

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	als Vertreterin für Florian Löw
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	ab 15:03 Uhr
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	August Schatzl	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Florian Löw

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Dr. Ulrich Zeeb, Markus Nickl, Roland Eckert, Sebastian Heiss, Robert Deyl,
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. 2
vom 11. Februar 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 14.01.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Bauantrag zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken FlstNrn. 895 und 896, Ludwig-Zeller-Str. 12**
- 3. Bauantrag zur Errichtung einer Garage mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1104 und 1104/3, Zollhäuslstr. 11**
- 4. Wünsche und Anfragen**
 - 4.1 Verkehrs- bzw. Parksituation an der Matulusstraße**
 - 4.2 zunehmender Lkw-Verkehr in der Westendstraße**
 - 4.3 Baumfällung in der Industriestraße**
 - 4.4 Versickerung von Straßenwässern**

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. 2
vom 11. Februar 2019
- 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 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.01.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 14.01.2019 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Bauantrag zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken FlstNrn. 895 und 896, Ludwig-Zeller-Str. 12
--

Stadtratsmitglied Ehrmann kommt um 15:03 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Die Firma Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH beabsichtigt auf den Grundstücken FlstNrn. 895 und 896, Ludwig-Zeller-Str. 12 eine Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage zu errichten.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

Es soll ein 4-geschossiges Gebäude, welches aus zwei zusammengebauten Häusern besteht, entstehen. Das Erdgeschoss soll gewerblich, die Obergeschosse für Wohnen mit insgesamt 21 Wohneinheiten genutzt werden. Das Gebäude schließt nach oben mit einem flach geneigten Walmdach (Dachneigung 14° bis 16°) ab. Die GRZ I soll 0,366, die GRZ II 0,927 und die GFZ 1,2 betragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flst.Nrn. 895 und 896 an der Ecke Ludwig-Zeller-Straße / Edingerweg 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.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist.

Damit ist sowohl die geplante Geschäftsanlage, als auch die beabsichtigte Errichtung von Wohnungen von der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Auch das Maß der baulichen Nutzung, die Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen. Das Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein.

Die Eingabeplanung ist in einem Entwicklungsprozess und mehrmaliger Abstimmung mit dem städtebaulichen Berater der Stadt Freilassing, Herrn Professor Schirmer, entstanden.

Zur vorliegenden Eingabeplanung liegt folgende (dritte) Stellungnahme von Herrn Prof. Schirmer vor:

„Ausgangslage

Im November 2018 wurde zum aktuellen Stand der angepassten Bauvoranfrage eine Stellungnahme verfasst. Auf Grundlage der Stellungnahme wurde das Vorhaben nochmalig überarbeitet. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde der Baukörper angepasst, die Stellplätze im Innenhof als auch entlang des öffentlichen Raums neu angeordnet und der Vorbereich des gewerblichen Erdgeschosses entlang der Ludwig-Zeller-Straße ebenfalls neu strukturiert. Neben dem Lageplan und den Grundrissen wurden zusätzliche Ansichten abgegeben.

Städtebauliche Bewertung

Ein Baukörper mit einer durchgehenden Fassadenflucht ist entstanden und schafft eine klare städtebauliche Ordnung entlang der Ludwig-Zeller-Straße. Der Vorschlag zur Anordnung von Senkrecht-Stellplätzen entlang des Edingerweges als auch die Neuordnung des östlichen Vorbereichs des Erdgeschosses entlang der Straße wurde in die Planung integriert. Trotz der verbleibenden vier Längsparkplätze entlang der Straße schafft die Neuordnung des Bereichs ein Potential zur besseren Gestaltung dieser adressbildenden Vorzone zur Ludwig-Zeller-Straße. Die Gliederung der Stellplätze durch Baumstandorte und die aus den Ansichten und dem Grundriss ablesbare weitere Eingrünung wird positiv gesehen. Wünschenswert wäre eine weitere stärkere Begrünung der Stellplätze durch Rasenfugenpflaster als auch die Einfassung durch Hecken der Parkkabinette am Edingerweg als auch im Innenhof. Allgemein wird die Überarbeitung aus städtebaulicher Sicht begrüßt.“

In Bezug auf obige Anregungen liegt mittlerweile eine Bestätigung des Bauherrn vor, dass die Stellplätze mit Rasenfugenpflaster ausgeführt werden und bei der Ausführung der Grünanlagen eine verstärkte Randeingrünung mit Hecken bei den Stellplatzbuchten vorgesehen ist.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze können in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden, widersprechen jedoch hinsichtlich ihrer Anordnung / Beschaffenheit § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing. Hiernach dürfen an jeder Grundstücksgrenze, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt, nicht mehr als 4 Garagen / Stellplätze unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Entlang des Edingerweges sind drei mal vier, also insgesamt 12 Stellplätze unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Folgende Aspekte rechtfertigen nach Ansicht der Bauverwaltung die ausnahmsweise Zustimmung zu einer diesbezüglichen Abweichung von der Stellplatzsatzung:

- Geringe Verkehrsbedeutung des Edingerweges (Sackgasse)
- Städtebauliche Sinnhaftigkeit der Kubatur und Lage des geplanten Gebäudes und der Stellplätze
- Chance auf Stärkung und Belebung der Innenstadt durch die größere Einzelhandelsfläche mit dazugehörigen oberirdischen Stellplätzen

Im Gremium wird es als positiv gesehen, dass hier eine neue Bebauung entstehen soll und es wird nachgefragt, ob Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen vorgesehen werden.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

Herr Drechsler erklärt, dass die Wohnungsart baurechtlich nicht von Belange sei, aber vermutlich Eigentumswohnungen errichtet werden.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob auf dem Areal der abzureißenden Gebäude Prüfungen hinsichtlich Arten- und Naturschutz durchgeführt werden wird.

Herr Drechsler erklärt, dass solche Prüfungen nicht Gegenstand eines Bauantrags seien.

Herr Schmiz ergänzt, dass solche Prüfungen die Entscheidung der Genehmigungsbehörde beeinflussen kann, jedoch das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde durch das Planungsrecht bestimmt wird.

Im Gremium wird nachgefragt, ob dem Bauträger eine Pflanzliste o. Ä. an die Hand gegeben werden könne, da heimische Sträucher gepflanzt werden sollten.

Herr Drechsler erklärt, dass der Vorhabenträger darauf hingewiesen werden könnte, heimische Sträucher vorzusehen.

Im Gremium wird sich danach erkundigt, ob die geplante gewerbliche Nutzung auch der Wunsch des Bauwerbers sei und nicht von der Stadt so festgelegt wurde. Wenn der Bauwerber auch im Erdgeschoss Wohnungen errichten wollen würde, sollte er dies auch dürfen. Außerdem wird nachgefragt, ob Interessenten für die Gewerberäume vorhanden seien.

Herr Drechsler erklärt, der Bauwerber habe eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eingegeben und deshalb wird auch davon ausgegangen, dass dies so gewünscht sei. Wohnungen im Erdgeschoss seien an dieser Stelle auch eventuell nicht sehr attraktiv. Weiterhin soll das Vorhaben der Stärkung der Innenstadt dienen und dies sei eine einmalige Chance eine größere Gewerbefläche in der Innenstadt zur Verfügung stellen zu können.

Erster Bürgermeister Flatscher ergänzt, dass in der Vergangenheit schon häufiger Anfragen bezüglich größerer Gewerbeflächen im Innenstadtbereich gestellt wurden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Firma Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH vom 13.12.2018 zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken FlstNrn. 895 und 896, Ludwig-Zeller-Str. 12, einschließlich der erforderlichen Abweichung von § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Bauantrag zur Errichtung einer Garage mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1104 und 1104/3, Zollhäuslstr. 11
--

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

Die Bürgerbräu Bad Reichenhall - August Röhm & Söhne KG beabsichtigt auf dem Grundstück Flst.Nr. 1104 und 1104/3, Zollhäuslstr. 11 eine Garage mit drei Stellplätzen sowie neun weitere Stellplätze zu errichten. Die Garage soll 9 m lang und 6,5 m tief werden und ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10 Grad erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurstück Nr. 1104 und 1104/3, Zollhäuslstr. 11, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen.

Da bei dem Vorhaben keine Gründe für eine Privilegierung (z.B. einem landwirtschaftlichen Betrieb dienend) und ebenso wenig für eine Teilprivilegierung (z.B. Neuerrichtung eines zerstörten Gebäudes) erkennbar sind, kommt als Rechtsgrundlage für eine Genehmigung § 35 Abs. 2 BauGB in Betracht.

Hiernach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzung der gesicherten Erschließung ist bei dem unmittelbar neben der Zollhäuslstraße / Saalachwehr liegenden Grundstück, auf dem die Garage und die Stellplätze errichtet werden sollen, erfüllt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht gegeben.

Insbesondere werden aufgrund der Vorprägung des Areals nordöstlich des Gasthauses weder Belange des Naturschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt, noch das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet. Die geplante Garage soll auf einer Teilfläche des sich in desolatem baulichen Zustand befindlichen Nebengebäudes errichtet werden, welches im Zuge der Baumaßnahme vollständig abgebrochen werden soll. Somit ist eine Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten. Auch ist durch das Vorhaben keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich zu befürchten. Da auch keine anderweitige Beeinträchtigung öffentlicher Belange

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

erkennbar ist, kann das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung zugelassen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Bürgerbräu Bad Reichenhall – August Röhm & Söhne KG vom 24.01.2019 zum Neubau einer Garage mit drei Stellplätzen sowie neun weiteren Stellplätzen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1104 und 1104/3, Zollhäuslstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Wünsche und Anfragen

4.1 Verkehrs- bzw. Parksituation an der Matulusstraße

Stadtratsmitglied Schatzl weist darauf hin, bei beidseitigem Parken in der Matulusstraße sei die Straße teilweise so eng, dass größere Fahrzeuge, vor allem ein Krankenwagen, Schwierigkeiten hätten, an diesen Engstellen durchzukommen. Hierfür müsse dringend eine Lösung gefunden werden. Beispielsweise sollte die Straße verbreitert werden oder es müsse ein einseitiges Halteverbot eingeführt werden.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.2 zunehmender Lkw-Verkehr in der Westendstraße

Stadtratsmitglied Rilling kritisiert den zunehmenden Lkw-Verkehr in der Westendstraße aufgrund der Baumaßnahme zum Hochwasserschutz, vor allem durch die Firma Moosleitner, die die Baustelle nicht über die B 20, sondern über die Salz-, Westend-, Rupertus- und Zollhäuslstraße anfahren würden.

Herr Eckert erklärt, dass dieses Problem bereits bekannt sei und den Firmen bereits mitgeteilt wurde, die Baustelle, wie behördlich vorgeschrieben, über die B 20 anzufahren und nicht mehr über die Zollhäuslstraße.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass dieser Thematik nochmals nachgegangen werden wird und auch das Wasserwirtschaftsamt darauf hingewiesen werden wird, den Firmen nochmals mitzuteilen, wie die Baustelle angefahren werden soll.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.3 Baumfällung in der Industriestraße

Stadratsmitglied Rilling bittet nochmals um eine Auskunft, warum in der Industriestraße der Baum gegenüber der Osteria Lisa gefällt wurde.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.4 Versickerung von Straßenwässern

Stadratsmitglied Rilling erinnert daran, dass schon mal angefragt wurde, ob die Ablagerungen in den Absatzschächten untersucht werden und wie eventuelle Schadstoffe dann entsorgt werden.

Herr Eckert erklärt, dass die Entsorgung genau wie bei den Gullys funktioniert. Das Abfallgut wird in der Kläranlage zwischengelagert und dann entsprechend als Sondermüll entsorgt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 2
vom 11. Februar 2019
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Flatscher die öffentliche Sitzung um 15:26 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 18.03.2019 genehmigt.

Freilassing, 18.02.2019
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.