

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Hubert Kreuzpointner
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Robert Judl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Natalie Zettl, Simone Klein, Christina Hochrainer, Andreas Stephi, Roland Eckert,
Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:48 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Vanessa Prechtl

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.07.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint" für den Bereich nördlich der Liegnitzer Straße;**
 - a) **Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes;**
 - b) **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB**
3. **Bauantrag zum Abbruch und Neubau des Bauernhauses, Anbau von Garagen und eines Raumes zur Eiersortierung auf dem Grundstück FlstNr. 1514, Brodhausen 1**
4. **Informationen und Anfragen**
 - 4.1 **Leerrohre: Verlegung und Nutzungskonzept**
 - 4.2 **Badylongelände: Rinnenerosion**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Informationen und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.07.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 06.07.2021 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- | |
|---|
| 2. 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kesselpoint" für den Bereich nördlich der Liegnitzer Straße;
a) Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes;
b) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB |
|---|

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt die Planer **Herr Brüderl** und **Herr Schindlmayr**, die für Fragen zur Verfügung stehen.

Mit Schreiben vom 12.06.2019 informierte die Firma Hawle Armaturen GmbH die Stadt Freilassing über die Notwendigkeit eines Neubaus eines Warenausgangslagers mit LKW-Verladefläche am bestehenden Standort in der

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Liegnitzer Straße 6 in Freilassing. Nach diesen Informationen ist die Errichtung des Warenausgangslagers Grundlage für eine langfristige Standortsicherung in Freilassing.

Die Fa. Hawle beantragt hierzu die Schaffung von Planungsrecht auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing. Die Fa. Hawle ist bereits auf den Flurstücken mit den Fl.-Nrn. 2025/0, 2165/0 und 2024/1 ansässig und plant mit einer Erweiterung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing den Neubau eines Hochregallagers. Die Firma ist nach Information aus dem Schreiben vom 12.06.2019 Eigentümerin des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing.

Dem Schreiben lag auch eine erste städtebauliche Studie zur Lage und Erschließung des Neubaus bei. Vorgesehen ist eine Überplanung des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing sowie eine Erschließung und Anpassung der Nutzung auf der Fläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr.2024/1 und auf Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2165/0 und 2165/1 Gemarkung Freilassing.

Für den Bereich des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing liegt kein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB vor. Der Bereich liegt auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB. Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für den angrenzenden Bereich mit der Fläche des Flurstückes mit der Fl.-Nr.2024/1 und mit den Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2165/0 und 2165/1 Gemarkung Freilassing liegt ein Bebauungsplan vor. Hier gilt die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“.

Die geplante Nutzung weicht von den festgesetzten Nutzungen in der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ ab. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Zur Realisierung des Projektes ist entsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat daher am 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Liegnitzer Straße“, zwischen der Breslauer Straße im Westen und der Liegnitzer Straße im Osten, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte neben der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes im nördlichen Gewerbegebiet der Stadt auch eine Verbesserung für den Bereich südwestlich des Vorhabengrundstückes mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing aufgrund bestehender Erschließungskonflikte und Differenzen zum

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

bestehenden Planungsrecht erzielt werden. Um hier dem im ISEK formulierten städtebaulichen Ziel der Schaffung eines repräsentativen Standortumfeldes für hochwertiges, arbeitsplatzintensives Gewerbe zu entsprechen, sollten entsprechende Standortdefizite zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit bestehender Gewerbegebiete in Freilassing behoben werden. Diese im ISEK formulierten Ziele zielen auf eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität der Gewerbegebiete, auf eine Verbesserung der Einbindung der Gewerbegebiete in das übrige Siedlungsgebiet und auf die Sicherung der Gewerbefläche als solche ab. Um die Bedeutung dieser übergeordneten Ziele zu unterstreichen, wurde auf Empfehlung der Verwaltung in der Stadtratssitzung am 11.11.2019 beschlossen, das Bauleitplanverfahren getrennt vom bestehenden Bebauungsplan „Kesselpoint“ und nicht als Änderung dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Folglich wurde der Beschluss gefasst, einen eigenständigen Bebauungsplan, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Liegnitzer Straße“, aufzustellen (**siehe Anlage 1 zu TOP 2**).

Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Liegnitzer Straße“ befindet sich im Gewerbegebiet im Nordosten der Stadt Freilassing und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1786/14, 1786/20, 1786/28, 1786/29, 1786/30, 1786/31, 1984/3, 2024/0, 2024/1, 2025/5, 2025/6, 2164/0, 2164/1 und Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1786/1, 1786/13, 2025/2, 2165/0 und 2165/1 Gemarkung Freilassing. Der ursprüngliche, in der Stadtratssitzung am 11.11.2019 beschlossene Geltungsbereich (Fassung vom 30.10.2019) ist der **Anlage 2 zu TOP 2** zu entnehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgten Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern im ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich. Hierbei stellte sich eine zukünftige Umstrukturierung des südwestlich angrenzenden Gebiets als längerfristiger Prozess heraus.

Da das Vorhaben der Fa. Hawle allerdings eine zeitnahe Umsetzung erfordert, soll nunmehr zielgerichtet zur Verwirklichung des konkreten Vorhabens der räumliche Umfang des Bauleitplanverfahrens verringert werden. Aufgrund des geringeren räumlichen Planungsumgriffs und der neuen Zielsetzung benötigt es nicht mehr einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Ziel und Zweck der Planung können durch die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Kesselpoint“ umgesetzt werden.

Auch ohne die Überplanung des südwestlich des Vorhabengrundstückes mit der Fl.-Nr. 2024/0 Gemarkung Freilassing angrenzenden Gebiets ist die geplante 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Mit der 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ werden u.a. folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung und Ausbau des Gewerbestandortes Freilassing durch Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe
- Nachverdichtung und Qualifizierung von bestehenden Gewerbeflächen
- Verkehrsmindernde Siedlungsentwicklung

Der nun angestrebte Geltungsbereich der 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ beschränkt sich auf die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2024/0 und 2024/1 sowie auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2025/0, 2025/2 und 2165/0 der Gemarkung Freilassing (**siehe Anlage 3 zu TOP 2**).

Der ca. 1,8 ha umfassende Geltungsbereich der Änderung liegt am nördlichen Rand des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich im Westen umfasst den Bereich der zuletzt errichteten Halle im Nordwesten des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Hawle am Ende der Liegnitzer Straße sowie die westlich daran anschließende, zur Erweiterung vorgesehene Fläche. Diese reicht im Norden und Westen an die Stadtgrenze heran. Neben dem für die Erweiterung vorgesehenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 2024/0 mit einer Fläche von 9.875 m² und dem bereits bebauten Grundstück mit der Fl.-Nr. 2024/1 mit 2.395 m² umfasst der Teilbereich auch einen Teil des ebenfalls bebauten Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2165/0 im Umfang von 5.005 m² sowie einen Teil des öffentlichen Straßengrundstücks mit der Fl.-Nr. 2025/1 der Liegnitzer Straße mit ca. 488 m².

Der Teilbereich im Osten umfasst eine Fläche von 575 m² am östlichen Rand des Betriebsgeländes der Fa. Hawle im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2025/0. Dieser Teilbereich grenzt unmittelbar an den Sonnwiesgraben.

a) Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes

Es liegt ein Vorentwurf zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“, bestehend aus Satzung und Lageplan, jeweils in der Fassung vom 20.07.2021 (**siehe Anlagen 4 und 5 zu TOP 2**) mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 20.07.2021 vor (**siehe Anlagen 6 und 7 zu TOP 2**).

Dem Bebauungsplanvorentwurf liegen u.a. folgende Konzeptionen zugrunde:

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ gliedert sich in zwei Teilbereiche, Teilbereich 32.1 und 32.2. Hierbei wird für den Teilbereich 32.2 ausschließlich ein Teil des notwendigen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

naturschutzrechtlichen Ausgleichs festgesetzt (siehe auch Unterpunkt „Naturschutzfachlicher Ausgleich“).

Art der baulichen Nutzung:

- Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Abweichend von der BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
Nicht zulässig sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
Nicht zulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

- Das Planungskonzept sieht zwei Baufenster vor.
Eines im Westen des Teilbereichs 32.1 auf dem unbebauten Grundstück mit der Fl.-Nr. 2024/0 (Baufläche 53) und eines im Osten des Teilbereichs 32.1 auf den bereits bebauten Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2024/1 und 2165/0 (Baufläche 51).
- Zwischen den beiden Bauflächen 51 und 53 ist eine Fläche, die ab einer Höhe von 425,0 m NHN überbaut bzw. überdacht werden darf, vorgesehen.
- Nördlich dieser Fläche im Bereich zwischen Baufläche 51 und 53 ist eine Fläche, die nur unterbaut werden darf, festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

- Im GEe ist eine GRZ von 0,8 zulässig.
- Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe der Hauptgebäude ist mit Planeintrag festgesetzt.
In der Baufläche 53 ist im westlichen Bereich innerhalb des Baufensters eine Wandhöhe von 442,50 m über NHN und im östlichen Bereich von 434,50 m über NHN vorgesehen.
In der Baufläche 51 wird eine Wandhöhe von 432,50 m über NHN festgesetzt.
- Im Bereich der Fläche, die ab einer Höhe von 425,0 m NHN überbaut bzw. überdacht werden darf, ist eine Wandhöhe von 432,50 m über NHN zulässig.

Grünordnung:

- Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festgesetzt. Es sind Maßnahmen zur (Ortsrand-)Eingrünung vorgesehen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Für die Durchgrünung ist die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Obstbäumen vorgesehen.

- Es sind Flächen zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser im Planbereich vorgesehen, welche eine Versickerung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht ermöglichen.
- Im östlichen Bereich der Baufläche 53 ist darüber hinaus eine Fläche für extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

- Es wird vorgesehen, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs der 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ erbracht wird.
- In den Teilbereichen 32.1 (auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2024/0) und 32.2 (Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2025/0) sind entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) vorgesehen.
- Im Teilbereich 32.1 Erweiterungsbereich bzw. am Rand des Gewerbegebiets, ist im Übergang zur freien Landschaft an der Nord- und Westseite der vorgesehenen Bebauung, an den Außengrenzen des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 2024/0, eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass eine mind. 10 m breite Grünfläche mit mehrreihigem Gehölz aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln ist.
- Für den Teilbereich 32.2 ist die Anlage einer Obstwiese über mäßig artenreichem bis artenreichem Extensivgrünland vorgesehen.

Immissionsschutz:

Es werden Lärmkontingente festgesetzt.

Bauliche Gestaltung:

- Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Für die Farbe der Gebäudefassaden innerhalb der Baufläche 53 ist ein heller Grauton zulässig. Die Fassaden sind in einem einheitlichen Farbton ohne farbliche Gliederung oder farbliche Akzente auszuführen.

Die Verwaltung empfiehlt den Vorentwurf, bestehend aus Satzung und Lageplan, zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ jeweils in der Fassung vom 20.07.2021 (**siehe Anlagen 4 und 5 zu TOP 2**) mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 20.07.2021 (**siehe Anlagen 6 und 7 zu TOP 2**) zu billigen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Im Gremium wird festgestellt, dass in der Nähe ein Überschwemmungsgebiet sei und deshalb wird bzgl. der Versickerung nachgefragt, ob ein entsprechender Abstand zum Grundwasser eingehalten werden könne.

Außerdem wird im Gremium darauf hingewiesen, dass das nahegelegene Gelände der Firma Schnitzer bei Starkregen schon häufig in Mitleidenschaft gezogen worden sei. Es wird nachgefragt, welche Vorkehrungen in Hinblick auf den Hochwasserschutz getroffen würden.

Herr Schindlmayr erklärt, dass der Sonn Wiesgraben schon immer ein Thema gewesen sei. Es sei genügend Abstand zum Sonn Wiesgraben vorhanden und es bestünden diesbezüglich keine Befürchtungen. Ein gewisses Restrisiko würde immer bleiben. Es soll eine artenreiche Wiese geschaffen werden. Bei Bedarf könnte das Niveau auch noch angepasst werden. Momentan würden sich damit aber keine Möglichkeiten verbaut werden.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass derzeit in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sowie den benachbarten Gemeinden Ainring und Saaldorf-Surheim eine interkommunale Vereinbarung bzgl. Hochwasserschutz erarbeitet würde. Die Gemeinden Teisendorf und Anger sollen auch mit ins Boot geholt werden, da sich hier bei Starkregen ebenfalls Auswirkungen bis nach Freilassing ergeben könnten.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob die farbliche Gestaltung des Gebäudes tatsächlich zwingend vorgeschrieben werden müsse oder ob dies nicht dem Vorhabenträger selbst überlassen werden könne.

Herr Brüderl führt auf, dass durch die Höhe des Gebäudes ein Eingriff in das Landschaftsbild gegeben sei und deshalb Maßnahmen zur Minimierung getroffen werden müssten. Dies könne durch die Farbgebung sowie die Eingrünung erreicht werden. Die Farbgebung sei mit der Firma Hawle auch abgestimmt worden.

Herr Schindlmayr verweist auf eine Abbildung im Umweltbericht, in der ersichtlich ist, dass durch die Festsetzung einer einheitlichen, hellgrauen Farbgestaltung des Gebäudes die Höhe und das Volumen des Baukörpers nicht so stark auffallen würde und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering gehalten würde.

Im Gremium wird die Begrünung und die Tatsache, dass der Ausgleich auf der eigenen Fläche stattfindet, sehr positiv gesehen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Im Gremium wird geäußert, dass in der Verkehrsuntersuchung die Verkehrsströme über Untereichet nicht berücksichtigt worden seien. Laut Anliegern würde diese Straße jedoch häufig von Mitarbeitern für die Zufahrt zum Gelände genutzt.

Frau Klein erläutert, dass Untereichet für den Schwerlastverkehr nicht ausgebaut sei und auch für die Mitarbeiter die Zufahrt über die Liegnitzer Straße möglich sei. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und in Abstimmung mit der Firma Hawle sei die Entwicklung bis 2030 beleuchtet worden und es sei im Zuge des geplanten Baus eines automatisierten Hochregallagers von keiner erheblichen Mehrung von Mitarbeitern auszugehen.

Seitens des Gremiums wird betont, dass in Untereichet auch aufgrund der Surheimer Straße eine doppelte Verkehrsbelastung, vor allem zu Beginn und Ende der üblichen Arbeitszeiten, vorhanden sei. Es wäre gut, wenn die Firma Hawle gegenüber den Mitarbeitern darauf hinwirken könnte, dass dies eingedämmt wird.

Frau Klein weist abschließend darauf hin, dass im Zuge der Erweiterung, wie im Bebauungsplanvorentwurf ersichtlich, Stellplätze auf der überplanten Fläche, die über die Liegnitzer Straße erreichbar seien, vorgesehen würden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Vorentwurf zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ in der Fassung vom 20.07.2021 und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2021 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ ausgelegt:

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

- Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 20.07.2021 (siehe Anlage 4 zu TOP 2)
- Vorentwurf des Lageplans in der Fassung vom 20.07.2021 (siehe Anlage 5 zu TOP 2)

- Vorentwurf der Begründung in der Fassung vom 20.07.2021 (siehe Anlage 6 zu TOP 2)
- Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2021 (siehe Anlage 7 zu TOP 2)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 29.06.2021 (siehe Anlage 8 zu TOP 2)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 20.07.2021 (siehe Anlage 9 zu TOP 2)
- Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom Juli 2021 (siehe Anlage 10 zu TOP 2)
- Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 32. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kesselpoint“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom 20.07.2021 und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2021 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Bauantrag zum Abbruch und Neubau des Bauernhauses, Anbau von Garagen und eines Raumes zur Eiersortierung auf dem Grundstück FlstNr. 1514, Brodhausen 1

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

Der Sohn des Eigentümers des Grundstückes FlstNr. 1514, Brodhausen 1, beabsichtigt den Abbruch und Neubau des Bauernhauses sowie den Anbau von Garagen und eines Raumes zur Eiersortierung. Die Außenmaße des neuen landwirtschaftlichen Wohngebäudes sollen 9,99 m x 13,49 m betragen, hinzu kommt eine Garage mit einem Raum zur Eiersortierung mit den Maßen 6,25 m x 14,36 m. Die Firsthöhe des landwirtschaftlichen Wohngebäudes wird mit 11,01 m

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

um ca. 1,40 m höher als die des Bestandsgebäudes. Die Neigung des Satteldaches soll mit 30 ° identisch mit der des bestehenden Gebäudes sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlstNr. 1514, Brodhausen 1, befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

In dem abgegebenen Formblatt zur Wohnflächenberechnung ist ersichtlich, dass – unter anderem aufgrund der durch die Anhebung des Daches entstehenden Räume im Dachgeschoss- eine Wohnfläche von 313 m² errichtet werden soll. Da Gebäude im Außenbereich hier nur zulässig sind, soweit sie der Landwirtschaft dienen und hierfür erforderlich sind, wurde um diesbezügliche Stellungnahme gebeten. Daraufhin gab der Bauherr folgende Stellungnahme ab:

„Die hohe Wohnraum-Fläche ergibt sich aus mehreren Gründen. So soll das neue Haus das alte Bauernhaus ersetzen, dies hat eine Ost-West Breite von 13,5 m und ist auf der Nordseite an einen Stall angebunden. Diese Anbindung sollte im Neubau erhalten werden, hierfür muss auch dieses Haus eine Breite in Ost-West Richtung von 13,5 m aufweisen. Auch die Höhe des Gebäudes sollte ähnlich der des alten Hauses sein, um vor allem aus Südrichtung ein optisch stimmiges Bild abzugeben. Um aus Ost- oder West-Sicht ein stimmiges Bild zu erreichen ist auch eine Erstreckung in Nord-Süd Richtung von 9 m und mehr sinnvoll. Ein weiterer Punkt ist, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb mehr Platz benötigt wird, so werden Hauswirtschaftsraum und Bad im Erdgeschoss nur benötigt, um zum Ablegen der Arbeitskleidung eine Schleuse zwischen schmutzig und sauber zu bilden, eine so genannte „Schmutzschleuse“. Das Büro im 1. Stock wird nur aufgrund der Landwirtschaft benötigt. Um die Aufbewahrungspflicht für Sackanhänger, Transportsiegel und Rückstellproben trocken und sicher zu gestalten, ist Dachraum 2 eingeplant. Für die Aufbewahrungspflicht von Büromaterialien und Akten ist Dachraum 1 eingeplant. Zuletzt ist noch anzuhängen, dass das jetzige Bauernhaus in seiner aktuellen Form seit über hundert Jahren bewohnt wird. In dieser langen Zeit haben oft mehrere Generationen in diesem Haus gewohnt, dies soll auch im neuen Haus bei Bedarf möglich sein, wenn auch schwieriger, da kleiner. Auch 1-2 Azubiwohnungen/ Zimmer sollten für die Zukunft in das Haus integrierbar sein, da in der landwirtschaftlichen Ausbildung Familienanbindung zum Standard zählt. Dachraum 3 und Dachraum 4 wären hierfür geplant. Ebenfalls ist anzumerken, dass für das neue Haus fast keine neue Baufläche benötigt wird und somit der Außenbereich im größtmöglichen Ausmaß geschützt wird.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Mit freundlichen Grüßen“

Im Gremium wird betont, es sei erfreulich, dass auch an die Ausbildung gedacht würde und die Landwirtschaft erhalten werden soll. Aus diesem Grund wird auch die im Beschlussvorschlag vorgesehene Auflage „dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten das geplante Vorhaben in der beantragten Größe als der Landwirtschaft dienend einstuft“ hinterfragt bzw. als überflüssig erachtet.

Im Gremium besteht Einigkeit darüber, dass die Auflage aus dem Beschlussvorschlag herausgenommen werden sollte.

Herr Drechsler erklärt, dass dies möglich sei, aber sich deshalb nichts an der rechtlichen Situation ändern würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 06.04.2021 zum Abbruch und Neubau des Bauernhauses sowie dem Anbau von Garagen und eines Raumes zur Eiersortierung auf dem Grundstück FlstNr. 1514, Brodhausen 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Informationen und Anfragen

4.1 Leerrohre: Verlegung und Nutzungskonzept

Stadratsmitglied Kreuzpointner weist darauf hin, dass beim Straßenausbau derzeit gleich Leerrohre mitintegriert würden. **Herr Kreuzpointner** würde gerne wissen, ob ein Plan vorhanden sei, an welchen Stellen überall Leerrohre vorhanden seien und ob ein Nutzungskonzept bestehe. Sollte ein solches nicht vorhanden sein, wäre es auf alle Fälle sinnvoll ein solches zu erstellen. Denn in Freilassing gäbe es noch einige ausbaufähige Stellen.

Herr Eckert erklärt, dass 2018 ein Masterplan zum Breitbandausbau erarbeitet worden sei, in dem ein Breitbandanschluss mit Glasfaser im ganzen Stadtgebiet seitens der Stadt aufgeplant wurde. 2019 sei dann ein Grundsatzbeschluss gefasst worden, dass bei künftigen Straßenausbauten der Masterplan umgesetzt werden soll, also immer gleich Leerrohre mitverlegt würden. **Herr Eckert** führt zudem auf, dass ein Netzausbau auch an den Netzbetreibern liegen würde. Inwieweit ein

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9
vom 27. Juli 2021
- öffentlich -

Ausbau erfolgen könne, sei von vorhandenen Knotenpunkten abhängig und für den Betrieb seien Netzbetreiber notwendig. Bei diesen stehe allerdings die

Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Es habe jedoch auch keinen Sinn, überall Leerrohre für Glasfaser einzubauen, wenn sich dann kein Betreiber finden würde, der einen Ausbau zusichert. Zudem sei nun auch die Einstellung eines Breitbandpaten geplant.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass ein aktueller Übersichtsplan zur Verfügung gestellt werden könnte.

Stadtratsmitglied Kreuzpointner betont, dass auch auf Firmen zugegangen werden sollte, ob ggf. Interesse bestehen würde, selbst ein Netz zu betreiben. Dies sei nämlich durchaus vorstellbar.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.2 Badylongelände: Rinnenerosion
--

Stadtratsmitglied Schwaiger weist auf eine vorhandene Rinnenerosion aufgrund des starken Regens am Gelände des Badylons hin. Hier sollte eine entsprechende Bepflanzung etc. vorgesehen werden, damit dem künftig entgegengewirkt würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies mit Frau Riehl abgestimmt werden würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 15:48 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 22.09.2021 genehmigt.

Freilassing, 31.08.2021
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.