

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

**Sitzungstag: 07.03.2016**



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> Fürle Helmut Standl Max bis 16:53 Uhr Kapik Josef Schacherbauer Gottfried Löw Florian Pfeffer Franz bis 16:27 Uhr Rilling Edeltraud Judl Robert	Schatzl August	

## Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Brüderl  
Herr Drechsler  
Frau Weber  
Frau Enderle  
Herr Nickl

ProtokollführerIn:  
Claudia Weber

Sitzungsende: 17:35 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.

Somit liegt der öffentlichen Sitzung folgende

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

zugrunde:

### **I. Öffentlicher Teil**

#### **Protokollgenehmigung**

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzungen vom 15.02.2016 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

#### **Bauleitplanung**

2. 25. Änderung des Bebauungsplanes Engerach für die Flst.Nrn. 1200/9 und 1137/21 in Neuhofham; Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### **Bauanträge**

3. Bauantrag der Industriegrund Max Aicher GmbH & Co.KG zur Nutzungsänderung für eine temporäre Unterkunft der Asylwerber mit Bearbeitungslinie der Bundespolizei und Registrierung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) in der Sägewerkstraße 13, Flst.Nr. 1499/7
4. Bauantrag der Eigentümergemeinschaft Schell auf Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Reichenhaller Straße 62, Flst.Nr. 1316/54

### **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 15.02.2016 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Beschluss: 9 : 0**

**2. 25. Änderung des Bebauungsplanes Engerach für die Flst.Nr. 1200/9 und 1137/21 in Neuhofham; Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines 2-geschossiges Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage ermöglicht werden. Das geplante Gebäude entspricht in seiner Kubatur und Größe der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Durch die Anpassung der GRZ auf max. 0,31 und der GFZ auf max. 0,48 soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Es sollen weiterhin zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten sein mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Neigung bis max. 30° festgesetzt. Gauben und Quergiebel sollen ab einer Dachneigung von 28° erlaubt werden, wobei der Hauptfirst mind. 30 cm über dem Ansatz der Gaube bzw. d. Quergiebels liegen und mittig angeordnet werden soll.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung vom 25.11.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Diese wurde in der Zeit von 30.12.2015 bis 01.02.2016 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind dazu keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende 4 Stellungnahmen eingegangen:

ESB mit Schreiben vom 29.1.2016  
*keine Äußerung*

Die Bayernwerk AG weist mit Schreiben vom 07.01.2016 auf bestehende Versorgungseinrichtungen hin. Die bestehenden Niederspannungsfreileitungen und -kabel sind während der Bauphase zu berücksichtigen. Im Falle einer erforderlichen Umlegung wird um frühzeitige Mitteilung gebeten.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein gibt mit Schreiben vom 21.01.2016 die üblichen Hinweise zu Schutzgebietsbelangen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächengewässer, Grundwasser und Altlasten.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land gibt mit Schreiben vom 25.01.2016 folgende fachliche Informationen und Empfehlungen:

AB 321 Immissionsschutz

Im Rahmen der antragsgegenständlichen Änderung soll für das Wohnhaus u.a. auch eine Tiefgarage vorgesehen werden.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen die geplante 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Engerach“ der Stadt Freilassing.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich nach vorliegender Planunterlage (Stand: 25.11.2015) direkt gegenüber der verzeichneten Tiefgargenzufahrt für das geplante Wohngebäude jenseits der Roßfeldstraße ein bestehendes Wohngebäude auf Fl.-Nr. 1137/22 befindet. Nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern (6. Auflage) sind Zufahrtsrampen von Tiefgaragen aus Gründen des Schallschutzes grundsätzlich vollständig einzuhausen und insbesondere nicht gegenüber schutzbedürftigen Gebäuden anzuordnen. Falls sich eine derartige Anordnung nicht vermeiden lässt, soll die Rampeneinhausung dann an der Innenseite hochabsorbierend verkleidet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die dargestellte Tiefgaragenabfahrt stellt für das überplante Grundstück die einzig sinnvoll Lösung dar. Die Beeinträchtigung des gegenüberliegenden Gebäudes betrifft lediglich dessen Nordseite. Die Hinweise zur Ausführung sind bei der Errichtung der Tiefgaragenabfahrt zu berücksichtigen, sie werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

FB 33 Naturschutz

Zu der oben genannten Bauleitplanung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Es wird empfohlen, die vorhandenen Gehölze weitestgehend zu erhalten.

Ältere Bäume und insbesondere Baumhöhlen sind daher vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

FB 31 Bauen und Planungsrecht

Da es sich bei der 25. Änderung um ein sehr begrenztes Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes handelt, empfehlen wir, die Änderung aus Gründen der Rechtssicherheit städtebaulich ausreichend zu begründen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das vom Änderungsbereich erfasste Baugrundstück ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den benachbarten Grundstücken in auffälliger Weise benachteiligt, ohne dass hierfür ein städtebaulicher oder sonstiger Grund erkennbar wäre oder nachvollzogen werden könnte. Deshalb dient die Änderung in erster Linie der Angleichung des Maßes der baulichen Nutzung an das vorherrschende Maß im weiteren Geltungsbereich.

Änderung der Planung

Die im Änderungsentwurf enthaltenen Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird geändert. Im Änderungsentwurf vom 25.11.2015 war bei einer Dachneigung von mehr als 28° ein neben Dachgauben auch Quergiebel mit einer Dachneigung von max. 5° über der des Hauptdaches erlaubt. Um in der Ausformung eines der ausreichenden Belichtung des Dachgeschoss dienenden zentralen Dachaufbaus einen größeren Spielraum zu schaffen, entfällt die Beschränkung auf die Giebelform. Bei weiterhin mindestens 28° Dachneigung ist nun neben Dachgauben auf allen Seiten zusätzlich und nur auf der Südseite ein Dachaufbau mit einer Gesamtbreite von nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Die Darstellung des Quergiebels im Lageplan entfällt.

Der Änderungsentwurf erhält aufgrund dieser Änderungen und der aufgenommenen Hinweise die Fassung vom 25.02.2016.

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von den eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis. Der geänderte Entwurf zur 25. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2016 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchzuführen.**

**3. Bauantrag der Firma Industriegrund Max Aicher GmbH & Co.KG zur Nutzungsänderung des Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1499/7, Sägewerkstr. 13, in eine temporäre Unterkunft für Asylbewerber mit Bearbeitungslinie der Bundespolizei und Registrierung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF)**

Sachvortrag:

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

Erläuterung der geplanten Zu- und Abfahrtswege der zum Flüchtlingstransport eingesetzten Busse.

Untergeschoss:

Neben der bestehenden Tiefgarage und dem Lagerraum, der von den Hilfsorganisationen genutzt wird, ist die Einrichtung eines Speiseraumes für ca. 400 Personen mit Essensausgabe vorgesehen.

Erdgeschoss:

Bearbeitungsstraße der Bundespolizei und Wartebereich des BAMF jeweils mit Büroräumen.

Obergeschoss:

Sanitärbereich und 2 Schlaf- / Ruhe-Hallen für insgesamt 1.300 Personen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sägewerkstraße“ vom 17.09.1996. Als zulässige Art der baulichen Nutzung ist für die betreffende Baufläche Nummer 1 ein Sondergebiet zur Errichtung eines Möbelhauses festgesetzt; die beantragte Nutzung widerspricht somit der zulässigen Nutzung.*

*Da die festgesetzte Art der Nutzung einen Grundzug der Planung darstellt, war nach bisheriger Rechtslage eine diesbezügliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB).*

*Mit Wirkung vom 24.10.2015 sind jedoch mit dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz Erleichterungen u.a. für Zulassung von Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in das Baugesetzbuch aufgenommen worden.*

*So kann nun nach § 246 Abs. 12 BauGB bis zum 31.12.2019 für eine auf längstens drei Jahre zu befristende Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies gilt auch -wie im vorliegenden Fall-, wenn Grundzüge der Planung berührt sind.*

*Voraussetzung für eine Genehmigung ist somit zum einen, dass es sich um eine Nutzungsänderung in eine Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkunft oder sonstige Unterkunft für Flüchtlinge handelt. Dies trifft unzweifelhaft für die Schlafhallen im Obergeschoss und auch für den Speiseraum im Untergeschoss zu. Bei weiter Auslegung dieser Begriffe ist damit aber auch die unmittelbar mit der temporären Unterkunft in Zusammenhang stehende Bearbeitungslinie der Bundespolizei und die Registrierungsstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge umfasst.*

*Zum anderen ist Voraussetzung, dass die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Bei der hier erforderlichen Befreiung gehen nachbarliches Interesse und öffentliche Belange ineinander über. Von vorrangigem Interesse ist es auf alle Fälle, dass gewährleistet wird, dass die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Sägewerkstraße auch tatsächlich wieder dauerhaft und uneingeschränkt dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung steht. Des Weiteren ist es von großem Interesse –vor allem für die östlich benachbarten Gewerbebetriebe- dass der Stellplatzbedarf für die beantragte Nutzung auf eigenen Grundstücken und insbesondere ohne Inanspruchnahme der Geschäfts- und Kundenparkplätze auf den Nachbargrundstücken gedeckt wird.*

*Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen kann dem Bauantrag zur Nutzungsänderung nach Ansicht der Bauverwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.*

Auf Wunsch des Gremiums wird der Beschluss dahingehend ergänzt, dass die Entfernung der Bauruine sichergestellt ist.

Herrn Stadtrat Judl ist wichtig, dass das Thema Brandschutz im Genehmigungsverfahren geprüft wird.

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Firma Industriegrund Max Aicher GmbH & Co.KG vom 23.02.2016 zur auf drei Jahre zu befristende Nutzungsänderung des Gebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1499/7, Sägewerkstr. 13, in eine temporäre Unterkunft für Asylbewerber mit Bearbeitungslinie der Bundespolizei und Registrierung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:**

- **Es muss gewährleistet sein, dass die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Sägewerkstraße auch tatsächlich wieder dauerhaft und uneingeschränkt dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung steht.**
- **Der Stellplatzbedarf für die beantragte Nutzung ist auf eigenen Grundstücken und insbesondere ohne Inanspruchnahme der Geschäfts- und Kundenparkplätze auf den Nachbargrundstücken zu decken.**
- **Die bestehende Bauruine ist vollständig zu entfernen.**

**4. Bauantrag der Eigentümergemeinschaft Schell zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1316/54, Reichenhaller Straße 62**

Sachvortrag:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat sich zuletzt am 18.01.2016 mit der Bauabsicht der Eigentümergemeinschaft Schell für o.g. Grundstück befasst und beschlossen, der Bauvoranfrage in der Fassung vom 18.11.2015 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Am 10.02.2016 wurde ein Bauantrag gestellt, der im Wesentlichen der der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung entspricht.

Geplant sind weiterhin 2 Baukörper (Außenmaße 25,86 m x 11,99 m) mit je 8 Wohneinheiten, 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und eine Tiefgarage.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück befindet sich nach wie vor im Geltungsbereich des „einfachen“ Bebauungsplanes „Neuhofham Teil III“ in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 1983. Im betreffenden Teilbereich regelt der Bebauungsplan insbesondere die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), durch Festsetzung von Baugrenzen (eines Baufensters) die überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit (zwingend 2 Vollgeschosse). Nicht geregelt ist dagegen das Maß der baulichen Nutzung z.B. durch Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl.*

*Das Bauvorhaben stimmt in folgenden Punkten nicht mit dem Bebauungsplan überein und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:*

*Der zur Reichenhaller Straße gewandte Baukörper überschreitet die östliche Baugrenze um ca. 3 m. Außerdem sieht der Bebauungsplan zur Deckung des Stellplatzbedarfs im westlichen Grundstücksteil lediglich eine Garage vor. Eine Tiefgarage und deren notwendige Abfahrt, die nun an der südlichen Grundstücksgrenze situiert werden soll, sind nicht vorgesehen. Zudem sieht der Bebauungsplan die Grundstückzufahrt über die Gaisbergstraße und nicht wie geplant von der Reichenhaller Straße aus vor.*

*Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren nach Ansicht der Bauverwaltung nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar, so dass sie erteilt werden können. Insbesondere wird die im Bebauungsplan nicht vorgesehene Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes für notwendig erachtet. Auch erscheint es sinnvoll, das Grundstück unmittelbar von der Reichenhaller Straße aus zu erschließen und nicht erst den durch das Vorhaben entstehenden Verkehr durch das Wohngebiet Neuhofham zu leiten.*

*Da das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geregelt ist, richtet sich dessen Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, Das hierbei zu beachtende Einfüegebot ist nach Ansicht der Bauverwaltung eingehalten.*

*Durch die 20 PKW's aufnehmende Tiefgarage und die zusätzlich geplanten 12 oberirdischen Stellplätze werden sogar 2 Stellplätze mehr als nach der Stellplatzsatzung notwendig nachgewiesen.*

Stadtratsmitglied Löw erkundigt sich nach dem erforderlichen Spielplatz. Herr Drechsler zeigt noch einmal die Darstellung des Spielplatzes im Plan.

**Beschluss 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Eigentümergemeinschaft Schell vom 10.02.2016 zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1316/54, Reichenhaller Straße 62, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

## **5. Wünsche und Anfragen**

### **5.1**

#### **Eisenbahnüberführung Reichenhaller Straße; Straßensperrungen**

Frau Enderle informiert das Gremium über folgenden Sachverhalt:

Die Verwaltung hat die aktuellen Straßensperrungen für die Maßnahme Eisenbahnüberführung Reichenhaller Straße bekannt gegeben – BUEA am 18.01.2016.

Die DB hat mittels Flyer ebenfalls die Anlieger über die Bauarbeiten informiert.

Aus dem Flyer der DB geht nicht ausdrücklich hervor, dass die Arbeiten rund um die Brücke an der Reichenhaller Straße auch für die Osterfeiertage vorgesehen sind.

Die Bohr-, Ramm-, Abbruch und Erdarbeiten beginnen in der Nacht von Freitag den 25.03.2016 (abends 22.00 Uhr) und dauern fast durchgehend bis Freitag, den 01.04.2016 (Früh 5.00 Uhr) an. Die Termine für die Straßensperrungen bleiben unverändert.

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

### **5.2**

#### **Naglerwald – keine Fällung der Randbäume**

Frau Rilling bittet eindringlich darum, darauf zu achten, dass im Falle eines geplanten Bauvorhabens (ehem. Aldimarkt) die Randbäume stehen bleiben müssen. Der Naglerwald sei sonst beim nächsten starken Wind gefährdet.

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