

# 1. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energie- ausschusses

**Sitzungstag: 16.01.2017**



Die folgenden neun Beratungs- und Abstimmungsberechtigten wurden ordnungsgemäß geladen.

## Mitglieder des Ausschusses:

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Josef Flatscher  
Stadträte: Standl Max  
Schatzl August  
Kapik Josef  
Fürle Helmut  
Rilling Edeltraud  
Pfeffer Franz  
Löw Florian  
Judl Robert

Es sind anwesend:	als Vertreter für:	Abwesenheitsgrund:
<i>Vorsitzender:</i>		
<i>Erster Bürgermeister Josef Flatscher</i>		
Hans Peter	Fürle Helmut	
Standl Max		
Kapik Josef		
Schacherbauer Gottfried ab 15:02 Uhr	Schatzl August	
Löw Florian		
Rilling Edeltraud		
Pfeffer Franz		
Judl Robert ab 15:04 Uhr		

## Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Drechsler  
Herr Hiebl ab 15:55 Uhr  
Frau Schenk ab 15:55 Uhr  
Frau Prechtl  
Frau Weber

ProtokollführerIn:  
Claudia Weber

Sitzungsende: 16:41 Uhr

Sitzungsgeld gemeldet:  
Dateimanager:  
Internet:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses um 15.00 Uhr. Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses und der Presse im Sitzungssaal. Der Vorsitzende stellt fest, dass Ladung und Tagesordnung ordnungsgemäß zugestellt wurden.

Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses ist gegeben.

Der öffentlichen Sitzung liegt folgende

## **I. Öffentlicher Teil**

### **Protokollgenehmigung**

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.12.2016 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

### **Bauleitplanung**

2. 68. Änderung des Bebauungsplanes Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz; Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung); Satzungsbeschluss

### **Bauanträge**

3. Bauantrag von Rudolf Lutz zum Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1430/1 an der Römerstraße
4. Bauantrag von Christine und Martin Holzner zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1429, Römerstraße 63

### **Informationen aus der Verwaltung**

### **Wünsche und Anfragen**

## **1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Sitzung vom 05.12.2016 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Beschluss: 7 : 0**

*Herr Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer betritt um 15:02 Uhr den Sitzungssaal.*

**2. 68. Änderung des Bebauungsplanes Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz; Ergebnis der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Abwägung); Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 30.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Mitterfeld mit Kirch- und Stadt-  
platz zu ändern (68. Änderung).

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Nach-  
verdichtung und damit Schaffung von Wohnraum. Die geplante Nachverdichtung soll durch Auf-  
bringung eines zusätzlichen Geschosses (mit flacher Dachneigung) auf die vorhandenen dreige-  
schossigen Baukörper entlang der Vinzentiusstraße und des Mozartplatzes erfolgen. Auf den Par-  
zellen 1 und 5 ist dies aufgrund der vorhandenen Bausubstanz (aus den 50`er Jahren) nicht mög-  
lich. Hier sollen neue, 4 – geschossige Baukörper entstehen.  
Zur Deckung des Stellplatzbedarfes werden die vorhandenen Freiflächen mit 3 Tiefgaragen unter-  
baut.

In der Zeit von 22.06.2016 bis 22.07.2016 lag der Entwurf in der Fassung vom 09.05.2016 öffent-  
lich aus. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan geändert und er-  
hielt die Fassung 19.09.2016

Am 19.09.2016 wurde hat der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschlossen, die Öffentlich-  
keits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Be-  
bauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.09.2016 lag in der Zeit vom 26.10.2016 bis  
28.11.2016 öffentlich aus.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

**1. Bayernwerk, Schreiben vom 26.10.2016**

Die Bayernwerke verweisen auf ihre Stellungnahme vom 30.06.2016 und weisen darauf hin, dass  
diese ihre Gültigkeit auch weiterhin uneingeschränkt behält. Aus Sicht der Bayernwerke bestehen  
gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die  
Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

*Stellungnahme der Verwaltung zu 1:*

*Den Forderungen der Bayernwerke wurde in der Planung Rechnung getragen.*

*Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen wird nicht beeinträchtigt.*

**Beschluss: 8 : 0**

***Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von der Stellungnahme der der Bay-  
ernwerke Kenntnis, eine Planänderung ist nicht veranlasst***

Herr Stadtrat Judl betritt um 15:04 Uhr den Sitzungssaal

**2.1 Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land, Kreisbrandrat Josef Kaltner,  
Schreiben vom 29.10.2016**

Seitens der Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land besteht Einverständnis mit der vorgelegten Bauleitplanung.

Vorsorglich weist Herr Kaltner darauf hin, dass die baurechtlich eingeführten Richtlinien für Feuerwehrflächen zu beachten sind. Außerdem kommt der Hinweis, dass durch die Erhöhung der Geschossigkeit der Baukörper zusätzliche Flächen für die Feuerwehr zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter erforderlich werden können. Dieser Nachweis ist jedoch im Genehmigungsverfahren in den jeweiligen Brandschutznachweisen gesondert darzustellen. Dazu kommt auch der Hinweis, dass für diesen Fall die Tiefgaragendecken im Bereich der Einsatzwege für die Feuerwehr entsprechende Tragfähigkeit aufweisen müssen. Weiters weist Herr Kaltner darauf hin, dass bei der Planung der Tiefgarage darauf zu achten ist, dass an jeder Stelle das digitale Behördenfunknetz mit mind. 88 dBm Feldstärke vorhanden sein muss.

## **2.2 Freiwillige Feuerwehr Freilassing, Schreiben vom 1.11.2016**

Vertreten durch 1. Kommandant Herrn Rochus Häuslmann

Herr Häuslmann teilt mit, dass aus Sicht der Feuerwehr gegen die geplante Änderung nichts einzuwenden ist, wenn sämtliche brandschutztechnischen Auflagen eingehalten werden. Ausdrücklich werden hier die Feuerwehrezufahrten und deren Kennzeichnung benannt.

*Stellungnahme der Verwaltung zu 2.1 und 2.2:*

*Eine Änderung der Planung und Satzungstexte ist nicht notwendig, Brandschutzbelange werden im Rahmen der Einzelgenehmigungen über den gesondert zu erstellenden Brandschutznachweis berücksichtigt.*

**Beschluss: 9 : 0**

***Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von den Stellungnahmen der Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land und der Freiwilligen Feuerwehr Freilassing Kenntnis, eine Planänderung ist nicht veranlasst.***

## **3. ESB, Energie Südbayern**

verspätet ist am 7.12.2016 das Schreiben der ESB, Energie Südbayern eingegangen, dabei äußert sich die ESB nicht zur Bauleitplanung.

*Stellungnahme der Verwaltung zu 3.:*

*Es besteht kein Handlungsbedarf*

**Beschluss: 9 : 0**

***Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von der Stellungnahme der ESB Kenntnis, eine Planänderung ist nicht veranlasst.***

## **4. Stellungnahme Landratsamt BGL**

### **4.1 AB 321 Immissionsschutz**

AB 321 Immissionsschutz teilt mit, dass die Hinweise der letztmaligen Stellungnahme in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet wurden, aus diesem Grund bestehen daher aus fachtechnischer Sicht keine grundlegenden Einwände.

*Stellungnahme der Verwaltung zu 4.1:*

*Eine Plan- oder Satzungsänderung ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht notwendig.*

#### **4.2 FB 31 Bauen und Planungsrecht**

- a) FB 31 weist darauf hin, dass der bestehende Bebauungsplan derzeit nur ein «einfacher BBP» i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB ist, die 68. Änderung stellt jedoch einen «qualifizierten Bebauungsplan» i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB dar, diese Änderung sollte entsprechend begründet werden.
- b) FB 31 erhebt Bedenken bzgl. der Abstandsflächen nach BayBO und verweist darauf, dass diese teilweise nicht eingehalten werden können. Aus Sicht des FB 31 ist die Nicht-Einhaltung teilweise nicht gerechtfertigt, konkret wird hierbei auf das Fremdgrundstück Flur-Nr. 368 verwiesen.

*Stellungnahme der Verwaltung zu 4.2.a:*

*«qualifizierter BBP»*

*Wie in der Begründung unter Teil A, 3 «Ziel der Änderung» ausgeführt, soll eine sozialverträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes entstehen. Um diese Ziele zu erreichen macht es Sinn, auch das zukünftige Maß der baulichen Nutzung konkret festzusetzen. Mit Ausnahme des «Maßes der baulichen Nutzung» waren bereits im rechtskräftigen BBP alle städtebaulichen Grundzüge wie z. B. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Mit dieser 68. Änderung soll dem Bauwerber die Möglichkeit eröffnet werden das Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 zu realisieren.*

*Um der Anregung des FB 31 Rechnung zu tragen wird vorgeschlagen, die Begründung unter Punkt 3 «Ziel der Änderung» wie folgt zu ergänzen:*

*Der Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ wurde im Jahr 1960 noch als Verordnung erlassen. Es handelt sich um einen sog. übergeleiteten Bebauungsplan (§ 233 Abs. 3 BauGB). Die Verordnung ist nach 20 Jahren außer Kraft getreten, die Planzeichnung mit den enthaltenen Festsetzungen gilt aber weiter. Mit Ausnahme des «Maßes der baulichen Nutzung» waren bereits im bestehenden BBP alle städtebaulichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) gem. dem § 30 Abs. 1 BauGB enthalten.*

*Der Gesetzgeber hat sich in den letzten Jahren immer mehr aus den baurechtlichen Genehmigungsverfahren zurückgezogen und die gesetzlichen Vorgaben geändert, um insbesondere eine Verfahrensbeschleunigung zu erreichen. Es darf hier z.B. auf das vereinfachte Genehmigungsverfahren oder die Möglichkeit, Bauvorhaben im sog. Freistellungsverfahren zu verwirklichen, verwiesen werden.*

*Nachdem beim Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ wie oben ausgeführt, bis auf das Maß der baulichen Nutzung, bereits alle, für eine Qualifizierung erforderliche Festsetzungen enthalten sind, bot es sich an, die Änderung qualifiziert zu erlassen und so den Intentionen des Gesetzgebers zu folgen, städtebauliche Ziele schnell verwirklichen zu können.*

*Stellungnahme der Verwaltung zu 4.2.b:*

*«Abstandsflächen nach BayBO»*

*In Anlage 3 zur Bebauungsplanänderung wird in farbiger Darstellung die Abstandsflächen-situation entsprechend dem Änderungsplan dargestellt. Diese Darstellung zeigt, dass es innerhalb des Quartiers zu keinen unzulässigen Überschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen kommt.*

*Die dargestellten Überdeckungen der Abstandsflächen untereinander innerhalb des Planbereiches sind gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayBO zulässig, da die Gebäude in einem Winkel von mehr als 75° zueinanderstehen.*

*Hinsichtlich der nördlichen Abstandsflächen der Gebäude auf den Parzellen Nr. 6 und 7 ergibt sich folgende Situation:*

*Die nördlichen Abstandsflächen der Gebäude Mozartplatz 1/2 und 3 fallen unter Zugrundelegung der vollen zulässigen Wandhöhe lt. Bebauungsplanänderung in die öffentliche Straße „Mozartplatz“ und in die, an die öffentliche Straße angrenzende rechtsverbindlich festgesetzte Parkfläche Flur-Nr. 299/11.*

*Für die nördliche Abstandsfläche Mozartplatz 4 kann das 16 m-Privileg gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO angewendet werden (siehe Anlage 5 Simon/Busse, Kommentar zur Bayerischen Bauordnung, Seite 179 oben zu Art. 6 BayBO).*

*Bei Ausschöpfung der vollen Wandhöhe von 12,8 m (lt. Festsetzung in der Bebauungsplanänderung) fällt somit die nördliche Abstandsfläche mit  $\frac{1}{2} H = 6,4$  m ca. 20 cm über die Mitte der Verkehrsfläche, nicht jedoch in die Grundstücksfläche von Flur-Nr. 368, wie in der Stellungnahme FB 31 ausgeführt. Diese geringfügige Überschreitung, lediglich in der Verkehrsfläche liegend, hat keinerlei nachteilige Auswirkungen auf das Grundstück Flur-Nr. 368, da es selbst bei vollflächiger Ausnutzung des Baufensters auf Flur-Nr. 368 zu keiner unzulässigen Überschneidung der Abstandsflächen kommen kann (siehe beiliegende Anlage Nr. 5 im Maßstab 1 : 200).*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2a BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Der Gesetzgeber lässt diese planungsrechtliche Reduzierung bauordnungsrechtlicher Mindestabstände ausdrücklich zu, fordert aber eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den ordnungsrechtlichen Schutzgütern. Diese ordnungsrechtlichen Schutzgüter wie z. B. Licht, Luft und Sonne werden durch diese geringfügige Überschreitung in keinsten Weise tangiert, somit ist u. E. diese Überschreitung auch gerechtfertigt. Der sich aus § 29 Abs. 2 Bau BG folgende grundsätzliche Vorrang des Ordnungsrechts gegenüber dem Planungsrecht wird durch diese geringfügige Überschreitung nicht außer Kraft gesetzt, da es mit Ausnahme dieses Tatbestandes keine weiteren Überschreitungen der Abstandsflächen gibt.*

*Die Verwaltung teilt die Bedenken von FB 31 nicht und empfiehlt in der Begründung eine Änderung dahingehend vorzunehmen, dass auf die Überschreitungen explizit hingewiesen wird, mit dem Hinweis, dass dadurch nachbarliche Schutzgüter nicht tangiert werden, auch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf Flur-Nr. 368 werden durch diese geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen nicht eingeschränkt. Die Überschreitung ist vertretbar und dem städtebaulichen Ziel geschuldet, dringend erforderlichen neuen Wohnraum durch eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung, ohne Verringerung des Freiflächenangebotes, zu schaffen. Es darf dazu insbesondere auch auf die städtebaulichen Ausführungen in Nr. A/3 der Begründung verwiesen werden.*

Punkt 4 der Begründung wird wie folgt neugefasst:

*Ziel der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung ist es, für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Wohnungen zu sorgen, den Wohnfrieden der Nachbarn zu bewahren und baulichen Brandschutz zu gewährleisten.*

*Durch die Festsetzung von engen Baufenstern, max. Wandhöhen und Dachneigungen werden ausreichende Abstände zwischen den betroffenen Gebäuden garantiert. Die nach der Bayerischen Bauordnung geforderten Abstände werden, mit Ausnahme der nördlichen Abstandsflächen der bestehenden Gebäude auf den Parzellen 6 und 7, eingehalten. Eine Überschreitung der Abstandsfläche liegt bereits bei den bestehenden Gebäuden (also ohne Aufstockung) vor. Die Abstandsflächen der Gebäude Mozartplatz 1/2 und 3 reichen über die gesamte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Parkfläche des Mozartplatzes hinein. Durch die Aufstockung dieser Gebäude um ein Vollgeschoß vergrößert sich auch die notwendige Abstandsfläche Richtung Mozartplatz. Durch die große Entfernung der nördlich angrenzenden, im gültigen Bebauungsplan ebenfalls 4-geschossig festgesetzte Bebauung, ist keinerlei Beeinträchtigung der oben dargestellten Schutzgüter zu befürchten. Der Abstand zwischen diesen Gebäuden beträgt im Minimum ca. 40 m, also ein Mehrfaches der insgesamt vorgeschriebenen Abstandsfläche.*

*Beim Gebäude Mozartplatz 4 reicht die Abstandsfläche (mit einer Breite von ca. 10 m) 20 cm über die Straßenmitte. Diese sehr geringfügige Überschreitung der Abstandsfläche führt zu keiner Beeinträchtigung von Schutzgütern.*

*Die festgesetzten Abstandsflächenreduzierungen sind im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, dringend erforderlichen Wohnraum, ohne zusätzlich Flächenversiegelung zu schaffen («flächensparendes Bauen»), nicht nur vertretbar, sondern gerechtfertigt.*

Herr Stadtrat Löw erkundigt sich, wer der Eigentümer der Flst.Nr. 368 sei, und ob dieser Bescheid wisse. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, so Herr Drechsler war die Möglichkeit zur Einsichtnahme ausreichend gegeben.

**Beschluss: 9 : 0**

***Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von der Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land Kenntnis. Die Begründung wird unter Punkt 3 und Punkt 4 wie oben aufgeführt ergänzt.***

Aus der **Öffentlichkeit** ist lediglich eine Stellungnahme der WBR selber eingegangen:

**Wohnungsbau Rupertwinkel e.G., Schreiben vom 09.11.2016**

Die Wohnungsbau Rupertwinkel e.G. stellt im Rahmen der öffentlichen Auslegung den Antrag, den südlichen Zufahrtsbereich zur Tiefgarage zwischen Vinzentiusstr. 17/19 und Raiffeisenstr. 2/4 um 10 m nach Osten zu verlagern, um eine wirtschaftlichere Erschließung der Tiefgarage zu erzielen.

***Stellungnahme der Verwaltung:***

*Die Verwaltung sieht in dieser Verlagerung der TG-Abfahrt kein Problem, der betroffene südliche Nachbar der TG-Einfahrten wird durch diese Verlagerung nicht negativ beeinträchtigt, im Gegenteil, die zukünftige Ein/Ausfahrt rückt vom gegenüberliegenden Wohngebäude Raiffei-*

*senstr. 5 ab und folgt so den Empfehlungen des Immissionsschutzes, «Zufahrtsrampen möglichst nicht gegenüber schutzbedürftigen Gebäuden anzuordnen».*

*Nachdem in den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde, dass die zur Raiffeisenstr. hin gelegenen Tiefgaragenrampen entsprechend zu verkleiden und dem Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechend auszuführen sind, wird vorgeschlagen, die Einfahrt zur TG nicht punktuell durch einen Pfeil, sondern als Zufahrtsbereich mit einem Doppelpfeil darzustellen.*

*Durch diese Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert, der Immissions- schutz wird sogar verbessert. Aufgrund dieser lediglich „redaktionellen“ Änderung wird eine er- neute Auslegung nicht für notwendig erachtet.*

Herr Stadtrat Standl will sichergestellt wissen, dass die Tiefgarage auch gebaut wird. Im Rahmen der Eingabeplanung sei ein Stellplatznachweis erforderlich, und ohne Tiefgarage könnten die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden, so Herr Drechsler

**Beschluss: 9 : 0**

***Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt das Schreiben der Wohnungsbau Rupertiwinkel zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend geändert.***

Aufgrund der eingearbeiteten Änderungen erhält der Bebauungsplan und die Begründung, sowie sämtliche Anlagen die Fassung: 20.12.2016

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die 68. Änderung des Be- bauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Fassung vom 20.12.2016 mit Begründung in der Fassung vom 20.12.2016 als Satzung.**

**3. Bauantrag von Rudolf Lutz zum Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Garagen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1430/1 an der Römerstraße**

Sachvortrag:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat der Bauvoranfrage zum Neu- bau zweier Einfamilienhäuser mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1430/1 in der Römerstraße am 24.06.2016 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Am 19.10.2016 hat das Landratsamt Berchtesgadener Land den Vorbescheid erteilt.

Vorstellung und Erläuterung des Bauantrages durch Herrn Drechsler:

Grundstück: Größe: 845 m<sup>2</sup>, derzeit unbebaut

Geplant:

2 Einfamilienhäuser, Grundfläche 8,00 m x 11,15 m und 9,06 m x 11,15 m mit je einer Garage, GRZ für die Hauptgebäude 0,225; GRZ II 0,500; Wandhöhe 5,33 m am südlichen Gebäude und 5,67 m am nördlichen Gebäude; Satteldach mit einer Dachneigung von 22°.



Stellungnahme der Verwaltung:

*Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 1430/1 an der Römerstraße liegt Geltungsbe-  
reich der Außenbereichssatzung Römerstraße / Heubergstraße. Neben Immissionsschutzaufgaben  
bei Um- oder Neubauten ist für dieses Bauvorhaben die Regelung in § 1 der Satzung von Belang,  
wonach Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass  
sie den Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Ver-  
festigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.*

*Das Bauvorhaben ist weder privilegiert noch teilprivilegiert, kann aber im Einzelfall als sog. „Sons-  
tige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benut-  
zung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Die Gefahr der  
Verfestigung einer Splittersiedlung und ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan als öffentliche  
Belange können diesem Vorhaben aufgrund der Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten  
werden. Voraussetzung ist aber weiterhin eine Verträglichkeit mit ihrer Lage im Außenbereich.  
Dass dieses voll erschlossene Grundstück baulich genutzt werden soll, steht auch im Sinne eines  
sparsamen Umganges mit Grund und Boden und angesichts des großen Wohnungsbedarfes au-  
ßer Frage. Für die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ist die Außenbereichsverträg-  
lichkeit für die Bauverwaltung noch gegeben. Im Bereich nördlich der Römerstraße befinden sich  
überwiegend zweigeschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung, so dass es sich auch von da-  
her in die Umgebung einfügt.*

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag des Herrn Ru-  
dolf Lutz zum Neubau zweier Einfamilienhäuser auf dem Grundstück Flst.Nr. 1430/1 an  
der Römerstraße das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**4. Bauantrag von Christine und Martin Holzner zum Neubau eines Einfamilienhauses mit  
Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1429, Römerstraße 63**

Sachvortrag:

Vorstellung und Erläuterung des Bauantrages durch Herrn Drechsler:

Grundstück: Größe: 1088 m<sup>2</sup>, mit bestehendem Wohnhaus (Grundfläche 128,9 m<sup>2</sup>)

Geplant:

Einfamilienhaus, Grundfläche 8,50 m x 10,95 m mit Carport und Fahrradhütte, GRZ für das Haupt-  
gebäude (inkl. Bestand) 0,204; GRZ II 0,305; Wandhöhe 5,55 m; Satteldach mit einer Dachnei-  
gung von 21°.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 1429 an der Römerstraße 63 liegt Geltungs-  
bereich der Außenbereichssatzung Römerstraße / Heubergstraße. Neben Immissionsschutzaufga-  
ben bei Um- oder Neubauten ist für dieses Bauvorhaben die Regelung in § 1 der Satzung von Be-  
lang, wonach Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden kann,*

*dass sie den Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.*

*Das Bauvorhaben ist weder privilegiert noch teilprivilegiert, kann aber im Einzelfall als sog. „Sons-tige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benut-zung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung und ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan als öffentliche Belange können diesem Vorhaben aufgrund der Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden. Voraussetzung ist aber weiterhin eine Verträglichkeit mit ihrer Lage im Außenbereich.*

*Das dieses voll erschlossene Grundstück baulich genutzt werden soll, steht auch im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und angesichts des großen Wohnungsbedarfes au-ßer Frage. Für die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus ist die Außenbereichsverträ-glichkeit für die Bauverwaltung gegeben. Im Bereich nördlich der Römerstraße befinden sich über-wiegend zweigeschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung, so dass es sich auch von daher in die Umgebung einfügt.*

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag von Martin und Christine Holzner zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1429 an der Römerstraße 63 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

## **5. Informationen aus der Verwaltung**

### **5.1 Richtigstellung Artikel Freilassinger Anzeiger**

Der im Freilassinger Anzeiger vom 14.01.2017 erschienene Artikel zum Aicher-Wohnpark bedarf in einigen Punkten einer Richtigstellung:

So wird unter anderem angeführt, dass es mit der Bebauung am Sonnenfeld **nach langem Still-stand** mit großen Schritten vorangeht.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 30.05.2016 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnpark am Sonnenfeld aufzustellen, sofern mehrere Bedingungen (u.a. die Festlegung eines Anteils für Mietwohnungsbau) erfüllt sind.

Ohne im Einzelnen darauf einzugehen, gab es innerhalb der Verwaltung und mit den Verfahrensbeteiligten diverse Aktivitäten, auch wenn diese nicht publiziert worden sind. Von einem langen Stillstand kann jedenfalls keine Rede sein.

Das Weiteren wird berichtet, dass die Verwaltung Herrn Aicher in **erhebliche Vorleistungen drängt** und er dabei **einige Kröten** zu schlucken hat. Dabei ist es eigentlich eine Selbstverständlichkeit, dass bei einem solchen Projekt (mit ca. 200 geplanten Wohneinheiten), das auf Antrag von Herrn Aicher in Angriff genommen wurde, notwendige Grundlagen auf Kosten des Vorhabenträgers und nicht auf Kosten der Allgemeinheit abgeklärt werden. Als Beispiel zu nennen wären hier u.a. Aussagen zur Verkehrserschließung, zur Einbindung ins Stadtbild, der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das restliche Sonnenfeld oder der schadlosen Entwässerung des Vorhabens. Dies hat nichts mit Verweigerungshaltung der Verwaltung zu tun sondern ist Grundvoraus-

setzung auch für die durchzuführenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen. So kann auch davon, dass sich **das Rathaus seine Untätigkeit dann auch noch vom Bauausschuss am 05. Dezember hat absegnen lassen**, ebenfalls keine Rede sein. Werden die von der Stadt Freilassing genannten Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht für dieses Vorhaben nicht erfüllt, ist es nur logisch und folgerichtig, das Verfahren nicht voranzutreiben solange die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Zum geforderten Entwässerungskonzept, das laut Herrn Aicher „das größte Armutszeugnis sei, das eine Verwaltung abliefern kann“, ist folgendes auszuführen:  
Eine Wohnanlage, welche größtenteils unterkellert sein soll (Tiefgarage mit ca. 320 Stellplätzen), benötigt ein fundiertes Entwässerungskonzept. Einerseits, weil durch Rigolensysteme keine großflächige Versickerung und Verdunstung stattfinden kann und andererseits weil durch den großflächigen Betonkörper unterhalb der Geländeoberfläche der Grundwasserabfluss gestört sein und dies negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung haben kann.

Die Notwendigkeit zum Erwerb des noch verbliebenen Einfamilienhausanwesens an der Münchener Straße resultiert zum einen aus der Planung selbst heraus und zum anderen aus dem Vertrauen in die von der Fa. Aicher vor Fassung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses wiederholt getroffene Zusage, dieses Grundstück zu erwerben.

#### **Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.**

## **6. Wünsche und Anfragen**

### 6.1

Es entsteht eine kurze Diskussion zu dem Zeitungsartikel in der Herr Stadtrat Löw anmerken möchte, dass es für ihn nicht nachvollziehbar sei, warum hier diese Themen nicht während des Verfahrens geklärt werden könnten.

Frau Stadträtin Rilling hingegen findet die Erfüllung der vereinbarten Bedingungen wichtig.

#### **Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis**

Die öffentliche Sitzung wird um 15 : 38 Uhr geschlossen.