

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Josef Flatscher

**Teilnehmer:**

Zweiter Bürgermeister	Gottfried Schacherbauer	als Vertreter für August Schatzl
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:04 Uhr
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Florian Löw	
Stadtratsmitglied	Franz Pfeffer	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                      August Schatzl

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

Markus Nickl, Jan-Michael Schmiz, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:18 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. 4  
vom 16. April 2018  
- 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 12.03.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld;**
  - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  - b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**  
- abgesetzt -
3. **4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ für den Bereich südlich der Münchener Straße und westlich der Lindenstraße;**
  - a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;**
  - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
  - c) **Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
4. **Bauvoranfrage von Frau Hildegard Antonie Bellmann zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Flst.Nr. 1794/1, Pommernstr. 18**  
- abgesetzt -
5. **Bauantrag der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Oberbayern e.V. zum Neubau des AWO-Zentrums auf dem Grundstück Flst.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 270/3, 270/5, 907/16 und 908/1, Münchener Str. 49 und 49 a**
6. **Informationen aus der Verwaltung**
- 6.1 **Kläranlage Freilassing: Erneuerung der Drehkolbengebläse und Schlauchbelüfter - Inbetriebnahme**
7. **Wünsche und Anfragen**
- 7.1 **Mülltrennung am Friedhof**
- 7.2 **Sitzbänke in der Fußgängerzone**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

- 7.3 Sachstand Baumpflanzung an der Rupertuskirche**
- 7.4 Begrünung bei Supermärkten**
- 7.5 Sachstand Flächennutzungsplan**
- 7.6 Sachstand Abriss des Gebäudes in der Bräuhausstraße**

Die Untergliederung der Tagesordnungspunkte „Informationen aus der Verwaltung“ und „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. 4  
vom 16. April 2018  
- 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

Erster Bürgermeister Flatscher bittet die Tagesordnungspunkte 2 "43. Änderung des Bebauungsplanes Sonnenfeld am Naglerwald für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld" und 4 "Bauvoranfrage von Frau Hildegard Antonie Bellmann" abzusetzen.

**Beschluss:**

Mit der Änderung 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 12.03.2018 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 12.03.2018 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

2. **43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ für den Bereich zwischen Schillerstraße, Fürstenweg und Sonnenfeld;**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  - b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**
- abgesetzt -

3. **4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ für den Bereich südlich der Münchener Straße und westlich der Lindenstraße;**
- a) **Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;**
  - b) **Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes;**
  - c) **Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Am 23.10.2017 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ beschlossen. (Anlage 1)

Anlass ist unter anderem der bestehende Leerstand in der Lindenstraße 2 und das bestehende erhebliche Entwicklungspotential des derzeit untergenutzten und gering bebauten Flurstückes 261/4.

Die HSHI Projektentwicklung GmbH aus Rosenheim (HSHI) und das Tochterunternehmen RT ImmoTrend GmbH & Co. KG bekundeten Mitte des Jahres 2016 Interesse den Bereich Münchener Straße Ecke Lindenstraße zu entwickeln.

Die Fläche liegt im Bereich der Innenstadt und übernimmt für die Lindenstraße die Funktion eines Ankers bzw. eines Verbindungselementes zur Hauptverkehrsachse Freilassings, die Münchener Straße.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Die Lindenstraße und die Hauptstraße im Osten sind die wichtigsten Straßenzüge der Innenstadt und definieren den zentralen Bereich der Innenstadt mit Einzelhandel und Dienstleistung sowie Wohnen in den Obergeschossen.

Wie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Freilassing formuliert ist die räumliche Anordnung der Versorgungsstandorte nicht nur im örtlichen sondern auch im überörtlichen Kontext zu betrachten. Um der überörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht zu werden ist eine Einzelhandelsentwicklung mittels eines Frequenzbringers für die Lindenstraße als Anker bzw. Verbindungselement an der Verkehrsachse Münchener Straße zielführend. Im Rahmen des Masterplans Innenstadt wurde festgestellt, dass der entwickelnde Leerstand in der Lindenstraße insbesondere im nördlichen Bereich zur Münchener Straße vorherrscht (siehe Anlage 2). Dieser Bereich ist allerdings für die Attraktivität der Lindenstraße auf Grund der Funktion als Anker bzw. Verbindungselement zur Münchener Straße maßgeblich für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Lindenstraße.

Dem ISEK zu Folge gilt es ein Einzelhandelsangebot zu entwickeln, das eine ausreichend starke Anziehungskraft auf das zentralörtlich zugeordnete Marktgebiet ausübt. Ein Ziel des ISEKs ist es in diesem Zusammenhang durch eine funktionsfähige Handelsnutzung sowie in Verbindung mit der Stärkung der Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsvielfalt, die Innenstadt als Treffpunkt und Kommunikationspunkt zu erhalten und auszubauen. Derzeit weist die Lindenstraße Defizite im Einzelhandelsangebot auf.

Die HSHI sieht für den Bereich Münchener Straße Ecke Lindenstraße eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsfläche im EG und der Wohnnutzung in darüber liegenden Geschossen vor. Gegenüber der HSHI hat ein Bio-Supermarkt Interesse bekundet die Fläche im Erdgeschoß zu nutzen. Dieser Einzelhändler benötigt eine große zusammenhängende Fläche, die im derzeit leerstehenden Bestand nicht realisiert werden kann. Zusätzlich benötigt der Bio-Supermarkt entsprechende Kundenparkplätze.

Ziel der 4. Bebauungsplanänderung ist die Neuordnung der Erschließung der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sowie eine Nachverdichtung in diesem Bereich um die Entwicklung eines Frequenzbringers zu unterstützen, der es ermöglicht den Leerstand in der Lindenstraße zu reduzieren und als funktionsfähige Handelsnutzung das Einzelhandelsangebot in der Lindenstraße weiterzuentwickeln sowie die Versorgungsfunktion der Innenstadt sicherzustellen.

In der Sitzung am 23.10.2017 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des Vorentwurfes und der Begründung in der

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Fassung vom 28.09.2018 die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. (Anlage 1)

**a. Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.09.2017 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 09.11.2017 bis einschließlich Montag, den 11.12.2017 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 22.03.2017 bis Montag, den 24.04.2017 ging eine Stellungnahme ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen ist. Nachfolgend wird diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zur Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 18.12.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung als anerkannter Naturschutzverband und nimmt wie folgt Stellung:  
Naturschutzbelange sind bei diesem Vorhaben nicht berührt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**                **8 Stimmen**  
**NEIN**            **0 Stimmen**

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2017 bzw. im Fall Polizeiinspektion Bad Reichenhall mit Schreiben vom 18.12.2017 um Stellungnahme bis zum 11.12.2017 bzw. 12.01.2018 gebeten:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberbayern, Regionalbeauftragten Region 18
- Bayernwerk AG
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Berchtesgadener Land
  - o Fachbereich 31
  - o Arbeitsbereich 312 Planen, Bauen, Wohnen
  - o Arbeitsbereich 321 Umweltschutz
  - o Arbeitsbereich 322 Wasserrecht
  - o Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
- Polizeiinspektion Bad Reichenhall
- Stadtwerke

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 11 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

**1. Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 14.11.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur elektronischen Versorgung des geplanten Gebäudes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in



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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Berücksichtigung im Rahmen der Bauausführung übergeben.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Stadtratsmitglied Judl** kommt um 15:04 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

## 2. Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben vom 14.11.2017

### Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Über die Ein- / Ausfahrtssituation auf die Staatsstraße ist zwingend von der Unteren Verkehrsbehörde und dem Polizeisachbearbeiter der PI Bad Reichenhall eine Stellungnahme einzuholen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2104 nicht zu gefährden, sollte eine Ausfahrt ausschließlich auf die Lindenstraße erfolgen. An der Ausfahrt zur St 2104 sind Sichtdreiecke nach den einschlägigen Richtlinien freizuhalten und in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes zeichnerisch zu übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Staatsstraße 2104, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Verkehrsaufkommens etc.) oder Erschließung notwendig werden von der Stadt zu tragen sind. Der Freistaat Bayern als Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2104 ist von sämtlichen Kosten freizustellen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text im Bebauungsplan aufzunehmen:

"Im Bereich der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage Rechtsgrundlage:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen bzw. künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.

BlmSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien - V LärmSchR 97).

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Die Untere Verkehrsbehörde und die Polizeiinspektion Bad Reichenhall wurden im Verfahren beteiligt. Die Abwägung erfolgt folgend unter Ziffer 3 bzw. 10. Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 22.08.2017 angefertigt, die der Begründung zum Bebauungsplan anliegt. In dieser Untersuchung wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten der Erschließung geprüft und bewertet. Für vorliegende Erschließungssituation kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine verkehrstechnische Realisierung möglich ist. Verkehrstechnisch völlig unproblematisch ist keine der untersuchten Alternativen. Im Hinblick einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Erschließungsvariante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der festgesetzten Erschließung soll daher festgehalten werden. Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke werden im Planteil der Bebauungsplanänderung mit der Legendenbezeichnung ergänzt, wie in der Stellungnahme des StBA vorgeschlagen. Eine Einhaltung der Sichtfelder nach Westen ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Dieser Belang wird bei der Darstellung der Sichtdreiecke entsprechend berücksichtigt. Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**3. Polizeiinspektion Bad Reichenhall, Schreiben vom 18.12.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Polizei hat in diesem Anhörungsverfahren die Aufgabe, das Projekt nach seiner straßenverkehrssicheren Umsetzung zu bewerten.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Die Sichtverhältnisse bei einer Ausfahrt auf die Münchener Straße wären durch die baulichen Gegebenheiten ungünstig. Die Säulen und die Werbeständer der Fa. Kaiser – Elektro behindern die Sicht nach links auf den fließenden Verkehr. Der Fahrzeugführer muss vor dem (neuen) Radstreifen stehen bleiben, und er darf auch die Fußgänger auf dem Gehweg nicht über Maß behindern. Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern sind zu erwarten.

Die beiden Zufahrten von der Münchener Straße (TG und oberflächiger PP) alleine, werden bei manchem Verkehrsteilnehmer zu Irritationen führen. Eine Aufstellfläche für denjenigen, der vor der Frage steht, welchen Parkplatz er benutzen soll, wäre wünschenswert.

Aus hiesiger Sicht, sollte eine weitere Belastung der Münchener Str. durch eine zusätzliche Ausfahrt unterbleiben. Daher spricht sich die Polizei für eine Ausfahrt ausschließlich auf die Lindenstraße aus. Die Sichtdreiecke sind zu gewährleisten.

Mfg

Daniel Bäßler  
Polizeihauptkommissar

Abwägung:

Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 22.08.2017 angefertigt, die der Begründung zum Bebauungsplan anliegt. In dieser Untersuchung wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten der Erschließung geprüft und bewertet.

Für vorliegende Erschließungssituation kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine verkehrstechnische Realisierung möglich ist. Verkehrstechnisch völlig unproblematisch ist keine der untersuchten Alternativen. Im Hinblick einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Erschließungsvariante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der festgesetzten Erschließung soll daher festgehalten werden.

Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke werden im Planteil der Bebauungsplanänderung ergänzt mit der Legendbezeichnung, wie in der Stellungnahme des StBA vorgeschlagen. Eine Einhaltung der Sichtfelder nach Westen ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Dieser Belang wird bei der Darstellung der Sichtdreiecke entsprechend berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA            9 Stimmen**  
**NEIN        0 Stimmen**

**4.      Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 06.12.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Die derzeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 261/4 der Gemarkung Freilassing, im zentralen Ortsbereich der Stadt Freilassing an der Münchener Straße, vorhandene Bausubstanz entspricht laut Planunterlagen nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an ein Wohn- und Geschäftshaus und liegt brach. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau mit höherem Maß der baulichen Nutzung geschaffen werden. Aus städtebaulichen Gründen soll das Nachbargrundstück Fl.Nr. 260 miteinbezogen werden, um auch eine gemeinsame Nutzung der beiden Gebäude zu ermöglichen. Konkret ist derzeit die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes im Erdgeschoss des geplanten vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes vorgesehen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von insgesamt ca. 0,25 ha und soll als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, um eine flexiblere Nutzungsmischung und eine höhere bauliche Dichte zu erzielen. Dabei soll die Innenstadt als Wohnstandort entwickelt und durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss belebt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Laut Begründung zur Bebauungsplanänderung soll dieser im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2104 (Münchener Straße). Ob die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes gerecht zu

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.11.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 09.11.2017 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen, bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen,

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Berücksichtigung im Rahmen der Bauausführung übergeben.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**6. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schreiben vom 06.12.2017**

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:  
Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zu o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## 7. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 07.12.2017

### Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet (Schutzgebietsbelange)  
Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### 4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

##### 4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

##### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind Planungsgebiet nicht vorhanden. Flußaufsichtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.



#### 4.2.4 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG)

##### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

##### 4.3.3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Kommune steuernd einwirken. Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässer-schutz bestimmte Regeln einzuhalten.

Wir bitten daher folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.
- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
- Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung für die öffentlichen Flächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

#### 4.3.4 Zusätzliche Hinweise

Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Thematik der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach den aktuell vorliegenden Informationen nicht ausreichend berücksichtigt. Aus Kapazitätsgründen ist die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Münchener Straße auszuschließen. Darüber hinaus erarbeitet die Verwaltung der Stadt Freilassing derzeit einen Satzungsentwurf zum Ersatz der aktuellen Entwässerungssatzung, der die Pflicht zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück vorsieht. Es ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Bauantrag zum vorliegenden Projekt dann nach der geänderten Entwässerungssatzung beurteilt würde und somit das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden müsste. Nach überschlägiger Überprüfung durch das Ingenieurbüro A. Graßmann GmbH ist eine solche Versickerung auf dem eigenen Grundstück derzeit kaum möglich. Derzeit ist die Untersuchung noch nicht abgeschlossen. Es bilden sich aber bereits mögliche Lösungen heraus, die zu überprüfen sind:

- o Eine Einleitung des Niederschlagswassers - abweichend von einer dann geänderten Entwässerungssatzung - in das Mischwasserkanalsystem im Bereich der Lindenstraße. Der Kanal in der Lindenstraße weist noch Leistungsreserven auf. In diesem Fall wäre die Erteilung eines Leitungsrechtes der Eigentümer der Lindenstraße 2 notwendig. Der Bebauungsplanentwurf ist dann im Planteil durch die Festsetzung oder Hinweis eines Leitungsrechtes und in der Begründung entsprechend zu ergänzen.
- o Bewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück durch technische Vorkehrungen und bauliche Anpassungen der Gebäude. Hierbei ist eine

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Kombination aus Regenrückhalt und Verdunstung auf dem begrünten Dach sowie aus Regenrückhalt in Zisternen sowie Versickerung durch sogenannte Sickergalerien im Erdreich denkbar. Die Leistungsfähigkeit dieses Systems wird derzeit rechnerisch durch das Ingenieurbüro A. Graßmann GmbH überprüft. Der Bebauungsplanentwurf ist dann im Planteil durch Festsetzungen oder Hinweise zu Rückhalt und Versickerung sowie die Begründung entsprechend zu ergänzen.

o Ggf. ist auch eine Kombination aus beiden genannten Lösungsmöglichkeiten denkbar.

Nach Abschluss der Überprüfung erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme dem Bauwerber zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung übergeben. Die beschriebene Entwässerungsplanung wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die unter 4.3.3 genannten Hinweise sind teilweise bereits enthalten. Die Hinweise durch Text werden gemäß der Stellungnahme des WWA ergänzt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**8. Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 321 Immissionsschutz Schreiben vom 04.12.2017**

Stellungnahme:

Die Stadt Freilassing plant die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ecke Münchener-Lindenstraße“ für die Grundstücke Fl.-Nr. 261/4 und 260 mit dem Ziel der Nachverdichtung. Durch die Planungen soll ermöglicht werden, dass das bisherige Wohn- und Geschäftshaus durch ein neueres mit einem höheren Maß an baulicher Nutzung ersetzt werden kann. Das Areal soll dann insgesamt als urbanes Gebiet (MU) gem. BauNVO festgesetzt werden. Bisher war das Planungsareal als MI festgesetzt. Im EG sind dabei gewerbliche Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauGB (drzt. Planung: Bio-Supermarkt) und in den OG Wohnungen vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Nach den Angaben in der Begründung befinden sich umliegend, teilweise getrennt durch Verkehrsflächen, Mischgebietsflächen.

Durch die neuen Planungen werden auch die bisher festgesetzten Baugrenzen insbesondere nach Süden erweitert. Die Baulinien zu den Straßen hin bleiben offensichtlich unverändert, weshalb auch im Innenhof neben der Zufahrt für die Tiefgarage für die Bewohner auch die oberirdischen Parkplätze für die o.g. gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden.

Grundlegende Einwände gegen die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener-Lindenstraße“ der Stadt Freilassing bestehen vor diesem Hintergrund nicht, sofern zumindest ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Innen- und Außenwohnbereiche bzgl. der Verkehrslärmimmissionen entsprechend festgesetzt werden.

Auf folgendes ist dabei hinzuweisen:

- Es ist zunächst bauplanungsrechtlich zu prüfen, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, um das Planungsgebiet als urbanes Gebiet (MU) festzusetzen.
- Das Planungsgebiet ist wie bisher insbesondere dem Straßenverkehrslärm der unmittelbar nördlich vorbeiführenden, stark frequentierten „Münchner Str.“ ausgesetzt, rückt aber nicht näher an diese heran. Wie bereits die unter Ziff. 7 (Immissionsschutz) angegebene überschlägige Berechnung des Verkehrslärms darlegt, wirken auf das Plangebiet erhebliche Verkehrslärmimmissionen ein, die im Nahbereich der Münchener Str. im potentiell gesundheitsgefährdeten Bereich liegen können. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist ein Ausgleich durch andere Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern [vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1]. Es sind somit insbesondere konkrete Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. In der vorgelegten Planung werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer ausreichenden Schalldämmungen der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (alte Fassung) samt ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Aus fachlicher Sicht sind auch weitergehende, vernünftigerweise in Erwägung zu ziehende, passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrissorientierungen der schutzbedürftigen Räume bzw. Außenwohnbereiche auf lärmabgewandte Gebäudeseiten oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (bspw. Fassadengestaltung, verglaste Loggien, Prallscheiben, Wintergärten o.ä.) primär festzusetzen, um einen ausreichend Schallschutz für die schutzbedürftigen Innen- und auch Außenwohnbereiche zu gewährleisten. Dabei sind keine Immissionsorte in Bereichen anzuordnen werden, wo gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können. Vgl. diesbezüglich auch Ziff. 4 (1) und (2) des IMS

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

vom 25.07.2014 (IIB5-4641-002/10). In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass ein alleiniger Verweis auf die DIN 4109 diesen Konflikt noch nicht abschließend löst, da die Anforderungen nicht konkret benannt und diesbezüglich unbestimmt sind. Der Konflikt mit den Verkehrslärmimmissionen ist daher im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend abzuarbeiten. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dafür eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros notwendig, das die Verkehrslärmimmissionen detailliert betrachtet und auf den Ergebnissen aufbauend Vorschläge für die Begründung und Satzung sowie der Plandarstellung ausarbeitet.

- Im Gegensatz zu den oberirdischen Stellplätzen sind bisher auch noch keine konkreten Angaben hinsichtlich der Stellplatzzahlen der Tiefgarage ersichtlich.

Abwägung:

- Das Planungsziel des MU ist in der Begründung ausführlich erläutert. Die Festsetzung erfolgt aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen und nicht aus Gründen des Immissionsschutzes (kein „Etikettenschwindel“).
- Um weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz – insbesondere zu passiven Schallschutzmaßnahmen treffen zu können, wird eine schalltechnische Untersuchung durch ein geeignetes Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse fließen in Begründung und Festsetzungen ein. Das Gutachten wird als Anlage ein Teil der Begründung.
- Hinsichtlich der Stellplatzzahlen in der Tiefgarage ist im Rahmen der Bauleitplanung keine genauere Angabe erforderlich.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanvorentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA            9 Stimmen**  
**NEIN        0 Stimmen**

**9.      Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 322 Wasserrecht, Schreiben vom  
         04.12.2017**

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt, die Stellungnahme des WWA ist Teil der Abwägung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Vorentwurfes wird nicht veranlasst.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**10. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 23 Straßenverkehrswesen, Schreiben vom 04.12.2017**

Stellungnahme:

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht zu beeinträchtigen sollte eine Ausfahrt ausschließlich auf die Lindenstraße erfolgen. Dass die derzeit geplante Einfahrt von der Münchener Straße nur von Bewohnern mit Berechtigung zur Zufahrt Tiefgarage genutzt werden kann ist für den Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht nachvollziehbar. Falschfahrten und Wendemanöver im Einfahrtbereich der Tiefgarage könnten die Folge sein. Bei der Ausfahrt der Tiefgarage hat der Verkehrsteilnehmer nicht nur auf den Verkehr vom Innenparkplatz zu achten (inwieweit hier Sichtbeziehungen bestehen ist nicht angegeben), sondern auch auf Ausfahrende aus dem Nachbargrundstück, Fußgänger auf dem Gehweg und Verkehr aus beiden Richtungen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden dabei nicht eingehalten Die erforderlichen Sichtweiten legt das Staatliche Bauamt Traunstein fest. An der Ausfahrt zur Staatsstraße sind Sichtdreiecke nach den einschlägigen Richtlinien freizuhalten. Eine Einschränkung des Sichtdreieckes ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Neben dem Staatlichen Bauamt sollte auch die Polizei am Verfahren beteiligt werden.

Abwägung:

Zur Ein- und Ausfahrtssituation wurde eine gutachterliche Untersuchung durch das Büro Stadt-Land-Verkehr GmbH v. 22.08.2017 angefertigt, die der Begründung zum Bebauungsplan anliegt. In dieser Untersuchung wurden eine Reihe unterschiedlicher Varianten der Erschließung geprüft und bewertet.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Für vorliegende Erschließungssituation kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine verkehrstechnische Realisierung möglich ist. Verkehrstechnisch völlig unproblematisch ist keine der untersuchten Alternativen. Im Hinblick einer Abwägung öffentlicher und privater Interessen, stellt die vorliegende Erschließungsvariante einen Abwägungskompromiss dar. Die Variante ist hinsichtlich öffentlicher Belange zu Ungunsten privater Belange optimiert. An der festgesetzten Erschließung soll daher festgehalten werden. Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke werden im Planteil der Bebauungsplanänderung mit der Legendenbezeichnung ergänzt, wie in der Stellungnahme des StBA vorgeschlagen. Eine Einhaltung der Sichtfelder nach Westen ist aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Dieser Belang wird bei der Darstellung der Sichtdreiecke entsprechend berücksichtigt. Polizei und Staatliches Bauamt wurden am Verfahren beteiligt.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                9 Stimmen**  
**NEIN            0 Stimmen**

**11.    Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 31 Planen, Bauen, Wohnen,  
Schreiben vom 04.12.2017**

Stellungnahme:

1.    Entwicklungsgebot: Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung zu ändern. Es empfiehlt sich, bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren den FNP Änderungsentwurf mit in die Planungsunterlagen aufzunehmen.

Abwägung:

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der empfohlene FNP-Änderungsentwurf ist gerade nicht erforderlich. Es genügt die Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens. Dies ist im Kapitel 3.2 der Begründung erläutert.



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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Stellungnahme:

2. Nutzungsart: Die Stadt Freilassing beabsichtigt, für die beiden Flurstücke 260 und 261/4 an der Münchener Straße/ Ecke Lindenstraße (erstmalig im Landkreis) ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Zur Anwendung dieser neu eingeführten Gebietskategorie gibt es noch keine gesicherten Erkenntnisse, so dass lediglich auf den Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017 verwiesen werden kann; ein dem LRA angekündigtes Einführungs Rundschreiben der Obersten Baubehörde liegt uns noch nicht vor. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor; gleichzeitig werden höhere Grenzwerte der TA Lärm und eine höhere GFZ eingeräumt. Hinsichtlich des Planungserfordernisses nach § 1 Abs. 3 BauGB drängt sich die Frage auf, ob die Umwidmung eines einzelnen Baugrundstücks in ein Urbanes „Gebiet“ städtebaulich zu rechtfertigen ist oder ob nicht vielmehr ein größerer Planungsumgriff („Gebiet“) gewählt werden müsste, um die allgemeine Zweckbestimmung eines MU sowie die damit verbundenen Planungsziele erreichen zu können. Die Anwendung dieser neuen Nutzungskategorie sollten keinesfalls dem Zweck dienen, rein einzelfall- und grundstücksbezogen eine höhere Baudichte und höhere Lärmwerte zu ermöglichen; dies dürfte mit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kaum vereinbar sein. Auch aus Gleichbehandlungsgrundsätzen wird angeregt zu prüfen, ob und wie die beabsichtigte innerstädtische Umwidmung in ein MU auf ein erweitertes Plangebiet erstreckt werden kann. Dazu bedarf es einer vorbereitenden städtebaulichen Untersuchung für einen weiträumigeren Innenstadtbereich, vorzugsweise auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nach § 5 Abs. 1 BauGB.

Abwägung:

Die Stadt hat sich intensiv mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes auseinandergesetzt. Keinesfalls wurde dieses ausschließlich aufgrund der höheren städtebaulichen Kennzahlen oder gar Immissions-Orientierungswerten festgesetzt. Die Festsetzung eines MU deckt sich mit den Zielen des Masterplans Kernregion Salzburg, des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Freilassing sowie den vorläufigen Ergebnissen des in Bearbeitung befindlichen Masterplan Innenstadt der Stadt Freilassing (s. Begründung, Kapitel 3.1). Hier ist der Verweis auf den Masterplan Innenstadt in der Begründung zu ergänzen.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Ein gewichtiges Ziel der Stadt ist es, den innerstädtischen Bereich als Wohnstandort weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Erdgeschosszone über entsprechende gewerbliche oder sonstige Nutzungen zu beleben. Die Festsetzung anderer Baugebietstypen (z. B. WA oder MI) eröffnet diese Möglichkeiten nicht in gleicher Weise oder Qualität. Im Kapitel 8 der Begründung sind diese Planungsziele ausführlich beschrieben.

Gleichzeitig ist in diesem Kapitel ausgeführt, dass die Stadt Freilassing plant, ihren Flächennutzungsplan neu aufzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch über eine Ausweitung des Urbanen Gebietes entlang der Münchener Straße nachgedacht, sodass eine großflächigere Umsetzung der Planungsziele ermöglicht wird.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Begründung des Bauleitplanentwurfes ist entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Stellungnahme:

3. Nutzungsmaß: Gemäß Satzungsentwurf ist beabsichtigt, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 festzusetzen. Dies entspricht der max. zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein MU. Gleichzeitig ist beabsichtigt, eine zusätzliche Überschreitung dieser Obergrenze für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 24 % zuzulassen. Damit wäre rechnerisch ein Überbauungsgrad bzw. ein Versiegelungsgrad des Baugrundstücks von 0,992 möglich. Städtebauliche Gründe für diese Überschreitung der sog. Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Obergrenze GRZ = 0,8) werden nicht vorgebracht. Ein bloßer Verweis auf die Bestandssituation und eine beabsichtigte „bestmögliche Ausnutzung der Grundstücksfläche“ genügen als alleinige Rechtfertigungen nicht. Sollen dennoch Überschreitungen dieser absoluten „Kappungsgrenze“ zugelassen werden, muss die Überschreitung durch geeignete Maßnahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen werden. Diese sind zu benennen und entsprechend festzusetzen. In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass auf dem Baugrundstück zusätzlich ein Standort für einen Kinderspielplatz i.S. des Art. 7 Abs. 2 BayBO vorzuhalten ist und dessen Fläche ebenfalls mitzurechnen ist. Es wird angeregt, den Standort des Kinderspielplatzes mittels Planzeichen Nr. 15.3 der PlanZV zu kennzeichnen.

Abwägung:

Seitens des Gesetzgebers wurde mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 der Spielraum für die Innenentwicklung und damit für die Überschreitung der Obergrenzen im Sinne der Nachverdichtung erweitert. Es sind nun keine „besonderen“ städtebaulichen Gründe mehr erforderlich, sondern nur noch städtebauliche Gründe. In der Begründung zum Gesetzgebungsverfahren heißt es,

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

dass die neue Überschreitungsregel dazu beitragen soll den Erfordernissen der Innenentwicklung und den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen besser Rechnung getragen werden kann.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Kapitel 8 der Begründung ausgeführt. Insbesondere sind dies:

- Eine Bestandsbebauung die bereits bei ca. 99 % Versiegelung liegt. Damit kann der Schutz des Bodens nicht als Argument gegen eine Überschreitung der GRZ herangezogen werden. Die hohe Versiegelung im Bestand stellt einen besonderen Umstand dar, den es zu berücksichtigen gilt. Diese Situation hat ein gewisses Gewicht und ist nicht in jeder Standardsituation zutreffend.
- Die hochwertigen Innenstadtlflächen sind nicht vermehrbar. Die vorhandenen Flächen sind damit bestmöglich auszunutzen, um die Ziele der Stadt zu erreichen. Läge das Baugebiet in peripherer Lage wäre die Überschreitung der Obergrenzen sicherlich nicht in gleichem Maße gerechtfertigt.
- Für einen sinnvollen Ablauf sind zusätzlich zur Tiefgarage oberirdische Stellplätze vorzuhalten. Diese erhöhen zusätzlich die erforderliche GRZ bei nur begrenzter städtebaulicher Wirksamkeit.

Gleichzeitig sind im Kapitel 8 der Begründung die Maßnahmen angeführt, die die Überschreitung der Obergrenzen ausgleichen:

- Versickerungsfähige Stellplätze fördern die Grundwasserneubildung.
- Im Geltungsbereich werden drei Planbäume festgesetzt. Dies erfordert auch ein Mindestmaß an Grünflächen. Die Zahl der Bäume im Geltungsbereich erhöht sich damit trotz der höheren baulichen Dichte. Damit werden zum einen Umweltauswirkungen vermieden als auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.
- 2/3 der Tiefgarageneinhausung sowie die nicht durch Terrassen oder technische Aufbauten genutzten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Damit werden Abflussspitzen bei Regenereignissen verringert und das Niederschlagswasser verzögert abgegeben. Gleichzeitig werden Aufheizungseffekte in der Innenstadt gemindert.

Die Spielplatzflächen werden nicht festgesetzt um eine entsprechende Freiheit im Entwurf zu erhalten.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Stellungnahme:

4. Bauweise: Gemäß Satzungsentwurf ist beabsichtigt, eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Die geschlossene Bauweise erfordert zwingend den beidseitigen Anbau mit Brandwänden an die seitliche Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand. Dem widersprechend wird in der

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Planzeichnung eine Baugrenze mit seitlichem Abstand zur Flurnummer 261 festgelegt. Für die geplante Bebauung trifft demnach weder die offene noch die geschlossene Bauweise zu. Es kommt vielmehr die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO infrage, konkret die Form einer „halboffenen Bauweise“, weil das geplante Gebäude an der einen Grenze (FINr. 261/1) angebaut wird, während an der anderen Grenze (FINr. 261) ein Abstand eingehalten wird. Die abweichende Bauweise muss im Bebauungsplan durch Text und/oder Zeichnung inhaltlich genau bestimmt sein. Zur Nachbargrenze mit erforderlichem seitlichem Grenzabstand sollten die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB beachtet werden und zur Anwendung kommen. Abweichende Festsetzungen sind städtebaulich zu rechtfertigen.

Abwägung:

Nach nochmaliger, eingehender Recherche wird die Auffassung des Landratsamtes geteilt, es handelt sich insgesamt um keine geschlossene Bauweise. Die erforderliche Grenzbebauung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist nur für das Grundstück Fl.Nr. 260 gegeben.

Für das Grundstück Fl.Nr. 261/4 stellt die Bauweise des Planentwurfes eine abweichende Bauweise („halboffene Bauweise“) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO vor. Die abweichende Bauweise soll dabei so definiert werden, dass für die östliche seitliche Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, für die westliche seitliche Grundstücksgrenze sind seitliche Grenzabstände gem. der Festsetzung Ziffer 4.1 einzuhalten. Städtebaulich begründet ist die „halboffene Bauweise“ mit dem im Osten gewünschten geschlossenen Baukörperbild. Im Westen ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 261 an der Grundstücksgrenze bereits die Zufahrt situiert. Auch bei Festsetzung einer geschlossenen Bauweise könnte keine durchlaufend geschlossene Bebauung erreicht werden, sodass es städtebaulich sinnvoll ist auch die Ein- und Ausfahrt in den Geltungsbereich in diesem Bereich anzusiedeln. Damit ist eine geschlossene Bauweise ausgeschlossen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Stellungnahme:

5. Brandschutz: Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFwG ist in die bauleitplanerische Überlegung der abwehrende Brandschutz einzubeziehen. So sollte z.B. eine Feuerwehrezufahrt für den rückwärtigen Bereich geprüft werden. Ergänzend darf auf das Schreiben des LRA vom 29.03.2017 an die Gemeinden zur Sicherstellung des Brandschutzes bei der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen verwiesen werden.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Abwägung:

Der abwehrende Brandschutz ist in die Überlegungen der Bauleitplanung miteinbezogen worden (s. Kapitel 8, S. 23 der Begründung). Die Notwendigkeit einer Feuerwehrezufahrt für den rückwärtigen Bereich wurde überprüft. Eine Brandabwehr über die öffentlichen Verkehrsflächen ist problemlos möglich. Kein Gebäudeteil liegt weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, damit ist eine Zufahrt nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanvorentwurfes sind nicht erforderlich

Stellungnahme:

6. Grünordnung: Der Platz für die festgesetzten Bäume erscheint sehr gering. Wir bitten die Stadt daher um Überprüfung, ob die vorhergesehenen Standorte ausreichend bemessen sind.

Abwägung:

Den geringsten Platz haben die Planbäume im Bereich der Stellplätze. Hier liegt eine Breite von 1 m bei einer Tiefe von 5 m vor. Der offene Bodenbereich beträgt damit 5 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzten, wasserdurchlässigen Stellplatzbeläge führen den Wurzeltellern auch außerhalb der Baumscheiben Wasser zu.

Gleichzeitig kann ein Kronendurchmesser von 5 m ermöglicht werden. Dies ermöglicht natürlich nicht die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung. Kleinkronige oder säulenförmige Laubbäume sind jedoch möglich. Im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans ist eine geeignete Sortenauswahl zu treffen.

Für kleinkronige Bäume ist ein offener Bodenbereich von 5 m<sup>2</sup> ausreichend.

Geeignete Baumscheibensysteme können so gestaltet werden, dass die Innenöffnung eine Breite von z.B. nur 50 – 60 cm beträgt und die Randbereiche in die Stellplatzflächen (wasserdurchlässig) integriert werden. Es wird die Festsetzung einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 50cm als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies sichert zudem eine Mindestdtiefe für den Wurzelbereich der Bäume.

Auswirkungen auf den Bauleitplanvorentwurf:

Die Planzeichnung und die Begründung des Bauleitplanentwurfes sind entsprechend der Abwägung zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Im Gremium wird nachgefragt, wo sich der nächste Spielplatz befindet.**

**Erster Bürgermeister Flatscher antwortet, dass der Spielplatz am Badylon in der Nähe liegt und die Spielplätze im Sonnenfeld und im Petersweg auch nicht allzu weit entfernt seien.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird vorgeschlagen, dass der Bauträger Geld für einen öffentlichen Spielplatz zur Verfügung stellen könnte, um hier einen Ausgleich schaffen zu können.

Außerdem wird sich danach erkundigt, ob die Zulieferung über die Lindenstraße nochmals geprüft wurde.

Herr Schmiz erklärt, dass die Zulieferung über die Lindenstraße aktuell kein Problem darstelle. Die Anlieferzone müsste nur nochmals genauer betrachtet werden, falls der Einsatz eines Sattelschleppers gewünscht wäre.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Planzeichnung und die Begründung sind anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**b. Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes**

Der vorliegende Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ (siehe Anlage 3) mit der Begründung in der Fassung vom 30.03.2018 (Anlage 4) wurde auf Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen geändert bzw. ergänzt.

Herr Schmiz stellt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ in der Fassung vom 30.03.2018 vor.

- Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet (MU). Die Festsetzung eines MU ermöglicht größere Freiheiten hinsichtlich der Nutzungsmischung. Im Vergleich zu dem aktuell festgesetzten Mischgebiet (MI) ist keine konkrete anteilige Nutzungsmischung vorgegeben, dadurch ist auch ein höherer Wohnanteil möglich. Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort. Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss. Belebung der Innenstadt und Sicherung als Versorgungsbereich.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 24%. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird dabei überschritten. Diese Überschreitung wird festgesetzt, um als Folge der angestrebten verdichteten Bauweise eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Wohnungen und das Gewerbe im EG in ausreichendem

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

- Maße unterbringen zu können. Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen, um die Auswirkungen der Bodenversiegelung zu minimieren. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies dient der Kompensation gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung: Die GFZ ist mit 2,6 geplant. Das MU ermöglicht die Festsetzung einer höheren GFZ im Vergleich zu einem MI. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung der innerstädtischen Fläche und entspricht dem Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung.
  - Die Bebauung ist fünfgeschossig geplant. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die Wandhöhe ist mit 12,8 m bzw. 16,1 m geplant.
  - Überbaubare Grundstücksfläche: Straßenseitig ist eine Baulinie vorgesehen, um eine geschlossene Raumkante bzw. Straßenflucht zu erreichen. Im hinterliegenden Grundstücksteil ermöglicht die geplante überbaubare Grundstücksfläche einen Querbau. Dies dient einer dichteren Ausnutzung der innerstädtischen Fläche bzw. der Nachverdichtung.
  - Zur Bildung einer einheitlichen Raumkante wird eine halboffene Bauweise (geschlossene und abweichende Bauweise) vorgesehen. Der neue Baukörper bindet an den bestehenden Baukörper Münchener Lindenstraße 2 an.
  - Erschließung und Stellplätze: Die Erschließung erfolgt über die Lindenstraße und die Münchener Straße. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze wird eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die oberirdischen Stellplätze dienen dem geplanten Einzelhandel im EG. Vorgesehen sind hierfür 20 Stellplätze + 3 Stellplätze für das bestehende Wohngebäude. Die Tiefgarage nimmt die notwendigen Stellplätze für die auf dem Flurstück 261/4 geplante Wohnnutzung auf. Es werden 28 Stellplätze + 1 Stellplatz für das bestehende Wohngebäude vorgesehen.
  - Abstandsflächen sind auf Grund der bestehenden Bebauungssituation abweichend von der Bayrischen Bauordnung festzusetzen.
  - Wie bereits in der Abwägung benannt ist die Thematik der Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers bisher in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nach den aktuell vorliegenden Informationen nicht ausreichend berücksichtigt. Aus Kapazitätsgründen ist die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Münchener Straße auszuschließen. Darüber hinaus erarbeitet die Verwaltung derzeit einen Satzungsentwurf zum Ersatz der aktuellen Entwässerungssatzung, der die Pflicht zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück vorsieht. Es ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Bauantrag zum vorliegenden Projekt dann nach der geänderten Entwässerungssatzung beurteilt würde und somit das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden müsste. Nach überschlägiger Überprüfung durch das Ingenieurbüro A. Graßmann GmbH auch auf Grundlage eines

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

Bodengutachtens (Anlage 5) ist eine solche Versickerung auf dem eigenen Grundstück derzeit kaum möglich. Derzeit ist die Untersuchung noch nicht abgeschlossen. Es bilden sich aber bereits mögliche Lösungen heraus, die zu überprüfen sind:

- o Eine Einleitung des Niederschlagswassers - abweichend von einer dann geänderten Entwässerungssatzung - in das Mischwasserkanalsystem im Bereich der Lindenstraße. Der Kanal in der Lindenstraße weist noch Leistungsreserven auf. In diesem Fall wäre die Erteilung eines Leitungsrechtes der Eigentümer der Lindenstraße 2 notwendig. Der Bebauungsplanentwurf ist dann im Planteil durch die Festsetzung oder Hinweis eines Leitungsrechtes und in der Begründung entsprechend zu ergänzen.
- o Bewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück durch technische Vorkehrungen und bauliche Anpassungen der Gebäude. Hierbei ist eine Kombination aus Regenrückhalt und Verdunstung auf dem begrünten Dach sowie aus Regenrückhalt in Zisternen sowie Versickerung durch sogenannte Sickergalerien im Erdreich denkbar. Die Leistungsfähigkeit dieses Systems wird derzeit rechnerisch durch das Ingenieurbüro A. Graßmann GmbH überprüft. Der Bebauungsplanentwurf ist dann im Planteil durch Festsetzungen oder Hinweise zu Rückhalt und Versickerung sowie die Begründung entsprechend zu ergänzen.
- o Ggf. ist auch eine Kombination aus beiden genannten Lösungsmöglichkeiten denkbar.

Nach Abschluss der Überprüfung und vor der Durchführung der formellen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf vom 30.03.2018 entsprechend zu ergänzen.

**Seitens des Gremiums wird nachgefragt, wie die Versickerung des Regenwassers technisch umgesetzt werden wird.**

**Herr Schmiz erklärt, dass eine Kombination aus verschiedenen Varianten (Dachbegrünung, Sickergalerien) geprüft werden soll.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2018 zu billigen. Sofern aus fachlichen und planungsrechtlichen Gründen Festsetzungen oder Hinweise zur Thematik Niederschlagswasser notwendig sind, wird der Entwurf in der Fassung vom 30.03.2018 hierum ergänzt. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die potentiellen Ergänzungen**



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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

des Bebauungsplanentwurfes vom 30.03.2018 um die Thematik Niederschlagswasser zu billigen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                9 Stimmen  
NEIN            0 Stimmen

**c. Beschluss zur formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener – Lindenstraße“ ist die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.03.2018 (siehe Anlage 3)
- Begründung in der Fassung vom 30.03.2018 (siehe Anlage 4)
- Verkehrliche Stellungnahme zur möglichen Erschließung in der Fassung vom 22.08.2017 (siehe Anlage 6)
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 14.03.2018 (siehe Anlage 7)
- Sonnenstudien in der Fassung vom 15.12.2016 (siehe Anlage 8)
- Nutzungen Münchener Straße 6 in der Fassung vom 15.12.2016 (Anlage 9)
- Lageplan mit GFZ in der Fassung vom 28.11.2016 (Anlage 10)
- Flächen GRZ in der Fassung vom 27.09.2017 (Anlage 11)
- Abstandsflächen in der Fassung vom 27.09.2017 (Anlage 12)
- Sowie nach Abschluss der Untersuchungen der Ergebnisbericht zur möglichen Entwässerung

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ecke Münchener - Lindenstraße“ auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs und der Begründung in der Fassung vom 30.03.2018 und den noch zu ergänzenden Festsetzungen und Hinweisen zur Thematik Niederschlagswasser durchzuführen.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            9 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

4.      **Bauvoranfrage von Frau Hildegard Antonie Bellmann zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Flst.Nr. 1794/1, Pommernstr. 18  
- abgesetzt -**

5.      **Bauantrag der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Oberbayern e.V. zum Neubau des AWO-Zentrums auf dem Grundstück Flst.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 270/3, 270/5, 907/16 und 908/1, Münchener Str. 49 und 49 a**

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

Die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Oberbayern e.V. beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 270/3, 270/5, 907/16 und 908/1, Münchener Str. 49 und 49 a einen Neubau des AWO-Zentrums Freilassing.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben hat der Stadtrat am 14.03.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen „AWO-Zentrum“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist derzeit noch nicht in Kraft. Aufgrund geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanentwurfes war eine erneute, eingeschränkte und verkürzte Auslegung erforderlich, die am 23.04.2018 endet.*

*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,*
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.*

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

*Oben genannte Voraussetzungen sind nach Ansicht der Bauverwaltung allesamt erfüllt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen des Bebauungsplanentwurfes (insbesondere wurden die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl angepasst, die Baugrenzen für Balkone und Vordächer bemaßt und die Fläche für Stellplätze erweitert), ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nach der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Auslegung als Satzung beschlossen wird. Da das Vorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht, kann das gemeindliche Einvernehmen bereits vor dessen in Kraft treten erteilt werden.*

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Oberbayern e.V. vom 16.03.2018 zum Neubau des AWO-Zentrums auf den Grundstücken Flst.Nr. 264/4, 268/8, 268/9, 268/22, 268/23, 270/3, 270/5, 907/16 und 908/1, Münchener Str. 49 und 49 a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**6. Informationen aus der Verwaltung**

**6.1 Kläranlage Freilassing: Erneuerung der Drehkolbengebläse und Schlauchbelüfter - Inbetriebnahme**

Das in der Kläranlage befindliche Belebungsbecken wird über Gebläse künstlich mit Luft / Sauerstoff belebt. Die alten Gebläse wurden durch effizientere neue Drehkolbengebläse getauscht. Die alten Antriebe waren veraltet und zu verbrauchsintensiv, ferner wurde auch Ersatzteilbeschaffung immer schwieriger. Ähnliche Probleme bei den Schlauchbelüftern in den Belebungsbecken, bei denen sich die Silikonschläuche und Belüfterkerzen abgenutzt hatten und noch in 2017 erneuert wurden. In 2 Arbeitsschritten wurden erst 2 Maschinen abgebaut, Fundament abgebrochen und neue Maschinen aufgestellt und angeschlossen. Erst als der Betrieb wieder provisorisch lief wurde die dritte Maschine aufgestellt.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -



3 Drehkolbengebläse



Lufteintrag Belebungsbecken



Schalt- und Regeltechnik

Vergabe (BUEA 24.07.2017) der Drehkolbengebläse und Schlauchbelüfter an die Firma Schatt-TEC aus Neukirchen in Höhe von	200.598,30 €
Vergabe (BUEA 24.07.2017) der Elektro-, Mess- und Regeltechnik an die Firma Zach aus Tacherting in Höhe von	136.561,89 €
Vergabe (§13) für den Abbruch der best. Fundamente der Drehkolbengebläse, Firma Velz	17.392,06 €
Vergabe (§13) Datenanbindung an Mosaikschaltwarte, Firma Zach	13.637,40 €

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

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

**7. Wünsche und Anfragen**

**7.1 Mülltrennung am Friedhof**

**Stadtratsmitglied Fürle** erkundigt sich danach, ob es richtig sei, dass beim Friedhof der Papiermüll und der Plastikmüll im selben Behälter entsorgt werden müssen, da er darauf angesprochen wurde.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert Überprüfung zu.

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

**7.2 Sitzbänke in der Fußgängerzone**

**Zweiter Bürgermeister Schacherbauer** kritisiert den schlechten Zustand einiger Sitzbänke in der Fußgängerzone. Diese sollten abgeschliffen und gestrichen und bei Bedarf eventuell ausgetauscht werden.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert Überprüfung zu.

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

**7.3 Sachstand Baumpflanzung an der Rupertuskirche**

**Stadtratsmitglied Rilling** erkundigt sich über den Sachstand bezüglich der Baumpflanzung an der Rupertuskirche.

**Erster Bürgermeister Flatscher** erklärt, dass seitens der Kirchenverwaltung noch keine neuen Erkenntnisse vorlägen.

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

**7.4 Begrünung bei Supermärkten**

**Stadtratsmitglied Rilling** weist auf vereinzelte Grünstreifen auf den Parkplätzen von verschiedenen Supermärkten z. B. ALDI hin. Diese werden von einigen Leuten als Abkürzung genutzt und deshalb wird der Rasen abgenutzt. Hier sollte geprüft werden, ob an den entsprechenden Stellen jeweils ein Durchgang geschaffen werden könnte.

**Erster Bürgermeister Flatscher** sichert Überprüfung zu.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 16. April 2018  
- öffentlich -

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

<b>7.5 Sachstand Flächennutzungsplan</b>
--

**Stadtratsmitglied Rilling** erkundigt sich nach dem Sachstand zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

**Herr Schmiz** erklärt, dass der letzte Stand unverändert sei.

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

<b>7.6 Sachstand Abriss des Gebäudes in der Bräuhausstraße</b>
--

**Stadtratsmitglied Rilling** möchte wissen, wann nun der Abriss des Gebäudes in der Bräuhausstraße durchgeführt werden wird.

**Erster Bürgermeister Flatscher** erklärt, dass seit dem heutigen Tag der neue Mitarbeiter im Bauamt eingestellt ist und der Abriss des Gebäudes so bald wie möglich in Angriff genommen werden wird.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 16:18 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 08.05.2018 genehmigt.

Freilassing, 24.04.2018  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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