

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Josef Flatscher

**Teilnehmer:**

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

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Florian Löw
Stadtratsmitglied	August Schatzl

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

Jan-Michael Schmiz, Robert Drechsler, Stephan Ahne

**Beginn: 15:02 Uhr**

**Ende: 15:20 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Stephan Ahne**

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- 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 02.12.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauantrag zum Abbruch und Neubau bzw. Aufstockung des Dachgeschosses beim best. Wohnhaus auf dem Grundstück FlstNr. 1525, Brodhausen 3**
3. **Bauantrag zur Nutzungsänderung der bestehenden Rinderstallung in eine gewerbliche Nutzung für den eigenen Landschafts- und Baumpflegebetrieb auf dem Grundstück FlstNr. 1360, Reichenhaller Str. 110**
4. **Informationen aus der Verwaltung**  
- wurde abgesetzt -
5. **Wünsche und Anfragen**
  - 5.1 **Sachstand Gewerbegebiet Eham**
  - 5.2 **Grabbelegung am Friedhof**

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. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Flatscher** eröffnet um 15:02 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**

**Erster Bürgermeister Flatscher bittet den Tagesordnungspunkt 4 "Informationen aus der Verwaltung" abzusetzen.**

**Beschluss:**

**Mit der Änderung der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    7 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| 1. <b>Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 02.12.2019 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 02.12.2019 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    7 Stimmen**  
**NEIN                0 Stimmen**

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

**2. Bauantrag zum Abbruch und Neubau bzw. Aufstockung des Dachgeschosses beim best. Wohnhaus auf dem Grundstück FlstNr. 1525, Brodhausen 3**

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

Frau Romana Stubhann beabsichtigt auf dem Grundstück FlstNr. 1525, Brodhausen 3, den Abbruch und Neubau bzw. Aufstockung des Dachgeschosses bei dem best. Wohnhaus.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Grundstück FlstNr. 1525, Brodhausen 3, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen.*

*Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.*

*Zum Punkt Erschließung:*

*Das Anwesen Brodhausen 3 liegt zwar fernab an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die wegemäßige Erschließung ist aber durch nachgewiesene Geh- und Fahrrechte gesichert.*

*Zum Punkt Beeinträchtigung öffentlicher Belange:*

*Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB kann dem Vorhaben einer Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich ist:*

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und*
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.*

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

*Zu a) In der Registratur des Rathauses waren mehrere das Anwesen betreffende Baugenehmigungen auffindbar –die früheste aus dem Jahr 1957 für einen Anbau am Wohnhaus- aber keine Genehmigung zur Errichtung des Wohnhauses selbst. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im Zeitpunkt seiner Errichtung den materiellen Genehmigungsvoraussetzungen entsprach.*

*Zu b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen. Die Wohnfläche im Bestand betrug 107,76 m<sup>2</sup>, nach dem Umbau wird die Wohnfläche 131,54 m<sup>2</sup> betragen, was für die künftigen zwei Bewohner gerade noch als angemessen erachtet werden kann.*

*Zu c) Eine weitere Wohneinheit wird nicht beantragt.*

*Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange außer denen, die durch die Erfüllung vorstehender Voraussetzungen unbeachtlich sind, kann nicht erkannt werden. Somit ist das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung zulässig.*

**Im Gremium wird nachgefragt, ob das Grundstück an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sei.**

**Herr Drechsler erklärt, es sei eine Kleinkläranlage vorhanden.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 31.10.2019 zum Abbruch und Neubau bzw. Aufstockung des Dachgeschosses bei dem best. Wohnhaus auf dem Grundstück FlstNr. 1525, Brodhausen 3, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**3. Bauantrag zur Nutzungsänderung der bestehenden Rinderstallung in eine gewerbliche Nutzung für den eigenen Landschafts- und Baumpflegebetrieb auf dem Grundstück FlstNr. 1360, Reichenhaller Str. 110**

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

Herr Gerhard Auer beabsichtigt auf dem Grundstück FlstNr. 1360, Reichenhaller Str. 110, eine Nutzungsänderung der bestehenden Rinderstallung zu einer künftigen,

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

außenbereichsverträglichen, gewerblichen Nutzung für den eigenen Landschafts- und Baumpflegebetrieb.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlstNr 1360, Reichenhaller Str. 110, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zum Punkt Erschließung:

Die Erschließung ist unverändert gegeben.

Zum Punkt Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann dem Vorhaben einer Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich ist:

- a) das Vorhaben dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück (in Bayern unbeachtlich)
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs
- f) nicht zutreffend, da nur nötig bei einer Änderung zu Wohnzwecken
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des land- / forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich.

Da die oben genannten, zu erfüllenden Voraussetzungen allesamt vorliegen und auch keine anderweitige Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar ist, ist das Vorhaben aus Sicht der Bauverwaltung zulässig.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 25.11.2019 zur Nutzungsänderung der bestehenden Rinderstallung in eine gewerbliche Nutzung für den eigenen Landschafts- und Baumpflegebetrieb auf dem Grundstück FlstNr. 1360, Reichenhaller Str. 110, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**4. Informationen aus der Verwaltung**  
- wurde abgesetzt -

**5. Wünsche und Anfragen**

**5.1 Sachstand Gewerbegebiet Eham**

**Stadtratsmitglied Rilling** äußert, dass laut einem Zeitungsartikel das Unternehmen FRIMO seinen Standort nun nicht mehr nach Eham verlegen würde.

**Frau Rilling** stellt die Frage, wie es nun bei diesem Vorhaben weitergehen würde bzw. ob die Ausweisung als Gewerbegebiet eventuell rückgängig gemacht werden sollte.

**Erster Bürgermeister Flatscher** antwortet, dass ja bereits festgelegt wurde, was nicht kommen soll bzw. darf. Das wird man dann entsprechend beschließen müssen.

**Stadtratsmitglied Rilling** wirft die Frage auf, ob überhaupt neue Flächen ausgewiesen werden müssten.

**Erster Bürgermeister Flatscher** antwortet, dass nach Prüfung der Angelegenheit eventuell ein neuer Beschluss zu diesem Vorhaben gefasst werden müsse.

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

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

Sitzung Nr. 1  
vom 20. Januar 2020  
- öffentlich -

**5.2 Grabbelegung am Friedhof**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** führt auf, dass laut Satzung zum Bestattungswesen bei Grabstätten erst eine Sargbestattung erfolgt sein müsse, bevor eine Urnenbestattung möglich sei. Hier sollte darüber nachgedacht werden, ob es nicht sinnvoll sei, diese Regelung zu ändern bzw. zu streichen.

**Erster Bürgermeister Flatscher** erklärt, dass im Rahmen der anstehenden Überarbeitung der Gebührensatzung in diesem Zuge auch über Änderungen der Friedhofs- und Gebührensatzung beraten werden kann und dann ggf. auch der angesprochene Punkt einfließen kann.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 15:20 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 17.02.2020 genehmigt.

Freilassing, 13.02.2020  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher  
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

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