

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister	Gottfried Schacherbauer	
Dritter Bürgermeister	Michael Hangl	
Stadtratsmitglied	Christoph Bräuer	ab 17:48 Uhr
Stadtratsmitglied	Friedrich Braun	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Peter Hans	
Stadtratsmitglied	Wolfgang Hartmann	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Dr. Wolfgang Krämer	
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	ab 18:18 Uhr
Stadtratsmitglied	Florian Löw	
Stadtratsmitglied	Benjamin Makatowski	
Stadtratsmitglied	Bettina Oestreich-Grau	
Stadtratsmitglied	Margitta Popp	
Stadtratsmitglied	Thomas Reiter-Hiebl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	
Stadtratsmitglied	Friedrich Zeif	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Klaus Lastovka
Stadtratsmitglied	Franz Pfeffer
Stadtratsmitglied	August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Ingrid Brekalo, Johann Standl, Dr. Ulrich Zeeb, Daniel Beutel, Noel Kress, Markus Nickl, Jan Schmiz, Gerhard Rehr, Robert Drechsler, Helmut Wimmer, Stephan Ahne

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:58 Uhr

Aktenzeichen:

Protokollführer/in: Stephan Ahne

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

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 13.11.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Jahresabschluss der Stadtwerke Freilassing für das Jahr 2016**
3. **Fernheizwerk**
 - a) **Gebührenkalkulation für die Wärmeversorgung für das Jahr 2018**
 - b) **Erlass einer Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Satzung für ein öffentliches Fernheizwerk**
4. **Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Sachstandsbericht der Lenkungsgruppe**
5. **Neubau Badylon: Genehmigung von Mehrkosten im Zuge der VE 321.01 Erdarbeiten**
6. **Neubau Badylon: Statusbericht zum aktuellen Kostenstand**
7. **Neubau Kindergarten Villa Sonnenschein: Entwurfsplanung - Genehmigung der Freianlagenplanung**
- Behandelt vor TOP 5 -
8. **Konzept für die Straßenpflasterung in der Innenstadt**
9. **Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern;**
 - a) **Informationen zu Änderungen an der Teilfortschreibung;**
 - b) **Stellungnahme**
10. **31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing (Sonnenfeld Nord) im Bereich zwischen Münchener Straße und Fürstenweg sowie zwischen Mittlerer Feldstraße, Schillerstraße 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) **Feststellungsbeschluss**
11. **Antrag der Rauchegger GmbH & Co. KG auf Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofplatz" für die Grundstücke Flst.Nrn. 978 und 988/5;**
Bauantrag der Rauchegger GmbH & Co. KG zum Neubau eines multifunktionalen Zentrums am Bahnhof auf den Grundstücken Flst.Nrn. 978

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

**und 988/5, Reichenhaller Straße 20
- abgesetzt-**

- 12. Wünsche und Anfragen**
- 12.1 Durchführung des Krampuslaufs in der Fußgängerzone**
- 12.2 Einsatz von Glyphosphat durch die Stadt bzw. deren Bedienstete**
- 12.3 Antrag der Fraktion Grüne/Bürgerliste - Bäume an der Rupertuskirche**
- 12.4 Überplanung des Bahnhofareals**

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 Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Flatscher eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Stadtrates, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Flatscher stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Stadtrates mit 19 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 19 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Erster Bürgermeister Flatscher bittet den Tagesordnungspunkt 7 "Neubau Kindergarten Villa Sonnenschein: Entwurfsplanung - Genehmigung der Freianlagenplanung" vorzuziehen und vor dem Tagesordnungspunkt 5 "Neubau Badylon: Genehmigung von Mehrkosten im Zuge der VE 321.01 Erdarbeiten" zu behandeln.

Beschluss:

Mit der Änderung der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 19 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 13.11.2017 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 13.11.2017 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 19 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

2. Jahresabschluss der Stadtwerke Freilassing für das Jahr 2016

Am Dienstag, den 7. November 2017 wurde den Werkausschussmitgliedern mit der Ladung eine Ausfertigung des Jahresabschlusses 2016 ausgehändigt.

Im Folgenden wurde der Jahresabschluss 2016 durch den beauftragten Steuerberater, Herrn Alfred Plank, vorgestellt (siehe nachfolgende Ausführungen sowie den als **Anlage 1 zu TOP 2** beigefügten Jahresabschluss).

Bei den Stadtwerken mit den Betriebszweigen Wasserversorgung und Wärmeversorgung handelt es sich um einen Betrieb gewerblicher Art, der beim Finanzamt Traunstein unter der Steuernummer 163/114/70144 geführt wird. Die Betriebszweige können mit steuerlicher Wirkung zusammengefasst werden.

Nach dem Jahresabschluss 2016 (im Vergleich zum Vorjahr) war folgendes Ergebnis zu verzeichnen:

	Jahr 2015 EUR	Jahr 2016 EUR
Wasserversorgung	19.444,24	49.538,42
Fernwärmeversorgung	<u>-13.660,94</u>	<u>21.753,23</u>
	5.783,30	71.291,65
Finanzerträge	<u>995,37</u>	<u>859,20</u>
	<u>6.778,67</u>	<u>72.150,85</u>

Aufgrund des Fehlens der Gewinnerzielungsabsicht besteht keine Gewerbesteuerpflicht.

Die Umsatzsteuererklärung auch für alle Umsätze der Stadtwerke wird nach der Bereitstellung durch die kaufm. Abteilung von der Stadtkämmerei erstellt.

Aus der anteiligen Benutzung des Rathauses und des Bauhofes kann anteilig ein Vorsteuerabzug erfolgen.

Für die Stadtwerke wurde gesondert eine Abstimmung der steuerpflichtigen Umsätze vorgenommen, die als Anlage beigefügt ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Die Vermögens- und Finanzlage wurde im Lagebericht erläutert. Danach ergibt sich ein Eigenkapitalanteil von 43 %. Aus der Selbstfinanzierung ist kein Spielraum verblieben.

Die Betriebsergebnisse wurden in einer gesonderten Erfolgsübersicht ermittelt.

	Wasserwerk TEUR	Fernwärme TEUR	Stadtwerke TEUR
2005	15,1	15,8	30,9
2006	63,2	-77,5	-14,3
2007	69,3	-73,6	-4,3
2008	7,3	0,1	7,4
2009	-52,5	36,5	-16,0
2010	-33,6	-29,1	-62,7
2011	-14,5	-37,7	-52,2
2012	41,5	6,6	48,1
2013	75,7	5,1	80,8
2014	48,6	55,0	103,6
2015	20,4	-13,6	6,8
2016	50,40	21,8	72,2

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 19 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

3. Fernheizwerk

a) Gebührekalkulation für die Wärmeversorgung für das Jahr 2018

- **Rechtliche Grundlagen**

Die Rechtsverhältnisse der Fernwärmeversorgung sind öffentlich-rechtlich durch eine Beitrags- und Gebührensatzung geregelt. Die Sicherstellung der Versorgung ist den Stadtwerken übertragen.

Die Abrechnung des Verbrauches erfolgt mittels geeichter Wärmezähler auf Basis der Einheit Megawattstunden – MWh.

- **Beschreibung der Kalkulation**

Für die Fernwärmeversorgung sollen kostendeckende, nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen bemessene Benutzungsgebühren erhoben werden (Art. 8 Kommunalabgabengesetz - KAG).

In der beiliegenden **Anlage 1 zu TOP 3 a)** vom 15.11.2017 ist die Kalkulation tabellarisch dargestellt.

In der Spalte 1 ist das Rechnungsergebnis des Jahres 2016 dargestellt.

In der Spalte 2 sind die Zahlen der Aufwendungen des ganzen Jahres 2017 hochgerechnet aus den derzeitigen Stand der Aufwandskonten der Buchhaltung dargestellt.

In der Spalte 4 sind die von Seiten der Stadtwerke vorgeschlagenen Zahlen für das Jahr 2018 ersichtlich.

Die ansatzfähigen Kosten umfassen die Betriebskosten im engeren Sinn (Personal- und Sachkosten), die Kosten der Verwaltung und Unterhaltung sowie die kalkulatorischen Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen auf das Anlagekapital.

- **Kalkulatorische Kosten**

- **Abschreibungen**

Nach Art. 8 Abs. 3 Satz 1 KAG gehören zu den nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen anzusetzenden Kosten insbesondere auch angemessene Abschreibungen von den Anschaffungs- und Herstellungskosten und eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals und des sonstigen betriebsnotwendigen Kapitals.

- **Kalkulatorische Zinsen**

Kalkulatorische Zinsen können sowohl aus Restbuchwerten als auch nach einer sog. Durchschnittsmethode berechnet werden. Es wurde die Restbuchwertmethode zugrunde gelegt. Nach Verwaltungsvorschrift Nr. 6 zu § 12

KommHV soll der Zinssatz für die Verzinsung des Anlagekapitals zwischen den marktüblichen Sollzinsen für entsprechende Finanzierungen und den Habenzinsen für Geldanlagen liegen.

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat ab 2016 für die Kalkulation der Wassergebühren einen kalkulatorischen Zinssatz in Höhe von 3,5 % angewandt. Dieser Satz der kalkulatorischen Verzinsung ist auch bei der Gebührenkalkulation Fernwärme ab 2016 auf 3,5 % angepasst worden. Ab 2018 wird der kalkulatorische Zinssatz auf 3 % angepasst, siehe Auszug aus dem Sitzungsbuch des Haupt-, Finanz- und Kulturausschuss der Stadt Freilassing, Sitzung Nr. 9 vom 02.10.2017, öffentlich.

o **Kosten für den Betrieb und den Unterhalt**

Die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt für die zurückliegende Zeit wurden der Buchhaltung entnommen. Die voraussichtlichen Kosten wurden möglichst genau geschätzt.

• **Ermittlungen der Gebühren**

o **Arbeitsgebühr**

Art. 8 Abs. KAG enthält die Bestimmung, dass bei der Gebührenbemessung die Kosten für einen mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden können, der höchstens vier Jahre umfassen soll. Kostenüberdeckungen, die sich am Ende des Bemessungszeitraums ergeben, sind innerhalb des folgenden Bemessungszeitraums auszugleichen; Kostenunterdeckungen sollen in diesem Zeitraum ausgeglichen werden.

Die Arbeitsgebühren werden nach der Menge der abgerechneten Wärmeeinheiten abgerechnet. In der vorliegenden Kalkulation wurde die voraussichtliche Wärmeabgabe für das Jahr 2018 mit 4.200 MWh angenommen.

o **Grundgebühr**

Art. 8 Abs. 2 S. 4 KAG ermöglicht die Deckung der verbrauchsunabhängigen Kosten durch eine Grundgebühr. Darunter ist jedoch keine Mindestgebühr oder Zählergebühr zu verstehen. Die Zulässigkeit einer Grundgebühr wurde in mehreren Urteilen des BVerwG und des BayVGH bestätigt. Als Obergrenze für die Erhebung gilt, dass auch noch eine angemessene Abrechnung nach der tatsächlichen Benutzung stattfinden muss. Die Bemessung erfolgt nach der Lieferbereitschaft und der Vorhaltung. Zu den verbrauchsunabhängigen Kosten gehören die Verzinsung des Kapitals, die zeitabhängigen Abschreibungen sowie die Unterhaltung der Produktionsanlagen und die Mindestverwaltung des Unternehmens. Bereits in den

früheren Gebührenberechnungen wurde darauf geachtet, den Großteil der Fixkosten in die Grundgebühr einzurechnen.

o **Ergebnisse der Neuermittlung**

In der Anlage 1 ist zu ersehen, dass sich im Jahr 2016 eine Überdeckung in Höhe von 17.053,75 Euro, durch niedrigere Energiekosten ergeben hat. Die hochgerechneten Zahlen für das Jahr 2017 ergeben eine Überdeckung von 59.001 Euro, im Unterhalt 2017 ist die Auswechslung des Schaltschranks (Konto: 6465 Unterhalt techn. Anlagen). Die Überdeckung resultiert daraus, dass der Wagnis- und Risikozuschlag nicht in Anspruch genommen werden musste und die verkaufte Wärmemenge witterungsbedingt höher als angenommen war. Die Überdeckung wird bei der Kalkulation der Jahreszahlen 2018 gemäß KAG berücksichtigt und ausgeglichen.

Durch eine öffentliche Ausschreibung konnte ab 4. Quartal 2016 ein deutlich geringerer Gaspreis für die nächsten drei Jahre erzielt werden.

Für den Kalkulationszeitraum Januar bis Dezember 2018 ergibt sich folgendes Ergebnis:

Grundgebühr [1000 KJ/h]: 13,65 € auf 12,00 €

Arbeitsgebühr [MWh]: 58,75 € auf 42,12 €

o **Arbeitskreis Fernwärme**

Am 13.11.2017 wurde bei einer Besprechung dem AK die Fernwärmekalkulation für das Jahr 2018 ausführlich und detailliert erläutert.

Der Arbeitskreis hat vorgeschlagen, die Grundgebühr nicht um 2,65 Euro, sondern auf 12 Euro um 1,65 Euro zu senken. Dafür ist der Arbeitspreis für 2018 auf 42,12 Euro, anstatt 45,22 Euro anzupassen. Siehe Spalte 3, Vorschlag AK.

Der AK stimmte somit der Kalkulation und der geänderten Gebührenfestlegung zu.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, auf Grundlage der vorgelegten Kalkulation die Gebühren und die Verzinsung für den Kalkulationszeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 (Kalenderjahr) wie folgt:

Der Satz der kalkulatorischen Verzinsung wird 2018 von 3,5 % auf 3 % angepasst (Hinweis: Auszug HFA der Stadt Freilassing, Sitzung vom 02.10.2017).

Die Arbeitsgebühr wird von 58,75 €/MWh auf 42,12 €/MWh gesenkt.

Die Grundgebühr wird von 13,65 €/1000KJ u. Jahr auf 12,00 €/1000 KJ u. Jahr gesenkt.

Der gesetzliche Mehrwertsteuersatz ist jeweils hinzuzurechnen.

Abstimmungsergebnis:

JA	19 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Erlass einer Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Satzung für ein öffentliches Fernheizwerk

Aufgrund der neuen Gebührenbemessung für die Wärmeversorgung im Bereich des Fernheizwerkes der Stadt Freilassing (vorheriger Tagesordnungspunkt) ist eine Änderung der Gebührensatzung erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, folgende Satzung zu erlassen:

**Neunzehnte Satzung
zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Satzung für ein
öffentliches Fernheizwerk
vom**

Auf Grund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Stadt Freilassing folgende

Satzung

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Satzung für ein öffentliches Fernheizwerk der Stadt Freilassing vom 30.11.2001, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 51 vom 18.12.2001 (Bek.-Nr. 10), zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2016, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 51 vom 20.12.2016 (Bek.-Nr. 7), wird wie folgt geändert:

1. § 9 Abs. 2 Satz 1 wird neu formuliert wie folgt:
„Die Grundgebühr beträgt jährlich 12,00 € netto je 1.000 KJ/h Anschlusswert.“
2. In § 10 Abs. 3 wird die Zahl „58,75“ durch die Zahl „42,12“ ersetzt.

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft.

Freilassing, den
STADT FREILASSING

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

JA	19 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Sachstandsbericht der Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe hat die Aufgabe, jährlich die Abstimmung der Maßnahmen vorzuschlagen sowie die Umsetzung auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu überprüfen und dem Stadtrat zu berichten. Mitglied der Lenkungsgruppe Christoph Scheithauer berichtet über die Sitzung der ISEK-Lenkungsgruppe vom 4. November 2017 und wird eine Empfehlung aus der Lenkungsgruppe geben (siehe die als **Anlage 1 zu TOP 4** beigefügte PowerPoint-Präsentation).

Aus dem Gremium wird angeregt, dass die Lenkungsgruppe anhand der Ziele des ISEK Anregungen gibt, was umgesetzt werden könnte und eine Priorisierung erfolgt. Herr Dr. Zeeb antwortet darauf, dass eine Vorhabensliste geführt wird. Darin ist auch der aktuelle Sachstand aufgeführt. Diese wurde dem Stadtrat unter anderem in der Aprilsitzung 2017 vorgestellt.

Eine weitere Anregung bzw. Bitte ist, dass sich die Lenkungsgruppe damit befasst, wie eine verträgliche Nachverdichtung gestaltet werden könnte.

Erster Bürgermeister Flatscher merkt an, dass die Lenkungsgruppe als Controlling und Anstoßgeber dient und das ISEK kein starres Konzept ist sondern es wichtig ist, dies dynamisch weiterzuentwickeln.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

5. Neubau Badylon: Genehmigung von Mehrkosten im Zuge der VE 321.01 Erdarbeiten

Im Zuge der Abrechnung für das Gewerk VE 321.01 Erdarbeiten, Baugrubenverbau, Sondergründung haben einige Massenerhöhungen/-minderungen stattgefunden. Diese wurden vorab bereits in der HFKA-Sitzung am 09.11.2017 von Herrn Löweneck erläutert.

Die wesentlichen Massenänderungen/-Überschreitungen sind wie folgt begründet: Bei den Baugrundverbesserungsmaßnahmen konnte auf Betonstopfsäulen vollständig verzichtet werden. Aus diesem Grund ist eine Massenverschiebung zu

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

den Rüttelstopfsäulen mit einer Kostenminderung von ca. 9.650,- Euro netto zu verzeichnen.

Beim Bodenaushub/abzufahrendem Material war mehr als 1/3 des anstehenden und vorhandenen Baugrundes im Bereich der ehemaligen Hinterfüllung Bestandsgebäude belastet (Z1.1, Z1.2, Dk0). Um das Material beproben zu können, mussten für den gesamten Aushub "Haufwerke" gebildet werden. Diese Haufwerke mussten als zusätzliche Leistung zum Abtransport wieder aufgenommen werden (in Pos. 6.5 und 6.7 enthalten).

Aufgrund des nicht tragfähigen anstehenden Baugrundes musste in Teilbereichen ein zusätzlicher Bodenaustausch durchgeführt werden. Dies führt zu Mehrmassen beim Aushub/Entsorgen des anstehenden Materials und zu Mehrmengen beim anzufahrenden/einzubauendem Kiesmaterial.

Beim Spritzbetonverbau war im Abschnitt Achse 6-11 aufgrund lockerer Bestandshinterfüllung eine Mehrmasse des Spritzbetons erforderlich.

Die Massenänderungen können wie folgt dargestellt werden:

wesentliche Massenmehrungen:

	Menge	E-Preis	Gesamt
Pos. 4.9 Baugrundverbesserung Rüttelstopfs.	1.400 m ³	17,80 €	24.920,00 €
Pos. 4.11 Zugabematerial Riesel	590 to	14,70 €	8.673,00 €
Pos. 6.2 bis 6.4 Bodenaushub abfahren	6.065 m ³	12,40 €	75.206,00 €
Pos. 6.5 u. 6.7 Bodenaushub zwischenlagern	7.500 m ³	6,10 €	45.750,00 €
Pos. 6.17 Auffüllung Wandkies	250 m ³	16,00 €	4.000,00 €
Pos. 6.18 RC-Material einbauen	2.700 m ³	5,40 €	14.580,00 €
Pos. 6.20 Bettungsschicht einbauen	820 m ³	24,80 €	20.336,00 €
NT1 Pos. 007 Spritzbetonausfachung	100 m ²	116,40 €	11.640,00 €

wesentliche Massenminderungen:

	Menge	E-Preis	Gesamt
Pos. 4.12 Baugrundverbesserung Betonstopfs.	-825 m ³	20,30 €	- 16.747,50 €
Pos. 4.13 Zugabematerial Beton	-265 to	100,00 €	- 26.500,00 €
Pos. 6.15 Belastungskategorie Z2	-50 m ³	85,00 €	- 4.250,00 €
Pos. 6.24 Anlegen von Rampen	-450 m ³	24,80 €	- 11.160,00 €
Pos. 6.27 Zugabematerial Arbeitsplanum	-200 m ³	20,50 €	- 4.100,00 €

Nettosumme	142.347,50 €
<u>10 % Nachlass</u>	<u>- 14.234,75 €</u>
Zwischensumme	128.112,75 €
<u>19 % MwSt.</u>	<u>24.341,42 €</u>
Bruttosumme	152.454,17 €

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Durch die oben genannten Massenänderungen kann die Auftragsübersicht für die Firma Bock & Söhne GmbH wie folgt dargestellt werden:

Kostenkontrolle

Kostenberechnung **934.512,95 € brutto**

Beauftragte Angebotssumme Bock & Söhne **808.853,67 € brutto**

Genehmigte Nachträge

Nachtragsangebot 001 52.991,79 € brutto

Nachtragsangebot 002 146.088,68 € brutto

Nachtragsangebot 003 1.474,77 € brutto

Nachtragsangebot 004 108.213,84 € brutto

Nachtragsangebot 005 27.471,15 € brutto

Auftragssumme zurzeit **1.145.093,91 € brutto**

Massenmehrung Erdarbeiten 152.454,17 € brutto

Neue Auftragssumme: 1.297.548,08 € brutto

Zu erwartende Überschreitung des Budgets **363.035,13 € brutto**
In % 38,85 %

Die Verwaltung schlägt nach Abstimmung mit den Projektbeteiligten vor, die Mehrkosten zu genehmigen. Die Stadt Freilassing ist für die ordnungsgemäße Beprobung und Entsorgung des Bodenaushubs verantwortlich.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob nachvollzogen wird, wo die Entsorgung erfolgt und ob diese ordnungsgemäß erfolgt.

Herr Kress antwortet, dass die Aufteilung aufgrund der Menge auf verschiedene Deponien erfolgt, zu einem Anteil auch nach Tschechien. Die Entsorgungsmöglichkeiten sind dabei aufgrund der zugelassenen Kontingente der Deponien beschränkt. Die Entsorgung ist dabei von Seiten der Stadt Freilassing genau dokumentiert.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Mehrkosten in Höhe von 152.454,17 € brutto aufgrund von Massenmehrungen für das Gewerk VE 321.01 Erdarbeiten des Bauvorhabens Neubau des Erholungsparks Badylon zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Neubau Badylon: Statusbericht zum aktuellen Kostenstand

In der HFKA-Sitzung am 09.11.2017 wurde der aktuelle Kostenstand von Herrn Brand (CONSTRATA) erläutert. Zur heutigen Stadtratssitzung wurden die Gesamtkostenübersicht im Zuge des Statusberichtes Nov. 2017 nochmals angepasst und aktualisiert.

Zum Jahresabschluss 2017 können die wesentlichen Punkte des Statusberichtes wie folgt erläutert werden.

1. Termine:

Planung

- Die Ausführungsplanung für die Objektplanung und die TGA läuft zurzeit planmäßig
- Der Verzug bei der Lieferung der Konstruktionszeichnungen der Außenbauwerke führt zu Verzögerungen bei den Rohbauarbeiten ohne derzeit erkennbaren Einfluss auf die Endtermine

Ausführung

- Die Rohbauarbeiten werden planmäßig abgeschlossen
- Die Montage der Stahldächer beginnt unter sonst gleichbleibenden Bedingungen rund 5 Wochen später als geplant. Die Auswirkungen auf den Gesamtbauzeitenplan können erst nach Abklärung der Folgegewerke beurteilt werden
- Baufertigstellung: Februar / März 2019
- Eröffnung: Frühjahr / Sommer 2019

Ausschreibung/Vergabe

- Die Vergaben der gesamten Arbeiten für die Gebäudehülle und die technischen Anlagen sind planmäßig erfolgt
- Im ersten Quartal 2018 werden die Fliesenarbeiten, die Erdarbeiten im Außenbereich, die Gartenbauarbeiten und die Kassenanlage vergeben
- Alle weiteren Vergaben (Innenausbau) werden laufend in der Gewerkelaufliste aktualisiert. Alle vorbereitenden Tätigkeiten befinden sich im Plan

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

2. Kosten:

In der Stadtratssitzung am 04.04.2016 wurde ein Gesamtbudget in Höhe von **37.632.930,00 €** genehmigt. Im Laufe der verschiedenen Planungsphasen wurden folgende Änderungsanträge genehmigt

NR	Antragsdatum	Beschreibung	Kosten inkl. Umsatzsteuer	Genehmigt durch ... am ...	Bemerkungen
#001	22.06.2016	Anpassung Konfiguration Entrauchung	743,75 €	AG am 23.06.2016	---
#002	22.06.2016	Verbreiterung Aufzug Einbringschacht	- 5.950,00 €	AG am 29.11.2016	---
#003	22.06.2016	Verbreiterung Technikraumtür	743,75 €	AG am 23.06.2016	---
#004	17.08.2016	Mehrmengen Rüttelstopfpfähle	154.261,19 €	HFKA am 29.11.2016	---
#005	14.09.2016	Kriechkeller Lehrschwimmbaden / Kinderbecken	22.351,03 €	HFKA am 29.11.2016	---
#006	10.05.2016	Entsorgungsmehrkosten bei Abbrucharbeiten und Erdarbeiten	689.426,64 €	HFKA am 08.05.2017	Ja; mit dem Vorbehalt der Aktivierung nur bei Kostenüberschreitung Gesamtbudget
#007	11.08.2017	Änderung Korrosionsschutz Filteranlage	25.764,38 €	HFKA am 11.08.2017	---
#008	12.10.2017	Massenmehrungen Erdarbeiten wegen höherem Entsorgungsanteil	190.567,71 €	HFKA am 09.11.2017	Kosten inklusive 25% für KG 700!
#009	09.10.2017	Ergänzungen der Attraktionsausstattungen Kinderbecken um eine Wasserrutsche	42.438,38 €	SR am 23.10.2017	---
#010	09.10.2017	Wiesbadener Rinne am Kinderbecken	7.086,45 €	SR am 23.10.2017	---
#011	09.10.2017	Änderung und Erweiterung Wasserattraktionen Kinderbecken	19.242,30 €	SR am 23.10.2017	---
#012	12.10.2017	Ausführungsänderung zusätzliche Hebeanlage	19.337,50 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #001 TGA;
#013	12.10.2017	Mehrmengen Bodenabläufe & Rinnen	11.900,00 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #002 TGA;
#014	12.10.2017	Änderung HD-Reinigungsanlage	5.206,25 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #003 TGA;
#015	12.10.2017	Änderung RW-Entwässerung	28.262,50 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #004 TGA;
#016	12.10.2017	Änderung effizientere Lüftungsventilatoren	23.800,00 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #005 TGA;
#017	12.10.2017	Ausführung einer teilbaren WRG-Einheit	17.850,00 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #006 TGA;
#018	12.10.2017	Ausführung in Unterdruck-RW-Anlage	44.625,00 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #007 TGA;
#019	12.10.2017	Erweiterung Bodenheizflächen Ost-Treppenhaus	3.718,75 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #008 TGA;
#020	12.10.2017	Änderung Pufferspeicher wegen Ergebnis IFE	10.412,50 €	SR am 23.10.2017	Genehmigt als #009 TGA;
SUMME ÄNDERUNGEN:			1.311.788,08 €		
SUMME #006 und #008 bis #020:			1.113.873,98 €		

Die Änderungen beziehen sich auf die Entwurfsplanung und vom Stadtrat am 04.04.2016 genehmigte Kostenberechnung. Die folgenden Änderungsanträge wurden eingereicht und genehmigt. Dabei muss unterschieden werden zwischen Änderungen, die bereits als Budgeterhöhung verbucht wurden und solchen, die mit Ausnahme der Honorargrundlagen (anrechenbare Kosten für zu planende Konfiguration) nur im Falle einer Kostenüberschreitung im Rahmen der Kostenfeststellung herangezogen werden dürfen (die Finanzierung erfolgt b.a.w. aus den Vergabegewinnen):

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Kostenziele

Für die Teilobjekte wurden die folgenden Kostenziele festgelegt, die sich aus dem Ergebnis der geprüften Kostenberechnung ergeben:

Übersicht (EUR mit USt.)

	Budgets	Aufträge*	Freigaben*	Hochrechnung	+/-	%
Summe	37.831.824	27.780.795	10.188.678	36.679.923	-1.151.901	-3,0%
(01) Erschließungskosten	303.831	231.038	190.159	396.289	+92.458	+30,4%
(02) Rückbau- und Abbrucharbeiten	1.922.545	1.424.693	1.314.164	1.399.230	-523.315	-27,2%
(03) Schwimmhalle	15.696.279	12.192.230	2.908.109	15.453.010	-243.268	-1,5%
(04) Sporthalle (inkl. Freisportumkleiden)	8.851.149	6.373.890	1.531.199	8.242.803	-608.346	-6,9%
(05) Betriebshof	298.171	275.225	291.903	292.783	-5.388	-1,8%
(06) Bedienstetenwohnung	273.369	250.258	37.072	292.116	+18.747	+6,9%
(07) Außenanlagen	3.077.767	378.635	20.185	3.144.631	+66.864	+2,2%
(08) Ausstattung Sporthalle	132.909			132.909		
(09) Ausstattung Schwimmhalle	178.262			178.262		
(10) Baunebenkosten	7.097.542	6.654.827	3.895.888	7.147.891	+50.349	+0,7%

Mit den sehr positiven Ergebnissen der Auftragsvergaben im HFKA am 09.11.2017 (Vergabegewinn von ca. 455.000,00 €) hat sich die Kostensituation erfreulicherweise entspannt.

3. RISIKEN

- Termine – Planungen
 - Verzögerung der Ausführungsplanung für die Tragwerksplanung und die Badewasseraufbereitungsanlage
- Termine – Baudurchführung
 - Verzögerung bei den Stahlbauarbeiten und der daraus resultierende Folgeverzögerung bei den Gewerken Gerüstbau, Dachdeckungsarbeiten und Fassadenarbeiten

- Wetterrisiko im ersten Quartal 2018
- Kapazitätsengpässe bei der ausführenden Firmen auf Grund der weiterhin extrem guten Auslastung der Baukonjunktur!
- Insolvenzrisiko

Kosten

- Marktpreientwicklung bei den anstehenden Ausschreibungen
- Zurzeit gibt es deutlich anziehende Preise bei allen Bauhauptgewerken. Die zuletzt erzielten Vergabeergebnisse bei vergleichbaren Bäderprojekten der Gewerke Fliesen, Estrich, Innenputz, Abdichtungen und Trockenbauarbeiten liegen teilweise deutlich über den berechneten und genehmigten Kosten der Kostenberechnung des Projektes BADYLON
- In der Hochrechnung sind Mehrkosten durch Ersatzmaßnahme der Fachplanung Elektro (zuletzt rund 70 T€) enthalten.
- In der Hochrechnung ist eine Rückstellung von 190.567,71 € (einschließlich Umsatzsteuer) für angekündigte Mehrmassen bei den Erdarbeiten enthalten. Diese Mehrmassen resultieren aus dem hohen Entsorgungsanteil. Die endgültige Zahl wird erst mit der Schlussrechnung der Firma Bock vorliegen.
- Bei allen Verträgen/Aufträgen handelt es sich um Einheitspreisverträge. Das Massenrisiko verbleibt somit in voller Höhe beim Auftraggeber

4. Fazit

zum Halbzeitstand des Projekts Neubau Erholungspark Badylon kann sowohl terminlich als auch finanziell eine positive Bilanz gezogen werden. Dies liegt vor allem an der guten Zusammenarbeit mit den bisher beauftragten Firmen und dem "baustellenfreundlichen" Witterungsbedingungen in diesem Jahr.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, inwiefern bei den Gewerken Fliesen, Estrich, Innenputz, Abdichtungen und Trockenbauarbeiten Erhöhungen eintreten werden. Herr Kress antwortet, dass derzeit mit gut ca. 10% Steigerung aufgrund der Kostensteigerungen im Bausektor zu rechnen ist.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis über den aktuellen Sachstand des Neubaus Erholungspark Badylon. Im April/Mai 2018 wird die Verwaltung den nächsten Statusbericht erläutern.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

7. Neubau Kindergarten Villa Sonnenschein: Entwurfsplanung - Genehmigung der Freianlagenplanung
- Behandelt vor TOP 5 -

1. Kostenberechnung

In der Stadtratssitzung am 13.11.2017 wurde die Entwurfsplanung mit dazugehöriger Kostenberechnung in Höhe von **3.940.016,00 €** für folgende Planungsleistungen genehmigt:

- Objektplanung	256.119,54 € brutto
- Tragwerksplanung	79.258,75 € brutto
- Technische Gebäudeausrüstung HLS	133.715,80 € brutto
- Technische Gebäudeausrüstung Elektro	103.975,77 € brutto

Die Freianlagenplanung war zu diesem Zeitpunkt noch in der Vorentwurfsplanung. In der heutigen Stadtratssitzung kann die fertige Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Freianlagen wie folgt dargestellt werden.

Kostengruppe	Kostenschätzung 03.07.2017 im SR	Kostenberechnung	Entwicklung
KG 100	10.000	10.000,00	0 %
KG 200	35.000	63.803,98	82,3 %
KG 300	1.913.000	1.899.303,25	-0,7 %
KG 400	832.000	884.993,49	6,4 %
KG 500	300.000	506.146,00	68,7 %
KG 600	90.000	90.000,00	0 %
KG 700	620.000	719.843,00	16,1 % %
Gesamtdarstellung	3.800.000	4.174.089,72	9,8 %
Ohne öffentliche Flächen (Tiefbau) – 115.800,00 €			
KG 500	300.000	506.146,00 – 96.000,00 = 410.146,00	36,7 %
KG 700	620.000	719.843,00 – 19.800,00 = 700.043,00	12,9 %
Gesamtdarstellung	3.800.000	4.058.288,98	6,7 %

In den Planungen wurde auch der öffentliche Bereich vor dem Kindergarten berücksichtigt. In diesem Bereich wird der Gehweg an die Gebäudekante verschwenkt. Außerdem werden 9 Stellplätze für PKWs und ca. 10 Fahrradstellplätze entstehen. Die Kosten in Höhe von 115.800,00 € müssen dem Projekt Neubau KiGa Villa Sonnenschein abgezogen werden.

Die Kostensteigerung von 36,7 % (110.146,00 €) von der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung kann wie folgt erläutert werden:

In der Kostenschätzung wurde mit einer Fläche von 1.400 m² gerechnet (100 Kinder x 14 m²). Nach dem die Grundstücksverhältnisse geklärt wurden, ergab sich eine tatsächliche Fläche von 2570 m². In der vorliegenden Entwurfsplanung wurde die gesamte Fläche des Baugrundstückes betrachtet. Zudem musste auf Grundlage des Immissionsschutzgutachtens im Nordwestlichen Bereich ein Erdwall geplant werden.

Die Abweichung in Höhe von 6,7 % gegenüber der Kostenschätzung zur Kostenberechnung liegt im sehr geringen Bereich, da die Kostenschätzung eine Genauigkeit von +/- 30 % betragen sollte.

KG 700 Baunebenkosten

Auf Grundlage der oben erläuterten Kostenberechnung ergibt sich für die Freianlagenplanung ein Honorar in Höhe von **91.308,59 € brutto**. In diesem Betrag sind die Planungsleistungen für den öffentlichen Bereich mit integriert.

Das Honorar wird nach dem Preisrecht der HOAI ermittelt.

2. Freianlagenplanung

Die Außenanlagen für den neu geplanten integrativen Kindergarten der Stadt Freilassing lassen sich in folgende drei Teilbereiche untergliedern:

1. Bedienstetenparkplatz, nördlich Georg-Wrede-Straße
2. Öffentlicher Bereich (Stellplätze, Gehweg und Vorplatz)
3. Privater Bereich – Kinderspielbereich

zu 1.) Bedienstetenparkplatz

Für die Bediensteten des Kindergartens sind zwischen Straße und Bahnanlage zwölf Stellplätze vorgesehen. Diese werden über die Georg-Wrede-Straße erschlossen. Ein Geh- und Fahrrecht für die Deutsche Bahn ist ebenfalls in der Planung vorgesehen.

Die Parkplätze sind als Senkrechtparker, mit einer Länge von 5 m und einer Breite von 2,50 m, beidseitig einer 6 m - breiten Fahrgasse angeordnet. Die Zufahrt wird in Asphalt, die Stellplätze selbst sollen als Rasenfugenpflaster ausgebildet werden. Die Entwässerung der Stellplätze erfolgt mithilfe eines Dachgefälles beidseitig der Stellplätze in vorgesehene Rieselflächen.

Die Stellplätze werden mit vier Säulenhainbuchen (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'), einem stadtklimafesten Großbaum, an zwei Seiten überstellt.

Zu 2.) Öffentlicher Bereich

Im Zuge einer Gehwegverlegung, von der Straße abrückend, zum Gebäude hin, verändert sich auch der Grundstücksverlauf, d. h. der Bereich oberhalb der südlichen Gehwegkante wird nun als öffentlicher Bereich genutzt. Es sind 8 großzügige Stellplätze mit einer Breite von 2,70 m und einem zusätzlichen behindertengerechten Stellplatz auf dem Vorplatz vorgesehen. Außerdem ist ein zentraler Fahrradparkbereich, ausgestattet mit sechs Anlehnbügeln eingeplant. Der circa zehn Meter breite Vorplatz als zentraler Gebäudevorplatz, dient ebenfalls zur Küchenanlieferung.

Die Stellplätze werden analog der Stellplätze im Norden (Bedienstetenparkplatz) mit Rasenfugenpflaster ausgestattet. Für den Gehweg, sowie den Vorplatz ist ein Betonsteinpflaster vorgesehen.

Die Entwässerung des zukünftigen öffentlichen Bereiches kann in Richtung Norden, über die vorhandene und ausreichend dimensionierte Straßentwässerung erfolgen.

Die Parkplätze, untergliedert in 4er-Blöcke, werden von drei Zieräpfeln (Malus - Hybride „Charlottae“) überstellt. Im Bereich des Vorplatzes sollen zwei Birnen (Pyrus calleryana "Chanticleer") vor allem mit seiner besonderen Herbstfärbung für ein Highlight sorgen.

Außerdem soll die Zugangssituation mit Hilfe von Pflanzbeeten, welche für einen nahezu ganzjährigen Blüten- und Blattschmuck sorgen, aufgewertet werden. Es ist eine Flächenpflanzung mit niedrigen Sträuchern, Rosen und Blütenstauden vorgesehen, die an das Vorbild der „mixed border“ angelehnt sind.

Zu 3.) Kinderspielbereich

Grundsätzliche Überlegungen zur Gestaltung der Außenanlagen entsprechen folgendem Leitbild:

- Interessante, bewegte und naturnahe Gestaltung des Außenbereichs, die auch die Kreativität anregt „es muss nicht alles durch Spielgeräte vorgegeben werden – Kinder sollen sich ihr Reich bewusst eigenständig erobern und gestalten“.
- Gezieltes Schulen der Sinne: Balancierweg, Sand-Matsch-Spiel, Hügel.
- Naturnahe Elemente, die der Umgebung entnommen sind: Sand/Kies der Salzach; bewegtes Gelände des Hügellandes; naturnahe Sträucher und Bäume mit Blüten und Früchten (zum Basteln) lassen Jahreszeiten erleben.
- Zurückhaltende „Möblierung“, die Raum lässt für freies Spielen und Gruppenspielen auf freier Fläche (z.B. Ballspiel).
- Altersgerechte Aktivitäts- und Ruhezone: Bobbycarbahn, Wassermatsch für ältere Kinder, Schaukel, Sandspiel, Sträucher zum Verstecken.
- Naturwaldpädagogik im abgetrennten Spielbereich Wald

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Freier Spielbereich

So gibt es einen freien Spielbereich im östlichem Bereich, eine offene Wiese, in denen die Kinder neben Ballspielen o.Ä. auch die Möglichkeit zur Eigenkreativität entfalten können.

Spiel- / Aktivzone

Weiterhin gibt es die Spielzone mit naturnahen Kinderspielgeräten.

Unterschiedliche Fähigkeiten, Haptik- bzw. Sinneserfahrungen können durch die vielfältige Geräteauswahl erlernt und gefördert werden. Es sind u.a. neben diversen Kletterelementen ein freistehendes Baumhaus, zwei Schaukeln, ein Balancierweg, eine Hangrutsche und ein großzügiges Sandspiel einschließlich einer Wasserpumpe mit Matschanlage vorgesehen. Auch wird der bestehende Hügel zum südlichen Nachbargrundstück sowie der durch das Schallschutzgutachten bedingte Schallschutzwall im Nordwesten in die Kindergartenplanung bzw. Spielnutzung integriert (z.B. Findlinge, Rodelhügel etc.). Der Dorfplatz kann als zentraler Treffpunkt auch z.B. die Funktion einer Bühne übernehmen.

Außerdem ist südlich des Nebengebäudes eine Bobbycar-Bahn, sowie im Südosten ein Bambustunnel mit Holztippi vorgesehen.

Naturnaher Erlebnisbereich

Als weitere Zone lässt sich der südwestliche, abgetrennte Spielbereich Wald aufführen. Diese Teilfläche soll als unberührter Wald erhalten werden und auch nur gezielt, temporär und unter entsprechender Aufsicht genutzt werden. Das Stichwort Naturwaldpädagogik kann in diesem Bereich ortsnahe umgesetzt werden.

Befestigte Flächen

Umlaufend um das Gebäude gibt es zusätzlich zu den beiden ca. 25 m² großen Terrassen einen befestigten Weg. Beides soll mit Betonplatten ausgebildet werden.

Einfriedung

Das gesamte Grundstück wird mit einem Maschendrahtzaun (einschließlich entsprechender Tore als Pflegezufahrt) eingefasst. Der Naturnahe Erlebnisbereich wird mit einem Holzzaun abgetrennt.

Vegetationsplanung

Prinzipiell wird der vorhandene Baumbestand in die naturnahe Außenanlagenplanung integriert. Vor allem die beiden stattlichen Buchen, sowie die jahrhundertealte Eiche fungieren nicht nur als Schattenspender, sondern als wertvolle Raumbilder. Mit dem Baumbestand an mächtigen Solitärbäumen tritt die Neupflanzung bewusst in den Hintergrund. Im Übergang zu den Grundstücksgrenzen sind Solitärsträucher als Sichtschutz vorgesehenen.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Der Freiflächengestaltungsplan ist als **Anlage 1 zu TOP 7**, die Kostenberechnung als **Anlage 2 zu TOP 7** und die Präsentation zu den Außenanlagen als **Anlage 3 zu TOP 7** der Niederschrift beigelegt.

Stadtratsmitglied Bräuer kommt um 17:48 Uhr zur Sitzung. Somit sind 20 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, warum die Kosten für die öffentlichen Flächen herausgerechnet wurden, da diese ja eigentlich dem Projekt zuzurechnen sind. Herr Kress antwortet darauf, dass diese Flächen öffentlich gewidmet werden und somit bei den Kosten des Kindergartens herauszurechnen sind.

Aus dem Gremium wird bemängelt, dass aus den Unterlagen keine ausreichende Beschattung ersichtlich ist. Diese ist einzuplanen, um im Nachgang kostspielige Maßnahmen zu vermeiden.

Herr Dipl.-Ing. Rubeck von der Planungsgruppe Strasser GmbH zeigt die verbleibenden Bäume des aktuellen Bestands, die zur Beschattung dienen. Herr Rubeck räumt ein, dass diese im Plan schwer zu erkennen sind. Zudem sind im Plan noch weitere Maßnahmen zum Sonnenschutz enthalten.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, wie es zu der Kostenmehrung kommt. Diese resultiert aus der größeren Fläche des Grundstücks. Bei der ursprünglichen Berechnung wurde die gesetzliche Mindestanforderung pro Kind als Grundlage verwendet. Das Grundstück ist jedoch größer, wodurch auch die Restflächen in die Planungen einbezogen wurden.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob man eine Verbindung zum Waldorfkindergarten schaffen könne. Herr Kress antwortet darauf, dass dies in der Planung besprochen wurde, jedoch musste dies aufgrund der Problematik der Aufsichtspflicht wieder verworfen werden. Das Jugendamt hat deswegen von einer Verbindung abgeraten.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, wie eine sichere Straßenquerung beim morgendlichen Andrang des Bringverkehrs möglich ist.

Frau Schenk antwortet, dass die Bringzeit von 07.00 bis 08.30 stattfindet und sich somit der Verkehr entsprechend entzerren dürfte. Herr Dipl.-Ing. Rubeck von der Planungsgruppe Strasser GmbH erläutert, dass der Bereich der Straßenquerung mittels optischer Hervorhebung für den Straßenverkehr kenntlich gemacht wird.

Stadtratsmitglied Krittian kommt um 18:18 Uhr zur Sitzung. Somit sind 21 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Entwurfsplanung der Freianlagenplanung mit dazugehörigen Kostenberechnungen nach DIN 276 – 2 zu genehmigen.

Die Stufen 2 – 4 für folgende Planungsleistungen:

- Freianlagenplanung 91.308,59 € brutto

sollen beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

JA 19 Stimmen
NEIN 2 Stimmen

8. Konzept für die Straßenpflasterung in der Innenstadt

In Freilassing wurden bereits viele Straßen endgültig ausgebaut / hergestellt. Vielfältig sind dabei die Ausführungsvarianten (Oberflächen) vor allem bei der Gestaltung der Gehwege, bzw. Parkflächen. Grundsätzlich wurden bis dato keine Materialien festgelegt, wodurch in Freilassing eine gewisse Vielfältigkeit herrscht. Eine Vereinheitlichung bringt nicht nur optisch, sondern auch bei der Vorhaltung von z.B. Pflastermaterialien Vorteile. So soll ein Beschluss gefasst werden, welche Materialien für welche Oberfläche bei künftigen Straßenausbauten verwendet wird.

- a) **Fahrbahnen (Fahrflächen für PKW und LKW)**
- b) **Fußgängerzonen, Innenstadtbereiche**
- c) **Gehwege (Sammel- und Wohnstraßen)**
- d) **Stellplatzflächen**
- e) **Knotenpunkte**

- a) **Fahrbahnen** auf denen überwiegend PKW's und LKW's verkehren, sollten grundsätzlich mit Asphalt (Trag- und Verschleißschicht) gestaltet sein. Die Vergangenheit hat bei Pflasterflächen z.B. in der Innenstadt deutlich gezeigt, dass vor allem Brems- und Scherkräfte von Fahrzeugen den Plattenbelägen nach etwa 10 - 15 Jahren derart zusetzen, dass Platten locker werden und zu kippen, bzw. wackeln beginnen. Obwohl in diesen Straßen meist nur ein geringes Verkehrsaufkommen mit PKW's und kleineren Lieferfahrzeugen ist. Nun ist die Problematik der Sanierung von lockeren Pflastersteinen relativ aufwendig, da dies partiell nicht möglich ist. Somit müsste in der Regel immer ein größerer Bereich ausgebaut, neu aufgebaut und anschließend neu verlegt werden.

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

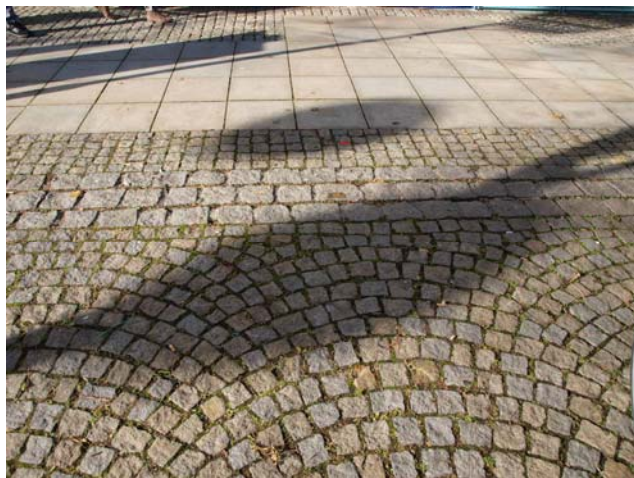
Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -



Ein Beispiel aus der Gewerbegasse

Hier läuft Kfz-Verkehr über einen Plattenbelag aus Betonsteinen – Platten kippeln und wackeln!

- b) – Fußgängerzone, Innenstadtbereiche** obliegen in der Regel einer architektonischen Ausarbeitung mit eigenem Gestaltungsvorschlag zu Material und Farbe. Hierzu sollten nach unserer Auffassung Einzelbeschlüsse mit Erklärungen der jeweiligen Planer gefasst werden.



Hochwertige, architektonisch gestaltete Oberflächen in der Fußgängerzone und Fürstenweg

- c) - Gehwege** - In Sammel- und Wohnstraßen sollten in der Zukunft die Gehwege grundsätzlich mit einer Oberfläche aus Betonsteinpflaster hergestellt werden. Dies sollte nicht nur bei der erstmaligen Herstellung, sondern auch Erneuerungen, bzw. Verbesserung eingebaut werden. Gerade in Gehwegen finden Leitungen von Sparten (Telekommunikation, Gas, Strom) vermehrt ihren Platz. So lassen sich die Oberflächen nach Aufgrabungen (z.B. Kabelschaden, oder Neueinlegung) in der Regel fast im Originalzustand wiederherstellen, anders wie bei Asphaltflächen. Auch hier hat die Erfahrung gezeigt, dass farbige oder sehr helle Beläge im Laufe der Zeit alle grau werden, somit sollte gleich von Anfang an ein mittelgrauer Belag gewählt werden.

- Art: Betonsteinpflaster / Sickerfähig (z.B. HABA Quadrodrain)
- Größe: ca. 200 x 200 mm

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

- Dicke: 80 - 100 mm
- Farbe: grau

Gehweg mit mittelgrauen Gehwegplatten aus Beton



d) - Stellplatzflächen sollten nach Möglichkeit optisch anders wie Fahrbahn-, bzw. Gehwegeflächen aussehen, um diese dem Verkehrsteilnehmer als Sonderfläche zu suggerieren. Als Material eignet sich ein sogenannter Rasenfugenstein aus Beton gut. Eingefasst werden die Flächen mit einem Graniteinzeiler auf Beton, welche Scherkräfte von PKW's beim Ein- und Ausparken aufnehmen.

- Art: Rasenfugenstein aus Beton / Sickerfähig durch Fuge
- Größe: ca. 160 X 160 mm
- Dicke: 80 mm
- Farbe: grau



e) - Knotenpunkte - Innerstädtische Knotenpunkte (Kreuzungen) sollten optisch hervorgehoben werden. Hierzu wurden z.B. in der Watzmannstraße gute

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Erfahrungen hinsichtlich einer Verlangsamung des Verkehrs als sogenannte „optische Bremse“ gemacht. Damit können unübersichtliche Kreuzungen besser hervorgehoben werden. Als geeignetes Material haben sich für diese Flächen Granitgroßpflastersteine auf entsprechendem Betonunterbau gut bewährt. Granit zählt zu den widerstandsfähigsten Materialien im Straßenbau überhaupt, die Verlegung in Beton mit ausgeschlammten Fugen haben sehr lange Standzeiten hinsichtlich Brems- und Scherkräften.

- Art: Granit Großsteinpflaster / Oberfläche gesägt
- Größe: ca. 160 x 160 mm
- Dicke: ca. 160 mm
- Farbe: Granit
- Einbau: Frostkoffer / Beton / Ausfugung mit Betonschlemme



Aus dem Gremium wird zu Bedenken gegeben, dass eine Granitpflasterung im Kreuzungsbereich nicht nur Vorteile mit sich bringt. Für Fußgänger und Radfahrer kann dies speziell im Winter eine Gefahr darstellen.

Die Verwaltung wird dies nochmals prüfen.

Zur Innenstadt:

Von Seiten der Verwaltung wird angemerkt, dass dieser Grundsatzbeschluss nicht den Innenstadtbereich betrifft und man somit nicht den zukünftigen Gestaltungsprozess behindert. Hier wird wie im Beschluss vermerkt gesondert ein Beschluss für den Einzelfall gefasst.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgenden Grundsatzbeschluss zu fassen:

- a) Fahrbahnen für überwiegend LKW- und PKW-Verkehr werden mit mind. 2-schichtigem Asphalt hergestellt; Bemessung erfolgt gemäß Straßenklasse

- b) Oberflächen für Fußgängerzone, Innenstadtbereiche werden nach Angabe von jeweiligen Architekten eigens beschlossen
- c) Oberflächen von Gehwegen sollten mit grauen, sickerfähigen Betonpflastersteine bei Neu- und Erneuerungsmaßnahmen hergestellt werden. Stark beanspruchte Überfahrten (Grundstückzufahrt) mit Granit auf Beton.
- d) Stellplatzflächen für PKW sollen mit Rasenfugensteinen aus Beton hergestellt werden
- e) Knotenpunkte / Kreuzungen sollen nach Möglichkeit mit Granitsteinpflaster auf Beton hergestellt werden
- f) Für verkehrsberuhigte Bereiche sollen nach Möglichkeit die gleichen Beläge Anwendung finden
- g) Kombinierte Geh- und Radwege werden in Asphalt hergestellt
- h) Technische oder rechtlich Notwendige Abweichungen gehen diesem Beschluss vor

Abstimmungsergebnis:

JA	17 Stimmen
NEIN	4 Stimmen

9. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern;
a) Informationen zu Änderungen an der Teilfortschreibung;
b) Stellungnahme

Mit Schreiben vom 13.11.2017 (**siehe Anlage 1 zu TOP 9**) bittet das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat um Stellungnahme bis zum 22.12.2017 zu erfolgten Änderungen im Rahmen der Teilfortschreibung des am 1. September 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) (**siehe Anlage 2 zu TOP 9**). Der Bayerische Landtag hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 dem Entwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Teilfortschreibung des LEPs mit Maßgaben zugestimmt. Durch die Maßgaben ergaben sich weitere Änderungen an der Teilfortschreibung.

- a) Informationen zu Änderungen an der Teilfortschreibung

Zu den Zieländerungen in folgenden Festlegungen wird ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt:

2.1 Zentrale Orte einschließlich Anhang 1 und Anhang 2 zu den Festlegungen („Zentrale Orte“ und „Strukturkarte“),

3.3 Vermeidung von Zersiedelung sowie

5.3.1 Lage im Raum (Einzelhandelsgroßprojekte).

Gegenstand des Beteiligungsverfahrens ist außerdem eine Änderung bei § 3 der Verordnung über das LEP (Übergangsregelung zu Lärmschutzbereichen).

In dem nun vorliegenden Fortschreibungsentwurf (**siehe Anlage 3 zu TOP 9**) sind die Änderungen, die Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sind kenntlich gemacht. Stellungnahmen sind ausschließlich zu den kenntlich gemachten Änderungen sowie der Begründung möglich.

Folgend eine Beschreibung der kenntlich gemachten Änderungen:

1. Flugplätze

a. Änderungen:

Für Flugplatz Lechfeld, neben den Flugplätzen München und Salzburg, gilt das Ziel B V 6.4.1 aus der Anlage der Verordnung vom 08. August 2006 bis zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den jeweiligen Flugplatz nach § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm weiter fort. Die bisherige Befristung der Übergangsregelung bis zum 1. September 2018 entfällt. Zur Entfristung ist eine Stellungnahme nicht möglich.

b. Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Berücksichtigung des Flugplatzes Lechfeld ergeben sich keine Auswirkungen auf die Stadt Freilassing. Hierzu noch aus der Begründung zur Teilfortschreibung:

Das Verfahren zur Festsetzung eines Lärmschutzbereichs für den Flughafen Salzburg wurde aufgrund deutsch-österreichischer Konsultationen ausgesetzt. Im Rahmen der Konsultationsgespräche wurde ein Technischer Ausschuss zur Erarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Fluglärmsituation initiiert. Da sich dies positiv auf die Lärmsituation in Bayern auswirken kann, soll das Festsetzungsverfahren erst fortgeführt werden, wenn konkrete Informationen zu geänderten Flugrouten bzw. deren Belegung vorliegen. Es ist somit nicht sichergestellt, dass ein Lärmschutzbereich vor dem Ende der Übergangsfrist in Kraft tritt.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Um weiterhin eine Steuerung der Siedlungsentwicklung im Umfeld der drei Flugplätze München, Salzburg und Lechfeld unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes zu gewährleisten, soll die bestehende Übergangsregelung für diese drei Flugplätze um längstens fünf Jahre bis zum 1. September 2023 verlängert werden. Dies wird statt in § 3 Satz 2 nunmehr in § 4 Satz 2 geregelt.

2. Regionalzentren

a. Änderungen:

Regionalzentren sind nun neu hinzugefügt worden. Diese sind Würzburg, Ingolstadt und Regensburg.

2.1.2 Festlegung der Zentralen Orte sowie der Nahbereiche

(Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:

a) Grundzentren,

b) Mittelzentren,

c) Oberzentren,

d) Regionalzentren und

e) Metropolen.

(Z) Die Mittel-, und Ober- und Regionalzentren sowie die Metropolen werden gemäß Anhang 1 festgelegt.

Die Aufgaben von Regionalzentren werden wie folgt umschrieben:

2.1.9 Regionalzentren

(G) Die Regionalzentren sollen als überregional bedeutsame Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung eines weiten Umlandes positive Impulse setzen. Hierzu können die Regionalzentren mit ihrem Umland Kooperationsräume bilden.

b. Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Einrichtung der sogenannten Regionalzentren ergeben sich keine Auswirkungen auf die Stadt Freilassing.

3. Neuordnung Zentrale Orte

a. Änderungen:

Mittelzentren:

Folgende Gemeinden und Städte sind zusätzliche Mittelzentren:

Lenggries (OB), Mitterteich/Wiesau (OPf), Parsberg/Lupburg (OPf),

Heilsbronn/Neuendettelsau/Windsbach (Mf)

Folgende Städte und Gemeinden sind aus den Mittelzentren entnommen:

Weilheim i. OB (OB), Dingolfing (NB), Cham (OPf), Dillingen a. d.

Donau/Lauingen (Donau) (Sch), Günzburg/Leipheim (Sch)

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Oberzentren:

*Folgende Gemeinden und Städte sind zusätzliche Oberzentren:
Weilheim i. OB (OB), Dingolfing (NB), Cham (OPf), Dillingen a. d.
Donau/Lauingen (Donau) Sch), Günzburg/Leipheim (Sch)*

*Folgende Städte und Gemeinden sind aus den Oberzentren entnommen:
Ingolstadt (OB), Regensburg (OPf), Würzburg (Uf),*

Regionalzentren:

*Folgende Städte sind Regionalzentren:
Ingolstadt (OB), Regensburg (OPf), Würzburg (Uf)*

Metropolen:

*Als Metropolen verbleiben München (OB),
Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach (Mf), Augsburg (Sch)*

b. Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die geänderte Einstufung der genannten Zentren ergeben sich keine Auswirkungen auf die Stadt Freilassing.

4. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

a. Änderungen:

Die Festlegungen zum Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen mit dem Ziel der Anbindung (LEP 3.3) stellen einen zentralen Rahmen für eine geordnete Siedlungsentwicklung dar. Durch die Verpflichtung der Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende geeignete Siedlungseinheiten wird die Entstehung neuer Siedlungskerne verhindert.

Um im internationalen Standortwettbewerb zu bestehen, ist die Zulassung von angemessene Ausnahmen von der Anbindung notwendig. Diese sind in LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 abschließend genannt. Die Aufzählung soll durch drei neue Ausnahmetatbestände für Gewerbe- und Industriegebiete an Autobahnanschlussstellen, Anschlussstellen von vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straßen und Gleisanschlüssen sowie für interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete und für überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlagen oder dem Tourismus dienende Einrichtungen ergänzt werden.

Die zusätzlichen Ausnahmen für Gewerbe- und Industriegebiete kommen zudem nur zum Tragen, soweit keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt und kein angebundener Alternativstandort vorhanden ist.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Zur Herstellung einer Chancengleichheit der grenznahen Räume im wirtschaftlichen Wettbewerb gegenüber den Gemeinden in den Nachbarstaaten werden die dortigen Vorgaben und

Genehmigungspraktiken bei der Durchführung von Zielabweichungsverfahren berücksichtigt.

Folgend nun die für die Teilfortschreibung vorgesehenen Änderungen. Die in dieser Beteiligung zu berücksichtigenden Änderungen sind kenntlich gemacht.

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

- ein interkommunales Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

Im neuen Spiegelstrich 8 werden nach den Wörtern „an einem“ die Wörter „gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit“ eingefügt und wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.

b. Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Erweiterung der Ausnahmen sind von hieraus keine negativen Auswirkungen auf die Stadt Freilassing zu erwarten.

5. **Einzelhandelsgroßprojekte**

a. Änderungen:

Mit der Klarstellung der Regelungen werden diese nun so gefasst, dass keine dem Willen des Normgebers zuwiderlaufende Auslegung ermöglicht wird. Die Agglomerationsregelung dient insbesondere dem Erhalt attraktiver Innenstädte und der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte. Mit der Regelung für Nahversorgungsbetriebe soll eine flächendeckend attraktive Nahversorgung ermöglicht werden.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Folgend nun die für die Teilfortschreibung vorgesehenen Änderungen.

Nr. 5.3.1 (Z) wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Einzelhandelsgroßprojekte“ durch die Wörter „Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)“ ersetzt.

bb) Satz 2 Spiegelstrich 1 wird wie folgt gefasst: „- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,“.

Hierzu ein Auszug aus der Begründung:

Neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft. Auch Werksverkauf und Fabrikverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind demnach Einzelhandelsbetriebe. Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen grundsätzlich nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

b. Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Konkretisierung und Anpassung der bereits mit dem LEP 2013 eingeführten Regelung sind von hieraus keine negativen Auswirkungen auf die Stadt Freilassing zu ermitteln.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

b) Stellungnahme

Die Verwaltung schlägt vor folgende Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zur Teilfortschreibung zur Teilfortschreibung des am 1. September 2013 in Kraft getretenen LEPs abzugeben:

Die Stadt Freilassing bedankt sich für die erneute Beteiligung im Rahmen der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP). Seitens der Stadt Freilassing können auf Grundlage der zur Beteiligung dargelegten Änderungen keine Auswirkungen auf die Stadt oder berührten Belange der Stadt ermittelt und angeführt werden. Es werden keine Anregungen oder Einwendungen geäußert.

Die Stadt Freilassing nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Teilfortschreibung ihre Anregung zur Einstufung als Oberzentrum im Verbund mit Bad Reichenhall im Entwurf des LEPs Berücksichtigung fand und bedankt sich für diese ausdrücklich. Durch diese raumplanerische Abbildung der faktisch bestehenden Funktion, ist eine Anerkennung, Sicherung und ein Ausbau der Freilassing auferlegten Aufgaben gewährleistet.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Die Stadt Freilassing sieht diese Berücksichtigung und Einstufung als Oberzentrum auch als Übertragung von mehr Verantwortung für die Berücksichtigung und Versorgung der Bewohner der umliegenden Gemeinden mit zentralen infrastrukturellen, sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen.

Es besteht die Hoffnung, dass die Einstufung als gemeinsames Oberzentrum und der damit einhergehenden Anerkennung der Funktion Freilassings auf regionaler Ebene sowie deren wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen, die Lösung und Bearbeitung der Auswirkungen auch auf regionaler Ebene erleichtern.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt oben aufgeführte Stellungnahme.

Abstimmungsergebnis:

JA	21 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Nachrichtlich zur Information des Stadtrates der Stadt Freilassing:

**Regionalplan Südostoberbayern – 13. Teilfortschreibung „Land- und Forstwirtschaft“;
Beteiligungsverfahren**

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern informierte die Stadt Freilassing mit Schreiben vom 22.11.2017 über die Gelegenheit, sich zu den im Rahmen der 13. Teilfortschreibung „Land- und Forstwirtschaft“ vorgesehenen Änderungen bis zum 08.01.2018 zu äußern.

Der Regionale Planungsverband Südostoberbayern hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Insbesondere soll gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 eine Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm 2013 erfolgen. Deshalb hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.07.2017 beschlossen mit dem Kapitel Land- und Forstwirtschaft ein weiteres Kapitel fortzuschreiben. Die vorliegende Dreizehnte Fortschreibung umfasst eine Überarbeitung aller Festlegungen zu raumbedeutsamen Belangen der Land- und Forstwirtschaft.

Die Dreizehnte Fortschreibung des Regionalplankapitels „Land- und Forstwirtschaft“ verfolgt inhaltlich u.a. das Ziel, die regionalplanerischen Voraussetzungen zur Erfüllung der landwirtschaftlichen Produktion zu sichern, indem z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen erhalten werden sollen. Außerdem sollen Waldflächen und Waldfunktionen erhalten sowie die Land- und Forstwirtschaft im Alpenraum gesichert werden.

So ist in Punkt 3.1 des Entwurfes der Verordnung zur 13. Änderung des Regionalplanes das einzig verbindliche Ziel formuliert, dass die Waldflächen, insbesondere die Bannwälder in der Region, in ihrem Bestand zu erhalten und so zu bewirtschaften sind, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushaltes gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Da dieses Ziel, ebenso wie die übrigen in der 13. Fortschreibung des Regionalplanes formulierten Soll-Grundsätze nach Ansicht der Verwaltung uneingeschränkt mitgetragen werden können, ist eine diesbezügliche Stellungnahme entbehrlich.

- 10. 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freilassing (Sonnenfeld Nord) im Bereich zwischen Münchener Straße und Fürstenweg sowie zwischen Mittlerer Feldstraße, Schillerstraße 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) Feststellungsbeschluss

Stadtratsmitglied Zeif verlässt um 19.37 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 20 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt. Stadtratsmitglied Zeif kommt erst wieder um 19.45 Uhr zu TOP 12 – Wünsche und Anfragen zur Sitzung zurück.

Am 01.08.2016 hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des nördlichen Sonnenfeldes beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung zur erfolgreichen Durchführung der drei Bauleitplanverfahren „AWO-Zentrum“, 43. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ und „Wohnpark am Sonnenfeld“.

Am 14.11.2016 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt auf Grundlage des Vorentwurfs in der Fassung vom 27.10.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.

Der Flächennutzungsplanentwurf der 31. Änderung in der Fassung vom 27.10.2016, die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 23.11.2016 und eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 28.11.2016 lagen in der Zeit von Mittwoch, den 14.12.2016 bis Montag, den 16.01.2017 aus.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes überarbeitet und im Stadtrat der Stadt Freilassing am 20.02.2017 (**siehe Anlage 1 zu TOP 10**) vorgestellt. In dieser Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde zunächst ausgesetzt. Im Rahmen der Fraktionssprechersitzung am 10.03.2017 (**siehe Anlage 2 zu TOP 10**) wurde unter Berücksichtigung vorliegender, fachlicher Informationen der Verwaltung ein geändertes Vorgehen vorgeschlagen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollte erst durchgeführt werden, wenn die verkehrliche Erschließung der drei Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines Verkehrsgutachtens beurteilt wurde. Nach Erarbeitung des Verkehrsgutachtens erfolgte eine Anpassung des Flächennutzungsplanentwurfes. Der Stadtrat billigte in der Sitzung vom 25.09.2017 den Entwurf in der Fassung vom 05.09.2017. In derselben Sitzung beauftragte der Stadtrat die Verwaltung die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (**siehe Anlage 3 zu TOP 10**).

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.09.2017 mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 05.09.2017 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 12.10.2017 bis einschließlich Montag, den 13.11.2017 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

a) Abwägungsbeschluss zu den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der Stadtratsitzung am 20.02.2017 abgewogen (**siehe Anlage 1 zu TOP 10**) und sind Teil der Abwägung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes.

- Erläuterung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Donnerstag, den 12.10.2017 bis Montag, den 13.11.2017 gingen keine Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren.

- 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 27.09.2017 um Stellungnahme bis zum 13.11.2017 gebeten:

- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberbayern – z. Hd. des Regionsbeauftragten für die Region 18
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
- Wasserwirtschaftsamt Traunstein
- Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 31 Frau Haupt
- Landratsamt Berchtesgadener Land - Arbeitsbereich 312 Bauen und Planung Technik (Bauleit- u. Ortsplanung und Denkmalschutz)
- Landratsamt Berchtesgadener Land - Arbeitsbereich 321 Umweltschutz
- Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 33 Naturschutz und Jagdwesen
- Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 23 Straßenverkehrswesen (Bundes-, Staats- und Kreisstraßen)
- Staatliches Bauamt Traunstein
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Stadtwerke Freilassing

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 7 Stellungnahmen ein, die im Zuge der Planaufstellung zu berücksichtigen waren. Nachfolgend werden diese aufgelistet und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aufgestellt:

1. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, mit Schreiben vom 20.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Sonnenfeld Nord" der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4621-BGL Frl-23064/2016 vom 10.01.2017 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahmen wurden von der Stadt Freilassing im Wesentlichen sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 05.09.2016 ergänzt. Es fehlen lediglich noch Aussagen zum Umgang mit potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen, welche Sie in unserer o.g. Stellungnahme unter Punkt 4 Altlasten finden. wir dürfen daher nochmals auf diesen Passus in unserer letzten Stellungnahme verweisen.

Zusätzliche wasserwirtschaftlich bedeutsame Änderungen sind nicht erkennbar.

Abwägung:

Im Verfahren wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die auf Altlasten hinweisen. Der Stadt Freilassing sind keine Altlasten bekannt. Dies ist in der Begründung zu ergänzen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 26.10.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 20.12.2016 zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

In unserer Stellungnahme haben wir festgestellt, dass den Belangen von Natur und Landschaft (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südbayern (RP 18) B II 3.1 Z) einschließlich des Artenschutzes (vgl. LEP 7.1.6 G)

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

und der Forstwirtschaft (vgl. RP 18 B III 3.1 Z), in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde sowie der zuständigen Forstbehörde Rechnung zu tragen sei. Des Weiteren sei die Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden.

Die zuständigen Fachbehörden waren am Verfahren beteiligt. Aufgrund deren Hinweise wurde der Flächennutzungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht geändert bzw. ergänzt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich ""Sonnenfeld Nord"", in der geänderten Fassung vom 05.09.2017, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch bei den weiteren Planungsschritten, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Mit freundlichen Grüßen"

Abwägung:

Die Planung wurde in Abstimmung mit den genannten Behörden erarbeitet. Daher steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Landratsamt Berchtesgadener Land, AB 321 Immissionsschutz, mit Schreiben vom: 07.11.2017

Stellungnahme:

Der Umgriff umfasst das gesamte nördliche Sonnenfeld. Im westlichen Bereich sollen dabei 3 Bebauungspläne aufgestellt werden und zusätzlich werden weitere Bereiche einbezogen. Dabei wird der nördliche, an die Münchener Straße angrenzende, derzeit als MI dargestellte Bereich, ebenso wie der südwestliche und östliche Bereich nun als WA dargestellt. Der bereits als WA dargestellte Bereich

bleibt weiterhin als solcher bestehen. Im Änderungsumgriff ist danach neben Verkehrs- und Grünflächen ausschließlich eine Nutzung als WA gem. BauNVO vorgesehen. Die Bebauungspläne ""AWO-Zentrum"" und ""Sonnenfeld am Naglerwald"" sind bereits in Aufstellung und auch für den ""Wohnpark Sonnenfeld"" gibt es offenbar schon konkrete Planungen. Für den möglichen Wohnpark zwischen Rathaus und Polizeiinspektion gibt es dagegen noch keine konkreten Planungen.

Der Änderungsbereich ist insbesondere dem Straßenverkehrslärm der nördlich vorbeiführenden Münchener Straße (ST 2104) und den Schienenverkehrslärm der Bahnlinien Freilassing-Traunstein, Freilassing-Berchtesgaden bzw. Freilassing-Mühldorf sowie auch dem Gewerbelärm der umliegenden Gewerbebetriebe (insbesondere ""Aldi-Markt"") ausgesetzt. Die Anbindung der Baugebiete erfolgt über die Schiller- bzw. Augustinerstraße und die Münchener Straße.

Grundlegende Einwände gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freilassing bestehen aus fachtechnischer Sicht nicht.

Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanung ist es jedoch aus fachtechnischer Sicht erforderlich, die auf die jeweiligen Planungsgebiete einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrs- bzw. Gewerbelärm) sowie auch die durch die Erschließung verursachten zusätzlichen Verkehrslärmemissionen durch ein anerkanntes schalltechnisches Beratungsbüro schalltechnisch zu untersuchen und notwendige Schallschutzmaßnahmen darzustellen sowie auch entsprechende Vorschläge für die Plandarstellung bzw. Satzung und Begründung ausarbeiten zu lassen. Da bereits schalltechnische Untersuchungen zu den Bebauungsplänen ""AWO-Zentrum"" und ""Sonnenfeld am Naglerwald"" und evtl. ""Wohnpark Sonnenfeld"" vorliegen, sind die Erkenntnisse über die Lärmsituation im Umweltbericht detaillierter einzubeziehen und zu bewerten sowie die betreffenden Bereiche in der Plandarstellung entsprechend zu kennzeichnen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 31. Änderung des FNP keine Einwendungen bestehen. Auf der nachfolgenden Planungsebene sind Fachgutachten zum Immissionsschutz veranlasst und erforderlich.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA 20 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**4. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 33 Naturschutz, mit Schreiben vom:
07.11.2017**

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken. Die artenschutzrechtlichen Details werden wie im Teil "Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" der FNP Änderung beschrieben, im Rahmen der Bauleitplanung und Einzelgenehmigungen geprüft. Wir weisen jedoch darauf hin, dass beim Abriss lediglich eine Anzeige nötig ist, und dass daher von Seiten der Stadt auf die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen hingewirkt werden soll. Gerne unterstützen wir Sie zu diesem Thema bei der Beratung von Bauherren.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 31. Änderung des FNP keine Einwendungen oder Bedenken bestehen. Auf der nachfolgenden Planungsebene ist die artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 20 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

**5. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 23 Straßenverkehrswesen, mit
Schreiben vom: 07.11.2017**

Stellungnahme:

Bezüglich der Ausfahrtssituation des Neubaus AWO-Zentrum verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen zu diesem Vorhaben. Für die neuen Wohnparks sind ausreichend Ausfahrten/Zufahrten über Gemeindestraßen zu schaffen. Es sollte geprüft werden, ob die Anlegung des

Parkplatzes der lt. Variante 3 an die Münchener Straße angrenzt, auf der Südseite des Wohnparks möglich ist. Es könnte sowohl eine Anbindung an die Augustinerstraße als auch an die Schillerstraße erfolgen. Da die Münchener Straße bereits jetzt hoch belastet ist, sorgt zusätzlicher Verkehr für eine schlechtere Verkehrsabwicklung.

Im Übrigen gelten die Auflagen des Staatlichen Bauamtes Traunstein.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Landratsamt Berchtesgadener Land, FB 31 Planen, Bauen, Wohnen, mit Schreiben vom: 07.11.2017

Punkt a)

Stellungnahme:

a) Zur fachlichen und ortsplanerischen Beurteilung der städtebaulichen Wechselwirkungen zwischen Neuplanung und Bestandsumfang ist eine Abbildung des wirksamen FNP außerhalb des Änderungsumgriffes zweckmäßig. Die städtebaurechtlich relevanten Wechselwirkungen sollen in der Begründung dargelegt und erläutert werden. (Diesbezüglich verweisen wir auch ergänzend auf Pkt. 2 Absatz 1 unserer vorherigen Stellungnahme.)

Abwägung:

zu a: Die Begründung enthält bereits eine Abbildung des wirksamen FNP außerhalb des Änderungsumgriffes. Zu den Wechselwirkungen ist folgendes festzustellen:

Nutzungen: die FNP Änderung führt nicht zu Konflikten mit angrenzenden Nutzungen

Lärm: entlang der Münchner Straße ist aufgrund der Verkehrsbelastung mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen. Gegenüber Verkehrslärm gibt es jedoch

vielfältige Schutzmöglichkeiten Eine grundrissorientierte Bauweise beispielsweise kann hier besonders gut geeignet sein, da die Schallquelle im Norden liegt. Die konkrete Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen und die Ableitung der erforderlichen Schutzmaßnahmen kann auf der Ebene der aufzustellenden Bebauungspläne erfolgen. Grundsätzliche Hindernisse gegen die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes sind nicht erkennbar. Stadtbild: der Änderungsbereich ist bereits jetzt zum größeren Teil als Baufläche dargestellt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung lässt keine grundsätzlichen negativen gegenseitigen Wechselwirkungen erwarten. Verkehr: die Erschließung erfolgt überwiegend über das bestehende Straßennetz. Im südlichen Bereich wird eine neue Verkehrsachse aufgebaut, die nur so weit wie erforderlich für den KFZ Verkehr befahrbar sein soll. Bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind Straßen zur inneren Erschließung der damals geplanten Bauflächen enthalten. Die Änderung führt nicht zu einer nachhaltig negativen gegenseitigen Verschlechterung.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß der Abwägung redaktionell zu ergänzen.

Punkt b)

Stellungnahme:

b) Das hier verwendete Planzeichen Nr. 6.3 PlanZV (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geschuldet und daher eigentlich der verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan) vorbehalten. (Bezüglich der Darstellung von Verkehrsflächen verweisen wir ergänzend und erneut auf Pkt. 5 Absätze 1 bis 3 unserer vorherigen Stellungnahme.)

Abwägung:

zu b: Der § 5 BauGB enthält keinen abschließenden Katalog von möglichen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Darüber hinaus entsprechen wichtige Fuß- und Radwege den im § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als örtliche Hauptverkehrszüge aufgeführten Darstellungsmöglichkeiten. Es ist wesentliches Planungsziel der Stadt Freilassing, dass eine durchgehende, den Zielen des ISEKs entsprechende Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen wird. Außerdem dient diese Festsetzung auch dem Schutz der geplanten Wohngebiete vor Lärmbelastungen aus dieser neuen Verkehrsachse. Die Bedeutung des vorgesehenen Fuß- und Radweges als Erschließung und zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen macht, bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung, eine differenzierte Aussage zu den Verkehrsflächen notwendig.

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Punkt c)

Stellungnahme:

c) Nach unseren Unterlagen wurde beschlussmäßig vom Stadtrat ein Entwurf in der Fassung vom 13.02.2017 zur Auslegung bzw. Trägerbeteiligung gebilligt. Der nun uns vorgelegte Entwurf ist jedoch mit dem Plandatum 05.09.2017 versehen.

Abwägung:

zu c): In der Stadtratssitzung vom 18.09.2017 billigte das Gremium den nun ausgelegten Flächennutzungsplanentwurf in der Fassung vom 05.09.2017. Im Vergleich zum Entwurf in der Fassung vom 13.02.2017 mussten vor einer Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB weitere fachliche Informationen berücksichtigt und Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden. Dies machte eine erneute Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes notwendig.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Punkt d)

Stellungnahme:

d) Das ISEK der Stadt Freilassing beinhaltet bereits konkrete Planungsabsichten für das gegenständliche nördliche Sonnenfeld auf der Grundlage einer städtebaulichen Untersuchung durch das Büro mahl.gebhard.konzepte, Landschaftsarchitekten, und einer vertiefenden Weiterentwicklung durch das Büro Schirmer, Architekten + Stadtplaner (so auch in Begründung S. 1f). Unserer fachlichen Auffassung nach entspricht der vorgelegte FNP-Entwurf in Teilbereichen nicht den planerischen Inhalten des ISEK, bspw. die Teilflächen südlich des ALDI betreffend. Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Kommune beschlossene städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen (Nr. 11). Sofern hiervon im weiteren Planungsprozess abgewichen werden soll, bedarf dies zumindest einer besonderen städtebaulichen Erläuterung in der Begründung.

Abwägung:

zu d): Die Grundlage für die Gesamtentwicklung ist das vom Stadtrat beschlossene ISEK, das ggf. zu modifizieren ist, soweit dies neue Erkenntnisse und Entwicklungen erfordern. Die planerische Konzeption des ISEKs ist im Bereich des Sonnenfeldes

grobstrukturiert und stellt eine Willensbekundung zur Vorsehung von Wohngebieten und einem entsprechenden in Ost-West-Richtung durchgehenden Grünzuges dar. Der Flächennutzungsplanentwurf setzt diese Willensbekundung im nördlichen Teil des Sonnenfeldes um. Im Bereich des Flächennutzungsplanentwurfes ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein durchgehender Grünzug in Ost-West-Richtung dargestellt. Die geringfügige, lagebezogene Abweichung der geplanten Nutzungen (Grünzug, Wohnen) ist auch der vorliegenden städtebaulichen Situation geschuldet. Die im ISEK dargestellte innerörtliche Grünfläche ist fälschlicherweise südlicher als der Bestand dargestellt. Die zusammenhängende Wald- und Grünfläche befindet sich, wie nun im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt, direkt im Anschluss an die Schillerstraße. Im Bereich der im ISEK dargestellten innerörtlichen Grünfläche befindet sich hingegen bereits eine lockere und vereinzelte Wohnbebauung. Die Realisierung eines zusammenhängenden Grünzuges, wäre unter diesen gegebenen Umständen weiter südlich nicht umsetzbar. Demzufolge leistet der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf einen Beitrag zur Förderung des Planungskonzeptes des ISEKs und setzt deren grundlegende Aussagen um. Dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird demzufolge entsprochen. Eine Erläuterung ist in der Begründung aufzunehmen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist gemäß der Abwägung redaktionell zu ergänzen.

Punkt e)

Stellungnahme:

e) Aus ortsplanerischer Sicht ist es empfehlenswert, die Überplanung des Sonnenfelds auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes vorzunehmen; zumindest aber sollte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein in sich schlüssiger FNP-Gesamtentwurf die Grundlage für weitere Verfahrensschritte und Einzeländerungen bilden. (Diesbezüglich verweisen wir erneut auf Pkt. 1 unserer vorherigen Stellungnahme: geordnete Entwicklung im Sonnenfeld auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.)

Abwägung:

zu e: Dem Hinweis auf ein aus ortsplanerischer Sicht empfehlenswertes, städtebauliches Gesamtkonzept wird grundsätzlich zugestimmt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint ein Fehlen eines, das nördliche und südliche Sonnenfeld umfassendes, Konzeptes jedoch nicht schädlich. Vielmehr erscheint eine stufenweise Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung im Sonnenfeld sinnvoll. Hintergrund sind unter anderem die aktuell in Detaillierungsgrad und zeitlicher Umsetzung unterschiedlichen vorliegenden städtebaulichen

Zielvorstellungen im nördlichen und südlichen Sonnenfeld. Eine schrittweise konzeptionelle Entwicklung ist auch wegen der gegebenen, unterschiedlichen städtebaulichen Situationen im Norden und Süden des Sonnenfeldes - hinsichtlich verkehrlicher Erschließung, Immissionen und umgebendes, bestehendes städtebauliches Umfeld – als unschädlich zu betrachten. Erleichtert wird diese Vorgehensweise auch durch den im ISEK vorgesehenen und im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Grünzug. Dieser stellt einen deutlichen Einschnitt im städtebaulichen Gefüge dar. Der Flächennutzungsplanentwurf weist auf Grundlage des ISEKs ein in sich geschlossenes Gesamtkonzept für das nördliche und westliche Sonnenfeld auf.

Sobald die städtebaulichen Zielvorstellungen für das südliche Sonnenfeld klarer definiert sind kann auf Grundlage der Aussagen des ISEKs ein Konzept für die weitere städtebauliche Entwicklung des südlichen Sonnenfeldes erarbeitet werden.

Der Stadtrat teilt die Auffassung, dass mittelfristig eine Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes erforderlich sein wird. Die Planungsabsicht einer Neuaufstellung des FNPs ist bereits durch den Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2017 dokumentiert. Unabhängig davon ist es aber jetzt aus Sicht der Stadt erforderlich, eine Einzeländerung durchzuführen, da im Stadtgebiet dringender Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauland und einer Ersatzfläche für ein Seniorenwohnheim besteht. Daher ist zur alsbaldigen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Einzeländerung einer ungleich zeitaufwendigeren Neuaufstellung des FNPs derzeit vorzuziehen.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Punkt f)

Stellungnahme:

f) Die Änderung der Darstellung in WA anstatt der bisherigen Ausweisung von MI entlang der Münchener Straße bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung, insbesondere im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnnutzung gegenüber möglicher Straßenemissionen. (Diesbezüglich verweisen wir auch ergänzend auf Pkt. 3 unserer vorherigen Stellungnahme.)

Abwägung:

zu f): Die grundsätzliche Diskussion über die Nutzung als Wohnungsbaustandort wurde bereits im Rahmen des ISEK geführt. Hierbei wurde auch die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm berücksichtigt. Gegenüber Verkehrslärm gibt es jedoch vielfältige Schutzmöglichkeiten. Eine grundrissorientierte Bauweise beispielsweise kann hier besonders gut geeignet sein, da die Schallquelle im

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Stadtrates
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 14
vom 11. Dezember 2017
- öffentlich -

Norden liegt. Die konkrete Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen und die Ableitung der erforderlichen Schutzmaßnahmen kann auf der Ebene der aufzustellenden Bebauungspläne erfolgen. Grundsätzliche Hindernisse gegen die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind nicht erkennbar."

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Die Begründung ist redaktionell anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (Bereich Landwirtschaft), mit Schreiben vom: 10.11.2017

Stellungnahme:

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.01.2016

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 05.01.2016 wurde bereits in der Sitzung vom 20.02.2017 abgewogen. Hier haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Auswirkungen auf den Bauleitplanentwurf:

Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Abwägung wie vorgeschlagen. Änderung des Entwurfes wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

b) Feststellungsbeschluss

Die im Rahmen der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen, sowie deren Prüfung und Abwägung führen zu keiner Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanentwurfes (**siehe Anlage 4 zu TOP 10**). Im Rahmen der Abwägung werden lediglich notwendige redaktionelle Änderungen der Begründung ermittelt. Dementsprechend erhält die Begründung einschließlich Umweltbericht das Fassungsdatum vom 29.11.2017 (**siehe Anlage 5 zu TOP 10**). Vor diesem Hintergrund kann der vorliegende Entwurf zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 05.09.2017 und der Begründung einschließlich Umweltbericht festgestellt werden.

Nach Feststellungsbeschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung, sind im weiteren Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen den Beteiligten mitzuteilen und die festgestellte 31. Änderung dem Landratsamt Berchtesgadener Land gemäß § 2 Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorzulegen. Entsprechend § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen drei Monaten zu entscheiden. Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.09.2017 mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 29.11.2017 festzustellen. Der Stadtrat beschließt, die Verwaltung zu beauftragen die festgestellte Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Berchtesgadener Land gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und diese amtlich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

JA	20 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

11. **Antrag der Rauchegger GmbH & Co. KG auf Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofplatz" für die Grundstücke Flst.Nrn. 978 und 988/5;**
Bauantrag der Rauchegger GmbH & Co. KG zum Neubau eines multifunktionalen Zentrums am Bahnhof auf den Grundstücken Flst.Nrn. 978 und 988/5, Reichenhaller Straße 20
- abgesetzt-

Der Punkt wurde abgesetzt, da der Antrag zurückgezogen wurde (**siehe Anlage 1 zu TOP 11**).

12. Wünsche und Anfragen

12.1 Durchführung des Krampuslaufs in der Fußgängerzone

Stadtratsmitglied Zeif kehrt um 19.45 zur Sitzung zurück. Somit sind 21 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Fürle spricht die Veranstaltung des Krampuslaufs am 02.12.2017 in der Fußgängerzone an. Aus seiner Sicht hat diese Veranstaltung nichts mehr mit Brauchtum zu tun. Für Ihn sind das größtenteils Horror- bzw. Gruselgestalten. Er wundert sich, dass die örtlichen Kirchen gegen diese Veranstaltungen noch keine Beschwerden an die Stadt gerichtet haben. Stadtratsmitglied Fürle bittet darum, dass solche Veranstaltungen in Zukunft nicht mehr genehmigt werden. Er bittet zudem um Mitteilung inwiefern hier Zuschüsse der Stadtgelder bzw. des Wifo genehmigt wurden. Genehmigungen von Veranstaltungen in dieser Größenordnung sollten generell vom Stadtrat beschlossen werden.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

12.2 Einsatz von Glyphospat durch die Stadt bzw. deren Bedienstete

Stadtratsmitglied Hartmann bittet um Auskunft bzw. Klärung, inwiefern von der Stadt bzw. deren Bediensteter Glyphospat im Einsatz ist.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

12.3 Antrag der Fraktion Grüne/Bürgerliste - Bäume an der Rupertuskirche

In der Sitzung des Stadtrates am 11.12.2017 wurde von der Fraktion Grüne/Bürgerliste ein Antrag bezüglich der Bäume an der Rupertuskirche gestellt **(siehe Anlage 1 zu TOP 12.3)**.

Dabei soll der Stadtrat beschließen, dass die im Zuge der Erneuerung der Münchener Straße gefälltten Bäume an der Nordseite der Rupertuskirche im Jahr 2018 wieder im selben Bereich neu gepflanzt werden.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

12.4 Überplanung des Bahnhofareals

Stadtratsmitglied Judl bittet um Prüfung der Einholung eines Angebots bei Prof. Dipl.-Ing. Schirmer, mit dem auch der Bereich des Grundstücks Rauchegger/Aicher überplant werden sollte.

Erster Bürgermeister Flatscher sichert Überprüfung zu.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 19:58 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 22.01.2018 genehmigt.

Freilassing, 15.01.2018
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.