

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

Sitzung Nr. 11
vom 4. November 2019
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer als Vertreter für August Schatzl;
ab 15:05 Uhr

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Josef Kapik
Stadtratsmitglied	Florian Löw
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Sebastian Heiß, Roland Eckert, Markus Nickl, Michael Feil, Christina Hochrainer, Jan-Michael Schmiz, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:53 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. 11
vom 4. November 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 07.10.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1481/11, Westendstr. 35**
3. **Wünsche und Anfragen**
 - 3.1 **Bürgerbegehren "Matulusgarten": Sammlung von Unterschriften**
 - 3.2 **lagerndes Holz an der TSV-Halle - Sachstand**
 - 3.3 **Böschung am Bahnhof - Sachstand**
 - 3.4 **Beleuchtung am Badylon**
 - 3.5 **Bushaltestelle in Untereichet stadteinwärts**
 - 3.6 **Höhenfreier Anschluss - Straßenmarkierung und Beschilderung**
 - 3.7 **Parkbuchten in der Watzmannstraße/Kreuzung Hermann-Löns-Platz**
 - 3.8 **gelagertes Holz bei der Bundespolizei**

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. 11
vom 4. November 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 07.10.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 07.10.2019 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Gebäudes mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1481/11, Westendstr. 35 |
|--|

Stadtratsmitglied Judl ist bei diesem Tagesordnungspunkt gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt und wechselt deshalb um 15:02 Uhr auf einen Besucherplatz. Somit sind 7 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Zweiter Bürgermeister Schacherbauer kommt um 15:05 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 11
vom 4. November 2019
- öffentlich -

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

Herr Bernhard Schmähl beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Gebäudes mit Garage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1481/11, Westendstr. 35.

Gebäudelänge: 21,50 m

Gebäudetiefe: Westseite 10,30 m, nach 7,50 m Versatz um 2 m, Ostseite: 12,30 m
2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss

Satteldach mit 24° Dachneigung

Nordseitig 1 und südseitig 2 Gauben bzw. Quergiebel

Folgende Fragen sollen durch den Antrag auf Vorbescheid beantwortet werden:

1.

Ist das Bauvorhaben gemäß beigefügten Bauantragsunterlagen vom 20.09.2019 bauplanungsrechtlich zulässig?

2.

Fügt sich das geplante Wohnhaus samt Tiefgarage in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB ein?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurstück Nr. 1481/11, Westendstraße 35, liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit 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.

Da das Grundstück bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist, bestehen an der Gesichertheit der Erschließung keine Zweifel.

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

Das geplante Mehrfamilienhaus ist somit von der Art der Nutzung regulär zulässig.

Nach Ansicht der Bauverwaltung fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage jedoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der direkt nördlich gegenüber der Westendstraße vorhandene Wohnkomplex mit bis zu fünf Vollgeschossen stellt eine durch den Bebauungsplan „Salzstraße Süd“ ermöglichte Gattung eigener Art (sui generis) dar, welche atypisch für das Gebiet und somit nicht die Umgebung

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

Sitzung Nr. 11
vom 4. November 2019
- öffentlich -

prägend ist. Er kann daher auch nicht als Maßstab für das Einfügen herangezogen werden.

Die Grundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses übersteigt die Grundflächen der in der Nachbarschaft vorhandenen Einfamilien- und Doppelhäuser deutlich. So beträgt die Grundfläche des östlich benachbarten Doppelhauses rund 188 m², das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von 249 m² aufweisen. Die übrigen Einfamilienhäuser haben ohnehin eine geringere Grundfläche. Gleiches gilt in Bezug auf den umbauten Raum, sprich die Kubatur. Diese beträgt bei dem genannten Doppelhaus etwa 1674 m³ während die eingereichte Planung auf 2095 m³ und somit auf eine rund 25 % größere Kubatur käme.

Eine deutlich höhere Grundfläche und Kubatur weisen jedoch die ebenfalls im Bebauungsplan „Salzstraße Süd“ so festgesetzten Reihen- und Kettenhäuser auf. Diese können allerdings ebenso wenig wie der nördlich gelegene Wohnkomplex als Maßstab herangezogen werden, da hier eine andere Bauweise, nämlich eine geschlossene im Gegensatz zu der offenen Bauweise des geplanten Gebäudes, vorliegt.

Das Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der Umgebung ein und ist daher nicht zulässig.

Im Gremium wird während der Diskussion mehrmals darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden sollte und dementsprechend auch der Beschlussvorschlag abgeändert werden sollte.

Herr Drechsler erklärt, dass für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorhanden sei und somit das Vorhaben nach § 34 BauGB geprüft wurde. Das Ergebnis führt dazu, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da sich die Bebauung nicht in die Umgebung einfügt. Wenn das Gremium anderer Ansicht sei, spreche jedoch nichts dagegen, den Beschlussvorschlag abzuändern. Denn das Vorhaben würde ohnehin vom Landratsamt als Genehmigungsbehörde überprüft.

Seitens des Gremiums wird zu bedenken gegeben, dass im Falle einer Genehmigung dieser Bebauung ein Bezugsfall für andere Bauvorhaben geschaffen würde.

Auf die Frage, ob mit dem Bauwerber nicht bezüglich einer Planänderung gesprochen werden könnte, um die Zulässigkeit und somit auch die Genehmigung des Vorhabens durch das Landratsamt zu sichern, antwortet Herr Drechsler, nach der Prüfung des Vorhabens sei bereits Rücksprache mit dem Bauherrn gehalten worden, dass es nicht sicher sei, ob das Vorhaben in vorgelegter Form genehmigungsfähig ist. Der Bauherr habe jedoch trotzdem gewünscht, die Planung unverändert zu lassen und so im Ausschuss zu behandeln.

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

Sitzung Nr. 11
vom 4. November 2019
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage von Herrn Bernhard Schmähl vom 20.09.2019 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1481/11, Westendstraße 35, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	4 Stimmen
NEIN	4 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschluss ist somit abgelehnt.

3. Wünsche und Anfragen

3.1 Bürgerbegehren "Matulusgarten": Sammlung von Unterschriften

Stadtratsmitglied Judl nimmt ab 15:25 Uhr wieder an der Beratung teil, da keine persönliche Beteiligung mehr vorliegt. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

In Zusammenhang mit dem Bürgerbegehren „Matulusgarten“ wurde mittlerweile die Frage aufgeworfen, ob auch im Rathaus mittels entsprechender Listen Unterschriften gesammelt werden können.

Hierzu nimmt die Verwaltung entsprechend der herrschenden Rechtsmeinung wie folgt Stellung:

Das Sammeln der Unterschriften erfolgt **außerhalb** der Amtsräume und damit im sogenannten „gesellschaftlichen Bereich“ (zum Beispiel auf der Straße, bei Veranstaltungen oder im privaten Bereich).

Diese Vorgehensweise, **im Rathaus keine Unterschriftenlisten aufzulegen**, wurde bereits bei vergangenen Bürgerbegehren praktiziert; entsprechendes gilt auch beim aktuellen landkreisweiten Begehren gegen den Neubau des Landratsamtes.

Der Vollständigkeit halber:

Bei Volksbegehren, die bekanntlich landesweit durchgeführt werden, ist der Ablauf grundlegend anders geregelt. Hier ist nach einem „Vorverfahren“ die Unterstützungsunterschrift durch die wahlberechtigten Bürger ausschließlich im Rathaus zu leisten; die Eintragungsfrist beträgt 14 Tage und beschränkt sich auf die allgemeinen Dienststunden. Dagegen ist bei einem kommunalen Bürgerbegehren ein freies Sammeln der Unterschriften zugelassen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 4. November 2019
- öffentlich -

In diesem Zusammenhang verweist **Stadtratsmitglied Rilling** auf eine Pressemeldung von Herrn Peter Kirsch, in der einige Dinge falsch dargestellt seien. Hierzu sollte die Verwaltung Stellung nehmen und dies berichtigen.

Erster Bürgermeister Flatscher informiert das Gremium, dass seitens der Verwaltung bereits eine Stellungnahme zum Zeitungsartikel „Der Startschuss für das Bürgerbegehren ist gefallen“ ausgearbeitet wurde und bittet **Herrn Drechsler** diese zu verlesen.

Herr Drechsler verliest daraufhin die Stellungnahme der Verwaltung (**Anlage 1 zu TOP 3.1**).

Stadtratsmitglied Fürle weist darauf hin, dass zu keinem Zeitpunkt nur Mietwohnungen geplant gewesen seien, sondern von Anfang an der Mix aus Eigentums-, Miet- und geförderten Mietwohnungen sowie Gemeinschafts- bzw. Gewerbeflächen angedacht worden wäre.

Außerdem betont **Stadtratsmitglied Rilling**, dass die Bürger von Anfang an bei der Gestaltung des Bauvorhabens miteingebunden worden seien.

Stadtratsmitglied Löw kritisiert das Argument der Verwaltung, dass durch die Schaffung von Wohnraum sinkende Mietpreise erreicht werden könnten. Denn die Nachfrage sei so groß, dass diese nie abschließend befriedigt werden könne und somit auch keine niedrigeren Mietpreise erzielt werden könnten.

Stadtratsmitglied Standl stellt zudem die Aussage des Investors, hier günstigen Wohnraum zu schaffen, in Frage, da es sich seiner Meinung nach aufgrund des hohen Quadratmeterpreises eben nicht um günstige Wohnungen handle.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.2 lagerndes Holz an der TSV-Halle - Sachstand

Stadtratsmitglied Ehrmann erkundigt sich nach dem Sachstand zum lagernden Holz an der TSV-Halle.

Erster Bürgermeister Flatscher erklärt, dass ein Teil schon gehäckselt wurde und das restliche Holz sukzessive aufgearbeitet werden wird.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.3 Böschung am Bahnhof - Sachstand

Stadtratsmitglied Ehrmann würde gerne den Sachstand bezüglich der Gestaltung der Böschung am Bahnhof erfahren.

Herr Eckert erklärt, hierzu habe ein Termin mit der Bahn stattgefunden, in dem eindeutig vereinbart wurde, welche Arbeiten durchzuführen seien. Die Bahn hat zugesichert, dies an die beauftragte ARGE weiterzuleiten. Für die Ausführung der Arbeiten wurde als Frist der 25.10.2019 gesetzt. Da dieser Zeitpunkt nun überschritten sei, wird die Bahn nochmals kontaktiert werden, wie weiterverfahren werden soll. Eventuell müsse die Stadt in Form einer Ersatzvornahme nun selbst tätig werden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.4 Beleuchtung am Badylon

Stadtratsmitglied Ehrmann weist darauf hin, dass die Beleuchtung beim Badylon von der Laufener Straße aus bis zum Spielplatz nicht funktionieren würde und es dort sehr dunkel sei. Dies sollte behoben werden.

Herr Eckert erklärt, dass diese Beleuchtung mit der Beleuchtung des höhenfreien Anschlusses zusammenhängen würde und deshalb erst nach Fertigstellung des höhenfreien Anschlusses aktiviert werden könne.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.5 Bushaltestelle in Untereichet stadteinwärts

Stadtratsmitglied Ehrmann bittet darum, an der Bushaltestelle in Untereichet stadteinwärts zumindest eine Bank für Wartende vorzusehen, da hier aktuell noch nichts vorhanden sei.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.6 Höhenfreier Anschluss - Straßenmarkierung und Beschilderung

Stadtratsmitglied Löw führt auf, dass beim höhenfreien Anschluss die Straßenmarkierungen noch nicht angebracht seien und auch keine Beschilderung vorhanden sei. Somit sei, vor allem auch wegen der noch nicht funktionierenden Beleuchtung, nicht eindeutig ersichtlich an welchen Stellen abgebogen werden dürfe und wo nicht.

Herr Eckert erklärt, dass am Donnerstagnachmittag bereits mit den Markierungsarbeiten begonnen wurde. Diese konnten jedoch in der letzten Woche noch nicht fertiggestellt werden. Die Arbeiten wurden ab heute früh weitergeführt und müssten mittlerweile abgeschlossen sein. Bezüglich der Beschilderung müsse noch ein genauer Termin vereinbart werden, da damit abgewartet wurde, bis die Markierung fertig ist.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.7 Parkbuchten in der Watzmannstraße/Kreuzung Hermann-Löns-Platz

Stadtratsmitglied Löw weist darauf hin, dass in der Watzmannstraße, trotz der neuen breiteren Parkbuchten, auch immer noch auf der anderen Straßenseite geparkt werden würde und es hier deshalb oft schwierig sei, durchzukommen.

Erster Bürgermeister Flatscher schlägt vor, als ersten Schritt die Polizei zu informieren, an dieser Stelle verstärkt „gelbe Karten“ zu verteilen. Wenn sich keine Verbesserung ergäbe, müsste geprüft werden, inwieweit hier eine entsprechende Kennzeichnung sinnvoll wäre.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.8 gelagertes Holz bei der Bundespolizei

Stadtratsmitglied Kapik erkundigt sich nach dem Eigentümer des gelagerten Holzes auf dem Bundespolizeigrundstück.

Erster Bürgermeister Flatscher antwortet, dass dieses Holz der Stadt gehören würde und dieses Schritt für Schritt verarbeitet würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 11
vom 4. November 2019
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Flatscher die öffentliche Sitzung um 15:53 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 02.12.2019 genehmigt.

Freilassing, 19.11.2019
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.