

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	als Vertretung für Standl Stefan

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Stephan Ahne, Robert Drechsler, Daniel Beutel, Daniela Virella, Rolf Bertram, Andreas Stephl, Jennifer Sura;

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:00 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in: Stephan Ahne

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

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

1. **Gewerbegebiet Eham - Kanalherstellung: Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung**
2. **Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Maschinenhalle für ein Heizkraftwerk auf dem Grundstück Fl.Nr. 2164/1, Breslauer Str. 55**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19 - Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**
4. **Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer Wohnung im 2. Obergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses durch Um- und Ausbau des Dachgeschosses, sowie Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1792/1, Pommernstr. 33**
5. **1. Geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6:**
 - a) **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6**
 - b) **Planung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6****2. 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans "Mitterfeld" mit "Kirch- und Stadtplatz" - Teilbereich Quartier Schulstraße - Vincentiusstraße - Eichetstraße - Thiemstraße - Mittlere Feldstraße**
3. Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitterfeld" mit "Kirch- und Stadtplatz" - Teilbereich Quartier Schulstraße - Vincentiusstraße - Eichetstraße - Thiemstraße - Mittlere Feldstraße
4. Antrag der Stadt Freilassing auf Zurückstellung des Baugesuchs "Antrag auf Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6", gem. § 15 Abs. 1 BauGB
6. **Informationen und Anfragen**
 - 6.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 6.2 **Freilaufende Hunde im Bereich des Spielplatzes im Freimannwald**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Informationen und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 11 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA **11 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Beratung und Beschlussfassung:

1. Gewerbegebiet Eham - Kanalherstellung: Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
--

Die Stadt Freilassing plant die Erschließung eines neuen Gewerbegebiets im Ortsteil Eham im Nordwesten des Stadtgebiets. Im Rahmen der Maßnahme ist die Planung der Kanalinfrastruktur einschließlich der erforderlichen Pumpstation vorgesehen. Die Entwurfsplanung wurde von der S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH erstellt.

Technische Beschreibung

Das Ingenieurbüro (Herr Pelisski) stellt die Planung (**siehe Anlage 1-11 zu TOP 1**) und die zugehörige Kostenberechnung in der Sitzung vor.

Hauptkanal und Grundstücksanschlüsse

Höhen und Längen

Der maßgebliche Entwässerungspunkt befindet sich innerhalb der künftigen Gewerbegebietserweiterungsfläche, ca. 460 m von der geplanten Pumpstation entfernt. Die Geländehöhe liegt dort bei ca. 417,50 m. Unter der Annahme einer Anfangstiefe des Freispiegelkanals von 2,00 m und eines Mindestgefälles von 0,5 % hätte der Kanal an der Pumpstation eine Sohlhöhe von 413,20 m ($417,50 \text{ m} - 460 \text{ m} \times 0,5 \%$). Sicherheitshalber wird die Zulaufhöhe an der Pumpstation um 20 cm tiefer auf 413,00 m festgelegt.

Im Bereich der Wendeschleife hat der Kanal eine Sohlhöhe von 413,91 m. Im Zuge der Gewerbegebietserschließung wird der Hauptkanal zwischen der Pumpstation und der Wendeschleife auf einer Länge von ca. 185 m verlegt. Am Ende der Druckleitung im Bereich der Salzburghofener Straße wird ein Druckleitungsendschacht hergestellt.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Dieser Schacht wird aus Gründen des Lärmschutzes und zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen in sicherem Abstand zur bestehenden Bebauung angeordnet. Zwischen dem Druckleitungsendschacht und dem Anschlusspunkt an den bestehenden Mischwasserkanal werden weitere ca. 27 m Hauptkanal verlegt.

Material und Durchmesser

- Hauptkanal und Grundstücksanschlussleitungen: Polypropylen (PP)
- Durchmesser Hauptkanal: DN200
- Durchmesser Grundstücksanschlüsse: DN150
- Revisionsschächte Hauptkanal: DN1000 Stahlbeton
- Grundstücksanschlusschächte: DN1000 Stahlbeton
- Druckleitungsendschacht: DN1000 PVC-U

Das Abflussvermögen des Hauptkanals DN200 bei einem Gefälle von 0,5 % beträgt ca. 25 l/s bei Vollfüllung.

Pumpstation und Druckleitung

Höhen und Längen

- Deckelhöhe Pumpstation (PS): 418,00 m (40 cm über dem Gelände von 417,60 m)
- Sohlhöhe Zulauf Freispiegelkanal an der PS: 413,00 m
- Sohlhöhe Pumpstation: 412,00 m (413,00 m – 1,00 m Aufstauhöhe)
- Schachthöhe Pumpstation: 6,00 m (418,00 m – 412,00 m)
- Sohlhöhe Ablauf Druckleitung (DL) an der PS: 416,10 m (417,60 m – 1,50 m Verlegetiefe)
- Geländehöhe am Ende der DL: 418,18 m
- Sohlhöhe am Ende der DL: 416,68 m (418,18 m – 1,50 m Verlegetiefe)
- Geodätische Höhe DL: 4,68 m (416,68 m – 412,00 m)
- Druckleitungslänge: ca. 760 m
- Verlegung der DL: in der geplanten Erschließungsstraße, im Gehweg an der Kr. BGL2 und im Feldweg bis Salzburghofener Straße.
- Hoch- oder Tiefpunkte der DL: keine ausgeprägten Höhenunterschiede → Be- oder Entlüftungsventile nicht erforderlich.
-

Material und Durchmesser der Druckleitung

- Bemessungszufluss zur PS: ca. 8,25 l/s
- Angestrebte Strömungsgeschwindigkeit in der DL: 1 m/s (gem. DWA-A134)
- Druckleitung: DA125 PE 100 RC SDR11 mit DN100
- Abfluss der DL: 8,25 l/s (für DN100, $v = 1,05$ m/s)
- Reibungsverluste der DL: ca. 15,2 m (für DN100, $v = 1,05$ m/s)
- Inhalt der DL: 5,97 m³ (Berechnung: $(0,10 \text{ m} / 2)^2 \times \pi \times 760 \text{ m}$)
- Verweildauer des Schmutzwassers in der DL: ca. 0,4 Stunden (5,97 m³ / 3,85 l/s)

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Hinweis:

- Gefahr einer Anfaulung des Schmutzwassers erst ab einer Verweildauer von 8 Stunden (bei $QT < 0,21 \text{ l/s}$).
- Um eine Anfaulung und damit verbundene Geruchsbelästigungen am Druckleitungsendschacht zu vermeiden, wird die folgende Vorgehensweise gewählt:
 1. Schaffung einer Nachrüstmöglichkeit für eine Nachblasstation durch Vorrüsten von Leerrohrverbindungen zwischen Pumpstation, Schaltschrank und dem potentiellen Standort der Nachblasstation.
 2. Beobachtung des Schmutzwasseranfalls im Gewerbegebiet sowie der Geruchsentwicklung im Bereich des Druckleitungsendschachts.
 3. Nachrüstung einer Nachblasstation bei Bedarf ($QT < 0,21 \text{ l/s}$ oder regelmäßige Geruchsbelästigung). Alternativ: Ausrüstung der Schachtabdeckungen mit Geruchsfiltern.

Ausstattung der Pumpstation

Die geplante Pumpstation wird in Anlehnung an die bestehende Pumpstation am Aumühlweg und in Abstimmung mit dem Betreiber wie folgt ausgeführt:

- Fördermenge: ca. $8,25 \text{ l/s}$ (für DN100, $v = 1,05 \text{ m/s}$)
- Förderhöhe: ca. $19,88 \text{ m}$ ($4,68 \text{ m} + 15,2 \text{ m}$)
- Pumpensumpfvolumen: ca. $2,50 \text{ m}^3$ (Berechnung: $(2,00 \text{ m} / 2)^2 \times \pi \times (1,00 \text{ m} - 0,20 \text{ m})$)
- Volumen bei Volleinstau: ca. 20 m^3
- Reservevolumen: kein zusätzliches Reservevolumen für Havariefälle
- Pumpstationstyp: Doppelpumpstation mit nass aufgestellten Freistrompumpen
- Schacht: DN2000 Stahlbeton mit profiliertem Pumpensumpf
- Schachtabdeckung: rechteckig $1000 \times 1000 \text{ mm}$ Edelstahl
- Sicherheitsvorrichtungen: einbetonierte Bodenhülsen für IKAR Dreibaum DBA2 HRA 9,5-3342
- Materialien: Hydraulische Bauteile und Komponenten aus Edelstahl V4A
- Zugänglichkeit: Zwischenbühne aus Gitterrosten nach UVV
- Hydrant: Oberflurhydrant in der Nähe der PS
- Zufahrt: Aufstellplatz für Spülwagen mit Rasengittersteinen befestigt
- Umgebung: Pflasterfläche um PS-Schacht und Schaltschrank
- Fernwirkssystem: Einbindung in das bestehende Fernwirkssystem.

Kostenberechnung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen $646.000,00 \text{ €}$.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Förderung

Die Maßnahme ist nicht förderfähig.

Haushaltsmittel sind im Haushalt 2025 angemeldet.

Abstimmung mit Stadtwerken sowie den anderen Spartenträgern erfolgt baubegleitend.

Aus dem Gremium wird festgehalten, dass die Kostenberechnung bei 646.000 Euro liege mit 132.000 Euro Nebenkosten. Es wird um Auskunft gebeten, was in den Nebenkosten enthalten sei.

Herr Pelisski antwortet, dass dies insbesondere die Planungskosten seien.

Im Ausschuss wird die Aussage getroffen, dass für das Gewerbegebiet Eham 2 Firmen ja schon relativ sicher seien. Dazu stellt sich die Frage, welchen Bedarf die beiden Firmen hätten.

Herr Stephl antwortet, dass es sich nur um Schmutz- und kein Prozesswasser handeln würde.

Darauf wird aus dem Gremium geantwortet, dass das Risiko der Geruchsbelästigung hier zu groß sei und man deshalb die Nachblaseeinrichtung gleich bauen solle. Diese solle installiert werden, sobald die erste Firma anschließen würde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man die Leistung gleich mit ausschreiben könne. Dann habe man schon einmal den Preis.

Von Seiten des Ausschusses wird die Frage gestellt, ob man die ehemalige Grube berücksichtigt habe und man sich das höhenmäßig angeschaut habe. Dies solle man nochmals prüfen.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man dies berücksichtigt habe, man sich das aber nochmals anschauen werde.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss genehmigt die vorliegenden Entwurfsplanungen mit der Kostenberechnung inkl. Nebenkosten in Höhe von ca. 646.000,00 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

2. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Maschinenhalle für ein Heizkraftwerk auf dem Grundstück Fl.Nr. 2164/1, Breslauer Str. 55

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Der Antragsteller/Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Maschinenhalle für ein Heizkraftwerk (**siehe Anlage 1-3 zu TOP 2**). Das vorgesehene Gebäude ist mit einer Größe von 30,0 m x 20,0 m, einer seitlichen Wandhöhe von 6,25 m bzw. 6,85 m und einer Firsthöhe von 8,87 m geplant. Im Gebäude sollen neben dem Heizkraftwerk (Anlagenteile: Kessel SR998, drei Hackschnitzelbunker, Feinstaubabscheider, Puffer) ein Büro (zweigeschossig) untergebracht werden. Des Weiteren ist ein überdachter Abstellplatz für Maschinen und Geräte vorgesehen. Auf dem Grundstück soll ein Stellplatz errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Bauverwaltung:

Das Baugrundstück Breslauer Str 55. befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kesselpoint“.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich des Baugrundstücks zu ändern und hat dafür einen Aufstellungsbeschluss zur 33. Änderung des Bebauungsplans gefasst sowie eine Veränderungssperre erlassen (**siehe Anlage 4-6 zu TOP 2**).

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ angestrebt:

- Schaffung von hochwertigen Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe
- Sicherung bestehender Gewerbeflächen als solcher
- Innenentwicklung durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen bestehender Gewerbeflächen
- Neuordnung, Sicherung und Verbesserung der Erschließung
- Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen – hier soll speziell der Gleisanschluss hervorgehoben werden.
- Durchmischung hochwertiger Betriebe für eine hohe Intensität von Arbeitsplätzen
- Keine neuen verkehrsintensiven Gewerbeeinrichtungen

Die Veränderungssperre wurde zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen, ist für zwei Jahre gültig und kann zwei Mal für jeweils ein Jahr verlängert werden.

Während der Geltungsdauer der Veränderungssperre dürfen Baurechte grundsätzlich nicht ausgeübt werden.

Gemäß § 14 Absatz 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Ausnahme ist daher möglich, sofern sie dem Sicherungszweck der Veränderungssperre und damit dem Zweck der Planung nicht widerspricht.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Freilassing.

Somit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 14 Abs. 2 BauGB. Mit dem Bauantrag wurde der erforderliche Antrag auf Ausnahmegenehmigung eingereicht.

Das geplante Heizkraftwerk soll die bestehenden Gebäude des Antragstellers (Betriebs-, Büro-, Logistikgebäude und Lageflächen) sowie weitere Gebäude von benachbarten bestehenden Gewerbebetrieben mit Wärme versorgen. Nach Aussage des Antragstellers sind die bestehenden Heizanlagen sehr alt und sanierungsbedürftig. Das neu geplante Heizkraftwerk soll den laufenden Betrieb des Antragstellers sowie von den dort ansässigen Gewerbebetrieben sichern.

Mit dem vorgesehenen Heizkraftwerk soll der laufende Betrieb für die bestehenden Gewerbebetriebe mittels Wärmeversorgung langfristig gesichert werden. Dies widerspricht nicht den angestrebten Zielen der 33. Änderung des Bebauungsplans „Kesselpoint“.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann für das geplante Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Aus dem Gremium wird gefragt, ob hier nur unbehandeltes Holz verheizt werde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass in dem Heizkraftwerk nur Hackschnitzel verheizt würden.

Im Ausschuss wird nachgefragt, ob es sich um Stammholz handeln würde und ob dieses vor Ort gehäckselt werde.

Frau Virella antwortet, dass nicht vor Ort gehäckselt werde und die Hackschnitzel angeliefert würden.

Von einem Ausschussmitglied wird betont, dass eine Hecke mit heimischen Gehölzen gepflanzt werden solle, da die Außenanlagenplanung dürftig sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 03.12.2024 zum Neubau einer Maschinenhalle für ein Heizkraftwerk in der Fassung vom 18.11.2024, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 03.12.2024, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2164/1, Gemarkung Freilassing, Breslauer Str. 55, das gemeindliche Einvernehmen zu der Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19 - Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2024 (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**) für das Vorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19, das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Mit Schreiben vom 13.01.2025 hat das Landratsamt BGL die Stadt Freilassing darüber informiert, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Sätze 1 und 3 BauGB und Art. 67 Abs. 1 BayBO ersetzt wird, da keine baurechtlichen Gründe vorliegen, die eine Verweigerung des Einvernehmens rechtfertigen würden. Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Stadt Freilassing innerhalb einer verkürzten Frist bis zum 05.02.2025 Gelegenheit hat, dazu Stellung zu nehmen, da die Fiktionsfrist gem. Art. 68 BayBO das Landratsamt zu einer raschen Entscheidung zwingt.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Bauantrag (**siehe Anlagen 2-11 zu TOP 3**) aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden (siehe Anlage Beschlussvorlage vom 26.11.2024 zur Ausführung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung).

Aus dem Gremium wird die Meinung vertreten, dass doch das Landratsamt das Einvernehmen ersetzen könne.

Frau Virella antwortet, dass der Stadt Freilassing in diesem Rahmen nochmals die Möglichkeit gegeben wird dazu Stellung zu nehmen und ggf. nochmals dazu abgestimmt werden könne. Es könnten auch weitere Gründe genannt werden, warum das Einvernehmen nicht erteilt werden könne.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Fassung vom 13.08.2024, zuletzt geändert mit nachgereichten Unterlagen vom 17.10.2024, auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	1 Stimme

4. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer Wohnung im 2. Obergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses durch Um- und Ausbau des Dachgeschosses, sowie Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1792/1, Pommernstr. 33

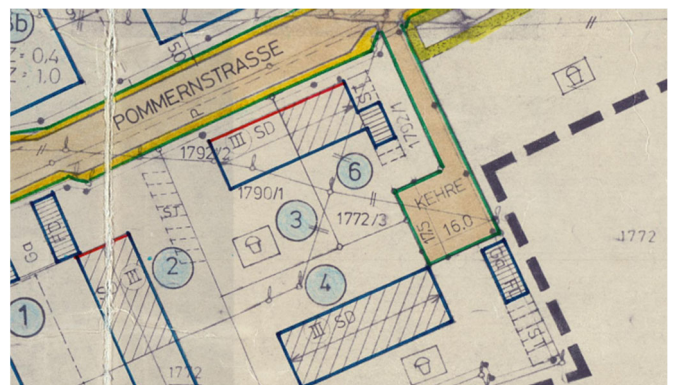
Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Der Antragsteller beabsichtigt das Dachgeschoss auszubauen (**siehe Anlagen 1-8 zu TOP 4**). Der Dachstuhl soll dazu abgebrochen und neu errichtet werden. Es ist vorgesehen, dass eine bestehende Wohnung im 2. Obergeschoss mit dem Dachgeschoss verbunden werden soll. Die bereits vom Antragsteller bewohnte Wohnung soll somit vergrößert werden. Es wird keine weitere Wohnung errichtet. Im Bestandsgebäude sind insgesamt sechs Wohnungen vorhanden und genehmigt. Die Wandhöhe wird durch den geplanten Dachgeschossausbau auf 9,84 m (Bestand 8,45 m) und die Firsthöhe auf 12,54 m (Bestand 11,40 m) erhöht. Die Dachneigung des Satteldaches ist mit 26° geplant (Bestand 23°).

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Pommernstr. 33 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kesselpoint“ in der Ursprungsfassung.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält.



Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine dreigeschossige Bebauung, eine GRZ 0,21, eine GFZ 0,63, eine Baulinie (rot), eine Baugrenze (blau), als Dachform für das Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Neigung 26 ° - 30 ° sowie als Dachform für Garagen ein Flachdach fest.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

1.

Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für Hauptgebäude mit dem neu geplanten Balkon im Dachgeschoss in geringfügigem Ausmaß.

Begründung:

„Der neue Wohnraum im Dachgeschoss dient als Wohnraumerweiterung für eine Wohnung im 2. Obergeschoss. Daher wird der Wohnraum mit einer internen Spindeltreppe verbunden. Die bestehende Wohnung im 2. Obergeschoss wird vom Eigentümer und Antragsteller bereits selbst bewohnt. Mit kürzlich erfolgter Heirat und Familienwunsch entstand das Bedürfnis der Wohnraumerweiterung. Es bietet sich für den Eigentümer und Antragsteller daher an, die eigene, bestehende Wohnung mit der Möglichkeit des Dachraumausbaus als Nichtvollgeschoss zu verbinden und weiter für eigene Wohnzwecke zu nutzen. Die Nutzung von Freiraum bzw. Garten ist für die Wohneinheit, welche sich, entsprechend Planung, als Maisonettwohnung über das 2. Obergeschoss und Dachgeschoss erstreckt nur erschwert möglich. Daher wird für eine zeitgemäße, private Nutzung von Freiraum durch den Eigentümer und Antragsteller eine Dachterrasse mit Balkonauskragung zur Errichtung geplant. Der Balkonteil ragt über eine Länge von 3,655 m und eine Tiefe von 1,5 m im Süden, sowie über eine Länge von 4,37 m und eine Tiefe von 1,50 m im Osten über die Baugrenze. Der östliche Balkon dient der Wartung der großzügigen Fensteranlagen. Abstandsflächen werden eingehalten. Städtebauliche oder nachbarliche Nachteile durch die Errichtung eines Balkons sind nicht erkennbar. Das Hauptgebäude im Bestand verbleibt unverändert im Grundriss und erfährt ausschließlich im Dachgeschoss eine Volumenserweiterung, sodass dort nutzbare Wohnräume entstehen. Das zentrale Treppenhaus besteht bereits als Erschließung bis zum Dachgeschoss.“

Aus Sicht der Bauverwaltung kann der beantragten Befreiung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

2.

Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen mit einer neu geplanten Garage im Bereich eines bestehenden PKW-Stellplatzes.

Begründung:

„Zusätzlich ist eine weitere Garageneinheit geplant. Diese befindet sich außerhalb der hierfür vorgesehen Baugrenzen, jedoch direkt im Anschluss an die bestehende Garagenreihe und auf einem bereits bestehenden Parkplatz. Auch hier lassen sich keine städtebaulichen, verkehrlichen, wie auch nachbarlichen Nachteile durch die Errichtung der Garage ableiten. Es werden keine weiteren Wohneinheiten geschaffen, somit sind keine weiteren Stellplätze erforderlich, wodurch auch die Summe der versiegelten Flächen nicht verändert wird.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann der beantragten Befreiung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

3. Zu weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans:

Aus den eingereichten Antragsunterlagen lässt sich entnehmen, dass sich mit dem geplanten Vorhaben eine GFZ von 0,92 ergibt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ mit 0,63 wird damit nicht eingehalten, sondern überschritten.

Dazu liegt ein Antrag auf Befreiung mit einer umfassenden Begründung vor (**siehe Anlage**).

Aus baurechtlicher Sicht ist vorliegend festzustellen, dass es zwar eine Genehmigung für das Mehrfamilienhaus gibt, jedoch wurde diese vor Rechtskraft des Bebauungsplans „Kesselpoint“ erteilt. In den Bestandsakten liegt eine Erklärung gem.

§ 33 Bundesbaugesetz (BBauG) vor, in der der Eigentümer und seine Rechtsnachfolger anerkennen, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anerkannt werden.

Des Weiteren enthält die Baugenehmigung eine Auflage, aus der hervorgeht, dass bei der Ausführung der Baumaßnahme der Bebauungsplan „Kesselpoint“ genau zu beachten ist.

Das Bestandsgebäude hat bereits eine GFZ von 0,70.

Es lässt sich feststellen, dass bereits das Bestandsgebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhält.

Mit der geplanten Baumaßnahme zum Aus- und Umbau des Dachgeschosses und der damit verbundenen Erweiterung einer Wohnung wird die GFZ erneut überschritten.

Da es sich bei der GFZ um einen Grundzug der Planung handelt, kann davon nicht befreit werden.

Nach Prüfung des Antrages auf Befreiung von der festgesetzten GFZ seitens der Bauverwaltung und Rücksprache mit dem Landratsamt BGL lässt sich feststellen, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Bauordnungsrecht:

Stellplätze:

Die Anzahl der Wohnungen wird nicht verändert. Es sind hier keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass er vor der Sitzung dem Antragsteller schon das Angebot gemacht habe, dass man sich im Nachgang zusammensetzen könne, um die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 21.01.2025 zur Erweiterung einer Wohnung im 2. Obergeschoss des bestehenden Mehrfamilienhauses durch Um- und Ausbau des Dachgeschosses, sowie Errichtung einer Garage in der Fassung mit zuletzt nachgereichten Unterlagen vom 21.01.2025, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1792/1 Pommernstr. 33, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	3 Stimmen

- 5. 1. Geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6:**
- a) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6**
 - b) Planung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6**
- 2. 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans "Mitterfeld" mit "Kirch- und Stadtplatz" - Teilbereich Quartier Schulstraße - Vinzentiusstraße - Eichetstraße - Thiemostraße - Mittlere Feldstraße**
- 3. Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitterfeld" mit "Kirch- und Stadtplatz" - Teilbereich Quartier Schulstraße - Vinzentiusstraße - Eichetstraße - Thiemostraße - Mittlere Feldstraße**
- 4. Antrag der Stadt Freilassing auf Zurückstellung des Baugesuchs "Antrag auf Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6", gem. § 15 Abs. 1 BauGB**

1. Geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6:

Der Stadt Freilassing liegen für das Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6, Unterlagen für zwei geplante Bauvorhaben vor:

- 1. Der Bauwerber begehrt zum einen die Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende.
- 2. Derselbe Bauwerber möchte die Zustimmung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern.

Beiden Vorhaben liegt die vom Antragsteller zwischenzeitlich veranlasste und vom Büro Prof. DI J. Kleiner, Wels, durchgeführte verkehrstechnische Potenzialanalyse vom 14.07.2024 zu Grunde, die maßgeblich dazu beitragen soll, die baurechtliche Zulässigkeit und den Genehmigungsanspruch der Vorhaben nachzuweisen.

a)

Zunächst wird der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstraße 6, erläutert.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 05.03.2024 mit dem Antrag vom 08.02.2024 auf Baugenehmigung zur temporären Errichtung (fliegender Bau gem. Art. 72 BayBO) einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende befasst. Der Ausschuss hatte das gemeindliche Einvernehmen (einstimmig) verweigert (**siehe Anlage 1 zu TOP 5**).

Es liegt bis dato noch kein Bescheid vonseiten des Landratsamts Berchtesgadener Land vor.

Der nunmehr vorliegende Antrag vom 17.10.2024, [zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 27.01.2025 \(siehe Anlagen 2.1 bis 2.6 zu TOP 5\)](#), weicht von dem Antrag vom 08.02.2024 wie folgt ab:

Antrag vom 08.02.2024	Antrag vom 17.10.2024
88 Einzelcontainer – Platz für bis zu 176 Personen:	41 Einzelcontainer – Platz für bis zu 82 Personen:
davon 44 Einzelcontainer im Erdgeschoss	davon 33 Einzelcontainer im Erdgeschoss
davon 44 Einzelcontainer Obergeschoss	davon 8 Einzelcontainer im Obergeschoss
Ausstattung der Container: jeweils mit 2 Betten, einem Tisch mit zwei Stühlen, Küchen-/Waschzeile	Ausstattung der Container: jeweils mit 2 Betten, einem Tisch mit zwei Stühlen, Küchen-/Waschzeile
jeweils im Erd- und Obergeschoss: Gemeinschaftswaschräume und – toiletten für Männer und Frauen getrennt	im Erdgeschoss Gemeinschaftswaschräume und – toiletten für Männer und Frauen getrennt
Weitere bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück: zwei Küchen (jeweils in einem Container), ein Lager-Container, ein Büro/Security-Container, ein Technik-Container, 7 Stellplätze sowie ein Müllsammelplatz	Weitere bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück: 6 Stellplätze, eine Müllsammelstelle
Grundfläche, die überbaut werden soll: 952,45 m²	Grundfläche, die überbaut werden soll: 572 m²

Im Stadtgebiet befinden sich bereits drei Gemeinschaftsunterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrende. In Freilassing sind Unterkünfte für 128 Asylbewerber und „Geduldete“, 73 Personen mit Schutzstatus und 237 ukrainische Kriegsflüchtlinge – in Summe somit 438 Personen – vorhanden (Zahlen: Stand März 2024).

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Es wird hier auf die Ausführungen der Beschlussvorlage vom 05.03.2024 hingewiesen (siehe Anlage 1 zu TOP 5: Beschlussvorlage BUEA vom 05.03.2024). An der bauplanungsrechtlichen Beurteilung wird weiterhin festgehalten.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung vom 12.08.1960. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Baugrenzen, eine zweigeschossige Bebauung für den westlichen Teil und eine eingeschossige Bebauung im östlichen Teil fest. Es handelt sich hier aus Sicht der Verwaltung um einen einfachen Bebauungsplan; das geplante Vorhaben ist nach den Vorgaben des § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Die Art der baulichen Nutzung ist für das Baugrundstück im Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält in seiner Ursprungsfassung den damaligen Bestand an Wohngebäuden.

Die Schaffung weiteren Wohnraums war Ziel bei der Planaufstellung. Auch sämtliche in der Folgezeit der Ursprungsfassung des Bebauungsplans rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan-Änderungen verfolgen ausschließlich das Ziel einer Wohnnutzung. Zur baurechtlichen Beurteilung – insbesondere der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung - ist die jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung oder Rechtskraft des Bebauungsplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung maßgeblich. Da der Bebauungs- und Baulinienplan im Jahr 1960 Rechtskraft erlangt hat und es die BauNVO zu diesem Zeitpunkt noch nicht gab, sind die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans geltenden entsprechenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) zu Grunde zu legen. Das Bundesbaugesetz hat den Nutzungstyp „Anlagen für soziale Zwecke“ zwar noch nicht gekannt, es ist dennoch davon auszugehen, dass der Plangeber eine reine Wohnnutzung vorsah. Die „reine Wohnnutzung“, die dem Gebietstyp der heutigen Baunutzungsverordnung eines „Reinen Wohngebiets“ gemäß § 3 BauNVO entspricht, war zum Zeitpunkt 1960 nicht nur die gängige, sondern die vorherrschende Zielsetzung bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten und dies in klarer und bewusster Abgrenzung zu den Nutzungen, die üblicherweise in den erst später etablierten und nach heutiger BauNVO mit einem charakterisierten gemäß § 4 BauNVO „Allgemeinem Wohngebiets“ angestrebt wurden. Legt man für die baurechtliche Bewertung den Gebietscharakter und die nach wie vor bestehende Zielsetzung einer „reinen Wohnnutzung“ zu Grunde, so entspricht die begehrte Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge nicht diesen Anforderungen dieses Gebietstyps bzw. dieser städtebaulichen Zielsetzung.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. Maß der baulichen Nutzung und festgesetzte Baulinien
Aus Sicht der Verwaltung ist das Maß der baulichen Nutzung mit der geplanten Gemeinschaftsunterkunft überschritten.

In den Eingabeplänen sind die Baugrenzen nicht richtig dargestellt. Zudem werden die im Bebauungs- und Baulinienplan festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Es lässt sich aus dem Bescheid des Landratsamts Laufen zu der Festsetzung der Baulinien im Baugebiet „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ vom 20.01.1961 entnehmen, dass für das Baugrundstück Fl.Nr. 326 eine zweigeschossige Bebauung (Erd- und Obergeschoss) bei einem Wohnhaus zugestimmt wurde. Des Weiteren wurde die blaue Baulinie (Vordere Bebauungsgrenze) beim Nebengebäude um 10 m nach Süden verlegt.

Demnach ist für das Baugrundstück im westlichen Teil ein zweigeschossiges Wohnhaus und für den östlichen Teil ein eingeschossiges Nebengebäude mit festgesetzten Baulinien zulässig/festgesetzt.

Die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft widerspricht aus Sicht der Verwaltung den Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine Gemeinschaftsunterkunft mit einer Fläche/Größe für bis zu 82 Personen ist nicht mit einer wie im Bebauungs- und Baulinienplan festgesetzten Wohnhausnutzung gleichzusetzen. Die Abgrenzung zwischen „Wohnnutzung“ und „Anlagen für soziale Zwecke“ richtet sich neben der Freiwilligkeit des Aufenthalts maßgeblich danach, ob ein Mindestmaß an selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung besteht. Es fehlt hier an der Eigengestaltung und Freiwilligkeit des Aufenthalts. Diese Einrichtungen sind vielmehr – insbesondere in Ansehung der Residenzpflicht nach § 47 AsylG sowie der von der Einrichtung zu gewährleistenden zentralen Vollverpflegung und Versorgung mit sonstigen Sachleistungen – als Anlagen für soziale Zwecke einzuordnen.

Hier sind aus Sicht der Verwaltung der Grundzug der Planung betroffen.

Betrachtet man darüber hinaus die beabsichtigte Baumasse, so weicht diese bei der Gemeinschaftsunterkunft deutlich von der charakterprägenden angrenzenden Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser des maßgeblichen Baublocks ab. Insofern ist das Bauvorhaben, auch in seiner vorliegend reduzierten Form, prädestiniert, spürbare städtebauliche Spannungen im Wohngefüge des Blockinnenbereichs auszulösen.

2. Erschließung

Aus Sicht der Verwaltung ist die verkehrsmäßige Erschließung nicht gesichert.

Die vom Vorhabenträger beauftragte verkehrstechnische Potenzialanalyse vom 14. Juli 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass über die Eichertstraße im Zweirichtungsverkehr weitere 2.754/6 (Fahrten pro Tag pro WE) = 459, im Einrichtungsverkehr 6.674/6 = 1.112 zusätzliche Wohnungen erschlossen werden können. Hieraus wird vom Vorhabenträger der Schluss gezogen, „dass die Anzahl der Wohnungen aus Sicht des Verkehrsplaners sowie der Rechtsbegleitung des Vorhabenträgers durch ein Anwaltsbüro, keine bauplanungsrechtliche, und auch keine bauordnungsrechtliche Relevanz für die Wohnentwicklung des Areals hat.“

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Die erfolgte Bewertung der Leistungsfähigkeit der Eichertstraße auf der Grundlage von RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen), erfolgte insbesondere zum Zweck des Nachweises der technisch-verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Eichertstraße und zum Zweck der Erlangung des damit verbunden Erschließungsnachweises für die begehrte Größenordnung der jeweiligen Bauvorhaben „Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge Eichertstraße 6“ sowie von „2 Mehrfamilienhäusern Eichertstraße 6“ (Erschließungsfähigkeit).

RAS und ERA sind anerkannte technische Regelwerke für die Planung und den Entwurf von Stadtstraßen bzw. Radverkehrsanlagen. Aus den Richtlinien-Empfehlungen für die Dimensionierung von Straßen zum Zwecke von Planung und Entwurf wird mit der verkehrstechnischen Potenzialanalyse aufgrund rechnerischer Ergebnisse automatisch der Rückschluss auf die Leistungsfähigkeit der Eichertstraße in einem bereits aus heutiger Sicht besonders geprägten verkehrlichen Bereich bzw. einer besonderen Verkehrssituation gezogen, ohne auf die verkehrsmäßigen Zusammenhänge einzugehen.

Die Betrachtung und Bewertung der Leistungsfähigkeit der Eichertstraße ausgehend von der Anzahl der Fahrten, ist für Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Verkehr und/oder die städtebaulichen Auswirkungen, die vom Verkehr ausgehen können, nicht alleinmaßgeblich; sie kann auf diese Weise allenfalls hilfsweise erfolgen. Die städtebaulichen Belange des Verkehrs werden bei dieser Vorgehensweise durch das vorliegende Gutachten nicht angemessen abgedeckt und im Einzelnen auch nicht hinreichend gewürdigt.

Die Bewertung der vom Bauvorhaben ausgehenden Wirkungen sind städtebaulich aber sowohl räumlich als auch in tatsächlicher Hinsicht deutlich weiter zu fassen, als mit dem vorgelegten Gutachten abgebildet. So kommt es z.B. darauf an, welche Wirkungen auf die verschiedenen Verkehrsträger einschließlich des Fußverkehrs in ihrer Summen- und Wechselwirkung in der Örtlichkeit und aufgrund der bereits vorhandenen Verkehre tatsächlich zu erwarten sind. Bei dieser Betrachtung ist dann auch die Verkehrssicherheit baurechtsrelevant, wenn abzusehen ist, dass diese auch durch verkehrsrechtliche Maßnahmen nicht mehr zu erreichen ist (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Umgekehrt sind auch die städtebaulichen Auswirkungen, die vom Verkehr auf die Örtlichkeit ausgehen oder ausgehen können zu betrachten. Auch diese Betrachtungen werden durch das vorgelegte Gutachten nicht vorgenommen und können durch einen „technischen Leistungsfähigkeitsnachweis“ nicht vollständig abgebildet werden, zumal der vorgenommene Leistungsnachweis in wesentlichen Teilen fehlerhaft ist.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Neben der Anzahl der neu induzierten und insgesamt zu erwarteten Fahrverkehre, sind auch hier die tatsächlichen, in der überaus beengten Örtlichkeit und durch Ausfahrten ausgelöst, mit Lärm und Abgasen verbundenen Blockade- und Stausituation zu betrachten – insbesondere im Ein- und Ausfahrtbereich der Vinzenziusstraße, der bereits heute Verkehrsprobleme für den Schülerverkehr und den Fahrradverkehr mit sich bringt.

Technische und methodische Fehler beim Leistungsnachweis der verkehrstechnischen Potenzialanalyse

Zu 2.2. des Gutachtens Radverkehr:

Die Belange der Radfahrer wurde auf Grundlage der ERA (Empfehlung für Radverkehrsanlagen) überprüft. Die Eichetstraße wird mit 551 Radfahrern in 24 h, laut Verkehrszählung vom 02.07.2024, als wichtige innerstädtische Radverbindung beschrieben. Allerdings werden die Radfahrer in den Knotenstrom- und Leistungsfähigkeitsberechnungen des Verkehrsgutachtens nicht weiter erwähnt bzw. berücksichtigt. Tatsächlich hätte der Radverkehr selbstverständlich in die Leitungsfähigkeitsbewertung einbezogen werden müssen, um die Leistungsfähigkeit der Eichetstraße insgesamt abbilden zu können.

Zu 2.3. des Gutachtens Leistungsfähigkeit:

Laut verkehrstechnischer Potenzialanalyse wird in der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) unter 6.1.1.2 für Erschließungsstraßen eine Breite von 4,50-5,50 m angenommen und eine Verkehrskapazität von 1.400 Kfz/h bis 2.200 Kfz/h angesetzt.

Diese in der RAST angegebenen Werte der Verkehrskapazität gilt aber ausdrücklich für Hauptverkehrsstraßen und nicht wie dargestellt für Erschließungsstraßen. Da die Eichetstraße unter keinen Gesichtspunkten als Hauptverkehrsstraße eingeordnet werden kann, ist der angenommen Wert nicht korrekt und hat somit keine Aussagekraft.

Zu Buchstabe „B:FR Südost: Eichetstraße vom Geh- und Radweg zur Vinzentiusstraße“ des Gutachtens:

Die für den Bereich 1 der Eichetstraße angenommene Kapazität von 1.400 Kfz/h kann wie oben beschrieben nicht angewendet werden. Im Gutachten wird für Bereich 2 eine Kapazität von 250 Kfz/h angesetzt. Die Grundlage hierfür liefert Tabelle 15 der RAST für Fahrbahnverengungen an Zwangspunkten. Jedoch handelt es sich bei der Eichetstraße nicht um einen Zwangspunkt, da die Straße im besagten Bereich generell eine schmale Straßenbreite aufweist. Zudem gibt es wie in der RAST angemerkt, in der Eichetstraße keine geeigneten Maßnahmen (Materialwechsel, Einengungen), aus denen sich der mögliche Begegnungsfall unzweifelhaft ergibt und verdeutlicht wird.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Es sind vielmehr hier die Werte der Tabelle 16 der RAST für „Schmale Zweirichtungsfahrbahnen“ anzusetzen. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 3,0 m (in Ausnahmefällen) bis 3,5 m vorgegeben und die angestrebte Geschwindigkeit ist maximal 30 km/h und kann weniger als 20 km/h betragen. Tatsächlich liegt die veranschlagte Verkehrsbelastung hier aber bei weniger als 70 Kfz/h und hat eine zulässige Abschnittslänge von weniger als 50 m.

Bewertung der verkehrstechnischen Potenzialanalyse

Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung ist aus den vorgenannten Gründen fehlerhaft. Aufgrund methodischer und sachlicher Fehler muss das Ergebnis der verkehrstechnischen Potenzialanalyse vom 14. Juli 2024 insgesamt in Frage gestellt werden. Ungeachtet dieser Fehlerhaftigkeit ist festzustellen, dass das vorgelegte Verkehrsgutachten keinen hinreichenden Rückschluss auf die städtebauliche Vereinbarkeit der vorgelegten Bauvorhaben mit den Belangen des Verkehrs zulässt, weil es diesen Rückschluss herzustellen gar nicht erst unternimmt.

Die Aussage, dass die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten für Flüchtlinge keine bauplanungsrechtliche und auch keine bauordnungsrechtliche Relevanz für die Wohnentwicklung des Areals hat, entbehrt jeder Grundlage, da die Anzahl der Wohneinheiten die städtebaulich relevanten Belange des Verkehrs unmittelbar berühren. Weder der Gutachter noch der Antragsteller haben sich mit dieser Fragestellung, d.h. mit den von dem Bauvorhaben potenziell ausgehenden Verschlechterungen der Verkehrssituation und den damit möglicherweise verbundenen und ausgelösten Konflikten, auseinandergesetzt. Die Stadt Freilassing ist aber zwingend gehalten, sowohl Verschlechterungen der Verkehrssituation, als auch die Entstehung bzw. Verschärfung städtebaulicher Konflikte und Spannungen im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes zu vermeiden.

Des Weiteren wurde von der Polizei Freilassing als auch von der Brandschutzdienststelle des Landkreises BGL und Abteilungen der Stadtverwaltung nachfolgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Stellungnahme der Polizei Freilassing vom 12.12.2024:

*„Der Standort wird ja im Wesentlichen nicht verändert. Es reduziert sich die Bebauungsdichte und somit die Anzahl der möglichen Aufnahmeplätze von 176 auf 68 (Anmerkung: Es wurde hierzu nochmal Planunterlagen aktualisiert – es können nunmehr bis zu **82** Personen untergebracht werden.) Personen. Diese Reduzierung hätte möglicherweise Konsequenzen in Bezug auf eine geringere polizeiliche Belastung aufgrund auftretender Vorfälle, ändert aber grundsätzlich nichts an den örtlichen Gegebenheiten im Falle eines größeren Einsatzszenarios. Insofern halten wir unsere bereits vorgebrachten Bedenken aus polizeifachlicher Hinsicht weiter aufrecht.“*

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

2. Stellungnahme Brandschutzdienststelle Landratsamt BGL vom 23.12.2024:

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises BGL schließt sich der Stellungnahme der Polizei Freilassing vom 12.12.2024 an.

Zudem wird auf die beengte Zufahrt im Einsatzfall für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr hingewiesen.

Die bauliche Ausbildung ohne zweiten baulichen Rettungsweg im Obergeschoss kann seitens der Feuerwehr nicht mitgetragen werden.

3. Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde vom 11.12.2024:

„Der verkehrsberuhigte Bereich in der Eichertstraße erstreckt sich von der Vinzentiusstraße über die Einmündung der Thiemostraße hinaus auf eine Länge von etwa 130 m. Im weiteren Verlauf der Eichertstraße schließt sich ein gemeinsamer Geh- und Radweg an, der eine sehr bedeutsame innerörtliche Radwegachse und -verbindung zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Wohnquartieren darstellt.

Laut Straßenverkehrsordnung gelten in einem verkehrsberuhigten Bereich folgende Regeln:

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken (ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen → § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO: Gesetzliches Haltverbot an engen Straßenstellen!).
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Der angeordnete verkehrsberuhigte Bereich und die damit einhergehenden restriktiven Verkehrsregelungen haben sich bewährt, zumal die Maßnahme in diesem Straßenabschnitt seit Jahrzehnten die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet und damit vor allem auch Kinder, hilfsbedürftige und ältere Menschen vor Gefahren schützt.

Ohnehin problembehaftet wäre infolge der (geringen) Breite der Eichertstraße von regelmäßig unter 5 m ein verstärkter gegenläufiger KfZ-Verkehr. So wären bei einer verkehrsrechtlichen Lockerung dauerhaft erhebliche Konflikte auch mit weiteren Verkehrsteilnehmern wie Einsatzfahrzeugen, dem Rettungsdienst sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu befürchten.

Ansichts dessen stellt sich darüber hinaus die Frage, wie der Straßenverkehr in der Eichertstraße während der Bauphase geordnet abgewickelt werden sollte.

Hierzu sind beispielsweise folgende Fragen offen:

- Im Hinblick auf den Aushub des Grundstücks:
→ Wie soll der Abtransport bzw. Entsorgung des Aushubs erfolgen?
- Im Hinblick auf Erstellung des Bauwerks und der Anlieferung von Baumaterialien:

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

→ Wie soll der gesamte Verkehr mit Bau- und Lieferfahrzeugen bewältigt werden? Vor diesem Hintergrund erscheint die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zum Parken entlang der Eichertstraße aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs nicht darstellbar.“

4. Stellungnahme des städtischen Tiefbauamtes vom 19.12.2024:

- Die Zufahrt über den verkehrsberuhigten Bereich bei der vorhandenen schmalen Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m und einem überwiegenden Fußgänger- und Fahrradverkehr wird als nicht ausreichend betrachtet.
- In diesem Zusammenhang wird eine erschwerte Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge festgestellt. Zudem haben diese Fahrzeuge keine Wendemöglichkeit.

Forderungen zur Entwässerung:

- Es sind ausreichend dimensionierte Absetzschächte vor dem bestehenden (Lage unbekannt) Revisionsschacht erforderlich.
- Die zu erwartende Schmutzwassermenge muss zur Prüfung der vorhandenen Abwasserkapazität vorgelegt werden.
- Es ist ein Entwässerungsplan mit Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen.

Anmerkungen zur Ausstattung der Anlage:

- Die befestigten Flächen aus Kies sind nicht ausreichend für die zu erwartende Frequentierung dimensioniert. Der Austrag von Kies ist auf die öffentliche Straßenfläche möglich. Zudem ist mit erheblichen Schmutzeintrag mit Kies in die Container zu rechnen.
- Die Einzäunung des Spielplatzes im Norden erzeugt vor den Containern nur einen schmalen Durchweg und behindert die Fluchtwege.
- Die Müllsammelstelle sollte aus Erfahrung mit anderen Gemeinschaftsunterkünften ausreichend ausgelegt, überdacht und verschließbar sein.
- Es sind keine Fahrrad-, Roller-, Kinderwagenabstellanlagen vorgesehen.
- Es sind keine Gemeinschaftsküchen, gemeinsame Aufenthaltsräume, Räumlichkeiten zum Wäschewaschen und –trocknen eingeplant.
- Aus den eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob in den Containern gekocht werden kann.
- Es sollten auch größere Container für Familien mit mehr als einem Kind vorhanden sein.
- Aus den Antragsunterlagen geht nicht hervor, ob Kinderbetten, Wickeltische etc. zur Verfügung gestellt können.
- Vor den Containern gibt es keinen Regenschutz.
- In den Toiletten sollten Fenster an den Längsseiten eingebaut werden.
- In der Herren-Dusche gibt es keine Möglichkeit zur natürlichen Lüftung.
- Bei der Herren-Dusche und WC Herren besitzen einen Eingang ohne Sichtschutz von außen.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

- Es fehlen Aufenthaltsflächen im Freien mit Sitzgelegenheiten.

***Zwischenergebnis:** Aus Sicht der Stadtverwaltung widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungs- und Baulinienplans. Zudem ist die verkehrsmäßige Erschließung nicht gesichert. Aus Sicht der Stadtverwaltung könnte aufgrund des vorangegangenen Sachverhalts das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag nicht erteilt werden.*

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stimmt dem zu.

b)

Des Weiteren wird die Planung zur Errichtung „2 Mehrfamilienhäuser Eichertstraße 6“ (dazu liegt kein Bauantrag vor!) im Geltungsbereich des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ erläutert.

Derselbe Bauwerber wie für das Bauvorhaben zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, beehrt gegenüber der Stadtverwaltung (derzeit kein Bauantrag) eine Überbauung des derzeit unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 326/0, Gemarkung Freilassing, Eichertstr. 6, mit 500 m² über drei Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses (**siehe Anlagen 3.1 – 3.3 zu TOP 5**).

Die vom Bauwerber präferierte Bauvariante 3 beinhaltet:

- Haus A: 162 m² x 3 x 0,75 = ~ 365 m² WNF / 60 = ~ 6 Wohneinheiten + Dachgeschoss 1 Wohneinheit (~95 m² WNF)
- Haus B: 338 m² x 3 x 0,75 = ~ 760 m² WNF / 60 = ~ 12 Wohneinheiten + Dachgeschoss 2 bis 3 Wohneinheiten (~200 m² WNF)

In Summe sind 21 bis 22 Wohneinheiten beabsichtigt, bei kleinteiligerer Aufteilung der Grundrisse ca. 25 bis max. 28 Wohneinheiten. Das oben genannte Verkehrsgutachten von DI Joachim Kleiner wird vom Bauwerber gleichermaßen für das Bauvorhaben zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende als auch für das Bauvorhaben „2 Mehrfamilienhäuser Eichertstraße 6“ zu Grunde gelegt.

In Zuge der Übermittlung der vorgenannten Zahlen weist der Bauwerber deshalb ausdrücklich darauf hin, dass die Anzahl der Wohnungen aus Sicht des Verkehrsplaners, DI Joachim Kleiner und der Rechtsbegleitung, Prof. Ferdinand Kuchler, keine bauplanungsrechtliche und auch keine bauordnungsrechtliche Relevanz für die Wohnentwicklung des Areals habe.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Städtebaulicher Belang „Verkehr“

Hier wird auf die Ausführungen unter Punkt 1, „2. Erschließung“ verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Hier wird auf die Ausführungen unter Punkt 1, „1. Maß der baulichen Nutzung und festgesetzte Baulinien“ verwiesen.

Das vorbeschriebene beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar (Geschossigkeit, Baugrenzen). Eine Befreiung von diesen Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich, da diese den Anforderungen an den öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz nicht gerecht würde. Im Übrigen sind die Grundzüge der Planung berührt, weil mit dem vorliegenden Plankonzept festgesetzte Baugrenzen und die festgesetzte Obergrenze der Zahl der Geschosse überschritten werden.

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens „2 Mehrfamilienhäuser Eichetstraße 6“ bedürfte es somit einer Bebauungsplanänderung, die allerdings nicht in Aussicht gestellt werden kann, weil sie mit der städtebaulichen Zielsetzung einer für das Gebiet beabsichtigten „angemessenen Nachverdichtung“ nicht in Einklang zu bringen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass weder der vorliegende Bauantrag zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende als auch das geplante Vorhaben zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäuser Eichetstraße 6 mit dem rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ vereinbar ist.

2.

70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans "Mitterfeld" mit "Kirch- und Stadtplatz" - Teilbereich Quartier Schulstraße - Vincentiusstraße - Eichetstraße - Thiemstraße - Mittlere Feldstraße

Die mit Bauantragstellung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, aber auch die mit dem der Stadtverwaltung von demselben Bauwerber angezeigten Bauvorhaben zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern verbundenen baulichen und sonstigen Ziele zeigen, dass sie mit der, nach Auffassung der Verwaltung bis heute uneingeschränkt rechtsgültigen Urfassung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“, in seiner Ursprungsfassung vom 12.08.1960, nicht vereinbar sind.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Andererseits zeigt sich auch, dass die mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1960 für den Gebietsbereich Eichetstraße 6 zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Zielsetzungen, aus heutiger Sicht nicht mehr vollständig den Möglichkeiten und Ansprüchen an die planerischen Festsetzungen und ihrer Begründung entsprechen. Hieraus können sich Ungenauigkeiten und Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung und den Vollzug des Bebauungsplans ergeben.

Zur Ergänzung, Konkretisierung und baurechtlichen Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere der Zielsetzung einer angemessenen Nachverdichtung des in Rede stehenden Gebietsbereichs mit Wohnraum, empfiehlt die Verwaltung deshalb die Durchführung der 70. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“.

Insbesondere sollen mit der Bebauungsplan-Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Nachverdichtung und Wohnraumschaffung konkretisiert werden. Auch eine Begründung, die der Ursprungsfassung des Bebauungsplans von 1960 noch nicht zu Grunde lag, soll nun nachgeholt werden.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans verfolgt:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch eine sozialräumlich und baulich angemessene Nachverdichtung,
- geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Einfügung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung,
- Lösung potenzieller Spannungen zwischen vorhandener und zusätzlicher Wohnnutzung,
- Erschließung neuer Wohneinheiten und Baukörper über die bereits vorhandene Erschließungsstraße (Eichetstraße),
- Erhalt und Stärkung der Fahrrad- und Fußwegachse „Eichetstraße“.

Die vorgesehene Neuaufstellung geht zudem einher mit den Zielen aus dem ISEK, das mit einer behutsamen Nachverdichtung im bestehenden Stadtgefüge, die Schließung vorhandenen Baulücken verfolgt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Freilassing sieht für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vor. Diese Art der baulichen Nutzung soll im vorgesehenen Änderungsbereich des Bebauungsplans auch weiterhin bestehen bleiben. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Der vorgesehene Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplanes „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ (**siehe Anlage 4 zu TOP 5**) umfasst die folgenden Flurstücke:

Fl.-Nrn. 307, 307/4, 307/5, 307/6, 307/8, 307/9, 308, 309, 309/2, 309/3, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/8, 310, 310/2, 311/4, 312/1, 423/2 Teilfläche, 326, 326/2, 326/3, 326/4 sowie 326/5 der Gemarkung Freilassing.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Durchführung der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss) i. V. m. § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung | Beschleunigtes Verfahren).

Beschlussvorschlag Aufstellungsbeschluss:

- 1. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Durchführung der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Dem Aufstellungsbeschluss liegt der im beigefügten Lageplan dargestellte Geltungsbereich zu Grunde (siehe Anlage 4).**
- 2. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

3.

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mitterfeld" mit "Kirch- und Stadtplatz" - Teilbereich Quartier Schulstraße - Vincentiusstraße - Eichertstraße - Thiemstraße - Mittlere Feldstraße

Zur Sicherung der Planung und ihrer Zielsetzungen im Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ (**siehe Anlage 5 zu TOP 5**) empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung zu fassen.

Aufgrund der mit dem Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Zielsetzungen für das dargestellte Gebiet des Bebauungsplan-Änderungsbereichs besteht die Notwendigkeit, diese Ziele der Stadt Freilassing, baurechtlich zu sichern.

Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB:

- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes (gemäß § 14 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung der Veränderungssperre nach bzw. zeitgleich mit ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Planung weist Mindestmaß an Konkretisierung auf:
Aus den Planungen der Stadt sollte deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden. Eine Begründung wird nicht zwingend vorausgesetzt. Allerdings ist der Stand der Planung und das Sicherheitsbedürfnis als Anlass einer Veränderungssperre festzuhalten.
- Erforderlichkeit der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung muss gegeben sein.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Die Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre sind durch die Beschlüsse zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten und die Beschreibung der Erforderlichkeit gegeben.

Geltungsdauer:

Grundlage für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft; eine zweimalige Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird (wurde).

Die Verwaltung schlägt vor, die vorliegende Satzung (**siehe Anlage 6 zu TOP 5**) zu beschließen.

Mit der Beschlussfassung über den Erlass einer Veränderungssperre wird die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen entbehrlich.

Beschlussvorschlag Veränderungssperre:

Der Bau-, Umwelt und Energieausschuss beschließt die vorliegende Veränderungssperre zur Sicherung der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ (siehe Anlagen 5 und 6) als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB mit ihrer Anlage 1.

4.

Antrag der Stadt Freilassing auf Zurückstellung des Baugesuchs "Antrag auf Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichertstraße 6", gem. § 15 Abs. 1 BauGB

Aus dem vorangegangenen Sachverhalt lässt sich entnehmen, dass aus Sicht der Stadtverwaltung das geplante Vorhaben zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft nicht den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans entspricht. Zudem ist die verkehrsmäßige Erschließung nicht gesichert.

Das Baugrundstück Eichertstraße 6 befindet sich im vorgesehenen Geltungsbereich der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ sowie der erlassenen Veränderungssperre.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Nachdem die Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist, hat die Baugenehmigungsbehörde (hier Landratsamt BGL) auf Antrag der Gemeinde (hier: Stadt Freilassing) die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, § 15 Abs. 1 BauGB.

Um schädliche Auswirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 70. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ auf die beabsichtigten Ziele zur behutsamen Nachverdichtung zu vermeiden, besteht hier das Erfordernis den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs „Antrag auf Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ beim Landratsamt BGL zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs „Antrag auf Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ auf dem Grundstück Eichertstraße 6 gem. § 15 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt BGL gestellt wird.

Aus dem Gremium wird festgehalten, dass man das vorgeschlagene Vorgehen begrüßt. Man habe jedoch Bedenken, ob man dann nicht doch eine Asylunterkunft bekomme, wenn dies von anderer Stelle gewollt sei bzw. genehmigt werde – nach dem Motto Ober sticht Unter.

Herr Bertram antwortet, dass man aus diesem Grund das vorgeschlagene Vorgehen gewählt habe, da dann die Baugenehmigungsbehörde die Unterkunft nicht ohne förmliche Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigen könne.

Im Ausschuss ist man der Meinung, dass der gewählte Ort der ungeeignetste Ort wäre, den es geben könne. Man müsse das Vorhaben als Stadt auf jeden Fall verhindern.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder mitgeteilt, dass im jetzigen Bereich ein Haus zum Verkauf stehen würde. Es stelle sich die Frage, ob dieses Grundstück bedacht worden sei, dass z.B. Umbauten usw. für einen künftigen Eigentümer möglich sei.

Herr Bertram antwortet, dass die Veränderungssperre auf Verkäufe keine Auswirkung habe. Bei einem Abriss sei z.B. eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese könne man aber erteilen.

Von einem Ausschussmitglied wird die Meinung vertreten, dass man mit der Abgrenzung der Veränderungssperre nicht glücklich ist. Auf der einen Seite habe man Einfamilienhäuser und auf der anderen Seite Mehrfamilienhäuser.

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Zu 1. a)

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss stimmt dem zu.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beschluss:

Zu 2.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Durchführung der 70. Änderung des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Dem Aufstellungsbeschluss liegt der im beigegeführten Lageplan dargestellte Geltungsbereich zu Grunde (siehe Anlage 4).

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beschluss:

Zu 2.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beschluss:

Zu 3.

Der Bau-, Umwelt und Energieausschuss beschließt die vorliegende Veränderungssperre zur Sicherung der 70. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“ (siehe Anlagen 5 und 6) als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB mit ihrer Anlage 1.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 2
vom 4. Februar 2025
- öffentlich -

Beschluss:

Zu 4.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs „Antrag auf Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ auf dem Grundstück Eichetstraße 6 gem. § 15 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt BGL gestellt wird.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Informationen und Anfragen

6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

6.2 Freilaufende Hunde im Bereich des Spielplatzes im Freimannwald

Stadtratsmitglied Ehrmann berichtet davon, dass Hundehalter oft auf und im Bereich des Spielplatzes am Freimannwald spazieren gehen und die Hunde freilaufen lassen würden. Es sollte z.B. mittels Hinweisschild darauf hingewiesen werden, dass speziell im Bereich des Spielplatzes die Hunde angeleint werden sollen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 16:00 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 25.02.2025 genehmigt.

Freilassing, 14.05.2025
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.