

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

| | | |
|-------------------|---------------------|--------------|
| Stadtratsmitglied | Julia Albrecht | |
| Stadtratsmitglied | Thomas Ehrmann | |
| Stadtratsmitglied | Walter Hasenknopf | |
| Stadtratsmitglied | Michael Helminger | |
| Stadtratsmitglied | Robert Judl | ab 15:02 Uhr |
| Stadtratsmitglied | Manfred Mertl | |
| Stadtratsmitglied | Stefanie Riehl | |
| Stadtratsmitglied | Edeltraud Rilling | |
| Stadtratsmitglied | Christine Schwaiger | |
| Stadtratsmitglied | Stefan Standl | |

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Natalie Zettl, Sabina Ljubec, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:39 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. 11
vom 29. November 2022
- 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 20.09.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.10.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 3. Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Ergänzung von Dachaufbauten/Dachloggien auf dem Grundstück F1St Nr. 259/32, Lindenstraße 10**
- 4. Informationen und Anfragen**
 - 4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 4.2 Hinweisschilder Richtung Friedhof**
 - 4.3 Dachsanierung beim Feuerwehrhaus**
 - 4.4 fehlende Beleuchtung in der Tiefgarage am Salzburger Platz**

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. 11
vom 29. November 2022
- 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 20.09.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 20.09.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.10.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 12.10.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

3. Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Ergänzung von Dachaufbauten/Dachloggien auf dem Grundstück F1St Nr. 259/32, Lindenstraße 10

Stadtratsmitglied Judl kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung des Bauantrages zu Grunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Der Antragsteller beabsichtigt den Ausbau eines Dachgeschosses am bestehenden Gebäude Lindenstr. 10 (siehe **Anlage 1 zu TOP 3**) sowie den Einbau von Dachaufbauten/Dachloggien (siehe **Anlagen 2 und 3 zu TOP 3**). Die im Gebäude Lindenstr. 10 bestehende Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss soll um die neu ausgebauten Räume im Dachgeschoss erweitert werden. Die Wohnfläche vergrößert sich von bisher ca. 33 m² auf ca. 130 m².

Das bestehende Gebäude Lindenstr. 10 wurde als Wohn- und Geschäftshaus mit acht Wohnungen, drei Ladeneinheiten und einer Tiefgarage mit Bescheid vom 08.07.1992 genehmigt. Aus den Bestandsunterlagen lässt sich entnehmen, dass das Dachgeschoss bislang nicht ausgebaut ist.

Der Bauantrag ist bereits am 01.03.2022 eingegangen. Der Antrag konnte allerdings erst nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen abschließend geprüft werden. Zuletzt wurden am 26.10.2022 Unterlagen nachgereicht.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ecke Münchener Straße – Lindenstraße“ in der Fassung der 3. Bebauungsplanänderung (rechtskräftig seit 03.08.1993).

Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich Bauweise, Art der baulichen Nutzung, zulässiges Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform sowie Baugrenzen eingehalten.

Der beabsichtigte Ausbau des Dachgeschosses sowie der Einbau von Dachaufbauten und -loggien widerspricht jedoch den Festsetzungen hinsichtlich der Bauform und der unzulässigen Errichtung von Dachauf- und -ausbauten.

Es wurde dazu ein Antrag auf Befreiung zum Ausbau des Dachgeschosses eingereicht.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

Der Antrag wird wie folgt begründet:

„Die angrenzenden Gebäude (Lindenstr. 12) wurden bereits im Dachgeschoss ausgebaut und mit Stehgauben versehen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses des Gebäudes Lindenstr. 10 wird neuer Wohnraum geschaffen und damit der Außenbereich geschont. Der Eingriff in das städtebauliche Gefüge ist minimal. Die Kubatur des Gebäudes ändert sich nicht. Das Gebäude bleibt als solches erhalten und der Dachgeschossausbau ist nicht wahrnehmbar.“

Aus Sicht der Bauverwaltung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da bereits bei dem Nachbargebäude Lindenstr. 12 das Dachgeschoss ausgebaut und Stehgauben eingebaut wurden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

Das Baugrundstück befindet sich zudem im Bereich „Zentrale Innenstadt“ und damit im Geltungsbereich des Gestaltungshandbuchs der Stadt Freilassing.

*Im Rahmen der Antragsprüfung wurde die Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH beteiligt. Es liegt dazu folgende Beurteilung zur städtebaulichen Verträglichkeit/Baugestaltung für die Dachaufbauten – Ansicht Ost / Lindenstraße vor (siehe **Anlage 4 zu TOP 3**):*

„Die geplanten Dachaufbauten überschreiten die maximale Breite von 1,5 m sowie die Gesamtlänge aller Dachaufbauten von einem Drittel der Gebäudelänge. Das Fensterformat entspricht nicht den Empfehlungen gut proportionierter Dachgauben mit einem Seitenverhältnis von 1:1,2 bis 1:1,4. Wünschenswert wäre eine Anpassung der Planung entsprechend der Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs. Anstelle der zwei breiten Gauben sollten Einzelgauben vorgesehen werden.

Gestaltungsempfehlung für Dachaufbauten:

- *Gaubenbreite max. 1,5 m*
- *Gesamtlänge aller Dachaufbauten $\leq 1/3$ der Gebäudelänge*
- *Gaubenfenster ca. 20 % kleiner als die die Fassade bestimmenden Fenster*
- *Gaubenfenster in stehendem Format mit einem Seitenverhältnis von 1:1,2 bis 1:1,4*
- *Eindeckungsmaterial für Dach und Dachbauten gleichartig*
- *bei Metalleindeckung Kupfer oder dunkel beschichtetes Blech bevorzugen*
- *schmale Ansichtsbreiten von Gaubenwange / Gaubendach“*

Des Weiteren liegt folgende Empfehlung zur städtebaulichen Verträglichkeit/Baugestaltung für die Dachloggia – Ansicht West / Hofseite vor:

„Private Freisitze in Form von Dachloggien können die Wohnqualität erheblich steigern. Durch erforderliche Einschnitte in die Dachfläche sind hier jedoch nachteilige Auswirkungen auf die Dachlandschaft zu berücksichtigen. Dachloggien sollten zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nur in der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachfläche vorgesehen werden und sind dieser deutlich unterzuordnen.

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

*Aufgrund der Stellungnahme der Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH wurde am 26.10.2022 ein geänderter Plan mit Darstellung der Ansichten eingereicht (siehe **Anlage 5 zu TOP 3**). Es werden zwei Varianten zur Gestaltung der Dachgauben dargestellt:*

- *Variante 1: Gestaltung der Gauben gemäß Eingabeplan*
- *Variante 2: Gestaltung der Gauben gemäß Empfehlung Schirmer Architekten und Stadtplaner GmbH*

Durch die Vergrößerung der Wohnung wird kein weiterer Stellplatz notwendig.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses erteilt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben bestehen unterschiedliche Varianten (siehe **Anlage 4 zu TOP 3**):

1. Variante 1: Wunsch des Bauherrn.
Variante 2: Anlehnung an die Empfehlung von Prof. Schirmer. Dabei werden die Gauben zusammengefasst.
2. Variante 3: Der Gestaltungsvorschlag von Prof. Schirmer (siehe **Anlage 5 zu TOP 3**).

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird um Entscheidung gebeten.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass dem Wunsch des Bauherrn weitestgehend entsprochen werden sollte, da nur ein „geschultes Auge“ die Anordnung der Dachgauben als nicht passend sehen würde. Durch den Ausbau des Dachgeschosses werde zusätzlicher Wohnraum geschaffen und dies sollte unterstützt werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Dachgauben von der Lindenstraße aus ersichtlich seien und nicht vergleichbar mit den anderen vorhandenen Häusern seien. Das Gestaltungshandbuch sei als „roter Faden“ für die Gestaltung der Innenstadt aufgestellt worden und sollte auch eingehalten werden. Aus diesem Grund sei der Auftrag an den Bauherrn herangetragen worden, weitere Varianten auszuarbeiten, die dem Gestaltungshandbuch entsprechen würden.

Seitens des Gremiums wird das Gestaltungshandbuch als sinnvoll erachtet. Vorliegend seien größere Gauben in Ordnung, um möglichst viel Wohnraum schaffen zu können. Es sollte jedoch eine weitere Variante ausgearbeitet werden.

Im Gremium ist man sich darüber einig, dass die Variante 3 dem Gestaltungshandbuch entsprechen würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Variante 3 schwierig in der technischen Umsetzung sei.

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

Im Gremium wird aufgeführt, dass die von Prof. Schirmer erarbeitete Variante optisch die beste sei, diese wie dargestellt, jedoch nicht umsetzbar wäre. Die vom Bauherrn gewünschte Variante 1 hinsichtlich der Gauben sei vermutlich auch aufgrund der Kostenfrage gewählt worden. Eine Gaubenbreite von 1,50 m könnte ein Problem bzgl. Belichtung darstellen. Der Vorschlag mit den Fenstern im Hochformat sollte seitens des Planers weiterverfolgt werden.

Seitens des Gremiums wird geäußert, dass durch die Variante 2 ebenfalls die Grundsätze des Gestaltungshandbuchs weitestgehend eingehalten seien und keine Nachteile hinsichtlich Wohnraum und Belichtung erkennbar seien.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass die Variante 3 mit Einzelgauben um einiges kostenintensiver wäre und auch Wohnraum eingebüßt würde.

Erster Bürgermeister Hiebl schlägt aufgrund der Diskussion vor, heute keine Entscheidung zu fällen, da keine Variante eine mehrheitliche Zustimmung finden würde. Es sollte der Auftrag weitergegeben werden, eine weitere Variante, angelehnt an Variante 1, mit den heutigen Anregungen (Fenster im Hochformat, andere Gliederung der Fenster) zu erarbeiten.

Im Gremium wird betont, dass heute schon ein Beschluss gefasst werden sollte, in welche Richtung es gehen solle, um dem Bauherrn ein Signal geben zu können, dass dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt würde.

Darauf wird seitens des Gremiums entgegnet, dass erst eine Entscheidung getroffen werden könne, wenn eine weitere Variante vorgestellt würde.

Im Gremium wird darum gebeten, über die vorliegenden Varianten abzustimmen, um sicher zu sein, dass wirklich keiner Variante mehrheitlich zugestimmt würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück FlstNr. 25932/0, Lindenstr. 10, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Gestaltung der Dachgauben soll nach Variante 1 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|------------------|
| JA | 3 Stimmen |
| NEIN | 8 Stimmen |

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück FlstNr. 25932/0, Lindenstr. 10, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Gestaltung der Dachgauben soll nach Variante 2 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

JA 3 Stimmen
NEIN 8 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück FlstNr. 25932/0, Lindenstr. 10, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Gestaltung der Dachgauben soll nach Variante 3 erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

JA 0 Stimmen
NEIN 11 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

4. Informationen und Anfragen

4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 03.11.-21.11.2022 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 4.1** beigefügt.

Stadtratsmitglied Schwaiger würde gerne wissen, warum der Bauantrag zum Erstellen einer E-Ladestelle in der Sägewerkstraße 15 so viel Zeit in Anspruch genommen hätte, da dieser bereits am 28.04.2022 eingegangen sei.

Frau Ljubec erklärt, dass einige Unterlagen nachgefordert werden mussten und es Probleme bzgl. der Leitungen gegeben hätte.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.2 Hinweisschilder Richtung Friedhof

Stadtratsmitglied Hasenknopf stellt die Frage, ob es möglich wäre am Salzburger Platz und an der BGL 2 Hinweisschilder in Richtung Friedhof anzubringen, damit auch ortsfremde Personen den Weg zum Friedhof leichter finden würden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies mit dem Staatlichen Bauamt geklärt werden müsste, da die Zuständigkeit für die angesprochenen Straßen beim Staatlichen Bauamt liegen würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.3 Dachsanierung beim Feuerwehrhaus

Stadtratsmitglied Hasenknopf verweist auf die durchgeführte Dachsanierung beim Feuerwehrhaus und führt auf, dass das Dach immer noch nicht ganz dicht sei. **Herr Hasenknopf** würde gerne wissen, ob die ausführende Firma dafür in irgendeiner Weise belangt werden könnte.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

4.4 fehlende Beleuchtung in der Tiefgarage am Salzburger Platz

Stadtratsmitglied Schwaiger weist darauf hin, dass in der Tiefgarage Salzburger Platz dringend eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen werden sollte, da es hier stockfinster sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass hierfür bereits Mittel im Haushalt 2023 eingeplant seien.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 11
vom 29. November 2022
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 15:39 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 17.01.2023 genehmigt.

Freilassing, 05.12.2022
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.