. Es handelt sich hierbei um die Straßenanbindung im Zusammenhang mit der Straßenunterführung bei der Bahnlinie.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Landwirtschaftsamt)

Das Landwirtschaftsamt befürwortet grundsätzlich die Ausweisung des Gewerbegebietes, weist aber darauf hin, dass der Umweltbericht im Zusammenhang mit der Landwirtschaft noch zu ergänzen ist. Weiters wird auf einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen aufmerksam gemacht. Positiv wird hierzu die Abrufung der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Öko-Konto bewertet. Hinsichtlich der geplanten Bepflanzung wird ein ausreichender Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gefordert. Zudem ist auf die Art der Bepflanzung hinsichtlich Höhe zu achten.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Die Ausführungen des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird ergänzt, ausserdem werden die Vorgaben hinsichtlich Bepflanzung überprüft.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

DB Services Immobilien GmbH (Deutsche Bahn)

Von Seiten der Deutschen Bahn wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb heraus geltend gemacht werden können und Immissionen entschädigungslos hinzunehmen sind. Erforderliche Abwehrmaßnahmen sind auf Kosten der Bauwerber bzw. der Gemeinde vorzunehmen. Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden und bestehende Entwässerungseinrichtungen der Deutschen Bahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei Bepflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss verweist auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, wonach u.a. die von der Bahn ausgehenden Immissionen untersucht wurden. Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. Für den Fall des zweigleisigen Ausbaus werden im Gutachten verschiedene Alternativen aufgezeigt. Hinsichtlich Bepflanzung werden Regelungen in die Satzung aufgenommen.

Regierung von Oberbayern

Laut den Ausführungen der Regierung von Oberbayern stehen dem geplanten Gewerbegebiet grundsätzlich Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine ausreichende Eingrünung ist zu achten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Die Ausführungen der Regierung von Oberbayern werden vom Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen. Die angeführten Vorgaben der Regierung wurden bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landratsamt Berchtesgadener Land

Vom Landratsamt Berchtesgadener Land werden einige Änderungen in der Planzeichnung gefordert. Hingewiesen wird auf die nicht unerhebliche Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Von der Unteren Naturschutzbehörde wird die Ergänzung der Begründung dahingehend gefordert, dass bei Umnutzung der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche die Eingriffsregelung anzuwenden ist.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den redaktionellen Änderungen sowie der Ergänzung der Begründung zu. Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild werden bestätigt, allerdings steht dem die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde und des Landkreises durch Ansiedlung von Betrieben sowie die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen gegenüber. Bei Abwägung dieser Belange ist der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild als vertretbar anzusehen.

Niederschrift über die Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Saaldorf-Surheim

Die Sitzung war öffentlich

Saaldorf, 09.02.2010

Redaktionelle Änderungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für den Fall des zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke „Freilassing – Mühldorf“ Auswirkungen und Abwehrmaßnahmen aufgezeigt. Entsprechende Festsetzungen könnten bereits jetzt in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich gegen die Aufnahme von Festsetzungen im Zusammenhang mit dem zweigleisigen Bahnausbau aus, da derzeit dieser zeitlich nicht absehbar ist. Weiters beschließt der Ausschuss die öffentliche Auslegung sowie die Behördenanhörung durchzuführen.

~ . . . ~

9. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing und Bebauungsplan „Nördlich der Zollhäuslstraße“; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: --- gegen: ---

Sachverhalt: Die Stadt Freilassing führt derzeit das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Zollhäuslstraße“ durch. Die Bauleitplanung ist zur Schaffung einer sog. „Driving-Range“ erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3092 und 3100 Gemarkung Saaldorf unmittelbar an der Sur (östlich von Sillersdorf).

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass Belange der Gemeinde Saaldorf-Surheim nicht betroffen sind. Einwendungen oder Anregungen werden deshalb nicht geltend gemacht. Falls für die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3092 und 3100 Gemarkung Saaldorf eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird, sind die Kosten hierfür von der Stadt Freilassing zu tragen.

~ . . . ~

10. Verschiedenes

10.1. Beschlussfassung zur Änderung der Außenbereichssatzung „Breitenloh“

Beschlussfassung: Anwesend: 8 für: 8 gegen: 0

Sachverhalt: Für den Ortsteil Breitenloh wurde im Jahre 1998 eine Außenbereichssatzung erlassen. Am östlichen Ortsrand von Breitenloh wurde der Geltungsbereich ungenau abgefasst. Weiters ist derzeit für die Anwesen Breitenloh 9, 11 und 13 die straßenmäßige Erschließung aufgrund des nur schmal vermessenen Straßengrundes nicht eindeutig erkennbar. Von Seiten der Verwaltung wird deshalb eine Änderung der Außenbereichssatzung vorgeschlagen, um die Abgrenzung zum Außenbereich klarer darzustellen. Weiters ist die Zufahrt zu den Anwesen Breitenloh 9, 11 und 13 als öffentliche Verkehrsfläche in der Außenbereichssatzung darzustellen.

Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für eine Änderung der Außenbereichssatzung „Breitenloh“ aus. Dabei ist der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich von Breitenloh geordneter darzustellen. Die Zufahrt zu den Anwesen Breitenloh 9, 11 und 13 wird als öffentliche Straße in die Planung aufgenommen.