

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Josef Flatscher

**Teilnehmer:**

Zweiter Bürgermeister	Gottfried Schacherbauer	als Vertreter für August Schatzl
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Florian Löw	
Stadtratsmitglied	Franz Pfeffer	ab 15:09 Uhr
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	August Schatzl

**Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:**

Jan Schmiz  
Robert Drechsler  
Markus Nickl  
Dr. Ulrich Zeeb  
Stephan Ahne  
Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:55 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.0**

**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. 10  
vom 6. November 2017  
- 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 09.10.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauvoranfrage von Herrn Bernhard Schmähl auf Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33**
3. **Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG zum Neubau eines Ausbildungs- und Fortbildungszentrums auf dem Grundstück Flst.Nr. 1772/304, Industriestr. 17**
4. **Bauantrag der Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH zur Errichtung einer Wohnanlage mit Geschäftsräumen und Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 262/11, 262/12 und 262/2, Martin-Oberndorfer-Straße und Jahnstraße**
5. **Wünsche und Anfragen**
  - 5.1 **Schreiben von Geschäftsleuten der Innenstadt bezüglich des Lampenaustauschs**
  - 5.2 **Informationsschilder für die Lokomotive und Achsen an den Kreisverkehren**
  - 5.3 **Bodenstrahler an den Kreisverkehren**
  - 5.4 **stehendes Wasser am Schenker-Parkplatz**
  - 5.5 **Lokomotive am Kreisverkehr in der Reichenhaller Straße**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Wünsche 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. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Flatscher** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Flatscher stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 7 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                7 Stimmen  
NEIN            0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| 1. <b>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 09.10.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b> |
|---|

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 09.10.2017 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                7 Stimmen  
NEIN            0 Stimmen

- |  |
|--|
| 2. <b>Bauvoranfrage von Herrn Bernhard Schmähl auf Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33</b> |
|--|

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

Herr Bernhard Schmähl beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33, das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude wegen Baufälligkeit abzurechen und ein neues landwirtschaftliches Wohn- und

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

Nutzgebäude als Ersatzbau zu errichten. Der Ersatzbau soll gegenüber dem Bestand um ca. 48% vergrößert werden.

Die Betriebsbeschreibung zum Antrag auf Vorbescheid mit inkludierter Baubeschreibung für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Betriebsanlagen gibt folgende Informationen:

#### 1. Art und Umfang des bestehenden Betriebes

##### Anlage:

Landwirtschaftlicher Betrieb mit Großviehhaltung – Rotwild, Rinder, Schweine

4,84 ha Hauptfutterfläche, davon 1,0 ha zugepachtet

2,0 ha Forstfläche im Eigentum. Holzwirtschaftlich werden 5,0 ha bewirtschaftet

Imkerei

##### Erzeugnisse:

Fleisch von Rind, Rotwild und Schwein

Kleinmengenherstellung von Wurst und Schinken

Herstellung von Obstbränden

Honigprodukte

Brennholz

##### Arbeitsabläufe:

Rotwildhaltung im Freigehege

Rinder, Schweine in ganzjähriger Offenstallhaltung

##### Maschinen:

Vorhaltung und Betrieb entsprechender landwirtschaftlicher Maschinen:

Traktoren, Mähwerk, Maschinen zur Heueinbringung, Ballenpresse

Rückewagen, Seilwinde

#### 2. Betriebszeit

Ganzjähriger landwirtschaftlicher Betrieb

#### 3. Beschäftigte

Im landwirtschaftlichen Familienbetrieb arbeiten als Seniorlandwirte die Eheleute Bernhard und Rosmarie Schmähl sowie Sohn Maximilian mit Ehefrau Elisabeth Schmähl.

Die anfallenden Arbeiten werden innerfamiliär auf- bzw. zugeteilt. Angestellte oder sonstige Beschäftigte gibt es nicht.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

#### 4. Abfallstoffe

Lagerung:

Misthaltung -> Lagerung am Hof

Reste aus der Fleischproduktion werden ordnungsgemäß entsorgt

#### 5. Bauvorhaben

Zunächst sollte das bestehende landwirtschaftliche Gebäude mit Wirtschaftsräumen für Fleischproduktion, Lagerung u. Kühlung, Brennerei und Garage im Erdgeschoss sowie der ehemaligen Tenne im Obergeschoss abgebrochen werden. Ebenso abgebrochen werden sollte das bestehende ursprüngliche Wohnhaus. Grund hierfür ist das Alter der Gebäude mit ca. 100 Jahren und der Vielzahl an vorhanden baulichen Mängel. Eine Teilunterkellerung ist nur im bestehenden Wohnhaus in Form eines Erdkellers vorhanden.

Hierfür ist es geplant einen Ersatzbau an selber Stelle zu errichten.

Im Wirtschaftsgebäude ist es geplant im Erdgeschoss wieder die entsprechenden landwirtschaftlichen Arbeitsräume für die Fleischproduktion und Brennerei zur Spirituosenherstellung mit Kühllager unterzubringen. Zudem sollte wieder eine Doppelgarage untergebracht werden. Neu ist die Unterbringung eines Frühstücks- und Verkostungsraumes. Hier sollte den Gästen der Ferienwohnungen die Möglichkeit für Frühstück, Brotzeit und Verkostung der landwirtschaftlichen Hofprodukte geboten werden. Der Wirtschaftsgebäudeteil sollte eine Unterkellerung erhalten, in welcher die Heizung und ein Hackschnitzellager untergebracht werden. Die neue Hackschnitzelheizung wird das neue Wirtschafts- und Wohngebäude wie auch das bestehende Austragshaus über eine Fernleitung mit Wärme versorgen. Im Obergeschoss sollten zwei Ferienwohnungen mit ca. 50m<sup>2</sup> mit insgesamt 8 Betten, anstelle der derzeit vorhandenen Tenne untergebracht werden. Mit den Ferienwohnungen sollte der landwirtschaftliche Betrieb erweitert werden und so in erster Linie Familien ein Urlaub am Bauernhof angeboten werden. Eine dauerhafte Vermietung der Wohnungen ist ausgeschlossen.

Der Betrieb und Unterhalt der Ferienwohnungen als Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt ebenso innerfamiliär ohne weitere Beschäftigte.

Der Wohngebäudeteil wird als Ersatzbau für das ursprüngliche Wohnhaus der Hofstelle errichtet und wird künftig vom Sohn mit seiner Familie genutzt.

Als Nachweis zum landwirtschaftlichen Betrieb wird ein Bildschirmausdruck des Mehrfachantrages an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Traunstein aus dem laufenden Jahr 2017 in Anlage beigefügt.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Anwesen Enzianstraße 33 befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 35 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.*

*Nach Ansicht der Bauverwaltung sind o.g. Voraussetzungen allesamt erfüllt. Die Erschließungssituation bleibt unverändert.*

*Ein Entgegenstehen öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Insbesondere stellt das dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben keinen Widerspruch zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft dar. Ebenso wenig findet eine weitergehende Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder ihres Erholungswertes statt.*

*Die Errichtung von Mietwohnungen wäre im Außenbereich nicht zulässig, im Gegensatz dazu können Ferienwohnungen zum Angebot für Urlaub auf dem Bauernhof wegen des engen sachlichen Zusammenhanges mit der Landwirtschaft von der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst und damit zulässig sein. Durch die Verortung der beiden dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Ferienwohnungen im Obergeschosses des Wirtschaftsgebäudeteils, der als Ersatzbau errichtet wird, ist auch keine weitergehende Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung zu befürchten.*

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage von Herrn Bernhard Schmähl vom 14.08.2017 auf Errichtung eines Ersatzbaues für das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1482/2, Enzianstr. 33, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>7 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

**3. Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG zum  
Neubau eines Ausbildungs- und Fortbildungszentrums auf dem Grundstück  
Flst.Nr. 1772/304, Industriestr. 17**

**Stadtratsmitglied Pfeffer** kommt um 15:09 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Die Firma Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG beabsichtigt auf dem Grundstück FlNr. 1772/304, Industriestraße 17, das bestehende Gebäude abzurechen und einen Neubau eines Ausbildungs- und Fortbildungszentrums zu errichten. Der Hauptbaukörper hat Außenmaße von 54,22 m x 19,80 m, eine Wandhöhe 16 m und auf der Westseite zwei Anbauten. Im südlichen Anbau mit den Maßen 8,10 m x 14,40 m wird im EG der Empfang untergebracht – im nördlichen Anbau mit den Maßen 3,05 m x 7,55 m das Treppenhaus. Das EG und 1. OG wird für die Ausbildung sowohl im gewerblichen als auch im technischen Bereich genutzt. Im 2. OG werden Büroarbeitsplätze für zentrale Funktionen entstehen. Im 3. OG wird ein neues Servicezentrum incl. der notwendigen Besprechungs- und Schulungsräume entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Klebing II. Da das geplante Bauvorhaben die darin festgesetzte Baumassenzahl, Grundflächenzahl und Wandhöhe z.T. deutlich überschreitet, ist eine Genehmigung des Vorhabens auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes auch mittels Befreiungen –die nur erteilt werden können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind- nicht möglich.*

*Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen einer Genehmigung hat der Stadtrat am 24.10.2016 beschlossen den Bebauungsplan, der die Fa. Kiefel und auch weitere Unternehmen in diesem Bereich in ihrer gewünschten baulichen Entwicklung einschränkt, zu ändern. Der Zeitpunkt der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann derzeit aufgrund einer erforderlichen weiteren Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht prognostiziert werden. Da die Fa. Kiefel einen Baubeginn im Frühjahr 2018 beabsichtigt, wurde am 23.10.2017 ein Bauantrag im Vorgriff auf die erwartete Bebauungsplanänderung gestellt. Gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits während der Planaufstellung zulässig, wenn*

1. *die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,*

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

2. *anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,*
3. *der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und*
4. *die Erschließung gesichert ist.*

*An einer gesicherten Erschließung bestehen keine Zweifel.*

*Eine Erklärung des Bauherrn über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 33 liegt den Unterlagen bei.*

*Somit ist das Vorhaben zulässig, sofern die erforderliche erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt worden ist und angenommen werden kann, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.*

**Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wie lang es dauern kann bis die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen ist.**

**Herr Drechsler erklärt, dass die Auslegung beginnt, sobald das fehlende Schallschutzgutachten vorgelegt wird. Die Auslegungsfrist beträgt dann einen Monat und die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vorgelegt.**

**Außerdem wird sich danach erkundigt, ob genügend Parkplätze nachgewiesen werden können.**

**Herr Drechsler erklärt, dass ein Gesamtstellplatznachweis in der Industriestraße mit einer ausreichenden Stellplatzanzahl vorliegt.**

**Weiterhin wird nachgefragt, ob eine Dach- oder Wandbegrünung und die Pflanzung von Bäumen vorgesehen wird.**

**Herr Drechsler erläutert, dass dies im Laufe des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes festgelegt werden wird.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Kiefel Verwaltungs GmbH & Co. Hochfrequenz KG vom 23.10.2017 zum Neubau eines Ausbildungs- und Fortbildungszentrums auf dem Grundstück FINr. 1772/304, Industriestr. 17, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern die erforderliche erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt worden ist und angenommen werden kann, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.**



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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>8 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**4. Bauantrag der Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH zur Errichtung einer Wohnanlage mit Geschäftsräumen und Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 262/11, 262/12 und 262/2, Martin-Oberndorfer-Straße und Jahnstraße**

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

Errichtet werden vier Baukörper;

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 262/12 an der Martin-Oberndorfer-Straße:

**Haus A:** Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Ladeneinheiten, Büro und Lager im EG, 5 Wohneinheiten im 1. OG, 5 WE im 2. OG und 5 WE im DG.

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 262/11 und 262/2 an der Jahnstraße:

Drei Wohngebäude mit insgesamt 31 Wohneinheiten

**Haus B** (westlich) 4 WE im EG, 4 WE im 1.OG, 2 WE im 2. OG und 2 WE im DG

**Haus C** (mittig): 4 WE im EG, 4 WE im 1.OG, 2 WE im 2. OG und 2 WE im DG

**Haus D** (östlich): 3 WE im EG, 2 WE im 1. OG, 1 WE im 2. OG und 1 WE im DG

Insgesamt entstehen 46 WE mit einer Tiefgarage mit 84 Stellplätzen und 11 oberirdischen Stellplätzen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

*Das Grundstück Flst.Nr. 262/12 an der Martin-Oberndorfer-Straße, auf dem das Wohn- und Geschäftshaus A errichtet werden soll, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz in der Fassung der 40. Änderung. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich damit nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes.*

*Die südlich davon gelegenen Grundstücke Flst.Nrn. 262/11 und 262/2, auf dem die drei Wohngebäude (Haus B, Haus C und Haus D) geplant sind, liegen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.*

*Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Vorhaben richten sich damit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.*

*Zunächst einmal ist festzustellen, dass die Eingabeplanung in einem Entwicklungsprozess und in enger Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater der Stadt Freilassing, Herrn Professor Schirmer, entstanden ist.*

*Dazu die abschließende Stellungnahme des städtebaulichen Beraters Herrn Prof. Schirmer:*

### ***Städtebauliche Beratung Innenstadt***

#### ***3. Stellungnahme zum abgeänderten Bauvorhaben M.-Oberndorfer-Straße / Jahnstraße***

##### ***Ausgangssituation***

*Basierend auf der ersten Stellungnahme für das benannte Bauvorhaben wurde der Entwurf bereits in wesentlichen Punkten abgeändert und zur erneuten Beurteilung eingereicht. In der zweiten Stellungnahme wurden diese Änderungen positiv bewertet. Der überarbeitete Entwurf übernahm fast alle Vorschläge. Die bauliche Kante wurde in Fortsetzung der Nachbarbebauung aufgenommen. Die Geschossigkeiten wurden angepasst. Die oberirdischen Stellplätze an der Martin-Oberndorfer-Straße wurden auf dem Grundstück durch eine zusätzliche Erschließung neu angeordnet, sie sind damit nicht mehr direkt von der Straße anfahrbar. Es wurde in der Stellungnahme des Weiteren empfohlen im Sinne einer ökonomischen und attraktiven Stellplatzanordnung den I-geschossigen Gebäudevorsprung im Westen zu überdenken. Hierbei könnten die Stellplätze durchgängig in Senkrechtaufstellung zum Erschließungstich angeordnet werden. Zusätzlich würden zwei Stellplätze gewonnen. Diese könnten die beiden Stellplätze in der Jahnstraße ersetzen. Damit würde, wie bereits in der vorherigen Stellungnahme thematisiert, störender Verkehr auf dieser zentralen, innerstädtischen Fußwegeverbindung vermieden.*

*Es wurde nun eine weitere Überarbeitung, auf Grundlage der zweiten Stellungnahme eingereicht. In wesentlichen Bereichen wurden die Vorschläge eingearbeitet. U. a. wurde auf den I-geschossigen Anbau im Westen am Gebäude an der Martin-Oberndorfer-Straße zugunsten einer Neuorganisation der Stellplätze an dortiger Stelle verzichtet. Eine weitere Änderung betrifft die drei innenliegenden Gebäudekörper. Statt Flachdächer sind nun Walmdächer vorgesehen. Das oberste Geschoss ist hierbei jetzt als Dachgeschoss ausgebaut.*

##### ***Bewertung***

*Die Anpassungen bzw. Änderungen werden positiv gesehen. Die städtebauliche Einpassung und die Nutzungszonierungen entsprechen den Leitvorstellungen des Masterplans für die Innenstadt von Freilassing.*

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

*Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer  
Würzburg, im Oktober 2017*

*Zu Haus A:*

Für das Bauvorhaben wird eine Abweichung von der BayBO beantragt:  
Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.  
Es wird beantragt, die Abstandsfläche der nördlichen Außenwand bis ca. 3,66 m über die Mitte der Verkehrsfläche hinaus (nicht über die Verkehrsfläche hinaus) zuzulassen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Ausbildung einer einheitlichen Raumkante in einheitlicher Höhe zur Raumbildung des Kirchplatzes anzustreben (siehe städtebauliche Beratung durch Prof. Schirmer). Belichtung und Belüftung sind aufgrund der Nutzung des Kirchengrundstückes nicht beeinträchtigt.

Zusätzlich werden für das Bauvorhaben folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Baugrenzen: Verlagerung des Bauvolumens des dreigeschossigen Baukörpers nach Süden unter Verzicht von Bauraum nach Osten (Verlagerung gleicher Flächen) zur Bildung eines in sich und im Verhältnis zur Nachbarschaft und dem Platzraum besser proportionierten Baukörpers, der die Tiefe des gegenüberliegenden Gebäudes aufgreift (siehe städtebauliche Beratung durch Prof. Schirmer) Abstandsflächen, Besonnung und Belüftung sind nicht beeinträchtigt.

Baugrenzen: Verlagerung der überbaubaren Fläche für den niedrigeren Bauteil zur Mitte des Gesamtbaukörpers zur Bildung eines besser proportionierten Baukörpers (siehe städtebauliche Beratung Prof. Schirmer). Ausbildung lediglich eines Geschosses anstelle am Ursprungsort zulässiger 2 Geschosse, Gebäudetiefe wird gegenüber dem Bestand reduziert, Abstandsflächen, Belichtung und Belüftung sind nicht beeinträchtigt.

Zahl der Vollgeschosse und Dachform: Erhöhung der Geschoßzahl in einem Bereich des best. Hotelanbaus von II FD auf III WD entsprechend dem Hauptbaukörper zur Bildung eines besser proportionierten Baukörpers (siehe städtebauliche Beratung durch Prof. Schirmer). Abstandsflächen, Belichtung und Belüftung sind nicht beeinträchtigt.

Flächen für Garagen und Dachform: Veränderung von Lage und Ausdehnung der Tiefgarage und ihrer Zufahrt. Während der Bebauungsplan lediglich von einer Erweiterung des Bestandes ausgeht, soll jetzt das gesamte Grundstück neu bebaut werden und zudem mit den angrenzenden Grundstücken zu einer Wohnanlage vereint werden. Damit kann die Verkehrserschließung konzentriert und z.B. die Jahnstraße von Kfz-Verkehr befreit werden. Daher ist eine größere Ausdehnung der

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

Garage erforderlich. Aufgrund der Größe der Garage ist eine breitere Zu- und Abfahrt erforderlich. Zur Anlage der fußläufigen Erschließung und Schaffung der Rettungswege soll von der festgesetzten Grenzbebauung der benachbarten Tiefgaragenzufahrten abgerückt werden. Anstelle des festgesetzten Satteldaches soll die Tiefgaragenrampe ein Flachdach erhalten.

Anmerkung zu den Befreiungen: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen bis auf das Ziel einer möglichst geschlossenen Platzraumkante kein besonderes Konzept erkennen, im westlichen Bereich des Grundstückes geben die Festsetzungen lediglich den Bestand wieder. Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragten Abweichungen und Befreiungen nicht entscheidend berührt. Das Hauptziel der Planung, die Raumbildung des Kirchplatzes, erfolgt lediglich den aktuellen Rahmenbedingungen und Lebensgewohnheiten entsprechend in abgewandelter Form. Das durch den Bebauungsplan zulässige Volumen von ca. 6.900 m<sup>3</sup> wird mit den beantragen Abweichungen und Befreiungen nicht ausgeschöpft, es entstehen ca. 5.900 m<sup>3</sup> umbauter oberirdischer Raum.

Fazit zu Haus A:

Da durch die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden, sie städtebaulich vertretbar sind und diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, sind diese gem. § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

Zu den Häusern B, C und D:

Die geplanten Gebäude fügen sich hinsichtlich der Art ihrer baulichen Nutzung als Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dies gilt ebenso hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche. Augenscheinlich erkennbar ist dies im gezeichneten Lageplan und im Umgebungsmodell.

Einfügenachweis für die Gebäude B, C und D, FINr. 262/2 und 262/11 in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der überbauten Grundfläche:

Gebäude B	403 m <sup>2</sup>
Gebäude C	387 m <sup>2</sup>
Gebäude D	283 m <sup>2</sup>

Martin-Oberndorfer-Straße 3	412 m <sup>2</sup>
Virgiliustr. 3 / Wolf-Dietrich-Str. 2	390 m <sup>2</sup>
Virgiliustr. 5 / Wolf-Dietrich-Str. 4	405 m <sup>2</sup>

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

Das Bauvorhaben ist somit nach Ansicht der Bauverwaltung zulässig.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob eine Zufahrt über die Jahnstraße möglich sein wird und ob ein Spielplatz vorgesehen ist.

Herr Drechsler erklärt, dass an dieser Stelle nur ein Rad- und Fußweg vorgesehen ist und ein Spielplatz im Südosten der Jahnstraße geplant ist.

Weiterhin wird bedauert, dass an dieser Stelle keine Gaststätte bzw. kein Hotel mehr errichtet wird.

Erster Bürgermeister Flatscher antwortet, dass es schwierig sei, Interessenten für eine Gaststätte zu finden.

Außerdem wird sich nach geplanten Grünflächen erkundigt.

Herr Drechsler erklärt, dass die freien Flächen zwischen den einzelnen Gebäuden begrünt werden.

Es wird die Frage gestellt, ob es für das Bauvorhaben einen Entwässerungsplan gibt.

Herr Drechsler erklärt, dass ein Entwässerungsplan vorgelegt werden muss. Es wird angeregt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH vom 19.09.2017 zur Errichtung einer Wohnanlage mit Geschäftsräumen und Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nrn. 262/11, 262/12 und 262/2, Martin-Oberndorfer-Straße und Jahnstraße das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## 5. Wünsche und Anfragen

### 5.1 Schreiben von Geschäftsleuten der Innenstadt bezüglich des Lampenaustauschs

**Stadtratsmitglied Rilling** weist auf ein Schreiben hin, dass sie von Geschäftsleuten der Innenstadt zum Thema Lampenaustausch in der Hauptstraße erhalten hat. Diese würden gerne wissen, warum für diesen Austausch der Lampen Kosten für die Anlieger entstehen.

**Erster Bürgermeister Flatscher** erklärt, dass in diesem Fall Kosten für die Anlieger entstehen, da die kompletten Straßenlaternen ausgetauscht werden und nicht nur auf LED umgestellt wird. Er schlägt vor, dieses Thema in der Bürgerversammlung am Dienstag, den 14. November 2017 zu erläutern.

In diesem Zusammenhang erkundigt sich **Frau Rilling** nach der Weihnachtsbeleuchtung.

**Herr Dr. Zeeb** erklärt, dass diese bereits mit LED ausgestattet ist.

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

### 5.2 Informationsschilder für die Lokomotive und Achsen an den Kreisverkehren

**Stadtratsmitglied Rilling** regt an bei den Kreisverkehren Informationsschilder für den jeweiligen Gegenstand anzubringen.

**Erster Bürgermeister Flatscher** erklärt, dass darüber bereits diskutiert wurde und von der Polizei davon abgeraten wurde, um eine Sicherheitsgefährdung durch langsame Fahrer zu vermeiden.

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

### 5.3 Bodenstrahler an den Kreisverkehren

**Stadtratsmitglied Standl** weist daraufhin, dass auf die Bodenstrahler an den Kreisverkehren verzichtet werden könnte, da diese die Autofahrer blenden und die andere Beleuchtung ausreiche.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert Überprüfung zu.

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

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

Sitzung Nr. 10  
vom 6. November 2017  
- öffentlich -

**5.4 stehendes Wasser am Schenker-Parkplatz**

**Stadtratsmitglied Standl** weist auf stehendes Wasser auf dem Schenker-Parkplatz hin und bittet um Überprüfung und Beseitigung.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert dies zu.

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

**5.5 Lokomotive am Kreisverkehr in der Reichenhaller Straße**

**Stadtratsmitglied Kapik** weist darauf hin, dass bei der Lokomotive am Kreisverkehr in der Reichenhaller Straße immer wieder die Türen offenstehen und bittet diese abzusperren, um den Zugang zu verhindern.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert Überprüfung zu.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 15:55 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 04.12.2017 genehmigt.

Freilassing, 10.11.2017  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl