

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	als Vertretung für Stefanie Riehl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger

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

Daniel Beutel, Roland Eckert, Raphaela Klein, Daniela Virella, Christina Klinger,  
Sebastian Zeh, Michael Feil, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:50 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

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

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.09.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Umfeld Grundschule - Birkenweg: Straßenbau mit Straßenentwässerung - Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung**
3. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 381/0, Matulusstr. 19**
4. **Antrag auf Baugenehmigung für einen Interimbau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Berchtesgadener Land aus transportfähigen, vorgefertigten Moduleinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 989/3, Gemarkung Freilassing, Kerschensteinerstraße**
5. **33. Änderung des Bebauungsplanes "Wasserburger-, Alpen-, Talstraße"; Neuaufstellung für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße**
  - a) **Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gem. §. 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**
  - b) **Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
6. **Informationen und Anfragen**
  - 6.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 6.2 **Fassadengestaltung beim Erweiterungsbau der Mittelschule**
  - 6.3 **Verkehrsspiegel in der Reichenhaller Straße bei der Ausfahrt gegenüber der Dachsteinstraße**
  - 6.4 **Schaugerüst E-Lok am Salzburger Platz**
  - 6.5 **Realisiertes Bauvorhaben beim ehemaligen „Rieschenwirt“**
  - 6.6 **Überquerungshilfe beim Radweg Untereichert Richtung Salzburghofen an der BGL 2**
  - 6.7 **Schild "bei Rot hier halten" am Salzburger Platz auf Höhe Hauptstraße**
  - 6.8 **Ausführungspaket Herbst Straßenunterhalt**

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. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- 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 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **10 Stimmen**  
**NEIN**        **0 Stimmen**

**Beratung und Beschlussfassung:**

**1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.09.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 17.09.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **10 Stimmen**  
**NEIN**        **0 Stimmen**

**2.        Umfeld Grundschule - Birkenweg: Straßenbau mit Straßenentwässerung - Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung**

Die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung zum Projekt Umfeld Grundschule - Straßenbau Birkenweg wurde im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss am 05.03.2024 genehmigt.

**Technische Beschreibung:**

Vom beauftragten Ingenieurbüro Lex-Kerfers wurde die Planung zur Entwurfsplanung weitergeführt. Herr Hartmann wird für das Ingenieurbüro diese Planung anhand der ausgearbeiteten Unterlagen

- Erläuterungsbericht der Planung (**Anlage 1 zu TOP 2**)
- Entwurfsplan vom 25.09.2024 (**Anlage 2 zu TOP 2**)

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

- Detailplan Rigolen vom 25.09.2024 (**Anlage 3 zu TOP 2**)
- Materialkonzept (**Anlage 4 zu TOP 2**)
- Kostenberechnung vom 25.09.2024
- Anteil städtebaulicher Mehraufwand vorstellen.

**Straßenquerschnitt:**

Fahrbahnbreite 3,50m, Querneigung > 2,0%  
Gehwegbreite > 2,00m, Querneigung > 2,0%  
Parkstreifen Nordseite 2,20m  
Grünstreifen Südseite > 1,0m

**Straßenaufbau:**

Frostsicherer Aufbau 35cm  
Fahrbahn Asphalt zweilagig 4cm ADS auf 10cm ATS; Bk 0,3  
Gehwege sickerfähiges Betonpflaster 8 bzw. 10cm

**Straßenentwässerung:**

Versickerung über zwei Rohrrigolen mit vorgesetzten Absetzschacht und Kontrollschacht

**Straßenbeleuchtung:**

Bestand LED

**Breitbandversorgung:**

Bestand TELEKOM

**Grunderwerb:**

Nicht erforderlich

**Kostenberechnung:**

Straßenausbau mit Entwässerung  
lt. Aufstellung Ingenieurbüro Lex-Kerfers Brutto 575.284,08 €

**Förderung:**

Städtebauförderung, 60% der zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 498.370,81 €

**Laufende Baumaßnahmen mit der Maßnahme / im Umfeld/**

Kanalsanierung grabenlos mittels Inliner

Nach Fertigstellung Straßenbau, vor Einbau Asphaltdeckschicht

Trinkwasserleitung

Erneuerung durch Stadtwerke, gemeinsam mit der Straßenbaumaßnahme

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Sparten

Strom, Telekommunikation vorhanden; keine zusätzlichen Ausbauanfragen anderer Sparten

Kosten für Straßenbau mit Straßenentwässerung sind im HH 2026 anzumelden.

Gemeinsamer Ausbau mit Trinkwasserleitung der Stadtwerke

**Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorentwurfsplanung Baumrigolen angesprochen worden seien und es wird nachgefragt, warum sich nun doch dagegen entschieden worden sei.**

**Herr Hartmann führt auf, dass die Baumrigolen ohnehin nur als Zusatz zu den vorgesehenen Rohrrigolen vorgesehen worden wären. Aus wirtschaftlichen Gründen hätte man sich in der Planerrunde dagegen entschieden, da pro Baum mit Kosten in Höhe von ca. 10.000 € gerechnet werden müsse und die Wartung auch noch dazukommen würde. Es seien aber grüne Baumscheiben vorgesehen und bei den Stellplätzen Betonpflaster mit Rasenfuge, damit die Bäume mit ausreichend Wasser versorgt würden.**

**Seitens des Gremiums wird nach den Kosten für die jährliche Reinigung der Absetzschächte gefragt und inwieweit dies mit der Reichenhaller Straße vergleichbar sei.**

**Herr Eckert erläutert, dass in der Reichenhaller Straße aufgrund der Verkehrsbelastung Filterschächte vorgesehen wurden und diese in der Reinigung aufwändiger seien als Absetzschächte. Die Absetzschächte, die im Birkenweg vorgesehen würden, seien einmal jährlich zu reinigen und dies könnte durch den Bauhof erfolgen.**

**Im Gremium wird die Frage gestellt, ob es möglich wäre, die Einbahnstraße für Radfahrer auch in gegengesetzter Richtung freizugeben.**

**Herr Eckert erklärt, der Querschnitt sei so gewählt, dass die Möglichkeit dazu bestehen würde. Dies sei jedoch ein verkehrsrechtliches Thema, welches bis zur Fertigstellung noch zu klären sei.**

**Ein Gremiumsmitglied würde gerne wissen, welche Baumschulqualität für die Baumpflanzungen geplant seien.**

**Herr Hartmann erklärt, dass etwas größere Bäume als üblich vorgesehen seien mit einem Stammumfang von ca. 25-30 cm.**

**Im Gremium wird aufgeführt, dass Birken bei einigen Menschen Allergien hervorrufen würden und die Bäume auch das Pflaster „heben“ könnten.**

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Schule mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sei. Pflasterhebungen könnten bei jeder Art von Bäumen auftreten.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss genehmigt die Entwurfsplanung des Straßenbaus mit Straßenentwässerung des Birkenwegs Stand 25.09.2024 mit einer Kostenberechnung in Höhe von 575.284,08 Euro inkl. MwSt.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>10 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 381/0, Matulusstr. 19**

Vorstellung und Erläuterung der dem Antrag auf Baugenehmigung zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Die Antragstellerin/Bauherrin beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten (siehe **Anlagen 1-10 zu TOP 3**).

Das Gebäude mit E + 1+2 (2. OG als „nicht-VG“) ist mit einer Größe von 14,70 m x 13,30 m geplant. Es sollen drei Wohnungen im Gebäude errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,45 m und Firsthöhe ist mit 10,10 m vorgesehen. Als Dachform ist für das Gebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° sowie einer Gaube an der Ostseite und einer Gaube an der Westseite mit Balkon/Loggia angedacht. Die erforderlichen 6 Stellplätze (nicht überdachte oberirdische Stellplätze) sollen auf dem Baugrundstück an der Matulusstraße situiert werden.

Die Bauherrin hat mit Antrag auf Baugenehmigung zeitgleich einen Antrag auf Teilbaugenehmigung gestellt. Mit der Teilbaugenehmigung sollen vor Erteilung der Baugenehmigung der Beginn der Bauarbeiten für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte, Baustelleneinrichtung, Baugrube, Grundleitungen, Rohbau, Kellergeschoss von Gründungssohle bis OK Rohdecke über Kellergeschoss gestattet werden.

Für das Baugrundstück hat das Landratsamt Berchtesgadener Land am 02.01.2024 einen positiven Vorbescheid erteilt. Mit der genehmigten Bauvoranfrage wurden Fragen hinsichtlich Befreiungen für das Abrücken von der Baulinie, das Überschreiten der Baugrenze, das Einfügen der geplanten Grundfläche und Höhenentwicklung geklärt.

Die Bauherrin hatte sodann im Dezember 2023 einen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht, welcher von der mit Vorbescheid genehmigten Planung des Gebäudes in Teilen wie folgt abwich: Die Planung im Vorbescheidsverfahren sah die Bebauung **an der im Bebauungsplan vorgesehenen Baulinie** vor.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Die im Bauantragsverfahren zugrunde gelegte Planung hatte nun vorgesehen, dass die Baulinie mit der Anordnung des Treppenhauses mit 30 cm über eine Länge von 3,11 m überschritten würde. Im Gebäude sollten vier Wohnungen errichtet werden. Zudem waren zwei Carports mit vier Stellplätzen an der Matulusstraße außerhalb der Baulinien und –grenzen vorgesehen. Für die dafür notwendigen Befreiungen wurde ein Antrag mit Begründung eingereicht. Des Weiteren waren vier nicht überdachte Stellplätze in der Planung enthalten.

In der Sitzung des BUEA am 16.07.2024 wurde das Vorhaben (einstimmig) abgelehnt.

*Anmerkung: Die Carports waren in den Planunterlagen für den Vorbescheid nicht dargestellt. Im Vorbescheidsverfahren war das Thema Stellplätze nicht Antragsgegenstand.*

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Bauverwaltung:**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung vom 12.08.1960 (**Anlage 11 zu TOP 3**). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält und sich im Übrigen nach § 34 BauGB einfügt.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine zweigeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks (EG + 1 OG), im südöstlichen Teil des Grundstücks eine eingeschossige Bebauung (EG), ein Baufenster (blau) sowie eine Baulinie (rot) fest.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans: Die festgesetzte Baulinie wird für die Errichtung des Treppenhauses überschritten.

Folgende Begründung wird hier vorgetragen:

*Mit der vorgeschlagenen Anordnung des Baukörpers wird die Baulinie an der Nordseite des Gebäudes zur Matulusstraße hin mit 30 cm, über eine Länge von 3,11 m überschritten. Die Überschreitung ist im Verhältnis zur Gebäudefront, wie auch im Verhältnis zum Baufeld geringfügig und untergeordnet. Die wesentliche, prägende nördliche Front des Gebäudes ist direkt an der Baulinie angeordnet. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Belange von Nachbarn sowie öffentliche Belange sind nicht betroffen.*

Aus der Kommentierung lässt sich entnehmen, dass eine Abweichungsbefugnis des § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur für ein Vor- und Zurücktreten von **Gebäudeteilen bzw.**

**Anlageteilen** gilt. Bei dem vorgesehenen Gebäudevorsprung (Treppenhaus) handelt es sich um ein Gebäude-, bzw. Anlagenteil. Dieses überschreitet hier die festgesetzte Baulinie.

Aus Sicht der Bauverwaltung besteht hier die Möglichkeit, von den Festsetzungen zu befreien. Es handelt sich bei der Überschreitung des Gebäudevorsprungs um eine geringfügige Abweichung von der festgesetzten Baulinie.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**Stellplätze:**

Die erforderlichen sechs Stellplätze (als nicht überdachte Stellplätze) befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie. Gem. Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 BayBO gelten Stellplätze für Kraftfahrzeuge als bauliche Anlagen.

Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO 1962, wonach auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. v. § 14 zugelassen werden können, ist für den Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung vom 12.08.1960 nicht relevant. In diesem Fall gilt für die Errichtung von Stellplätzen bis zur Einführung der BauNVO 1962 der Erlass des Innenministeriums zur Reichsgaragenordnung (RGaO) aus dem Jahr 1937. Diese regelt, dass „Einstellplätze ohne Schutzdach als unbebaute Flächen gelten; „die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen sollen jedoch nur so weit für Einstellplätze beansprucht werden, dass sie ihrem eigentlichen Bestimmungszweck (...) in der Hauptsache erhalten bleiben“ (s. § 12 Abs.1 RGaO).

Die im Eingabeplan Erdgeschoss dargestellten Stellplätze sind aus Sicht der Bauverwaltung zu ändern (Verschiebung nach Süden), um so eine größere unverbaute Fläche nördlich zur Matulusstraße hin zu schaffen. Es ist auch in der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof anerkannt, dass von baulichen Anlagen freie Vorgärten ein das Orts- und Straßenbild mitbestimmendes städtebauliches Element ist.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag nicht erteilt werden.

**Im Gremium wird aufgeführt, dass der Keller kleiner als das Gebäude sei. Denn das Gebäude hätte eine Grundfläche von fast 200 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen seien sehr groß dimensioniert (5-6 Schlafzimmer) und es stelle sich die Frage, ob hierfür tatsächlich Bedarf bestehe. Es werde eher die Gefahr gesehen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung auf Ferienwohnungen erfolge.**

**Auf Nachfrage aus dem Gremium, ob mit dem Bauherrn bereits erneute Gespräche geführt worden seien, antwortet Frau Virella, dass beim damaligen Antrag Abstimmungsgespräche stattgefunden hätten und auf die Probleme bzgl. der Stellplätze eingegangen worden sei. Zum jetzigen Antrag seien keine weiteren Gespräche geführt worden.**

**Ein Gremiumsmitglied weist darauf hin, dass in einem Inserat im Internet zu diesem Vorhaben noch vier Wohneinheiten beworben würden.**

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, es könnte auch sein, dass das Inserat noch nicht aktualisiert sei, da der jetzige Antrag noch in Bearbeitung sei.**

**Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Wohnungen 1 und 2 direkt mit dem Keller verbunden seien.**



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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Frau Virella erklärt, dass sich die beiden Wohnungen über mehrere Etagen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss) erstrecken würden.

Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor acht Stellplätze Platz hätten und somit über vier Wohnungen spekuliert werden könnte.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Teilbaugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses vom 12.08.2024 mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 30.08.2024 auf dem Grundstück Fl. Nr. 381/0, Matulusstr. 19, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	5 Stimmen
NEIN	5 Stimmen

**Abstimmungsbemerkung:**

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung vom 13.08.2024, in der Fassung der zuletzt nachgereichten Unterlagen vom 26.09.2024, mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 19.09.2024, auf dem Grundstück Fl. Nr. 381/0, Matulusstr. 19 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

<p>4. <b>Antrag auf Baugenehmigung für einen Interimbau des Staatlichen Beruflichen Schulzentrums Berchtesgadener Land aus transportfähigen, vorgefertigten Moduleinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 989/3, Gemarkung Freilassing, Kerschensteinerstraße</b></p>
--

Vorstellung und Erläuterung des Sachvortrags durch Frau Virella.

Auf dem Gelände des Staatlichen beruflichen Schulzentrum Berchtesgadener Land (BSZ) in Freilassing soll ein eingeschossiges Modulgebäude zur Unterbringung von sechs Klassenräumen neben zweier Nebenräume (Technik, Garderobe) errichtet werden (**siehe Anlagen 1-5 zu TOP 4**).

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Sanitäre Einrichtungen sind nicht vorgesehen. Die Beheizung des Gebäudes soll autark über eine Luftwärmepumpe erfolgen und das Gebäude soll eine PV-Anlage erhalten. Nach einer Nutzungsdauer von ca. 10 – 15 Jahren plant die Bauherrin die Umsetzung und weitere Nutzung des Gebäudes als Schul- oder auch Bürogebäude.

Das Gebäude ist aus mehreren transportfähigen Moduleinheiten mit jeweils einer Breite von ca. 3 m und somit einer Gesamtlänge von ca. 33 m und –breite von ca. 16 m zzgl. des Fassadenaufbaus vorgesehen. Die Nutzfläche beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Die Gesamthöhe wird mit ca. 3,95 m angenommen. Die Fassade soll aus einem mehrschaligen Holzaufbau der Außenschale als hinterlüftete Konstruktion mit horizontaler Brettschalung (vorvergraut) ausgeführt werden. Für das Dach, ausgeführt als Walmdach, ist eine Flachdachkonstruktion mit einer Neigung von mind. 2 % vorgesehen. Die Dachfläche soll teilweise mit PV-Elementen belegt werden.

Die Errichtung des Gebäudes ist vor Beginn des ersten Bauabschnitts im November 2024 eingeplant, da die zusätzlichen erforderlichen Klassenräume erst im zweiten Bauabschnitt (Errichtung Neubauten) erstellt werden können.

**Stellungnahme der Bauverwaltung - Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bildungszentrum am Bahnhof“. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. In der Stadtratssitzung vom 23.07.2024 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen und der Bebauungsplanvorentwurf gebilligt.



Auszug Vorentwurf Bebauungsplan  
„Bildungszentrum am Bahnhof“

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beurteilung nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) sind hier (noch) nicht erfüllt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist noch nicht abgeschlossen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach den Vorgaben des § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der beantragte Interimsbau ist auf dem Schulgelände an der Kerschensteinerstraße im Rahmen der beabsichtigten Neuordnung und Erweiterung der bildungsbezogenen Sonderbebauung am Gelände des Staatlichen beruflichen Schulzentrum Berchtesgadener Land (BSZ) vorgesehen. Die Fläche des Modulgebäudes ist im Vergleich zu den bestehenden als auch geplanten neuen Gebäuden untergeordnet. Die Erschließung ist über die Kerschensteinerstraße vorgesehen.

Der eingereichte Stellplatznachweis umfasst die gesamte Schüler- und Klassenanzahl. Im Bebauungsplanverfahren werden die Stellplätze insgesamt geregelt.

Um den Zeitraum des Provisoriums möglichst kurz zu halten, sollte aus Sicht der Stadtverwaltung das gemeindliche Einvernehmen für den Interimsbau nur für den Zeitraum von fünf Jahren erteilt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 19.08.2024 zur Errichtung eines Interimsbaus für das Staatliche Berufliche Schulzentrum Berchtesgadener Land in der Fassung vom 25.06.2024, mit zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 11.09.2024, auf dem Grundstück Fl.Nr. 989/3, Kerschensteinerstraße das gemeindliche Einvernehmen für die Dauer von fünf Jahren zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>10 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

- 5. 33. Änderung des Bebauungsplanes "Wasserburger-, Alpen-, Talstraße";  
Neuaufstellung für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-, Tal- und  
Bergstraße**
- a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gem. §. 2 Abs. 1  
Baugesetzbuch**
- b) Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3  
Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 beschlossen, dass die Verwaltung das städtebauliche Erfordernis auf Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ prüfen soll.

Anlass dafür waren mehrere beabsichtigte Bauvorhaben zur Erweiterung bzw. Neuerrichtung von Wohngebäuden, die an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans scheitern würden. Der Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ wurde im Jahr 1967 zum Zwecke der erstmaligen Erschließung und Bebauung des Gebietes in Kraft gesetzt.

**a) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Stabstelle Stadtplanung hat festgestellt, dass eine städtebauliche Notwendigkeit besteht, den Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ für einen Teilbereich zu ändern und neu aufzustellen, um im bestehenden Wohngebiet Möglichkeiten für die innerörtliche Nachverdichtung zu schaffen. Für eine den Bewohnerstrukturen entsprechende Weiterentwicklung des Wohngebiets durch Umbau, Anbau, Aufstockung und dergleichen bietet er mit seinen überwiegend sehr eng gefassten Festsetzungen nicht die erforderlichen Voraussetzungen.

Der vorgesehene Änderungsbereich des Planungsgebietes umfasst das bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahr 1967 überwiegend bebaute Gebiet zwischen Alpen-, Tal-, Berg- und Wasserburger Straße. Es beinhaltet den ältesten Baubestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und hat damit den größten konkreten Änderungsbedarf. Im Bereich der Reihenhousanlagen zwischen der Wasserburger- und der Pettinger Straße besteht aufgrund der dortigen Baustrukturen kein vergleichbarer Änderungsbedarf.

Der ca. 16.315 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Änderung umfasst das von der Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße umschlossene Gebiet. Es beinhaltet die privaten Baugrundstücke mit einer Fläche von zusammen ca. 12.880 m<sup>2</sup>, die Grundstücke Fl.Nrn. 1490/31 und /34 als private Zufahrten mit ca. 295 m m<sup>2</sup> sowie Teilflächen der öffentlichen Straßengrundstücke Fl.Nrn. 1490/1, /2, /16, /29 u. 1530/4 mit zusammen ca. 3.140 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke Fl.Nrn. 1490/40, /41, /42 u. /43 ohne Parzellennummern sind den Parzellen 66 a, 66 d und 66 e zugeordnet und beinhalten die zu diesen gehörenden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**Ziel der Neuaufstellung** ist, dass die vorhandenen Potentiale für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung nutzbar gemacht und eine energiesparende sowie klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden. **Zweck der Planung** ist die Schaffung weiteren Wohnraums, ohne dafür zusätzliche bisher nicht als Wohngebiet vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Da somit keine zusätzlichen Siedlungsflächen entstehen, ist eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Ziele des Flächensparens im Sinne des Landesentwicklungsprogramms nicht erforderlich.

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden: Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Des Weiteren darf gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche beträgt mit ihren ca. 5.152 m<sup>2</sup> (siehe Flächenbilanz in der Begründung des Bebauungsplans) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**Im Gremium wird nachgefragt, ob bzgl. Lärmschutz hinsichtlich ABS 38 etwas zu berücksichtigen sei.**

**Herr Brüderl erklärt, dass die Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrs notwendig seien. Die Eisenbahn sei für dieses Gebiet nicht ausschlaggebend. In Bezug auf den Verkehr gäbe es einen Wert für die Verbindung Salzburger Platz bis Salzstraße, der zugrunde gelegt werden müsse und es würde nicht weiter differenziert, obwohl in der Wasserburger Straße weniger Verkehr als in der Münchener Straße sei.**

**Im Gremium wird aufgeführt, dass die Einhaltung der Auflagen bzgl. Lärmschutz ja ohnehin spätestens bei einem Bauantrag durch das Landratsamt geprüft würde.**

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Herr Brüderl weist darauf hin, dass im Genehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis vorzulegen sei. Nichtsdestotrotz seien im Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Auf Nachfrage aus dem Gremium, ob eine maximale Gebäudebreite festgelegt sei, erläutert Herr Brüderl, dass eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> pro Gebäude festgesetzt sei, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden.

Seitens des Gremiums wird festgestellt, dass es ggf. sinnvoll sein könnte, die Verkehrsregelung in diesem Gebiet anzupassen. Zumindest in der Bergstraße könnte künftig eine Einbahnstraßenregelung Sinn machen.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass sich darüber bei Bedarf Gedanken gemacht werden könnten.

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass im Bereich Wasserburger Straße Ecke Alpenstraße aufgrund der zurückgesetzten Baugrenze eher wenig Entwicklungsmöglichkeiten gegeben seien. Es wird gefragt, ob dies wegen dem Lärmschutz so notwendig sei.

Herr Brüderl erklärt, dass gesunde Wohnverhältnisse zu wahren seien und dies bei Verlegung der Baugrenze weiter zur Straße hin nicht mehr gegeben sei. Entwicklungsmöglichkeiten seien in südwestlicher Richtung vorhanden. Der aktuell geltende Bebauungsplan sehe dies auch schon aufgrund des Lärms so vor.

Im Gremium wird gefragt, ob es möglich sei in diesem Bereich nördlich eine Lärmschutzwand vorzusehen.

Herr Brüderl erläutert, dass eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von sechs Metern bereits untersucht wurde. Dies würde jedoch nicht zum gewünschten Erfolg führen, da Öffnungen der Wand aufgrund von Zufahrten notwendig wären.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob Nebengebäude wie Garagen, Hütten etc. zur Straße hin möglich seien.

Herr Brüderl antwortet, dass Nebenanlagen bis zur rot gestrichelten Linie hin errichtet werden könnten.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ für das Gebiet zwischen Wasserburger-, Alpen-, Tal- und Bergstraße zu ändern. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **10 Stimmen**  
**NEIN**        **0 Stimmen**

**b) Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ ist im Jahr 1967 in Kraft getreten. Zur Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale wurde bereits im Jahr 2006 das Gebiet südlich der Talstraße und im Jahr 2012 ein Bereich südlich der Pettinger Straße jeweils einer entsprechenden Änderung unterzogen (31. und 32. Änderung).

Im vorgesehenen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan für einige Grundstücke in seiner ursprünglichen Fassung maßgeblich, für viele Grundstücke wurden im Laufe der Jahre anlassbezogen individuelle einzelne Änderungen vorgenommen. Die Art der Nutzung ist, wie auch für das südlich und westlich anschließende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich der Alpenstraße ist nach der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Industriegebiet festgesetzt. Eine wesentliche Änderung gegenüber seiner ursprünglichen Fassung hat der Bebauungsplan in Bezug auf den Verlauf der Wasserburger Straße und die Erschließung der davon abhängigen Grundstücke im Norden erfahren. Das Maß der Nutzung wird derzeit weniger durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bis 0,35 sowie die Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,33 bis 0,69, sondern durch die sehr eng gefassten und zudem exakt vermassten Baugrenzen beschränkt. Diese berücksichtigen ihrem Ansatz nach nur die Hauptbaukörper und lassen damit keine darüberhinausgehenden Balkone, Terrassen, Vordächer etc. zu. Durch sie bleiben zudem weite Bereiche der teilweise groß geschnittenen Grundstücke nicht bebaubar. Weder Erweiterungen durch kleinere Anbauten zur Schaffung kostengünstigen zusätzlichen Wohnraums noch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile durch weitere Gebäude im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung durch Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsinfrastruktur sind dadurch möglich.

Zur 33. Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ wurde ein Entwurf mit Begründung ausgearbeitet, der in der Fassung vom 24.09.2024 vorliegt und folgendes Konzept verfolgt (**siehe Anlagen 1 und 2 zu TOP 5**):

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet unverändert beibehalten.
- Das Maß der baulichen Nutzung:  
Das bisher mit einer GRZ von 0,25 bis 0,35 und einer GFZ von 0,33 bis 0,69 parzellenweise unterschiedlich festgesetzte Höchstmaß soll entsprechend dem

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO einheitlich festgesetzt werden. Mit einer GRZ von 0,4 können auf den meisten Grundstücken Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht und auch die zu berücksichtigenden Terrassen, Balkone und Vordächer etc. abgedeckt werden. Durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Für Grundstücke, auf denen wegen der Besonderheiten der bestehenden Anlagen eine ansonsten zulässige Erweiterung zu einer höheren Gesamt-GRZ als 0,6 führen würde, wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen, wenn die Einhaltung der Gesamt-GRZ von 0,6 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit der Festsetzung einer seitlichen Wandhöhe geregelt, auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann daher verzichtet werden. Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe wird 6,8 m über dem Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoß festgesetzt, um die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung in die Höhe zu ermöglichen und gleichzeitig ein verträgliches Ortsbild zu wahren. Die Höhenlage des Fertigfußbodens wird bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt, welches durch das im Lageplan durch Höhenkoten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (aus amtlichen digitalen Geländemodell entnommen) definiert wird. Da das Gelände sehr eben ist, sind Höhenlinien als Bezug nicht geeignet. Maßgeblich ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der gewählten Grundstückszufahrt. Sie ist durch Interpolation den zu beiden Seiten nächstgelegenen Höhenangabe zu ermitteln. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne des Art. 2 Abs. 7 BayBO, das in der Regel das Erdgeschoß darstellt, darf bis zu 0,35 m über dieser Bezugshöhe liegen.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:  
Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Charakter des bestehenden Gebiets wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden als vordere Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Damit werden die Grundstücksflächen im Inneren des Gebiets nicht mehr unnötig hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt, die zulässige Bebauung wird durch die einzuhaltenden regulären Abstandsflächen nach der BayBO begrenzt. Baugrenzen werden zusätzlich in Bereichen festgesetzt, wo wegen der besonderen Lage bestehender Gebäude die Einhaltung der regulären Mindestabstandsflächen allein zu Konflikten wegen zu geringer Abständen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden führen könnten. Ein Erhalt der im Bereich der Parzellen 66 und 66 c mit sehr geringem Abstand zur Straße bestehenden Gebäudeaußenkanten als Grundlage für eine Aufstockung o. ä. ist nicht städtebauliches Ziel. Da die Erhaltung des Bestandes unabhängig vom Bebauungsplan gesichert ist, kann die Baugrenze für einen möglichen Ersatzbau auf den gebietsüblichen Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Um auszuschließen, dass auf großen



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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Grundstücken übermäßig große Gebäudevolumina entstehen, die für das Ortsbild nicht mehr verträglich seien und zu Konflikten mit ihrer Umgebung führen könnten, wird im Gegenzug zu den großzügigen Baugrenzen die Grundfläche des einzelnen Hauptgebäudes auf 250 m<sup>2</sup> begrenzt. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur innerhalb der großzügig bemessenen Baugrenzen zulässig, darüber hinaus auch zur Bestandssicherung innerhalb gesondert dafür festgesetzter Flächen.

- **Bauliche Gestaltung:**  
Die das Ortsbild im Plangebiet prägenden Wohnhäuser mit steilen Satteldächern über einem Erdgeschoß sollen in ihrem Bestand gesichert und ihre zukunftsfähige Ertüchtigung und Erweiterung soll ermöglicht werden. Daneben sollen auch zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß unter flacheren Dächern zulässig sein. Dazu wird, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, die zulässige Dachneigung in Abhängigkeit von der seitlichen Wandhöhe geregelt. Die vorhandenen mit bis zu 48° steilen Dächern versehenen Gebäude weisen Wandhöhen über dem Fertigfußboden von ca. 3,5 m bis ca. 4,2 m auf. Als Grundlage für Erhaltung und Erweiterung wird für diese Gebäude eine Wandhöhe von 4,5 m angesetzt. Bis zu diesem Maß darf die Dachneigung auch künftig max. 48° betragen. Auf Gebäuden mit größeren seitlichen Wandhöhen ist eine Dachneigung von ansonsten ortsüblichen 30° zulässig. Im Vergleich führt die Ausschöpfung der Höchstmaße beider Kombinationen zu annähernd gleichen Firsthöhen. Damit kann ein ruhiges Ortsbild trotz unterschiedlicher Bautypen gewährleistet werden.
- **Verkehr und Erschließung**  
*Verkehrerschließung:*  
Die bestehenden Verkehrsanlagen sind bei unveränderter Art der Nutzung auch mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin ausreichend leistungsfähig. Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze soll sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010 richten.  
*Leitungsgebundene Erschließung:*  
Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind infolge der Planung nicht erforderlich.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:**  
Die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gelingt im Bestand aufgrund der günstigen Bodenbeschaffenheit sehr gut. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die bei künftiger Ausnutzung der GRZ von 0,4 bzw. ihrer Überschreitung bis 0,6 (in Einzelfällen ggf. bis 0,70) auch das auf den zusätzlich bebauten bzw. befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf diese Weise gefahrlos beseitigt werden kann.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

- Immissionsschutz

*Verkehrslärm*

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 9.1 zum Bebauungsplan) zum Straßenverkehrslärm erfolgten nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2023 der Zentralstelle Straßeninformationssysteme der Landesbaudirektion Bayern an der relevanten Zählstellen-Nummer angegeben ist und die unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme von 0,48 % für Kfz bis 3,5 t und 1,66 % für Kfz > 3,5 t als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurde.

Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm erfolgten nach den Vorgaben der Schall 03 auf Basis der von der Deutschen Bahn AG aufbereiteten Zugzahlen für das Prognosejahr 2030.

Demnach wird der tagsüber anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  auf Höhe der schalltechnisch ungünstigsten Geschossebene (hier 1.

Obergeschoss) im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten. Im Norden des Geltungsbereichs kann an den geplanten Baugrenzen in direkter Nähe zur Wasserburger Straße beispielsweise eine Überschreitung des anzustrebenden Orientierungswerts für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit um bis zu 13 dB(A) prognostiziert werden. Demgemäß wird auch der zugehörige Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  noch um bis zu 9 dB(A) innerhalb der zulässigen Baugrenzen überschritten. Unterschreitungen des entsprechenden Immissionsgrenzwertes sind lediglich auf einem kleinen Teilbereich im Süden des geplanten Geltungsbereichs zu erwarten. Zudem ist auf den Lärmbelastungskarten erkennbar, dass mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle 24a insbesondere auf Höhe des Erdgeschosses lärmabgewandte Fassadenbereiche in Richtung Süden entstehen, an denen der Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  zur Tagzeit unterschritten werden kann. Auf den Parzellen 22 bis 24 erstrecken sich diese Bereiche zusätzlich auf die jeweiligen Westfassaden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit wird, den Ausführungen des Schallschutzgutachters folgend, festgesetzt, dass die Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten so zu orientieren sind, dass an den von Immissionsgrenzwertüberschreitungen zur Tagzeit betroffenen Fassadenbereichen keine Außenwohnbereiche zu liegen kommen. Alternativ ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten usw.) sicherzustellen, dass der Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit eingehalten werden kann.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  im allgemeinen Wohngebiet auf Höhe des Obergeschosses im Bereich der nördlichen Baugrenzen ebenfalls deutlich um bis zu 15 dB(A) überschritten. Damit wird auch der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV  $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$  um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Mit Blick auf die ebenfalls deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

Immissionsgrenzwerte zur Nachtzeit wird die Planung und Realisierung lärmabgewandter Wohngrundrisse als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Anlagenlärm*

Zur Erhebung der im Geltungsbereich zu erwartenden anlagenbezogenen Lärmimmissionen kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN-18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit innerhalb der geplanten Baugrenzen überwiegend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden können. Vereinzelt Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) sind lediglich zur Tagzeit an den geplanten Baugrenzen im Bereich der Bauparzellen 24 und 24 a zu erwarten, wobei sich diese Überschreitungen lediglich auf die Ostfassaden beschränken, welche unter anderem in direkter Nähe zu den Einfahrtsbereichen des benachbarten Gewerbebetriebs liegen.

Im Umgang mit diesen Überschreitungen wird auf den betroffenen Flächen das Entstehen von Immissionsorten im Sinne von Anhang A.1.3 an den Ostfassaden von Neu- und Ersatzbauten auf den Bauparzellen 24 und 24 a ausgeschlossen.

- **Grünordnung**  
An die Grünordnung innerhalb des Wohngebiets werden gebietsübliche Mindestanforderungen gestellt. Dem Naturhaushalt sowie dem Klima abträgliche Stein- und Schottergärten werden dabei ausgeschlossen. Auf eine Planung von Grünstrukturen kann in dem seit über 50 Jahren bebauten und eingegrüntem Wohngebiet im Gegensatz zu einem Neubaugebiet verzichtet werden.
- **Eingriff/Ausgleich:**  
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
- **Altlasten, Bodenschutz:**  
Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt Freilassing nicht bekannt.
- **Auswirkungen der Planung**  
Bisher nicht zulässige Änderungen durch Um- und Anbauten sowie Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung etc. werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erleichtert. Neubauten können in einem etwas größeren Umfang und in der Lage weniger eingeschränkt als bisher errichtet werden. Auf das Ortsbild sind durch diese Möglichkeiten der Nachverdichtung keine besonderen Auswirkungen zu erwarten. Die Ausnutzung der neuen Rahmenbedingungen dürfte

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

nach und nach erfolgen. Auch auf die Verkehrsverhältnisse werden keine erkennbaren Auswirkungen erwartet. Den durch den zusätzlich möglichen Wohnraum bedingten Verkehr können die ausgebauten Ortsstraßen gefahrlos aufnehmen. Ohne die Neuregelung könnten viele Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden zur kostengünstigen Schaffung weiteren Wohnraums nicht durchgeführt werden und die Nachverdichtungspotentiale großer, gut erschlossener Grundstücke könnten nicht genutzt werden.

- Umweltprüfung, Umweltbericht:  
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt n. § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 33. Änderung des Bebauungsplans „Wasserburger-, Alpen-, Talstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>10 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**6. Informationen und Anfragen**

**6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 09.09.24-20.09.24 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 6.1** beigefügt.

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

**6.2 Fassadengestaltung beim Erweiterungsbau der Mittelschule**

**Stadtratsmitglied S. Standl** erkundigt sich, ob es Änderungen bzgl. der Fassadengestaltung beim Erweiterungsbau der Mittelschule gegeben hätte. Denn die Ausschreibung würde sich nicht mit der damals beschlossenen Plattenfassade decken.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass die Fassade im Zuge der Vorentwurfs- sowie Entwurfsplanung besprochen worden sei. Er werde die Sache abklären.

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

**6.3 Verkehrsspiegel in der Reichenhaller Straße bei der Ausfahrt gegenüber der Dachsteinstraße**

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** sei von Anwohnern angesprochen worden, ob es möglich wäre in der Reichenhaller Straße bei der Ausfahrt gegenüber der Dachsteinstraße einen Verkehrsspiegel vorzusehen, da die Sicht dort eingeschränkt sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass dies bei der Verkehrsschau angesprochen worden sei. Allerdings werden Spiegel kritisch gesehen, da ein solcher eine gewisse Sicherheit suggeriert. **Erster Bürgermeister Hiebl** wird die Anregung an das Ordnungsamt weitergeben.

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

**6.4 Schaugerüst E-Lok am Salzburger Platz**

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** stellt die Frage, ob das Schaugerüst der E-Lok am Salzburger Platz nun entfernt würde, da der angedachte Zeitraum bereits vorbei sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass dies noch abgebaut werden würde.

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

**6.5 Realisiertes Bauvorhaben beim ehemaligen „Rieschenwirt“**

**Stadtratsmitglied Lausecker** stellt fest, dass das realisierte Bauvorhaben beim ehemaligen „Rieschenwirt“ nun ganz anders aussehen würde, als in der damals vorgestellten Visualisierung der Planung. Hier sei eine Chance vertan worden, einen Mehrwert zu schaffen. Außerdem sei hier nur wieder ein „Alibi-Spielplatz“ geschaffen worden, bei dem es fraglich sei, ob dieser tatsächlich genutzt werden würde. **Frau Lausecker** sei gespannt, ob für den Cafébereich ein Betreiber gefunden werden könne.

**Erster Bürgermeister Hiebl** führt auf, dass geschaut werden könne, ob das Vorhaben dem genehmigten Bauantrag entspreche.

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

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**6.6 Überquerungshilfe beim Radweg Untereicht Richtung Salzburghofen an der BGL 2**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** stellt die Frage, ob es möglich wäre, beim Radweg Untereicht Richtung Salzburghofen an der BGL 2 eine Überquerungshilfe vorzusehen, um den Weg in den Wald zu erleichtern.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass dies auch in der Verkehrsschau betrachtet worden sei und sich dagegen ausgesprochen wurde.

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

**6.7 Schild "bei Rot hier halten" am Salzburger Platz auf Höhe Hauptstraße**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** würde gerne wissen, ob anstatt des Schilds „bei Rot hier halten“ am Salzburger Platz auf Höhe Hauptstraße eine rote Ampel installiert werden könnte. Denn hier würde es immer wieder zu Beeinträchtigungen des Linksabbiegeverkehrs in die Hauptstraße kommen, da viele vermutlich das Schild übersehen würden. Eine rote Ampel wäre besser sichtbar.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass für die Münchener Straße das Staatliche Bauamt zuständig sei, dieser Hinweis aber gerne weitergegeben werde.

**Stadtratsmitglied Helminger** führt auf, dass seines Wissens in der Bauphase bereits ein Leerrohr vorgesehen worden sei, um bei Bedarf eine Ampelanbindung zu ermöglichen.

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

**6.8 Ausführungspaket Herbst Straßenunterhalt**

Am 19.09.2023 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses die Vergabe des 3-Jahresvertrags für den Straßenunterhalt an die Firma LKS Tiefbau KG beschlossen.

Die geplanten Sanierungsarbeiten sind in der **Anlage 1 zu TOP 6.8** aufgeführt.

Das Leistungspaket kann noch durch kleinere Ausbesserungsarbeiten erweitert werden.

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** bittet darum in der Augustiner Straße auch die Ecke Virgiliusstraße mitzubedenken, da diese in einem schlimmeren Zustand als die Ecke Fürstenweg sei.

**Herr Feil** sichert dies zu.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 8. Oktober 2024  
- öffentlich -

**Dritter Bürgermeister Hartmann** weist darauf hin, dass in der Lindenstraße bei den Zufahrten die wackligen Pflastersteine teilweise schon ertüchtigt worden seien und würde gerne wissen, wann der Rest in Angriff genommen würde.

**Herr Feil** erklärt, dass die Zufahrt beim Fitnessstudio durch Granit auf Beton ausgebessert worden sei und dies bei den restlichen Stellen auch sukzessive vorgesehen sei. Dies könne auch gerne bereits in die jetzige Liste aufgenommen werden.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:50 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 05.11.2024 genehmigt.

Freilassing, 15.10.2024  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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