

07. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energie- ausschusses

Sitzungstag: 04.07.2016



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> Erster Bürgermeister Josef Flatscher Fürle Helmut Standl Max Kapik Josef Schatzl August Löw Florian Rilling Edeltraud Pfeffer Franz	Judl Robert	entschuldigt

Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Brüderl
Herr Drechsler
Herr Heiss
Herr Hiebl
Frau Weber

Sitzungsende: 16:42 Uhr

ProtokollführerIn:
Claudia Weber

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 Sitzung vom 13.06.2016 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Bauleitplanung

2. Bauanträge der db Wohnbau GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken der Flst.Nrn. 559/3, 559/6, 559/9, 559/10 an der Barbarossastraße

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 13.06.2016 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Beschluss: 8 : 0

2. Bauantrag der db Wohnbau GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken der Flst.Nrn. 559/3, 559/6, 559/9, 559/10 an der Barbarossastraße

Sachvortrag:

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

Grundstück: Größe des Baugrundstücks: 669 m², zusätzlich 36 m² Zufahrt, derzeit unbebaut, früher Spielplatzgelände

Geplant: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage

Außenmaße: 12,38 m x 15,74 m

2 Vollgeschoße, mit ausgebautem Dachgeschoss

Satteldach, 28° Dachneigung mit je zwei Gauben auf der Süd- und Nordseite

Insgesamt 11 Stellplätze, davon 9 in der Tiefgarage und 2 oberirdische

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke an der Barbarossastraße liegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich damit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zur wegemäßigen Erschließung ist folgendes auszuführen:

Die Erschließung soll über eine 3 Meter breite Zufahrt von der Barbarossastraße her erfolgen, wovon 1,50 m im Eigentum des Antragstellers stehen und über weitere 1,50 m Breite ein Geh- und Fahrrecht auf dem westlich benachbarten Grundstück existiert. Diese Zufahrt wird für 6 Wohneinheiten als nicht unproblematisch gesehen, da auf einer Länge von ca. 40 m keine Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs gegeben ist. Auch besteht keine Wendemöglichkeit für z.B. Müll-, Besucher- oder Lieferfahrzeuge.

Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohnbebauung in die Eigenart der Umgebung ein.

Mit einem Einfügenachweis wurde versucht zu belegen, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht das in der Umgebung vorliegende überschreitet. Als Bezugsfall wurde hierbei das östlich be-

nachbarte Anwesen Laufener Straße 73a angeführt, das sowohl eine höhere Grundflächenzahl in Bezug auf die Hauptgebäude, als auch in Bezug auf die insgesamt versiegelten Flächen aufweist. Nach Ansicht der Bauverwaltung kann dieses Grundstück nicht zum Vergleich herangezogen werden, da es sich hierbei um ein gewerblich genutztes, zu großen Teilen lediglich erdgeschossig bebautes Grundstück handelt, das überdies von der Laufener Straße her erschlossen ist.

Die Grundfläche und Kubatur der Planung übersteigen das in der beurteilungsrelevanten Umgebung vorhandene Maß der Gebäude östlich der Barbarossa- und Graf-Lodron-Straße (Graf-Lodron-Straße 17, 19, 21, 23, Barbarossastraße 10, 12, 14, 16 und 18).

So beträgt die Grundfläche der Hauptgebäude in der Umgebung zwischen 130 m² und max. 180 m² während die Planung eine Grundfläche von 198 m² vorsieht. Zudem wäre der Neubau hier das einzige Mehrfamilienhaus, das über einen Privatweg ohne Wendemöglichkeit erschlossen ist.

Die Anzahl der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing erforderlichen Stellplätze wird nachgewiesen. Da 2 Besucherstellplätze nachzuweisen sind und aus Platzgründen nur 2 oberirdische Stellplätze geschaffen werden können, müssen alle Bewohner grundsätzlich in der Tiefgarage parken, sofern nicht der öffentliche Verkehrsraum beansprucht wird.

Bei Realisierung der Planung sind nach Ansicht der Verwaltung bodenrechtlich beachtliche Spannungen sind zu erwarten.

Städtebaulich erwünscht ist sowohl die Schaffung von Wohnraum als auch eine maßvolle Nachverdichtung. Das in § 34 Abs. 1 normierte Einfügegebot ist aber trotzdem einzuhalten und unterliegt keiner Abwägung wie z.B. in einem Bauleitplanverfahren.

Nach ausführlicher Diskussion in der nochmal intensiv nach Lösungen für den Bauherren gesucht wurde, fasste das Gremium doch folgenden Beschluss:

Beschluss: 7 : 1

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der db Wohnbau GmbH auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken der Flst.Nrn. 559/3, 559/6, 559/9, 559/10 an der Barbarossastraße das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Sitzung Nr. 07 des Bau- und Umwelt- und Energieaus- schusses der Stadt Freilassing	Die Sitzung ist öffentlich	Seite 5 Sitzungstag: 04.07.2016
---	-------------------------------	--

3. Information aus der Verwaltung

3.1

Reichenhaller Straße - Grundwasserspiegel, Kanalisation (Starkregenfälle)

Herr Hiebl informiert das Gremium darüber, dass aufgrund der häufigen Starkregenfälle in letzter Zeit das Grundwasser im Stadtgebiet angestiegen sei.

Die vergangenen Niederschlagsereignisse lägen teilweise über den 3jährigen bzw. 5 jährigen statistischen Ereignissen.

Die Verwaltung hat an den bekannten Punkten Untersuchungen (Kanalspülung, Kamerabefahrung und z.B. Muldenausbildungen) durchgeführt. Weitere Maßnahmen werden noch erfolgen.

Im Zuge der Kanalnetzüberrechnung wurden Planungsgespräche geführt. Das Ergebnis ist, dass die Überrechnung auf Grundlage der derzeitigen Daten aktualisiert werden muss. Die entsprechende Anmeldung der außerplanmäßigen Mittel wird in den nächsten Wochen erfolgen.

Die Herren Stadträte Standl und Löw schildern Probleme bei zwei konkreten Gebäuden und bitten die Verwaltung hier um Überprüfung. Dies wird von Herrn Hiebl zugesichert.

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis

4. Wünsche und Anfragen

4.1

Antrag der FWG Heimatliste Freilassing auf Fortführung der Gespräche über die Weiterentwicklung des Wohngebietes Staufenstrasse

Herr Stadtrat Löw stellt und verliest o.g. Antrag, der als Anlage 1 diesem Protokoll beiliegt.

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis

4.2

Landkreis Grundstück

Herr Stadtrat Schatzl erkundigt sich nach dem Sachstand zum Grundstück des Landkreises an der Matulusstraße.

Herr Erster Bürgermeister Josef Flatscher muss hierzu auf die nicht – öffentliche Sitzung verweisen.

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis

Die öffentliche Sitzung wird um 15:20 Uhr geschlossen.