

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

Sitzung Nr. 10
vom 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

| | | |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Zweiter Bürgermeister | Gottfried Schacherbauer | als Vertreter für August Schatzl |
| Stadtratsmitglied | Thomas Ehrmann | |
| Stadtratsmitglied | Peter Hans | als Vertreter für Helmut Fürle |
| Stadtratsmitglied | Robert Judl | |
| Stadtratsmitglied | Josef Kapik | |
| Stadtratsmitglied | Florian Löw | |
| Stadtratsmitglied | Edeltraud Rilling | |
| Stadtratsmitglied | Maximilian Standl | |

Entschuldigt:

| | |
|-------------------|----------------|
| Stadtratsmitglied | Helmut Fürle |
| Stadtratsmitglied | August Schatzl |

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Roland Eckert, Markus Nickl, Michael Feil, Dr. Ulrich Zeeb, Jan-Michael Schmiz,
Michael Trecha, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:23 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. 10
vom 7. Oktober 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 16.09.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 565/4 und 565/3, Laufener Str. 71 und 73**
3. **Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes und eines Nebengebäudes (Carport) auf dem Grundstück FINr. 932/4, Fürstenweg 7**
4. **Wünsche und Anfragen**
- 4.1 **Altes Feuerwehrhaus am Hermann-Ober-Platz**

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 7. Oktober 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 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. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.09.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.09.2019 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|-----------|
| JA | 7 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

- | |
|---|
| 2. Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 565/4 und 565/3, Laufener Str. 71 und 73 |
|---|

Stadtratsmitglied Ehrmann kommt um 15:01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Löw kommt um 15:05 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

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

Sitzung Nr. 10
vom 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Die db wohnbau GmbH projekt beabsichtigt den Abbruch der Bestandsgebäude und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 565/4 und 565/3. Es sollen zwei nahezu quadratische, 4-geschossige Gebäude entstehen, wobei das 4. Obergeschoss zurückversetzt ist (Penthousegeschoss). Als Dachform ist ein flach geneigtes Walmdach mit einer Dachneigung von 10° vorgesehen.

Die Gebäude sollen insgesamt 21 Wohnungen und im östlichen Teil des Erdgeschosses des östlichen Gebäudes an der Laufener Straße eine Gewerbeeinheit (Büro) mit ca. 70 m² beinhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücke Flurstück Nrn. 565/4 und 565/3, Laufener Str. 71 und 73, liegen 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.

Hinsichtlich der Art der geplanten baulichen Nutzung ist festzustellen, dass die in diesem Bereich unmittelbar an der Laufener Straße gelegenen Grundstücke einen Mischgebietscharakter aufweisen und auch im Flächennutzungsplan so dargestellt sind. Nach § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind hierin sowohl Wohnnutzungen als auch die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe –wie hier vorgesehen- regulär zulässig.

Auch das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhe und Geschoßigkeit der baulichen Anlage), die Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein. Ein entsprechender Einfügenachweis liegt den Bauantragsunterlagen bei.

Da auch die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung bauplanungsrechtlich zulässig.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die geforderten Stellplätze durch die Tiefgarage abgedeckt werden.

Herr Drechsler antwortet, dass ausreichend Stellplätze vorhanden seien. Zusätzlich zur Tiefgarage sollen im Norden der Gebäude ein paar oberirdische Stellplätze vorgesehen werden.

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

Sitzung Nr. 10
vom 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird sich danach erkundigt, ob die Bushaltestelle an Ort und Stelle verbleibe oder versetzt werden müsse.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Errichtung einer PV-Anlage auf den Dächern möglich sei.

Herr Drechsler erklärt, dass die geplante Dachform dafür wenig geeignet sei. Dem Vorhabenträger wurde auch die Errichtung eines Flachdachs mit Gründach vorgeschlagen, da dadurch auch eine PV-Anlage vorgesehen werden könnte. Dies sei jedoch nicht gewünscht.

Weiterhin wird im Gremium nachgefragt, ob für die Baustelleneinrichtung die Laufener Straße mitverwendet werden müsste.

Herr Drechsler erklärt, dass dies zu befürchten sei.

Außerdem wird seitens des Gremiums hinterfragt, ob die vorhandenen Bäume gefällt werden müssten bzw. ob neue vorgesehen werden.

Herr Drechsler führt auf, dass die Bäume dem Vorhaben weichen werden müssen. Andere Bäume seien nicht vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der db wohnbau GmbH projekt vom 22.08.2019 zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.Nr. 565/4 und 565/3, Laufener Straße 71 und 73, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|-----------|
| JA | 8 Stimmen |
| NEIN | 1 Stimme |

3. Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes und eines Nebengebäudes (Carport) auf dem Grundstück FINr. 932/4, Fürstenweg 7

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

Herr Engelbert Enzinger beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 932/4, Fürstenweg 7 die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und eines Carports. Einer dieser Absicht entsprechenden Bauvoranfrage hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss am 08.05.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

Sitzung Nr. 10
vom 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Nach Abstimmung der Planung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und entsprechender Anpassung wurde dem Vorhaben am 30.10.2018 ein Vorbescheid erteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Fürstenweg – Gewerbegasse“ in seiner Ursprungsfassung. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich damit nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes, die Planung hält jedoch nach wie vor nicht alle Festsetzungen ein, so dass folgende Befreiungen beantragt werden:

- Antrag auf Befreiung der GRZ um 0,08 auf 0,49

Antragsbegründung:

Der Bebauungsplan setzt nach § 3 für das Grundstück FINr. 932/4 eine GRZ von 0,41 fest. Für das Hauptgebäude fällt rechnerisch eine GRZ von nur 0,47 an (siehe Anlage). Zusammen mit der in die GRZ einzubeziehenden Außentreppe (Kellerabgang) ergibt sich eine GRZ von 0,49, sodass die mit § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzte GRZ von 0,41 nur geringfügig überschritten wird. Die Überschreitung ergibt sich durch die zum Hof hin angefügten Wintergartenvorbauten und die außenliegende Kellertreppe. Eine Befreiung ist hier angemessen, da die GRZ im Baufeld 3 im Vergleich zu den Nachbargrundstücken sehr knapp bemessen ist. Der Bebauungsplan definiert die GRZ zudem so, dass bei Errichtung eines Hauptkörpers gem. Bebauungsplan darüber hinaus keine untergeordneten Vorbauten, Zufahrten oder Nebenanlagen möglich wären. Aufgrund der sehr restriktiven Festsetzungen und der für ein innerstädtisches Grundstück sehr niedrigen Werte wird die Befreiung hier beantragt.

- Antrag auf Befreiung der GFZ um 0,06 auf 0,87

Antragsbegründung:

Der Bebauungsplan setzt nach § 3 der textlichen Festlegungen für das Grundstück FINr. 932/4 eine GFZ von 0,81 fest. Eine Befreiung hiervon ist angemessen, da in den anderen Baufeldern wie auch nach der BauNVO eine wesentlich höhere GFZ zulässig ist und die Befreiung den Zielen des Bebauungsplanes bzgl. städtebauliche Verdichtung (vgl. § 3, S. 4 der textlichen Festsetzungen) entspricht. Der Bebauungsplan definiert die mit den festgesetzten zwei Vollgeschossen und den Baugrenzen erreichten Zahlen bzw. Werte gleichzeitig als Obergrenze, sodass schon geringfügige Überschreitungen der Baugrenze eine Befreiung bezüglich GFZ erfordern. Die GFZ wurde nach den Vorgaben des § 20 BauNVO berechnet, d.h. insbesondere das Dachgeschoß wurde nicht berücksichtigt. Die Wintergärten wurden berücksichtigt, da diese mit einer Tiefe von 1,90 m (Statt 1,50 m) die

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

Sitzung Nr. 10
vom 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Anforderungen an Anlagen, die gem. § 20 Abs. 4 BauNVO nicht zu berücksichtigen sind, geringfügig überschreiten.

- *Antrag auf Befreiung von südlichen Baugrenze für die hofseitigen Wintergärten und Balkone*

Antragsbegründung:

Das geplante Bauvorhaben hält die Baugrenzen bezüglich des geplanten Hauptkörpers ein, die hofseitigen geplanten Wintergärten und darüber liegenden Balkone führen jedoch zu einer Überschreitung. Die geplanten Wintergärten sind als untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Die Planung sieht diese mit einer Tiefe von 1,90 m vor. Der nach § 4 Nr. 3 des Bebauungsplanes i. V. m. Art. 6 Abs. 3 S. 7 BayBO 1982 erforderliche Baugrenzabstand von 2,00 m wird eingehalten. Nachbarschaftliche Belange sind nicht betroffen; von den geplanten erkerartigen Vorbauten geht für die Nachbarn keine Beeinträchtigung aus. Die Begründung zum Bebauungsplan weist zudem auf die gewünschte Verdichtung und das im Bereich mehrerer Grundstücke im Bestand bereits überschrittene Maß der baulichen Nutzung hin.

- *Antrag auf Befreiung bzgl. Dachaufbauten zur Errichtung eines Quergiebels*

Antragsbegründung:

Nach § 10 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sollen Dachaufbauten weitgehend ausgeschlossen sein. Allerdings sind hier lediglich Quergiebel geplant, die nach § 9 Nr. 1 der Textfassung des Bebauungsplanes bei einer Dachneigung über 28 ° zulässig sind. Zudem liegen die Quergiebel hofseitig und nicht zum öffentlichen Straßenraum.

Die beantragten Befreiungen entsprechen weitgehend den im Rahmen der Bauvoranfrage bereits vom Bau-, Umwelt- und Energieausschuss zugestimmten bzw. den vom Landratsamt genehmigten Befreiungen.

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

Daneben wird auch noch eine Befreiung von § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing beantragt. Hiernach müssen zwischen offenen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Jedoch können Abweichungen gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Im vorliegenden Fall bestehen bei der Errichtung des Carports keine Bedenken, da er zur öffentlichen Verkehrsfläche, die als Fußgängerzone gewidmet ist und nur Anliegern das Befahren erlaubt, noch 2 m entfernt ist.

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

Sitzung Nr. 10
vom 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Entgegen der Vorbescheidplanung sollen nun die neben den beiden Stellplätzen im Carport am Fürstenweg erforderlichen weiteren vier Stellplätze nicht mehr in Verlängerung der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück, welches sich ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindet, sondern darauf im Innenhof verortet werden. Nötig hierfür ist allerdings eine rechtliche Sicherung der Benutzung der Stellplätze für diesen Zweck und der Zufahrt, die über weitere Grundstücke verläuft.

Im Gremium wird nachgefragt, warum anstatt die Tiefgarage zu erweitern, oberirdische Stellplätze vorgesehen werden und ob ein Carport tatsächlich notwendig sei.

Herr Drechsler vermutet, dass der Vorhabenträger lieber oberirdische Stellplätze realisieren möchte, da dies günstiger als eine Vergrößerung der Tiefgarage sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 14.08.2019 von Herrn Engelbert Enzinger zur Errichtung eines Wohngebäudes und Nebengebäudes (Carport) auf dem Grundstück Flst.Nr. 932/4, Fürstenweg 7, das gemeindliche Einvernehmen unter der Auflage zu erteilen, dass die Benutzung der vier Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 933/8 für diesen Zweck und deren Zufahrt rechtlich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|-----------|
| JA | 9 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

4. Wünsche und Anfragen

4.1 Altes Feuerwehrhaus am Hermann-Ober-Platz

Stadtratsmitglied Rilling weist darauf hin, dass beim Dach des Alten Feuerwehrhauses anscheinend irgendwo Wasser stehen würde, da es an der Seite des Gebäudes hinunterläuft. **Frau Rilling** bittet um Prüfung.

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 7. Oktober 2019
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Flatscher die öffentliche Sitzung um 15:23 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 04.11.2019 genehmigt.

Freilassing, 31.10.2019
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.