

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

Sitzung Nr. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Zweiter Bürgermeister                      Gottfried Schacherbauer

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Peter Hans	als Vertreter für Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

**Entschuldigt:**

Erster Bürgermeister	Josef Flatscher
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Florian Löw
Stadtratsmitglied	August Schatzl

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

Sebastian Heiß, Karina Herner, Roland Eckert, Jan-Michael Schmiz,  
Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:26 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. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- 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 04.11.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1772/429 und 1772/280, Egerländerstraße 8**
3. **Wünsche und Anfragen**
  - 3.1 **Zeitungsartikel bezüglich defekter Straßenbeleuchtung gegenüber des neuen Wohngebiets "Am Pfarrweg"**
  - 3.2 **Baustelle der Sparkasse - fehlender Hundetütenspender**
  - 3.3 **Anfrage der GRÜNEN/Bürgerliste wegen einer Veranstaltung in der Lokwelt**

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. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- öffentlich -

**Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Zweiter Bürgermeister Schacherbauer 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:**

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

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| 1. <b>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.11.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b> |
|---|

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 04.11.2019 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

- |  |
|--|
| 2. <b>Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1772/429 und 1772/280, Egerländerstraße 8</b> |
|--|

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

Die GB Immo OHG beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nr. 1772/429 und 1772/280 an der Egerländerstraße die Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage zur Firmenerweiterung. Im nördlichen Bereich des Baugrundstückes soll dazu ein weiteres Bestandsgebäude abgebrochen werden, die frühere Bebauung an der Egerländer Straße wurde bereits seit geraumer Zeit beseitigt. Das Gebäude

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

Sitzung Nr. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- öffentlich -

soll eine Länge von 38,61 m und eine Breite von bis zu 14,40 m erhalten, 2-geschossig ausgeführt und mit einem Flachdach versehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Grundstücke Flurstück Nr. 1772/429 und 1772/280, Znaimerstr. 4, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegelände“, großteils in dessen Ursprungsfassung, zum Teil aber auch in der Fassung der 13. Änderung.*

*Das nördliche zur Bebauung vorgesehene Grundstück mit der FINr. 1772/429 liegt im Geltungsbereich der 13. Änderung, welches als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Hier gilt mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen eine GRZ von 0,7.*

*Für den südlichen Teil des zur Bebauung vorgesehene Grundstückes FINr. 1772/280 gilt eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,1.*

*Da die Planung nicht gänzlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt, wurden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt.*

1. Abweichungen im Erdgeschoss

*Aufgrund der gesamtarchitektonischen Linienführung ist eine geringfügige Abweichung gemäß Anlage Eingabeplan Grundriss EG vom 08.11.2019 notwendig. Hierbei handelt es sich um ein Teilbereich der Wand, die außerhalb der Baugrenze zu liegen kommt, diese hat eine Tiefe von ca. 24,5 cm und eine Länge von ca. 6,44 m. Des Weiteren liegt ein Teil des Vordaches außerhalb der Baugrenze. Das Vordach hat eine Gesamtlänge von 47,52 m, dabei wird ein Teilbereich des Vordaches um eine Tiefe von ca. 2,325 m und eine Länge von ca. 6,43 m über die Baugrenze hinausgeschoben. Damit ergibt sich ein in sich geschlossenes architektonisches Bauwerk, welche modernsten Anforderungen darstellt. Nachbarliche Belange werden dabei nicht berührt, da die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.*

2. Abweichung der Baugrenze im Bereich der Tiefgarage

*Um ein Parken an der Egerländer Straße durch Besuchsverkehr möglichst zu vermeiden, soll das Bauvorhaben mit entsprechenden Stellplätzen zusätzlich ausgestattet werden. Dies hat zur Folge, dass, um oberirdisch zusätzliche Parkmöglichkeiten von Kunden zu schaffen, weitere Tiefgaragen-Stellplätze für Mitarbeiter geschaffen werden müssen. Hierzu ist es notwendig, die vorhandene Baugrenze aus dem Bebauungsplan „Industriegelände“ Stand 13. Änderung 15.04.05 an der Südseite (Überschreitung um max. 4,86 m) und der Westseite (Überschreitung um ca. 1,165 m) geringfügig zu überschreiten. Städtebaulichen hat dies keine Relevanz, da es die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, da es sich hier um eine unterirdische bauliche Anlage handelt.*

3. Abweichung der Grundflächenzahl II bzgl. BBP „Industriegelände“

*Durch die neue Planung der Firmenerweiterung hat sich die Grundflächenzahl gegenüber dem Bebauungsplan „Industriegelände“*

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

Sitzung Nr. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- öffentlich -

*Stand 13. Änderung in der Fassung vom 15.04.05 erhöht und dem Bebauungsplan „Industriegelände“ in der Fassung vom 29.05.1986 erhöht, siehe gemäß der Anlage der Berechnungen. Die Grundflächenzahl II beträgt in Summe 0,84. Das Gebäude wurde unter Abwägung folgender Gesichtspunkte, wie optimale Ausnutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einfügung einerseits und den modernen Ansprüchen eines funktionsorientierten Verwaltungsgebäudes unsererseits, sowie zur Vermeidung von Neuversiegelung von Grünflächen geplant. Dies führt zu einer geringfügigen Überschreitung der GRZ II gemäß § 19 Absatz 4 auf eine GRZ von 0,84. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden davon nicht berührt.*

Aus Sicht der Bauverwaltung berühren die nachvollziehbar begründeten Abweichungen / Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bei der abschließenden Prüfung wurde festgestellt, dass auf der Westgrenze des Grundstückes FlNr. 1772/280 ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg verläuft. Die Widmung des Eigentümerweges ist zur Erschließung der nördlich gelegenen Bebauung (Troppauer Str. 2, 2a, 4, 6, 8) auf den FlstNrn. 1772/424, 1772/425, 1772/426, 1772/427 und 1772/428 erforderlich. Die Planung sieht in diesem Bereich eine Grünfläche und Stellplätze vor, sodass dessen Nutzung nicht mehr möglich wäre.

**Im Gremium wird betont, es sollte so geplant werden, dass die Baugrenzen eingehalten werden und die Situation bezüglich des Eigentümerwegs müsse vorab geklärt werden. Außerdem wird nachgefragt, ob für das Flachdach eine PV-Anlage oder eine Begrünung vorgesehen sei.**

Herr Drechsler erklärt, dass im Wesentlichen nur das Vordach etwas über die Baugrenze hinausragen würde und die Überschreitung städtebaulich vertretbar sei. Bezüglich Begrünung und PV-Anlage könne lediglich gegenüber dem Bauträger angeregt werden, das Flachdach energetisch zu nutzen. Aufgrund des Eigentümerweges wurde der Vorbehalt in den Beschlussvorschlag mitaufgenommen.

**Im Gremium wird darum gebeten, wenn möglich, die Situation bezüglich des Eigentümerwegs bis zur Stadtratssitzung zu klären und darüber zu informieren.**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- öffentlich -

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der GB Immo OHG vom 11.11.2019 zur Planung Firmenerweiterung mit Tiefgarage und einschließlich Abbruch Bestandsgebäude auf dem Grundstücken Flst.Nrn.

1172/429 und 1772/280, Znaimerstr. 4, das gemeindliche Einvernehmen im Grundsatz zu erteilen.

Voraussetzung ist jedoch, dass die Erschließung der Grundstücke FINrn. 1772/424, 1772/425, 1772/426, 1772/427 und 1772/428, zu dessen Zweck die Widmung des Eigentümerweges erfolgte, weiterhin gewährleistet ist.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Wünsche und Anfragen**

**3.1 Zeitungsartikel bezüglich defekter Straßenbeleuchtung gegenüber des neuen Wohngebiets "Am Pfarrweg"**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** weist auf den Zeitungsartikel bezüglich der defekten Straßenbeleuchtung gegenüber des neuen Wohngebiets „Am Pfarrweg“ hin und würde gerne wissen, wann Bayernwerk mit dem Austausch beauftragt wurde und wieso dies so lange dauern würde.

Zudem weist **Herr Ehrmann** in diesem Zusammenhang auf eine angefahrene Straßenlaterne an der Kreuzung Salzstraße/Westendstraße hin, die noch nicht repariert sei.

**Herr Ehrmann** bittet diesbezüglich um eine Information bis zur Stadtratssitzung.

**Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** sichert Überprüfung zu.

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

**3.2 Baustelle der Sparkasse - fehlender Hundetütenspender**

**Stadtratsmitglied Rilling** bittet darum am Anfang der Hauptstraße bei der Sparkasse wieder einen Hundetütenspender aufzustellen, da dieser aufgrund der Baustelle anscheinend entfernt wurde.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 2. Dezember 2019  
- öffentlich -

**Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** sichert Überprüfung zu.

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

**3.3 Anfrage der GRÜNEN/Bürgerliste wegen einer Veranstaltung in der Lokwelt**

**Stadtratsmitglied Rilling** bittet um Information darüber, wer in der Stadtverwaltung für die Regelung bezüglich der zur Verfügungsstellung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen von politischen Gruppierungen, verantwortlich sei. Denn die GRÜNE/Bürgerliste hätte für eine Veranstaltung gerne die Lokwelt gemietet und es wurde die Aussage getroffen, dass die Lokwelt für Parteien nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Hierfür würde **Frau Rilling** gerne den Grund erfahren. Denn das Nutzen der Lokwelt sollte für alle Vereine, Gruppierungen etc. möglich sein.

**Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** erklärt, dass die zur Verfügungsstellung von städtischen Räumlichkeiten für politische Gruppierungen bereits in einer Stadtratssitzung thematisiert wurde. Hier wurde dargelegt, dass für Wahlveranstaltungen der Rathaussaal zur Verfügung gestellt werden sollte. **Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** sichert dennoch Überprüfung der Angelegenheit zu, da er die genaue interne Regelung nicht kenne.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** die öffentliche Sitzung um 15:26 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 20.01.2020 genehmigt.

Freilassing, 08.01.2020  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Gottfried Schacherbauer  
Zweiter Bürgermeister

Vanessa Prechtl

**Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.**