

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 17.01 Uhr
Stadtratsmitglied	Walter Kinzel	
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Kaspar Müller	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	als Vertretung für Stefan Standl
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	als Vertretung für Stefanie Riehl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

**Zusätzlich geladen sind:**

Stadtratsmitglied	Hubert Kreuzpointner	als Vertretung für Christine Schwaiger
-------------------	----------------------	--

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

Robert Drechsler, Ahne Stephan, Andreas Drechsler, Christina Klinger, Daniel Beutel, Jennifer Sura, Daniela Virella, Sabina Ljubec, Andreas Stephl, Peter Egger;

**Beginn: 17:00 Uhr**

**Ende: 19:55 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. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG**
  - a) **Änderung des Geltungsbereiches**
  - b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes**
  - c) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  
2. **Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfeld Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet Vinzentiusstraße, Matulusstraße, Martin-Luther-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Fröbelstraße**
  - a) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes**
  - b) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
  
3. **Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 902/ 2 , Hauptstraße 6**
  
4. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19**
  
5. **Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses um einen zweigeschossigen Anbau, sowie Abbruch zweier Doppelgaragen und Neuerrichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1481/10, Enzianstr. 25**
  
6. **Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Nutzungsänderung von Kindergarten auf Essensausgabe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1287/3 Schlenkenstr. 7**
  
7. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl. Nr. 326/0, Eichertstr. 6 - abgesetzt -**
  
8. **Wiederbehandlung des Antrags auf Baugenehmigung zur Errichtung eines**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1790/8, Breslauer Straße**

- 9. Informationen und Anfragen**
- 9.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
- 9.2 Information zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl. Nr. 326/0, Eichertstr. 6**
- 9.3 Zustand Geh- und Radweg an der Industriestraße**
- 9.4 Möglichkeit zum Parken für Eltern vor dem Vinzentiuskindergarten**
- 9.5 Bettler in Neuhofham**
- 9.6 Herstellung der Auenstraße nach Abschluss der Hochbaumaßnahme**

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. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 17:00 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.

**Erster Bürgermeister Hiebl bittet darum, zu Tagesordnungspunkt 7 "Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl. Nr. 326/0, Eichetstr. 6" abzusetzen.**

**Beschluss:**

**Mit der Änderung der Tagesordnung (Absetzung TOP 7) besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| <p>1. <b>69. Änderung des Bebauungsplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG</b></p> <p>a) <b>Änderung des Geltungsbereiches</b></p> <p>b) <b>Billigung des Bebauungsplanentwurfes</b></p> <p>c) <b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> |
|---|

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 17:01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**a) Änderung des Geltungsbereiches**

Die Wohnungsbau Rupertiwinkel e.G. (WBR) äußerte 2022 erstmals den Wunsch, den Bereich zwischen Raiffeisenstraße und Schulstraße neu zu ordnen und zu überplanen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ beschlossen.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Der Geltungsbereich der 69. Änderung wird im Norden durch die Raiffeisenstraße, im Süden durch die Schulstraße, im Westen durch die Mittlere Feldstraße und im Osten durch die Vinzentiusstraße begrenzt und umfasst die Flurstücke 303/10, 303/9, 303/12, 303/4, 303/5 und 303/6 der Gemarkung Freilassing.

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. 11.000 m<sup>2</sup> 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.

**Bisheriger Geltungsbereich:**



Im bisherigen Geltungsbereich waren die Gebäude Schulstraße Nr. 20 und 22 nicht enthalten. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestand nicht die Notwendigkeit, die Gebäude mit zu betrachten, da keine Änderungen in diesem Bereich vorgesehen waren. Mit der 66. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2010 ist in diesem Bereich der durchgängige Gehweg an der Schulstraße bereits richtig festgesetzt worden, wurde bisher aber nicht umgesetzt.

Mit der Änderung des Geltungsbereiches sollen nun die Gebäude Schulstraße Nr. 20 und 22 (Fl. Nr. 303/2) sowie die Restfläche der Fl. Nr. 303/12 und Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Schulstraße (Fl. Nr. 303), Mittlere Feldstraße (Fl. Nr. 368/6) und der Raiffeisenstraße (Fl. Nr. 299/7) und Vinzentiusstraße (Fl. Nr. 330) mitaufgenommen werden.

Das Flurstück Nr. 303/2 und die Restfläche 303/12 sind als Bestandteil des Geltungsbereichs zu betrachten, da die neu geplante Quartiersmitte, sowie der darunterliegende Neubau der Tiefgarage teilweise auf den Grundstücken liegen. Eine Überplanung des vorhandenen Grünraumes integriert das Bestandsgebäude Schulstraße 20/22 in den städtebaulichen Entwurf und ermöglicht die Gestaltung eines

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität und großzügigem Spielplatz. Des Weiteren können durch die Integration der Grundstücke die Anforderungen an die Stellplätze größtenteils unterirdisch realisiert werden. Die vorhandene Durchfahrt wird als Erschließung für oberirdische Stellplätze genutzt und reduziert so die Notwendigkeit neuer Versiegelungen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Schulstraße (Fl. Nr. 303) ist Bestandteil des Geltungsbereichs, um die Grundstücksabtretung klar erkennbar zu definieren und festzusetzen. Die restlichen Verkehrsflächen wurden der Vollständigkeit halber dazu genommen.

**Neuer Geltungsbereich:**



**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Geltungsbereich gemäß der Anlage 1 „Geltungsbereich Neu“ zu ändern.**

**b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

Als erster Schritt wurden der städtebauliche Entwurf und der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Abschluss des Kostenübernahmevertrages ist erfolgt. Die Kosten für das Verfahren trägt die Wohnungsbau Rupertiwinkel e. G.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Um zukünftig einen durchgehenden Gehweg an der Schulstraße zu ermöglichen und die bisherige Problematik der unterschiedlichen Gehwegbreiten aufzulösen, wurde die Abtretung von Teilflächen durch die WBR mittels Notarvertrag bereits geregelt. Die abzutretende Fläche hat eine Größe von ca. 140 m<sup>2</sup> und befindet sich nördlich der Schulstraße. Mit den Regelungen im Bebauungsplan und der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die zukünftige Nutzung gesichert.

Die WBR hat in den letzten Jahren Altbestände teilweise saniert und die Wohnqualität, z.B. durch Anbauten von großen Balkonen erhöht. Eine Prüfung der Gebäude im Wohnquartier zwischen der Raiffeisenstraße und der Schulstraße hat aber gezeigt, dass eine Sanierung der meisten Gebäude nicht sinnvoll ist. Die WBR beabsichtigt deshalb, die nicht mehr sanierungswürdigen Gebäude abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Aus städtebaulicher Sicht besteht das Interesse, die innenstadtnahe Fläche planerisch zu überarbeiten, um weiterhin benötigten Wohnraum zu schaffen, der insbesondere für Einkommensschwächere, Familien, Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zur Verfügung steht.

Das Projekt soll in 5 Bauabschnitten abgewickelt werden, die Gebäude werden nach und nach abgebrochen und neu errichtet. Die Bauabschnitte 1 und 2 (Abbruch Schulstraße 26/28 und Raiffeisenstraße 15/17) umfassen den Bau einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße. In den nachfolgenden Bauphasen wird diese nach Norden hin erweitert und die Ein- und Ausfahrt überbaut. Die mit dem Neubau des Wohngebäudes Schulstraße 20/22 bereits vorhandene Tiefgarage bleibt unberührt. Während der Bauphase 3 entsteht eine neue Tiefgarage mit einer temporären Zufahrt an der Vinzentiusstraße, welche in den folgenden Bauabschnitten entlang der Raiffeisenstraße erweitert wird. Die temporäre Zufahrt wird durch eine überbaute Ein- und Ausfahrt an der Raiffeisenstraße ersetzt. Das Bestandsgebäude Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9 bleibt unverändert. Das Gebäude Schulstraße 20/22 wurde bereits neu errichtet, die baurechtlichen Voraussetzungen wurden mit der 66. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen. Auf Grund der geplanten Umstrukturierung des umliegenden Freiraums, in Form von dringend benötigten Stellplätzen und der Kinderspielplatzfläche, ist dieser Bereich Bestandteil der vorliegenden Änderung. Mit Fertigstellung aller Bauabschnitte erhöht sich die Wohnfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf ca. 7.600 m<sup>2</sup>. Insgesamt werden 188 TG-Stellplätze und 25 oberirdische Stellplätze zur Verfügung stehen.



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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -



Städtebaulicher Entwurf

Im südwestlichen Teil wird das Planungsgebiet entlang der Schulstraße durch einen viergeschossigen Gebäuderiegel, in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung, begrenzt. Dieser wird im 90° Winkel über Eck entlang der Mittleren Feldstraße geführt und fasst zusammen mit dem Bestandsbau Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9 einen verkehrsfreien Quartiershof mit Kinderspielplatz und Nebenanlagen. Im Norden grenzt ein fünfgeschossiger Gebäuderiegel die neue Quartiersmitte von der Raiffeisenstraße ab. Dieser passt sich mit seiner Geschossigkeit an die umliegende Bestandsbebauung (Raiffeisenstraße 6/8/10, Raiffeisenstraße 2/4, sowie Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9) an, ohne andere Gebäude zu verschatten oder nachbarliche Ausblicke einzuschränken. Um die Parksituation entlang der umliegenden Straßen zu entschärfen, wird in mehreren Bauphasen eine Tiefgarage unterhalb der Quartiersmitte errichtet. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Raiffeisenstraße, damit die Schulstraße zukünftig verkehrstechnisch entlastet werden kann. Oberirdische Stellplätze entlang der Mittleren Feldstraße und Raiffeisenstraße bringen eine zusätzliche Entlastung. Die Zuwegung der Quartiersmitte ist auf ein Minimum beschränkt, damit der Großteil des Gebietes durchgrünt werden kann. Der viergeschossige Neubau Schulstraße 20/22 mit Tiefgarage (gem. BBP 66. Änderung) bleibt unberührt. Um das Gebäude in das zukünftige Quartier zu integrieren wird der Freiraum neu überplant. Gegenüber wird das Quartier entlang der Raiffeisenstraße durch einen langgezogenen, viergeschossigen Gebäuderiegel begrenzt. Dieser bildet den nördlichen Abschluss des neuen Quartiersplatzes, welcher als verkehrsfreier Grünraum mit

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

integriertem Kinderspielplatz angelegt wird. Im Osten, parallel zur Vinzentiusstraße, entsteht ein fünfgeschossiger Baukörper, in gleicher Entfernung wie der bereits bestehende Block, um das gewohnte Straßenbild in diesem Bereich zu erhalten. Die gewählte Geschossigkeit vermittelt zwischen dem siebengeschossigen Wohnblock Schulstraße 21 und dem, auf vier Geschosse, aufgestockten Baukörper Vinzentiusstraße 19. Nördlich von der bestehenden Tiefgarage Schulstraße 20/22 entsteht in mehreren Bauabschnitten eine neue Tiefgarage. Für die erste Bauphase ist eine temporäre Ein-/Ausfahrt an der Vinzentiusstraße, neben der Bestandszufahrt, notwendig. Mit dem Bau des Gebäuderiegels Raiffeisenstraße wird die Tiefgarage erweitert und die Ein- und Ausfahrt Richtung Raiffeisenstraße gelegt. Die temporäre Einfahrt wird zurückgebaut. Entlang des Bestandsgebäudes Schulstraße 24/Raiffeisenstraße 9 werden mehrere oberirdische Stellplätze mit Carports hergestellt.

Eine Erläuterung der Planung in der Sitzung erfolgt durch den Stadtplaner Herr Magg.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 26.11.2024.**

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

Es liegt der Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.11.2024 vor (**siehe Anlage 1 und 2 zu TOP 1**).

Es liegen zudem noch weitere Unterlagen vor, die dem Bebauungsplan als Anlagen (**siehe Anlagen 3 bis 8f zu TOP 1**) beigelegt werden:

- Städtebaulicher Entwurf
- Geotechnische Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit
- Entwässerungskonzept mit Anlagen
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz)

**Aus dem Gremium wird festgehalten, dass es insbesondere für Kinder und Schüler sehr viele Vorteile habe, wenn im Rahmen der geplanten Baumaßnahme in der Schulstraße auch auf der zweiten Seite ein Gehsteig erstellt werde.**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass die Auseinandersetzung mit den bestehenden Altbäumen fehle. Es stelle sich die Frage, ob diese erhalten blieben oder ob Bäume entfernt werden müssten.

Frau Sura antwortet darauf, dass man sich die Problematik bezüglich der Bäume nochmals anschauen werde, um ggf. den ein oder anderen Baum erhalten zu können.

Aus dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird nachgefragt, wie sich die zeitliche Abfolge darstellen würde.

Herr Magg antwortet, dass voraussichtlich 2026 die Entmietung des westlichen Gebäudes abgeschlossen sei. Ziel sei daher, dass mit den ersten Arbeiten bezüglich des Eckbaus und der Tiefgarage im Jahr 2026 begonnen werde. Die weiteren Baumaßnahmen der weiteren Gebäude würden nach Abschluss der ersten Abschnittserstellung in einem Rhythmus von ca. 2 Jahren erfolgen.

Aus der Mitte des Ausschusses wird die Frage gestellt, ob man den Bebauungsplan nun beschließen solle, wenn ggf. noch Änderungen aufgrund der zu erhaltenden Bäume erforderlich seien.

Herr Magg antwortet darauf, dass er gute Chancen sehe, dass man 3 der 4 Bäume erhalten könne.

Frau Sura ergänzt, dass man den Bebauungsplan billigen könne und sich die Verwaltung die Thematik zu den Bäumen anschauen und ggf. aufnehmen werde.

Erster Bürgermeister Hiebl fügt an, dass dem Ausschuss die Informationen zu den Bäumen nachgereicht werde.

Aus dem Gremium wird vorgeschlagen, ob man hier nicht über eine Änderung der Stellplatzsatzung nachdenken solle.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man dies im Rahmen des Verfahrens prüfen könne.

**Beschluss:**

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Geltungsbereich gemäß der Anlage 1 „Geltungsbereich Neu“ zu ändern.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 26.11.2024.

**Abstimmungsergebnis:**

JA            11 Stimmen  
NEIN        0 Stimmen

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 69. Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ – Südlich der Raiffeisenstraße im Bereich der Wohnungsbau Rupertiwinkel eG auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 26.11.2024 durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA            11 Stimmen  
NEIN        0 Stimmen

2.      **Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mitterfeld Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das Gebiet Vinzentiusstraße, Matulusstraße, Martin-Luther-Straße, Wolfgang-Hagenauer-Straße und Fröbelstraße**

a) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

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

a) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung am 28.11.2023 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ aufgestellt werden soll.

Der bisher gültige Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ soll in einem Teil seines Geltungsbereichs vom Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ ersetzt werden. Der vorliegende Entwurf des Geltungsbereichs umfasst das ca. 95.792 m<sup>2</sup> große Gebiet eines Teilbereichs des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld mit Kirch- und

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Stadtplatz“ von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße. Es beinhaltet die privaten Baugrundstücke mit zusammen ca. 80.404 m<sup>2</sup>, eine öffentliche Grünfläche im Umfang von ca. 555 m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit privaten Verkehrsflächen im Umfang von ca. 369 m<sup>2</sup> sowie Teilflächen der öffentlichen Straßengrundstücke mit ca. 14.464 m<sup>2</sup>.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind mehrere beabsichtigte Bauvorhaben zur Nachverdichtung durch Umbau und Erweiterung von bestehenden bzw. Neubau von Wohngebäuden. Die Genehmigungsfähigkeit würde nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ scheitern. Dieser wurde im Jahr 1961 zur Erschließung und Bebauung eines sehr großen Gebietes von der Pfarrkirche St. Rupert im Süden bis zur Matulusstraße im Norden in Kraft gesetzt.

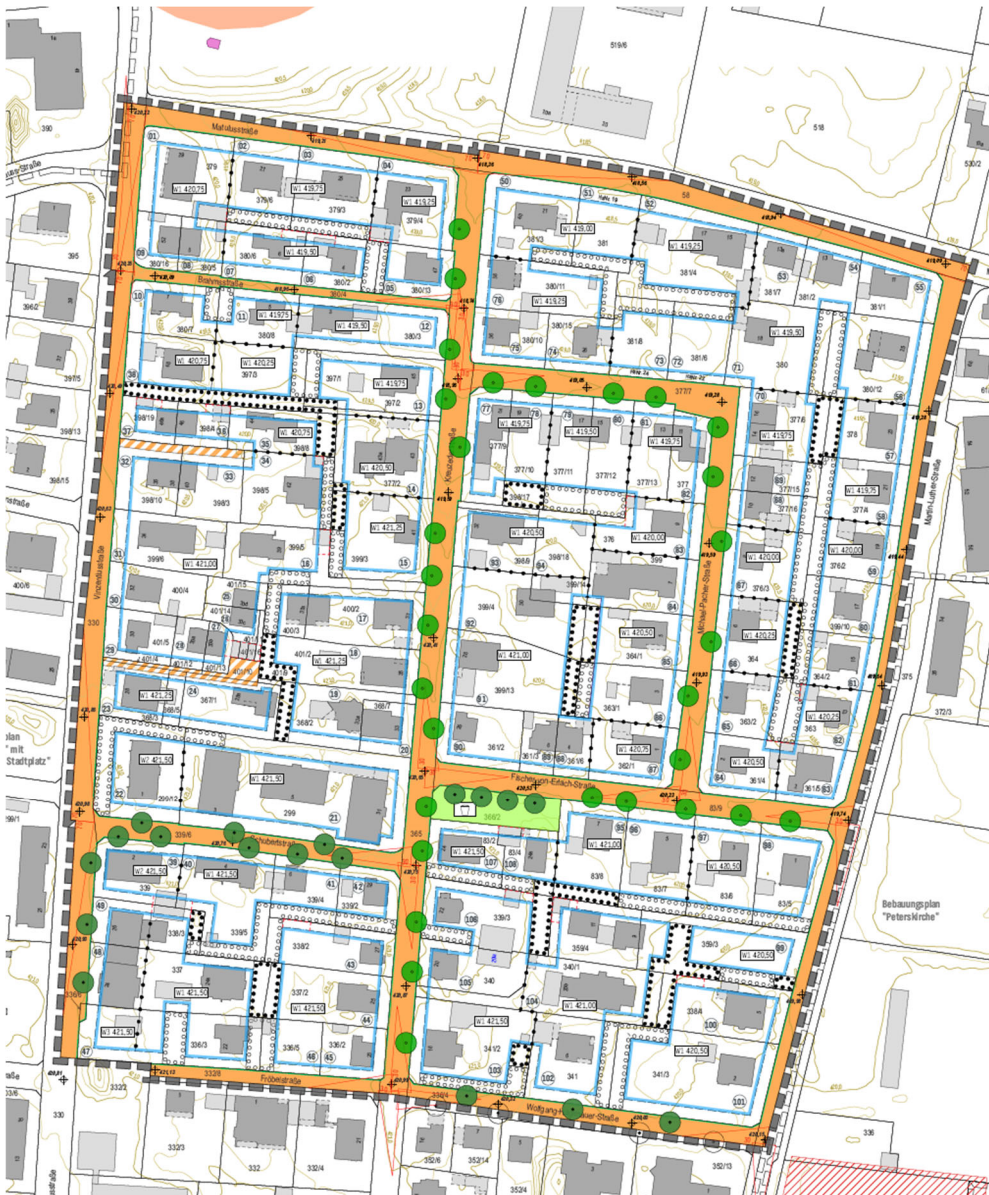
Mit der geplanten Neuaufstellung sollen die im Gebiet vorhandenen Potentiale für eine verträgliche Nachverdichtung nutzbar gemacht und eine energiesparende sowie klimagerechte Umgestaltung des Bestandes bei gleichzeitiger Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes ermöglicht werden.

Zweck der Planung ist die Schaffung weiteren Wohnraums, ohne dafür zusätzliche bisher nicht als Wohngebiet vorgesehene Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Der Geltungsbereich für die Neuaufstellung umfasst das überwiegend bebaute und von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des bisherigen Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld“ mit „Kirch- und Stadtplatz“.

Da es sich bei dieser Neuaufstellung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird sie im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -



**Auszug Lageplan des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ vom 19.11.2024**

Eine Erläuterung der Planung in der Sitzung erfolgt durch den Dipl.-Ing. Univ. Architekt Stadtplaner Herrn Brüderl.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19.11.2024 mit folgenden Änderungen:**

**Änderung der Planung im Hinblick auf die**

- **Festsetzung der Straßenbegleitender Bäume (Anzahl und Lage)**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

- die zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Bindung zum Erhalt/zu neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern (siehe Festsetzung Nr. 7.3 und 7.4), einseitige Korridore 5 m Breite und beidseitige Korridore jeweils 3 m
- Anpassung der Pflanzliste mit Beispiel für Bepflanzung (LPV, heimische Arten)

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

Es liegt der Entwurf für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.11.2024 vor (siehe Anlage 1-3 zu TOP 2).

Es liegen zudem noch weitere Unterlagen vor, die dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt werden:

- Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 19.11.2024 (siehe Anlage 4 zu TOP 2)

**Aus dem Gremium wird festgestellt, dass ein beschleunigtes Verfahren nur bei einer Fläche von 20.000 bis 70.000 Quadratmeter möglich sei. Im vorliegenden Fall seien es aber ca. 96.000 Quadratmeter.**

**Herr Brüderl antwortet darauf, dass für das beschleunigte Verfahren die zulässige Grundfläche relevant sei. Diese liege hier bei ca. 32.000 Quadratmeter, wodurch ein beschleunigtes Verfahren möglich sei.**

**Im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird die Meinung vertreten, dass man mit der Festlegung von Korridoren zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu weit in das Privateigentum eingreifen würde, da dies die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück einschränken würde. Zu den eingeplanten Bäumen im Straßenbereich ist man der Meinung, dass z.B. die Kreuzederstraße schon jetzt zugeparkt sei und dies zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrssituation führen würde.**

**Herr Brüderl antwortet darauf, dass die Grünflächen (Korridore) in Hinsicht auf die Größe so gewählt worden seien, dass diese die maximale bauliche Ausnutzung des Grundstückes nicht beeinflussen würde. Es sei auf den Grundstücken trotz der Korridore ausreichend Spielraum vorhanden, damit die maximale GRZ in Höhe von 0,4 ausgenutzt werden könne.**

**Aus den Reihen des Gremiums wird angemerkt, dass bei einer Dachbegrünung von Flachdächern zu befürchten sei, dass dann der bauliche Kostenaufwand höher sei.**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**Herr Brüderl antwortet darauf, dass ein Flachdach einen Beitrag zum Klimaschutz leisten könne. Dies müsse nicht zwangsläufig zu einer aufwändigeren und damit teureren Bauweise führen.**

**Zur Problematik des ruhenden Verkehrs und den Bäumen im Verkehrsraum führt Herr Brüderl aus, dass dies ein Problem sei, da früher weniger Stellplätze gefordert worden seien. Mit der bestehenden Stellplatzsatzung würde eine höhere Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken gefordert. Dies führe bei Baumaßnahmen dazu, dass sich die Situation auf den öffentlichen Flächen entspannen würde.**

**Von Seiten des Ausschusses wird nachgefragt, wie die Bäume im öffentlichen Straßenraum zu verstehen seien.**

**Frau Sogerer antwortet, dass im jetzigen Entwurf die Lage nicht fixiert sei, die Anzahl jedoch schon.**

**Darauf wird aus dem Gremium geantwortet, dass man die Bäume im Straßenraum kritisch sehe. Zudem seien dann auch die verlegten Leitungen usw. zu berücksichtigen. Zu den Korridoren wird bemängelt, dass zu viele Flächen in Hinsicht auf die Flächenausnutzung der privaten Grundstücke vorgegeben seien.**

**Herr Brüderl verdeutlicht, dass die Vorgabe der Korridore nur greifen würden, wenn man bisher nicht bebaute Flächen nutzen wolle. Dann müsse man einen Ausgleich schaffen. Die Form der Schaffung von Korridoren sei ein Ansatz. Der andere Ansatz wäre, dass man sich jeden Baum anschau. Und dann könne ggf. aufgrund der Lage des Baumes gar nicht gebaut werden. Zur Thematik der Straßenbäume schlägt Herr Brüderl vor, dass man im Bebauungsplan dies so festlege, dass die Anzahl und Lage der Straßenbäume von den örtlichen Verhältnissen abhängen. Dies könne man in den Bebauungsplan aufnehmen.**

**Von Seiten eines Ausschussmitgliedes ist man der Ansicht, dass beim Altbestand der Bebauung viel Grünfläche vorhanden sei. Wenn nun neu gebaut oder umgebaut werde, wolle man als Anlieger mit Altbestand schon, dass bei großen Neubauten auch gewisse Vorgaben bezüglich Grünflächen gegeben sind, da ansonsten das maximale ausgenutzt werde ohne Rücksicht auf Grünflächen.**

**Zu den Korridoren stellt Herr Brüderl klar, dass mit dem Richtwert von 100 Quadratmeter nicht 100 Quadratmeter Grundstücksfläche, sondern 100 Quadratmeter Korridorfläche gemeint seien.**

**Aus der Mitte des Gremiums vertritt man die Ansicht, dass sich der Großteil an der Größe der Korridore stören würde. Es stelle sich die Frage, ob die Korridore in dieser Größe sein müssten. Man müsse hier einen anderen Kompromiss finden, um zu vermeiden, dass durch die Vorgaben jemand nicht so groß bauen könne wie er das wolle.**



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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Herr Brüderl hält fest, dass es trotz der Festlegung der Korridorgrößen gewährleistet sei, dass die Grundstücke mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bebaut werden könnten. Es gebe daher durch die Korridore keine Einschränkung für die Bebauung. Es gehe darum Grünflächen zu bündeln. Baufläche gehe durch die Korridore nicht verloren. Die schlechtere Variante sei es, wenn man den Baumbestand festsetzen würde. Dies sei ein weit größerer Eingriff in das Privateigentum, da dann Baumaßnahmen aufgrund der Festsetzungen zum Baumbestand tatsächlich nicht möglich wären.

Im Gremium wird die vorgeschlagene Pflanzliste bemängelt. Diese sei sehr dünn. Es sei ggf. besser vorzugeben, was man nicht wolle. Es stelle sich die Frage wie die Pflanzliste ausgewählt worden sei und warum man das Korsett so eng schnüre.

Frau Sogerer antwortet, dass die Auswahl nach Verträglichkeit bezüglich Größe und heimischen Arten getroffen worden sei. Frau Sogerer schlägt aufgrund der Wortmeldung vor, dass man bei Sträuchern die Vorgabe „heimisch“ wähle und bei Bäumen die Pflanzliste des Landschaftspflegeverbandes vorgebe.

Herr Brüderl erläutert, dass aktuell eine Korridorbreite von 10 Metern (bei beidseitig anliegenden Grundstücken) bzw. 5 Meter (bei nur einem Grundstück im Korridor) vorgesehen sei. Herr Brüderl macht diesbezüglich den Vorschlag, dass man bei beidseitig anliegenden Grundstücken auf 8 Meter zurückgehen könne.

Aus dem Ausschuss wird vorgeschlagen, dass man auf 3 Meter pro Seite zurückgehen solle. Man solle zudem im Bebauungsplan festlegen, dass in dem Korridor in Hinsicht auf womöglich dann geringe Abstände zum Nachbarn Bäume innerhalb dieses Bereiches liegen dürften.

Herr Drechsler antwortet darauf, dass das nicht gehe, da die genauen Abstandsflächen im Ausführungsgesetz zum BGB geregelt seien und davon auch durch den Bebauungsplan nicht abgewichen werden könne.

Erster Bürgermeister schlägt aufgrund der Diskussion vor, dass man die Korridore auf 8 Meter Breite verkleinere. Bei Anliegen nur eines Grundstücks werde der Korridor auf 4 Meter Breite verringert. Die Anzahl und Lage der Straßenbäume solle im Bebauungsplan offenbleiben.

Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag zu a)

*„Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19.11.2024.“*

angepasst.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Aufgrund der Diskussion wurde der ursprüngliche Beschlussvorschlag zu b)

*„Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19.11.2024 durchzuführen.“*

angepasst.

**Beschluss:**

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19.11.2024 mit folgenden Änderungen:

Änderung der Planung im Hinblick auf die

- Festsetzung der Straßenbegleitender Bäume (Anzahl und Lage)
- die zeichnerische Festsetzung der Flächen mit Bindung zum Erhalt/zu neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern (siehe Festsetzung Nr. 7.3 und 7.4), einseitige Korridore 5 m Breite und beidseitige Korridore jeweils 3 m
- Anpassung der Pflanzliste mit Beispiel für Bepflanzung (LPV, heimische Arten)

**Abstimmungsergebnis:**

JA	7 Stimmen
NEIN	4 Stimmen

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ für das von der Matulus-, Martin-Luther-, Wolfgang-Hagenauer-, Fröbel- und Vinzentiusstraße begrenzte Gebiet auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19.11.2024 mit den heute beschlossenen Änderungen durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	10 Stimmen
NEIN	1 Stimmen

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

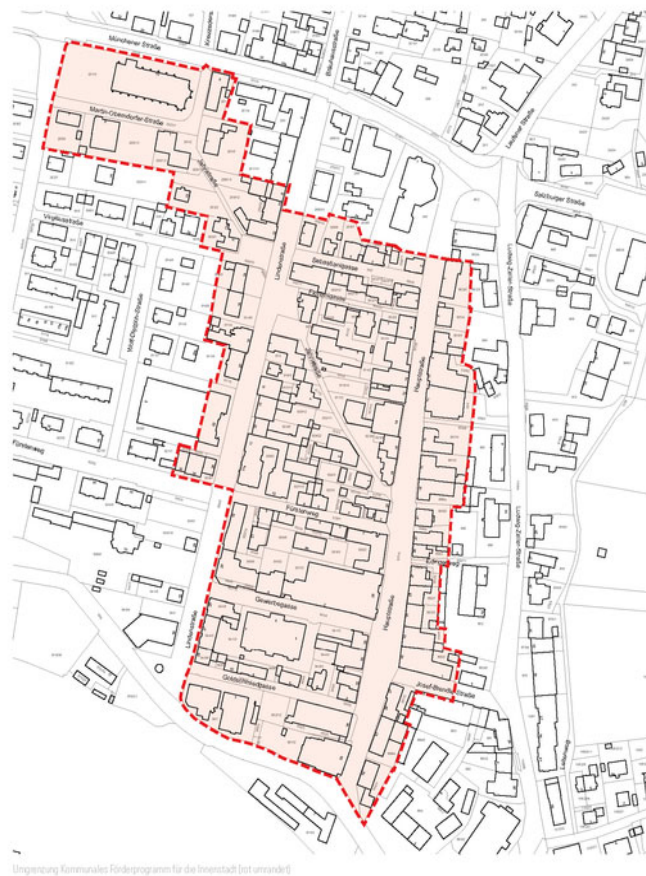
**3. Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 902/ 2 , Hauptstraße 6**

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** verlässt um 19:23 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 902/2, Hauptstraße 6**

Mit Beschluss vom 27.01.2020 beschloss der Stadtrat der Stadt Freilassing das Kommunale Förderprogramm gemäß der **Anlage 1 zu TOP 3**. Das Kommunale Förderprogramm trat am 01.02.2020 in Kraft.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „INNENSTADT FREILASSING“  
UMGRIFF GEBIET



Am 05.05.2023 ging erstmals der Antrag (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**) auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für die Fassadensanierung ein.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Aufgrund eines Wechsels der Hausverwaltung hat sich der Beginn der Sanierungsmaßnahme verzögert und wird nun nach erneutem Einreichen des Antrags durchgeführt.

Beschreibung der geplanten Maßnahme:

Das Gebäude der Hauptstraße 6 soll im Bereich des Eingangsbereiches zum Friseur Geschäft einen neuen Anstrich sowie neue Fenster (Schaufenster) und Vordächer bekommen.

Das aufgesetzte Schaufenster und das Vordach sollen jeweils durch Rückbau in die ursprüngliche Position gebracht und mit einer Glasüberdachung versehen werden

Der Bauherr möchte das Erscheinungsbild des Gebäudes in diesem Zuge ändern, um ein angepasstes ortstypisches Gestaltungsbild zu erreichen. Hierzu gab es eine Gestaltungsberatung durch Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH, welche in die Planung der Fassade eingeflossen ist.

Die Maßnahme liegt im Bereich „Zentrale Innenstadt“ und damit im Geltungsbereich des Gestaltungshandbuchs sowie im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms.

Die künftige Fassadengestaltung des Anwesens Hauptstraße 6 soll sich aufgrund der Lage in einem für Freilassing städtebaulichen wichtigen Bereich in das Entwicklungskonzept „Masterplan Innenstadt“ gemäß Gestaltungshandbuch integrieren. Hierzu fanden im Vorfeld Abstimmungen zwischen der Stadt Freilassing, dem Bauherrn sowie mit dem Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner statt.

Die vorgesehene Fassadensanierung folgt einem Gestaltungsvorschlag, der am 10.08.2023 durch das Büro Schirmer und Stadtplaner Architekten im Rahmen einer Gestaltungsberatung erarbeitet wurde (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**). Durch die Sanierungsmaßnahme ist insgesamt eine baugestalterische Aufwertung festzustellen. Förderfähig ist dabei die Fassadengestaltung abzüglich der Fassadendämmung, der Fassadenfarbton wird noch mit der Stadtverwaltung und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH im Rahmen von angebrachten Farbmustern abgestimmt werden.

Folgende förderfähige Maßnahmen sind vorgesehen:

- Rückbau des Vordaches mit Markise (nahezu über die gesamte Gebäudebreite, siehe Bestandsfoto)
- Rückbau der aufgesetzten Schaufenster (Kasten-Rahmenelement, nicht in die Fassadenebene integriert und ca. 10 – 15 cm hervorspringend; Fensterteilung: liegendes Fensterformat mit Oberlicht)
- Rückbau der Natursteinplatten (Annahme nach Darstellung)
- Rückbau einer Werbeanlage quer zur Fassade in Form eines Kastenrahmenelements (Mittelachse des Gebäudes)
- Anbringung eines neuen Glasvordaches über die gesamte Gebäudebreite
- Einbau neuer Schaufenster in die ursprüngliche Position (Anordnung in der

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

- Fensterlaibung)
- Fortsetzung der Putzfassade im Erdgeschoss und Wiederherstellung historischer Fassadengliederungselemente wie Gesimse, Ecklisenen, Fenstergewände (Annahme nach Darstellung)
- Akzentuierung des Sockels

Prüfung und Förderempfehlung:

Nach Eingang des Antrags erfolgte eine einvernehmliche Prüfung der Zuwendungsfähigkeit (**siehe Anlage 4 zu TOP 3**) sowie die Erarbeitung einer Stellungnahme (**siehe Anlage 3 zu TOP 3**) durch die Stadtplanung der Stadt Freilassing und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplanung, woraufhin eine Förderempfehlung erarbeitet wurde.

Im Rahmen der Fassadensanierung sind die Maler-/ Metallbauarbeiten förderfähig. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- € je Gesamtmaßnahme. Der Zuschuss beläuft sich auf voraussichtlich 15.000,00 Euro, da 30% diese überschreiten würden.

**Aus dem Ausschuss wird festgestellt, dass der Antrag bereits im Mai 2023 gestellt worden sei. Die Stellungnahme des Büros Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH sei bereits vom August 2023. Es stelle sich daher die Frage, warum erst jetzt ein Beschluss gefasst werde.**

**Frau Klinger antwortet, dass es einen Wechsel der Hausverwaltung gegeben habe und daher das Vorhaben erst jetzt weiterbearbeitet werden konnte.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Fassadensanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes, Hauptstraße 6 im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt zu fördern. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- €.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** kommt um 19:30 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

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

Die Bauherrin hat geänderte Antragsunterlagen eingereicht (**siehe Anlage 1-10 zu TOP 4**). Es ist weiterhin die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten vorgesehen – **die Situierung der Stellplätze wurde hier angepasst:**

- Das Gebäude mit E + 1 + 2 (2. OG als „nicht-VG“) ist mit einer Größe von 14,70 m x 13,30 m geplant.
- Wandhöhe: 6,45 m und Firsthöhe: 10,10 m
- Satteldach mit Dachneigung 30 °
- Gaube an der Ostseite sowie Gaube an der Westseite mit Balkon/Loggia
- Die erforderlichen 6 StPl sind als oberirdische StPl vorgesehen → **die Stellplätze wurden nach Süden verschoben**

Das geplante Bauvorhaben wurde bereits **dreimal** im Bau-, Umwelt- und Energieausschuss behandelt:

### **1. Antrag auf Vorbescheid vom 23.06.2023**

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wurden Fragen hinsichtlich Befreiungen für das Abrücken von der Baulinie, das Überschreiten der Baugrenze, das Einfügen der geplanten Grundfläche und Höhenentwicklung behandelt. In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 10.10.2023 wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für das geplante Bauvorhaben hat das Landratsamt BGL am 02.01.2024 einen Vorbescheid erlassen.

### **2. Antrag auf Baugenehmigung vom 22.12.2023**

Mit Unterlagen vom 22.12.2023 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht, welcher von der mit Vorbescheid genehmigten Planung des Gebäudes in Teilen wie folgt abwich: Die im Vorbescheidsverfahren behandelte Planung sah die Bebauung **an der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie** vor.

Im Bauantrag war vorgesehen, dass die Baulinie aufgrund der Anordnung des Treppenhauses mit 30 cm über eine Länge von 3,11 m überschritten wird.

Zudem waren zwei Carports an der Matulusstraße außerhalb der Baulinien und –grenzen geplant. Für die beiden Befreiungen wurde ein Antrag mit Begründung eingereicht.

- Dieser wurde in der Sitzung des BUEA am 16.07.2024 (einstimmig) abgelehnt.  
*Anmerkung: Die Carports waren in den Planunterlagen für den Vorbescheid nicht dargestellt. Im Vorbescheidsverfahren war das Thema Stellplätze nicht Antragsgegenstand.*

### **3. Antrag auf Baugenehmigung vom 13.08.2024**

Der Bauherr hatte sodann am 13.08.2024 einen geänderten Antrag auf Baugenehmigung eingereicht: Anstelle der Carports waren nunmehr nicht überdachte Stellplätze vorgesehen. Diese Stellplätze wurden im außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze sowie im Vorgartenbereich geplant.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

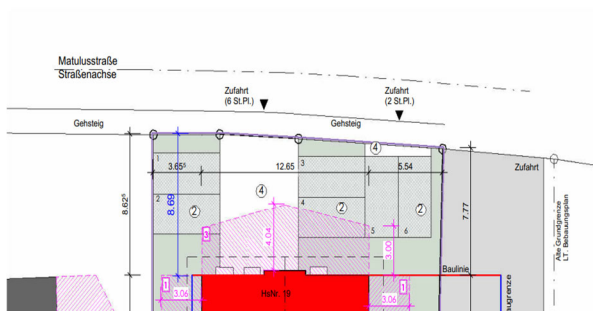
Vonseiten der Bauverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass bei den Nachbargrundstücken entlang der Matulusstraße ein unverbauter Bereich eingehalten ist. Mit der antragsgegenständlichen Situierung der Stellplätze würde die vorhandene gewachsene Struktur nicht mehr eingehalten.

- Auch der geänderte Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschuss am 08.10.2024 (einstimmig) abgelehnt.

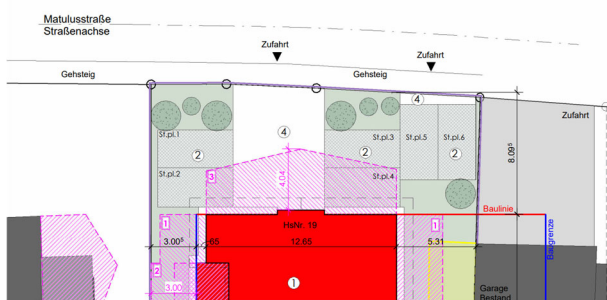
Die Bauherrin hat in Rücksprache mit der Bauverwaltung den Antrag dahingehend geändert, dass die erforderlichen sechs unüberdachten Stellplätze weiter südlich zum Gebäude verschoben werden und damit eine Bepflanzung nördlich der Grundstücksgrenze zur Matulusstraße hin erfolgen kann.

Damit wird das städtebauliche Element eines unverbauten Vorgartens entlang der Matulusstraße und so das bestehende Ort- und Straßenbild eingehalten.

Des Weiteren wurde im Eingabeplan „Lageplan, Abstandsflächen + GRZ und GFZ“ die Kennzeichnung der Anzahl beider Zufahrten zum Baugrundstück angepasst:



Auszug Eingabeplan vom 09.08.2024

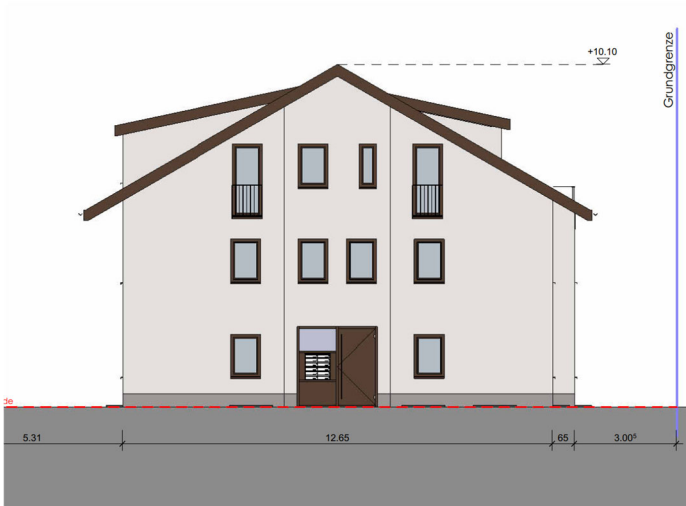


Auszug Eingabeplan vom 17.10.2024

Zudem wurde der Eingabeplan „Ansichten“ geändert, da insgesamt 12 Briefkästen dargestellt waren. Nachdem mit der vorliegenden Eingabeplanung die Errichtung von drei Wohnungen vorgesehen ist, wurde die Anzahl der Briefkästen auf drei Briefkästen im Plan „Ansichten“ angepasst.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -



09.08.2024



Auszug Eingabeplan „Ansichten“ vom 17.10.2024

Auszug Eingabeplan „Ansichten“ vom

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück Matulusstr. 19 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens 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), Baufenster (blau) sowie eine Baulinie (rot) fest.

1.

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 Sicht der Bauverwaltung besteht hier die Möglichkeit, hier von den Festsetzungen zu befreien. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung von der festgesetzten Baulinie.*



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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

2.

Die Lage für die erforderlichen sechs unüberdachten Stellplätze für die drei Wohneinheiten wurde angepasst. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing sind für die 3 geplanten Wohneinheiten insgesamt 6 Stellplätze erforderlich (Ziffer 1.2: 1,5 StPl je Wohnung zusätzlich je 3 angefangene Wohnungen 1 Besucherstellplatz).

Die Stellplätze wurden nunmehr südlich zum Hauptgebäude hin verschoben. Somit kann ein unverbauter Bereich an der Matulusstraße eingehalten werden. Die geänderte Lage der Stellplätze mit Einhaltung eines unverbauten Bereichs entlang der Matulusstraße entspricht städtebaulich den Vorgaben des Bebauungsplans.

Ergänzend wird vonseiten der Bauverwaltung darauf hingewiesen, dass Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO (1962) für den hier maßgeblichen Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Fassung vom 12.08.1960 nicht relevant ist, da die Vorschrift aus der BauNVO erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans in Kraft getreten ist. Somit gilt hier für die Errichtung von Stellplätzen bis zur Einführung der BauNVO 1962 die Reichsgaragenordnung.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 28.10.2024 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Fassung vom 13.08.2024, mit zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 17.10.2024, auf dem Grundstück Fl.Nr. 381/0, Matulusstr. 19 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>5 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>6 Stimmen</b>

**Abstimmungsbemerkung:**

**Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.**

**5. Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses um einen zweigeschossigen Anbau, sowie Abbruch zweier Doppelgaragen und Neuerrichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1481/10, Enzianstr. 25**

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

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 1481/10, Enzianstr. 25 eine energetische Sanierung und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses um einen

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

zweigeschossigen Anbau sowie den Abbruch zweier Doppelgaragen und die Neuerrichtung einer Doppelgarage.

Der Anbau weist eine Länge von 5,25 m sowie eine Breite von 10,12 m auf und soll zweigeschossig errichtet werden.

Aus der Anlage ist der Eingabeplan ersichtlich (**siehe Anlage 1 zu TOP 5**).

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung – Stellungnahme der Bauverwaltung:**

*Das Baugrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im sog. Innenbereich. Das Vorhaben ist somit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).*

*Um ein privilegiertes Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt es sich vorliegend nicht, da keiner der dort genannten Tatbestände erfüllt ist. Vielmehr handelt es sich um ein „sonstiges Vorhaben“ (§ 35 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 35 Abs. 3 BauGB und § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB).*

*Folgende Tatbestandsmerkmale sind im Rahmen der Erfüllung einer Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB maßgeblich:*

*„die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:“*

*§ 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe a) BauGB – **das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden:** Für das bestehende Gebäude ist ein Bauantrag („Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit 2 Garagen“) im Jahr 1968 eingereicht worden, welcher mit Bescheid vom 09.05.1969 genehmigt wurde.*

*§ 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe b) BauGB – **die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen:***

*Die Angemessenheit der Erweiterung hat die im Gesetz genannten zwei Bezugnahmen und ist in Beziehung zum Schutz des Außenbereichs zu setzen.*

*Zunächst ist zu prüfen, ob die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen ist.*

*Das bestehende Gebäude weist eine Länge von 12,96 m, eine Breite von 10,12 m und eine Grundfläche von 131 m<sup>2</sup> auf; der Anbau hingegen eine Länge von 5,25 m, eine Breite von 10,12 m und eine Grundfläche von 53,13 m<sup>2</sup>. Des Weiteren gilt u.a. nach geltender Rechtsprechung eine Erweiterung als nicht angemessen, wenn durch diese ein Doppelhaus entsteht. Doppelhäuser i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Da vorliegend nur eine Eingangstür vorgesehen ist und die*

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

*Kellerräume gemeinsam genutzt werden, ist eine typische Grundstückstrennung, wie bei Doppelhäusern üblich, gemäß vorliegender Planung nicht möglich. Der Charakter eines Doppelhauses ist somit nicht gegeben.*

*In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob die Erweiterung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Angemessen ist eine Erweiterung, wenn sie der angemessenen Wohnraumversorgung der Familienangehörigen dient. Dabei ist auf die objektiven Verhältnisse abzustellen. In Hinblick auf die Angemessenheit verweisen Urteile und Kommentare auf den § 39 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG). Dieses Gesetz wurde allerdings durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) im Jahr 2001 ersetzt. Zu berücksichtigen ist, dass die Wohnungsgrößen im WoFG nicht konkret bestimmt sind, sondern dies den Förderbestimmungen der Länder überlassen ist. Soweit daher ein Land ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz hat und auf Grund dessen Wohnungsgrößen bestimmt sind, können diese für die Zwecke der Feststellung der Angemessenheit der Wohnbedürfnisse herangezogen werden; im Übrigen können die Flächen im § 39 II. WoBauG als Richt- bzw. Orientierungswert herangezogen werden.*

*Gemäß Art. 12 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) muss die Größe des Wohnraums entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen sein. Der Freistaat Bayern hat somit nicht von einer konkreten Festlegung von Wohnflächen Gebrauch gemacht, so dass lediglich die in § 39 II. WoBauG genannten Wohnflächen als Orientierungswerte herangezogen werden können. Hiernach sind 200 m<sup>2</sup> für ein Familienheim mit zwei Wohnungen angemessen. Allerdings darf keine Wohnung die Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> übersteigen. Zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen beruflichen Bedürfnisse können zusätzlich 10-15 m<sup>2</sup> angesetzt werden.*

*Laut der eingereichten Wohnflächenberechnung weist Wohnung 1 eine Fläche von 138,4 m<sup>2</sup> und Wohnung 2 eine Fläche von 135,8 m<sup>2</sup> auf. Beide Familien benötigen je einen Büroarbeitsplatz, da in Homeoffice gearbeitet wird. Folgende Wohnflächen ergeben sich nach Abzug der jeweiligen Büroarbeitsplätze:*

*Wohnung 1:  
138,4 m<sup>2</sup> - 13,7 m<sup>2</sup> = 124,7 m<sup>2</sup>*

*Wohnung 2:  
135,8 m<sup>2</sup> - 11,6 m<sup>2</sup> = 124,2 m<sup>2</sup>*

*Die Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> je Wohnung wird somit nicht überschritten.*

*Gemäß den Orientierungswerten des II. Wohnbaugesetzes kann eine Wohnfläche von insgesamt 230 m<sup>2</sup> für zwei Wohnungen zzgl. der Berücksichtigung von beruflichen Bedürfnissen angemessen sein. Die Wohnfläche des geplanten Vorhabens ergibt in Summe 274,20 m<sup>2</sup>. Somit liegt eine Überschreitung von 44,2 m<sup>2</sup> vor. Da es sich lediglich um Orientierungswerte handelt, die herangezogen werden können, kann von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen werden.*

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**§ 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe c) BauGB – bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird:**

*Das Gebäude soll von den beiden Kindern des Eigentümers und dessen Familien genutzt werden.*

*Die Erschließung ist über die Enzianstraße gesichert.*

Doppelgaragen:

*Für das geplante Bauvorhaben werden insgesamt vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing.*

*Wie aus dem Eingabeplan ersichtlich, werden zwei genehmigten Doppelgaragen abgebrochen. Anstelle dieser soll nun eine Doppelgarage errichtet werden.*

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das gemeindliche Einvernehmen für das vorliegende Bauvorhaben erteilt werden kann.*

**Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob beim Grundstück mit der Flurnummer 1482/5 das obere Eck tatsächlich Privatgrund sei. Dies solle überprüft werden, da ansonsten ggf. die öffentliche Straßenfläche über Privatgrund verlaufen könnte.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses um einen zweigeschossigen Anbau, sowie Abbruch zweier Doppelgaragen und Neuerrichtung einer Doppelgarage vom 16.04.2024 mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 21.10.2024 auf dem Grundstück FlNr. 1481/10, Enzianstr. 25 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**6. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der Nutzungsänderung von Kindergarten auf Essensausgabe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1287/3 Schlenkenstr. 7**

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

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung für das Gebäude Schlenkenstr. 7: Die Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens „Villa Sonnenschein“ sollen für eine Essensausgabe für die Bundespolizei genehmigt werden.

Im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens im Juni 2024 wurde bereits eine Teil-Nutzungsänderung für das Gebäude angezeigt. Des Weiteren wurde für die Errichtung eines WC-Containers sowie für die Erweiterung von Stellplätzen eine isolierte Befreiung erteilt.

Mit der nunmehr eingereichten Planung sollen die noch nicht für eine Essensausgabe genehmigten Räume auch umgenutzt werden, **siehe Anlagen 1-3 zu TOP 6**.

Bisher sind 39 Sitzplätze, die Räume für die Essensausgabe sowie sanitäre Einrichtungen im Gebäude untergebracht. Des Weiteren wurde auf dem Grundstück ein WC-Container errichtet. Es ist beabsichtigt, dass weitere 44 Sitzplätze im Gebäude für die Erweiterung der Essensausgabe zur Verfügung gestellt werden.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

*Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans „Staufenstraße“, hier: 1. BPÄ bzw. 3. BPÄ (lediglich textliche Änderung der Festsetzung betreffend Kniestock).*

*Es handelt sich um einen qualifizierten B-Plan. Bei der vorgesehenen Nutzung als Essensausgabe handelt es sich jedoch um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO, weshalb ein Bauantrag für die Nutzungsänderung notwendig ist.*

*Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des B-Plans und einer gesicherten Erschließung.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Festsetzung MI – Essensausgabe wird hier als zulässiger „sonstiger Gewerbebetrieb“ bzw. als „Schank- und Speisewirtschaft“ im MI bewertet) und des Maßes der baulichen Nutzung (keine Veränderung am Bestandsgebäude) eingehalten.*

Aus dem eingereichten Stellplatznachweis lässt sich entnehmen, dass die Ziffer 6.1 Gaststätten (je 20 m<sup>2</sup> Gastraumfläche) für die Berechnung der Stellplätze zu Grunde gelegt wurde. Demnach sind für die geplante Nutzungsänderung rechnerisch insgesamt 12 Stellplätze notwendig. Diese werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 01.10.2024 zur Erweiterung der Nutzungsänderung von Kindergarten auf Essenausgabe in der Fassung vom 09.08.2024, mit zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 04.10.2024, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1287/3, Schlenkenstr. 7 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl. Nr. 326/0, Eichetstr. 6 - abgesetzt -**

*Dieser Punkt wurde abgesetzt.*

**8. Wiederbehandlung des Antrags auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1790/8, Breslauer Straße**

In der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 05.11.2024 wurde der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1790/8, Breslauer Straße behandelt. Seitens der Bauverwaltung ist der Beschlussvorschlag unterbreitet worden, das gemeindliche Einvernehmen für dieses Bauvorhaben aufgrund der Baugrenzenüberschreitung durch die Außentreppe mit Lichtgraben, zu verweigern. Seitens des Gremiums wurde dieser Beschlussvorschlag abgelehnt.

Die Bauverwaltung soll nun beauftragt werden, das gemeindliche Einvernehmen für dieses Bauvorhaben zu erteilen, da die Ablehnung des Verwaltungsvorschlages noch kein Einvernehmen darstellt.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung des Einfamilienhauses vom 04.03.2024 mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 22.03.2024 und den zuletzt nachgereichten Unterlagen am 15.10.2024, auf dem Grundstück FINr. 1790/8, Breslauer Straße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

**9. Informationen und Anfragen**

**9.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 29.10.24-18.11.24 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 9.1** beigefügt.

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

**9.2 Information zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl. Nr. 326/0, Eichetstr. 6**

Der Antrag auf Baugenehmigung ist am 17.10.2024 im Landratsamt BGL eingegangen. Die Beteiligung der Stadt Freilassing ging bei der Stadt Freilassing am 11.11.2024 ein. Aufgrund fehlender Unterlagen wurde die Beteiligung der Stadt Freilassing am 19.11.2024 vom Landratsamt zurückgenommen.

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

**9.3 Zustand Geh- und Radweg an der Industriestraße**

**Stadtratsmitglied Ehrmann** berichtet, dass der Zustand des Geh- und Radweges in der Industriestraße immer schlechter werde. Der Niveauunterschied in den Einmündungsbereichen zwischen Straße und Geh- und Radweg sei in so schlechtem Zustand, dass hier für einen Radfahrer entsprechende Schwellen vorhanden seien. Mit einer Verbesserung wollte man zuerst bis zum Breitbandausbau warten. Dies sei ja nun gestorben.

**Herr Egger** erläutert, dass es hier eine Änderung gegeben habe. Bisher sei die Nutzung des Geh- und Radweges für den Radfahrer verpflichtend gewesen. Dies sei nun geändert worden. Der Radfahrer könne nun selbst entscheiden, ob der Geh- und Radweg oder die Straße genutzt werde.

**Stadtratsmitglied Ehrmann** bittet darum, dass der Geh- und Radweg in Hinsicht auf die bauliche Verkehrssicherheit überprüft werde.

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

#### 9.4 Möglichkeit zum Parken für Eltern vor dem Vinzentiuskindergarten

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** berichtet davon, dass Eltern bei der Abgabe Ihrer Kinder vor dem Vinzentiuskindergarten Strafzettel erhalten hätten. Es stelle sich die Frage, warum dies nun nicht mehr erlaubt sei. Man solle hier prüfen, ob man eine Kiss & Ride –Zone einrichten könne.

**Herr Egger** erläutert, dass auf der Seite des Kindergartens vor dem Kindergarten ein abgesenkter Bordstein vorhanden sei. Hier dürfe man nach der Straßenverkehrsordnung nicht parken und das sei auch schon immer so gewesen. Hier habe sich nichts geändert.

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** bittet darum zu prüfen, ob es in diesem Bereich Möglichkeiten geben würde.

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

#### 9.5 Bettler in Neuhofham

**Stadtratsmitglied Helminger** berichtet davon, dass im Bereich Neuhofham kürzlich Bettler von Haus zu Haus unterwegs gewesen seien und bittet um Auskunft, ob von Seiten der Stadt Freilassing etwas unternommen werden könne, bzw. was man tun solle.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass am besten sofort die Polizei informiert werden solle, wenn Bettler von Haus zu Haus ziehen würden.

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

#### 9.6 Herstellung der Auenstraße nach Abschluss der Hochbaumaßnahme

**Stadtratsmitglied Kinzel** fragt nach, wann im Bereich der Auenstraße 2 der seitliche Bereich asphaltiert werde. Dies sei aktuell noch Kiesbelag. Es stelle sich auch die Frage, ob dies dann Straßenfläche sei, da aktuell hier regelmäßig Fahrzeuge parken würden und der Bereich ohnehin sehr schmal sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass der Bereich der aktuell noch aus Kiesoberfläche bestehe, asphaltiert werde und Straßenfläche sei bzw. bleibe.

**Herr Kinzel** bittet darum, dass hier ein Parkverbot errichtet werde, damit in diesem Bereich keine Fahrzeuge parken würden.

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



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

Sitzung Nr. 12  
vom 26. November 2024  
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 19:55 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 14.01.2025 genehmigt.

Freilassing, 16.01.2025  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

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