

**Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ der Stadt Freilassing**

Im Rahmen der Veröffentlichung vom 23.12.2024 bis 10.02.2025 sind 7 Schreiben von 5 unterschiedlichen Verfassern eingegangen.

1. Lorenz u. Werner Malbrecht	
Schreiben vom 24.01.2025 (in der Besprechung am 27.01.2025 dem Ersten Bürgermeister persönlich übergeben)	Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag
<p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Hiebl, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,                      auf unserer Parzelle 99 (Fl.Nr. 359/3) ist ein 5m breiter Grünkorridor mit erhaltenswertem Baumbestand eingetragen. Der Baumbestand befindet sich auf dem Nachbargrundstück 100 (Fl.Nr.338/3) nach dessen Garage und nicht auf unserer Seite.                      Die Nachbarparzellen 100 (Fl.Nr. 338/4), 101(Fl.Nr.341/8) und 102(Fl.Nr. 341) sind auf der Südseite gänzlich von Korridoren freigehalten.                      Ein einseitiger Korridor von 5m Breite ist bei einer Grundstücksbreite von 21m und 3m Zufahrtsbreite unverhältnismäßig (ca. 330qm Korridor bei ca. 1000qm Grundstücksfläche). Als einer der hauptbetroffenen Anlieger ergibt sich dadurch für uns eine erhebliche Beeinträchtigung und Abwertung des Grundstücks. Die Bildung der beiden Gebäude (14m*11,5m) wäre dann nicht möglich (keine Terrassen), vgl. Anlage.                      Auch eine Tiefgaragenoption, wie von der Stadtplanung gern gesehen, ist dann nicht durchführbar.                      Durch einen 5m breiten Korridor vergrößert sich die Abstandsfläche. Dies widerspricht dem Sinn der BayBO (0,4 H, mind.3m), die ja eine Reduzierung der früheren Abstandsflächen vorsieht. Unsere Planung erreicht eine GRZ von ca. 0,54 und ist lt. Architekturbüro für eine Grundstücksgröße von ca. 1000 qm angemessen; im Vergleich dazu hat das Nachbargebäude 104 (Fl.Nr. 340/1) eine GRZ von 0,7.                      In Mittelzentren ist eine GRZ von 0,6 bereits Standard, lt. Herrn Hiebl ist Freilassing Oberzentrum.</p>	<p><b>Kommentierung</b>                      Das Schreiben ist, um einzelne Sätze ergänzt, mit Datum vom 07.02.2025 erneut eingegangen.                      Daher ist es ausreichend, das Schreiben vom 07.02.2025 zu behandeln.</p> <p>s. 2.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 1</b>                      s. 2.</p>

<p>Bei mehreren Parzellen im Gebiet Mitterfeld Ost sind trotz ausreichend Freiflächen nur kleine oder gar keine Korridore ausgewiesen. Durch den Passus, „bauliche Anlagen sind nicht zulässig“, können im Korridorbereich auch keine Spielanlagen aufgestellt werden.</p> <p>Aus all diesen Gründen ersuchen wir den Bauausschuss im Rahmen der Planungshoheit um eine Reduzierung des einseitigen Korridors auf 3m und bei zweiseitiger Zuordnung auf jeweils 2m sowie eine Festlegung der GRZ auf 0,6 als tragfähigen Kompromiss.</p> <p>Herzlichen Dank im Voraus.          Mit freundlichen Grüßen ...</p>		
<p><b>2. Lorenz u. Werner Malbrecht</b></p>		
<p><b>Schreiben vom 07.02.2025</b></p>		<p><b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Hiebl, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,</p> <p>auf unserer Parzelle 99 (Fl.Nr. 359/3) ist ein 5m breiter Grünkorridor mit erhaltenswertem Baumbestand eingetragen. Der Baumbestand befindet sich auf dem Nachbargrundstück 100 (Fl.Nr.338/3) nach dessen Garage und nicht auf unserer Seite. Die Korridor wurde lt. Herrn Brüderl aufgrund von Luftbilddaufnahmen angefertigt, was aber nicht der Wirklichkeit entspricht. Wir ersuchen um Berichtigung und keinen Korridor auf unserer Südseite.</p> <p>Die Nachbarparzellen 100 (Fl.Nr. 338/4), 101(Fl.Nr.341/8) und 102(Fl.Nr. 341) sind auf der Südseite gänzlich von Korridoren freigehalten.</p> <p>Ein einseitiger Korridor von 5m Breite ist bei einer Grundstücksbreite von 21m und 3m Zufahrtsbreite unverhältnismäßig (ca. 24% der Grundstücksbreite, ca. 330qm Korridor bei ca. 1000qm Grundstücksfläche). Als einer der hauptbetroffenen Anlieger ergibt sich dadurch für uns eine erhebliche Beeinträchtigung und Abwertung des Grundstücks. Die Bildung der beiden Gebäude (14m*11,5m) wäre dann nicht möglich (keine Terrassen), vgl. Anlage.</p>		<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.</p> <p>Die Baugrenzen werden nach Süden um 0,5 m erweitert, damit Terrassen mit einer zulässigen Überschreitung der Baugrenzen um 1,5 m bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen heran gebaut werden können und das Vorhaben wie geplant verwirklicht werden kann.</p>

<p>Bei dieser Korridorbreite und folglich zwei Meter schmälere Gebäuden (eine DHH 7x9,5) entstünde für das Projekt bei aktueller Marktlage bereits jetzt eine Wertminderung von ca. 350 000 €. Die Errichtung wäre dann von der Größe her nicht sinnvoll und insgesamt unwirtschaftlich. Auch eine Tiefgaragenoption, wie von der Stadtplanung gern gesehen, ist dann nicht durchführbar.</p> <p>Fünf Meter breite Korridore bewirken größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen, kleinere Gebäude und kleinere GRZ. Dies widerspricht dem Sinn der BayBO (0,4 H, mind.3m), die ja eine Reduzierung der früheren Abstandsflächen vorsieht. Unsere Planung erreicht eine GRZ von ca. 0,54 und ist lt. Architekturbüro für eine Grundstücksgröße von ca. 1000qm angemessen; im Vergleich dazu hat das Nachbargebäude 104 (Fl.Nr. 340/1) eine GRZ von 0,7. In Mittelzentren ist eine GRZ von 0,6 bereits Standard, lt. Herrn Hiebl ist Freilassing Oberzentrum.</p> <p>Bei mehreren Parzellen im Gebiet Mitterfeld Ost sind trotz ausreichend Freiflächen nur kleine oder gar keine Korridore ausgewiesen. Durch den Passus, „bauliche Anlagen sind nicht zulässig“, können im Korridorbereich keine Terrassen sowie Spielanlagen, Gartenhäuser o.Ä. errichtet werden. Aus all diesen Gründen ersuchen wir den Bauausschuss im Rahmen der Planungshoheit um eine Reduzierung des einseitigen Korridors auf 3 m und bei zweiseitiger Zuordnung auf jeweils 2,50 m sowie eine Festlegung der GRZ auf 0,6 als tragfähigen Kompromiss.</p> <p>Dies würde für die betroffenen Anlieger sozial verträglicher und mit weniger Wertminderungen verbunden sein.</p> <p>Herzlichen Dank im Voraus.          Mit freundlichen Grüßen ...</p>	<p>Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nicht nach der Zentralität der Stadt, sondern nach der Art des Baugebietes. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in § 17 Orientierungswerte für die Obergrenzen der GRZ vorgegeben. Die Stadt hat sich daher bei der Festsetzung der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet an der Obergrenze von 0,4 zu orientieren.</p> <p>Für das gesamte Plangebiet ist deshalb, wie für andere Wohngebiete auch, eine GRZ von 0,4 vorgesehen.</p> <p>Damit kann im Vergleich zu der im Bestand vorhandenen durchschnittlichen GRZ von ca. 0,29 ein wesentliches Potential für die Nachverdichtung geschaffen werden.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 2</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 richtig und ausreichend. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. Die Baugrenzen werden im Süden um 0,5 m erweitert. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.</p>
--	--

**3. Familie Rauchegger**

<p><b>Schreiben vom 08.02.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,          hiermit widersprechen wir dem Bebauungsplan Mitterfeld-Ost aus verschiedenen Gründen.</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Baugrenzen für die Hauptgebäude bilden eine einheitliche Flucht zur Gewährleistung eines geordneten öffentlichen Raums.</p>

<p>1.) Da in der Matulusstraße die Baugrenze nicht einheitlich veranlagt ist, wie auf dem Plan ersichtlich, und es zugesichert wurde, das es geändert wird.</p> <p>2.) Bei Punkt B Festsetzungen 4.5 hieß es im vorhinein das überdachte Stellplätze (Carport) zu erlauben wären.</p> <p>3.) zu Punkt 7.4 wenn man sich den Plan anschaut, bei den Grundstücken 379/6 und 379/3 ist das eine unverhältnismäßige Belastung anderen Grundstücken gegenüber.</p> <p>4.) da auf unserem Grundstück die geplante Fläche von anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht mehr bepflanz werden kann.          Sollte der Plan so zustande kommen, werden wir rechtliche Schritte prüfen.          Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Mit einem Abstand von 5 m zur Straße entstehen gegenüber den derzeit vorhandenen Abständen von 6,8 m bis 8 m mehr Spielräume für die Bebauung.</p> <p>Über die Baugrenzen hinaus können Garagen und Nebenanlagen mit Wandhöhen bis zu 3,5 m analog zu anderen Bebauungsplänen in einem Abstand von mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.          Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 3</b>          Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. Die Baugrenzen sind in den jeweiligen Abschnitten einheitlich festgesetzt. Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit Wandhöhen bis zu 3,5 m werden mit einem Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.</p>
---	---

**4. Florian Seiwald**

<b>Schreiben vom 08.02.2025</b>	<b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,                  die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ sieht zwischen den Flurnummern 341 und 341/3 einen zehn Meter breiten Streifen vor, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen werden soll und innerhalb dessen keine Bebauung zulässig sein soll.                  Dazu möchte ich einwenden, dass ich Eigentümer beider Grundstücke bin und dass zwischen den Grundstücken optisch keine Grenze oder irgendwie geartete Trennung besteht. Das ursprüngliche Grundstück wurde vor gut 30 Jahren aufgeteilt und 341/3 wurde geschaffen, damit meine Eltern damals mir einen Teil übertragen und den anderen Teil behalten konnten. Optisch ist und war es immer eine zusammenhängende Fläche mit (seit damals) zwei Einfamilienhäusern. Eine derart massive Neubepflanzung,</p>	<p><b>Kommentierung</b></p>

<p>wie sie der Entwurf vorsieht, ist an dieser Stelle aus unserer Sicht nicht sinnvoll und so nicht einzusehen.</p> <p>Im mir bekannten und noch gültigen Bebauungsplan sind auf der Gesamtfläche drei Häuser eingezeichnet und mir wurde seinerzeit als wir unser Haus geplant und gebaut haben versichert, dass in die Baulücke zwischen unserem und meinem Elternhaus ein weiteres Haus gebaut werden kann und zwar in der im Plan eingezeichneten Lage und Größe. Die Stadt Freilassing hat seinerzeit beim Straßenbau in weiser Voraussicht bereits eine Gehsteigabsenkung für die Zufahrt ausführen lassen, wir später an dieser Stelle ein Gartentor.</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplans würde uns bzw. unseren Kindern auf Grund der geplanten Baugrenzen (übrigens auch nach Norden zur Grundstücksgrenze zu Flurnummer 338/4 hin) diesen Bau so nicht ermöglichen. Das Grundstück würde erheblich „verkleinert“, sowohl optisch als auch was die Nutzungsmöglichkeit betrifft. Eine Zufahrt wäre nicht möglich, die Absenkung und das Tor wären sinnlos. Wir sind nicht bereit diese Einschränkungen der Bebauung durch willkürlich eingezeichnete Baugrenzen hinzunehmen.</p> <p>Ich bitte daher, den Entwurf dahingehend abzuändern, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zwischen den Flurnummern 341 und 341/3, sondern eher im südlichen Teil der Grundstücke zur Wolfgang-Hagenauer-Straße hin geplant wird. Hier existiert ohnehin bereits ein nicht unerheblicher Bestand an Sträuchern und Bäumen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.</p> <p>Für das dritte Wohngebäude wäre mit den geplanten Baugrenzen weitaus mehr Spielraum gegeben, als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die westseitige Garage wäre jedoch nicht zulässig. Bestehendes Baurecht ist jedoch zu berücksichtigen.</p> <p>Angesichts der untergeordnete Bedeutung der betreffenden Grundstücksgrenze ist diese hier nicht als Grundlage für eine Gliederung der Bebauung geeignet.</p> <p>Die Unterbrechung der Baugrenzen auf den beiden zusammenhängenden Grundstücken kann aufgehoben werden. Im Gegenzug kann die Baugrenze im Süden im Hinblick auf den Bestand bis auf 6 m zur Straße zurückgesetzt werden.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 4</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. Die Unterbrechung der Baugrenzen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze wird aufgehoben und im Gegenzug werden die Baugrenzen im Süden auf einen Abstand von 6 m zur Straße zurückgenommen. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.</p>
--	---

**5. Sabine Wallmann**

<b>Schreiben vom 09.02.2025</b>	<b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den o.g. Entwurf zur Neufeststellung des Bebauungsplans "Mitterfeld Ost" in der Fassung vom 19.11.2024.</p> <p>1. Der Entwurf zur Neufeststellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2024 sieht für das Flurstück 341/2 (Kreuzederstr. 18) keine</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.</p>

weitere Bebauungsmöglichkeit mit einem weiteren Gebäude vor. Ich verweise diesbezüglich auf die 56. Änderung des Bebauungsplans für das besagte Grundstück vom 12.02.1996. In der Satzung vom 12.02.1996 wurde damals eine Bebauungsplanänderung von der Stadt Freilassing in der Weise erlassen, dass das Grundstück Flrnr. 341/2 in zwei Bauflächen aufgeteilt wurde. Die bisherigen Baugrenzen wurden aufgehoben und für das bestehende Gebäude sowie für ein weiteres Wohngebäude neu festgesetzt. Diese durchgeführten Änderungen sind in dem Entwurf vom 19.11.2024 nicht mehr erkennbar. Darüber hinaus wäre eine entsprechende Bebauung aufgrund der neu festgelegten Grenzen nicht mehr möglich. Ich bin nicht bereit auf die in der Satzung vom 12.02.1996 festgesetzten Rechte zu verzichten. Ich bitte dies zu überprüfen.

2. Die Fläche mit Bindung für den Erhalt von Sträuchern und Bäumen ist fehlerhaft festgesetzt. Es wurden Sträucher und Bäume mit Bindung für den Erhalt eingezeichnet, wo aktuell gar keine stehen.

3. Es liegt keine Begründung vor, warum die Neubepflanzung mit Sträuchern und Bäumen in einem so großen Umfang zu erfolgen haben soll. In dem Bereich, in dem der Entwurf vom 19.11.2024 eine Neubepflanzung im Fall einer Baumaßnahme vorsehen würde, steht bereits schon eine Hecke. Diese erstreckt sich auf der Seite zur Wolfgang-Hagenauer-Str. durchgehend vom Beginn des Grundstücks bis zum Ende des Grundstücks. Sollte eine weitere Bepflanzung erfolgen, wäre dies auf die 35 m Grundstückslänge (Wolfgang- Hagenauer- Str.) bei einer 4 m Breite der Bepflanzung, 140 qm zusätzlich zu bepflanzende Fläche. Das würde laut Punkt 7.4 des Entwurfs bedeuten, dass zu der bereits bestehenden Hecke weitere 28 Büsche und mind. 2 Bäume gesetzt werden müssten. Das erscheint mir extrem viel und m.M.n. nicht umsetzbar. Zu erwähnen gilt auch, dass auf dem Grundstück weitere große Hecken zur Kreuzederstr. bereits bestehen, welche im Entwurf nicht erfasst sind.

4. Aufgrund der Baugrenzenverschiebung bedingt durch die angedachte Neubepflanzung bzw. dem Erhalt von Bäumen und Sträucher kommt es zu einer Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit. Die Festsetzung im Entwurf vom 19.11.2024 widerspricht m.M.n. dem eigentlichen Ziel der

Von der Absicht, das weitere Wohngebäude samt Garage und Zufahrt an der derzeit zulässigen Position zu verwirklichen, wurde angesichts der bestehenden Gestaltung des Grundstücks nicht ausgegangen. Bestehendes Baurecht ist jedoch zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen werden im östlichen Teil des Grundstückes so geändert, dass die Errichtung des zweiten Gebäudes mit Garage und Zufahrt auch an genau derselben Stelle möglich ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 56. Änderung von 1996 festgesetzt. Im Gegenzug wird die südliche Baugrenze, wie beim östlichen Nachbargrundstück im unbebauten Bereich auf 6 m von der Straße zurückversetzt.

#### **Abwägungsvorschlag Nr. 5**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. Die Baugrenzen werden im östlichen Teil des Grundstückes so geändert, dass die Errichtung des zweiten Gebäudes mit Garage und Zufahrt auch an genau derselben Stelle möglich ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Im Gegenzug wird die südliche Baugrenze, wie beim östlichen Nachbargrundstück im unbebauten Bereich auf 6 m von der Straße zurückversetzt. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.

<p>Bebauungsplanänderung, nämlich durch Nachverdichtung mehr Wohnraum zu schaffen.                  Für Rückfragen können Sie mich auch telefonisch erreichen unter ... .                  Mit freundlichen Grüßen</p>		
<p><b>6. Sabine Wallmann</b></p>		
<p><b>Weiteres Schreiben vom 09.02.2025</b></p>		<p><b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,                  hiermit erheben wir Einwendung gegen den o.g. Entwurf zur Neufeststellung des Bebauungsplans "Mitterfeld Ost" in der Fassung vom 19.11.2024. Die neu festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück Kreuzederstr. 17 verläuft direkt durch eine bereits bestehende Doppelgarage. Der rechte Teil der Garage, der aktuell aufgrund des Schnitts des Grundstücks als Autogarage dient, läge aufgrund der neuen Baugrenzen außerhalb des zu bebauenden Raums. Die linke Garage, die innerhalb des zu bebauenden Raums liegt, könnte aber nicht wegen der bestehenden Zufahrt von der Kreuzederstr mit einem Auto erreicht werden. Ich bitte dies zu prüfen.                  Für Rückfragen können Sie uns unter ... erreichen.                  Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><b>Kommentierung</b>                  Die Planung konnte der Verfasserin zu ihrer Zufriedenheit erläutert werden.                   Mit den Baugrenzen soll die Bebauung des bisher nicht bebaubaren, westlichen Grundstücksteils ermöglicht werden. Das könnte durch Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses oder durch Errichtung eines größeren Wohnhauses als Ersatz für das bestehende erfolgen. Dabei würde die Garage an der jetzigen Stelle nicht mehr benötigt, bzw. im Wege stehen.                   Die neuen Festsetzungen gelten für künftige Bauvorhaben, auf bestehende Gebäude haben sie zunächst keine Auswirkung. Diese können unabhängig von den neuen Baugrenzen erhalten, saniert und in einem gewissen Rahmen auch umgebaut werden.                   Da der Platz, den die bestehende Garage einnimmt für die Zugänglichkeit des hinteren Grundstücksteils benötigt wird, ist als Ersatz dafür eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen, ebenfalls in Form einer Grenzbebauung weiter westlich vorgesehen.   <b>Abwägungsvorschlag Nr. 6</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung widerspricht den Absichten der Eigentümer nicht. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

7. Albert Huber	
Schreiben vom 10.02.2025	Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag
<p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, als Eigentümer des Grundstücks 380/11 erhebe ich Einwendungen gegen verschiedene Festlegungen im Entwurf des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Ost“.</p> <p>Im derzeit geltenden Bebauungsplan ist im rückwärtigen Teil des Grundstücks die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses vorgesehen und damit innerhalb der dort eingezeichneten Grenzen bewilligt. Ebenso ist die Neuordnung von zwei Garagen auf dem Grundstück vorgesehen. Der nunmehrige Entwurf weist einen großzügigen Grünstreifen sowohl im nördlichen wie im östlichen Teil meines Grundstücks aus. Dadurch wird eine günstige Situierung eines zweiten EFH stark eingeschränkt, unter Umständen aus wirtschaftlichen Gründen gar verhindert. Durch diese Planung entsteht mir bzw. meinen Erben ein massiver wirtschaftlicher Schaden.</p> <p>Mein Baurecht wird herabgestuft im Gegensatz zur bisherigen Regelung und ich fühle mich in meinen Eigentumsrechten beschnitten. Zu mindestens für mein Grundstück wird dadurch das ausgegebene Ziel der Nachverdichtung gefährdet.</p> <p>Bei allem Verständnis für die ökologischen Anliegen, denen ich auf meinem Grundstück bereits jetzt in hohem Maße Rechnung trage, halte ich den vorgesehenen Pflanzstreifen für überdimensioniert.</p> <p>Er schränkt die Eigentümer unangemessen ein und benachteiligt sie gegenüber anderen Grundstückseigentümern, für die diese Einschränkungen nicht vorgesehen sind. Die damit verbundene umfassende Pflanzpflicht führt unter Umständen zudem zu einer zusätzlichen Kostenbelastung.</p> <p>Ich bitte Sie daher um die Berücksichtigung meines Anliegens und die Anerkennung meiner bisher bestehenden Baugeslegenheit. Ein verantwortungsbewusster Eigenheimbesitzer wird sich ohnehin um die naturnahe Abgrenzung seines Grundstückes bemühen. Das lässt sich auf meinem Grundstück jederzeit nachweisen.</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.</p> <p>Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen für das zweite Wohnhaus bereits deutlich erweitert. Während die einzelnen Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan in ihrer Lage fixiert sind, können sie künftig innerhalb der weit ausgedehnten Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen frei platziert werden.</p> <p>Von der Absicht, die neue Garage an der derzeit zulässigen Position zu verwirklichen, wurde angesichts der Gegebenheiten des Grundstücks nicht ausgegangen. Bestehendes Baurecht ist jedoch zu berücksichtigen.</p> <p>An der nördlichen Grundstücksgrenze soll daher eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen ergänzt werden, damit ein neues Garagegebäude künftig auch an genau derselben Stelle möglich ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 39. Änderung von 1985 festgesetzt.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 7</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen ergänzt, so dass die Errichtung einer Garage auch an genau derselben Stelle möglich ist, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.</p>

Mit freundlichen Grüßen		
-------------------------	--	--

**Im Rahmen der Anliegerversammlung am 31.03.2025 wurden über die Erläuterung und Erörterung der Planung hinaus folgende Anliegen und Anregungen vorgebracht:**

Lage und Ausdehnung der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen: Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücke wird als unausgeglichen und ungerecht empfunden, eine Gleichbehandlung wird gewünscht.		Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.
Die Pflanzliste wird als unnötig detailliert empfunden, gewünscht wird eine Vereinfachung, z.B. Reduzierung auf den Ausdruck „heimische Pflanzen“.		Die Pflanzliste wird vereinfacht und dient als Hinweis.
Das Verbot baulicher Anlagen in den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen wird als unzumutbar streng empfunden, eine Lockerung im Hinblick auf Gartenhäuser, Spielgeräte, Terrassen, etc. wird gewünscht.		Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen.
Die außerhalb anderer zulässiger Nutzungen geforderte Begrünung von Flachdächern wird als kostentreibend erachtet.		Da Flachdächer im Gegensatz zu geneigten Dächern sehr leicht begrünt werden können und begrünte Dächer einen besonders hohen Wert für das Siedlungsklima und die Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses haben, sollen sie zur Klimaanpassung eingesetzt werden, wo immer es möglich ist. Ein nach vernünftigen Maßstäben statisch bemessenes Dach kann die Last der Begrünung problemlos aufnehmen. Die Dachkonstruktion wird dadurch nicht teurer. Ein Flachdach wird nicht vorgeschrieben.
Die Standorte der Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche dürften vermutlich mit bestehenden Leitungen kollidieren und sollten daher überprüft werden.		Die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum soll der Beitrag der Stadt zur Klimaanpassung sein und im Zuge der nächsten anstehenden größeren Straßenbaumaßnahme vorgenommen werden. Die genauen Standorte der einzelnen Bäume werden abhängig von den sonstigen Gegebenheiten festzulegen sein. Die Darstellung im Lageplan ist insofern als Hinweis zu verstehen.

<p>Hinter der Anforderung, einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, wird ein besonderer Aufwand vermutet. Geringere Anforderungen werden gewünscht.</p>		<p>Mit den am 01.10.2025 in Kraft tretenden Änderungen der BayBO sind Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, Begrünung und Bepflanzung von Baugrundstücken auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht mehr gültig bzw. nicht mehr möglich.                  Für die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans gibt es daher keinen Anlass und keine Grundlage mehr. Der bisherige Hinweis hierzu entfällt.</p>
<p>Das Parken an öffentlichen Straßen nimmt immer weiter zu, auch infolge der Kostenpflicht auf dem Krankenhausparkplatz.</p>		<p>Für die im Plangebiet neu entstehenden Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Durch die Nachverdichtung sollte sich daher keine wesentliche Verschlechterung auf öffentlichen Straßen ergeben.                  Die Überwachung der Einhaltung der Straßenverkehrsordnung kann ggf. verstärkt werden.</p>
<p>Auf einem Grundstück an der Matulusstraße werden Carports auch außerhalb der Baugrenzen gewünscht. (s. Stellungnahme Nr. 3)</p>		<p>Über die Baugrenzen hinaus werden Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit Wandhöhen bis zu 3,5 m mit einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Damit ist ein entsprechender Carport zulässig.</p>

Im Nachgang zur Anliegerversammlung vom 31.03.2025 sind weitere 3 Schreiben eingegangen.

<b>8. Bettina Grabner</b>		
<b>Schreiben vom 07.04.2025</b>		<b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b>
<p>Hallo Frau Virella,                  Hier nun die endgültigen Pläne meines Architekten.                  Besonders wichtig wäre im Norden die Grundstücksgrenze auf 3 Meter bebauen zu dürfen und nicht wie aktuell 5 Meter Abstand einhalten zu müssen. Das wäre für mich toter Bereich und zum Süden hin würden wertvolle Meter verloren gehen.</p>		<p><b>Kommentierung</b>                  Da die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen und die entsprechenden Anforderungen für alle unbebauten Flächen gelten, können diese auch im südlichen Grundstücksteil berücksichtigt werden. Die nördliche Baugrenze kann daher mit 3 m Abstand zur</p>

<p>Den Begrünungsstreifen würde ich selbstverständlich gerne anpflanzen wie von der Stadt gewünscht.                  Die Finanzierung steht nun auch fix, somit warten wir jetzt alle nur noch auf die Genehmigung des neuen Bebauungsplans und ich hoffe, wir können hier bald mit positiven Nachrichten rechnen.                  Ganz liebe Grüße ins Rathaus und ich hoffe, sie halten mich auf dem Laufenden.</p>	<p>Grundstücksgrenze festgelegt werden. Dies kann auch für die beiden Nachbargrundstücke gelten.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 8</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. Die nördliche Baugrenze wird mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>
<p><b>9. Christine Schweiger</b></p>	
<p><b>Schreiben vom 09.04.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrte Frau Virella,                  wie ich schon nach der Anliegerversammlung Ihnen mitgeteilt habe entspricht der in unserem Garten dargestellte Baum- und Buschbestand nicht mehr der Istsituation. Die dargestellte Fläche mit Bindung Erhalt des Baum- und Buschbestandes ist seit Herbst letzten Jahres nicht mehr vorhanden. Wir haben bevor der Bebauungsplan im Bauausschuss vorgestellt wurde die Bäume entlang zum Flurstück 367/1 aufgrund von Krankheiten fällen lassen, und werden dort auch nichts mehr nachpflanzen. Die Darstellung im Bebauungsplan müsste entsprechend angepasst werden. Da kein Baum- und Buschbestand mehr vorhanden ist.                  In der Ansicht ist zu sehen, dass entlang der Grenze auf dem benachbarten Grundstück eine Wildrose und eine Forsythie steht. Dagegen haben wir an der südlichen Seite zur Einfahrt des Nachbargrundstückes einen Baum- und Buschbestand, siehe beide Fotos.                  Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag Nr. 9</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.</p>
<p><b>10. Michaela Dangl-Weilacher</b></p>	
<p><b>Schreiben vom 29.02.2025</b></p>	<p><b>Kommentierung / Abwägung / Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Sehr geehrte Frau Virella, sehr geehrte Damen und Herren,                  ich erhebe Einspruch gegen den geänderten Grünflächen-Nutzungsausgleich zum Grundstück Vinzentiusstr. 48 mit Zugang zur Kreuzederstraße. W1 420,75</p>	<p><b>Kommentierung</b></p>

Heute, am 29.04.2025 hatte ich erstmals die Gelegenheit den Bebauungsplan Mitterfeld Ost bzw. die dazu geplanten Grünflächen für den Nutzungsausgleich einzusehen.

Als ich durch etliche Aussagen von Nachbarn und Bekannten, auf einen Brief, den ich nicht bekommen habe, bzw. den Grünflächenausgleich ihrer bzw. meines Grundstückes aufmerksam gemacht wurde, versuchte ich telefonisch Frau Virella zu erreichen, die leider Urlaub hatte.

Herr Huber von der Vermittlungsstelle des Rathauses wollte mich zu einer Stellvertreterin weiterleiten. Leider wurde ich immer zur besagten Leitung von Frau Virella durchgestellt.

Persönlich konnte ich erst heute ins Rathaus, da ich selbst außerhalb Freilassings war. Eine Stellvertreterin konnte mir heute erstmals Einsicht in besagte Angelegenheit geben.

1. Im Plan wird der Zugang zur Kreuzederstraße gesperrt,  
(Siehe Einzeichnung Grünflächen im Plan)

Dieser Weg ist die Grundstückszufahrt mit Traktor, Rasenmäher-Traktor sowie Anhänger. Dieser Weg ist notwendig um das umfangreiche Grüngut des gesamten Gartens entsorgen zu können. Dies wird mit oben genannten Maschinen und Hilfsmitteln erledigt. Die Breite durch einen Transport mit einem PKW ist nicht gewährleistet.

Auszug aus der Urkunde des Notars Herr Dieter Ringhof, Laufen  
Überlassung des besagten Weges am 28. Juli 1982

„...abschließend wurden die Eheleute Weilacher (meine Eltern) noch darüber belehrt, dass Zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 397/3, welches an das Grundstück Flst.Nr 397/2 angrenzt

Ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt besteht. Die Eheleute Weilacher erklärten hierzu, dass das Grundstück für eine Zufahrt mit PKW nicht ausreicht, jedoch wohl für kleinere Nutzfahrzeuge.“

2. Auf Seiten der Terrasse des Wohnhauses ca. bei Nr. 38 (Seitenrand des Plans) wäre künftig eine Zufahrt für Baufahrzeuge, bzw. Handwerker, Feuerwehr oder Zufahrt mit dem Auto angedacht, wodurch sich das laut Plan ändert würde und das untere voll bebauungsfähige Grundstück nicht

Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen generell.

#### **Abwägungsvorschlag Nr. 10**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen entfallen. Darüber hinaus ist eine Planänderung nicht veranlasst.

<p>mehr erreichbar wäre.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit, dieses Grundstück zu verkaufen oder künftig zu bebauen. Aufgrund der geringen Breite zum Nachbargrundstück wäre eine Zufahrt nicht mehr möglich, sollten die Büsche nach der Bauphase wieder angepflanzt werden müssen. Dies sieht der derzeitige Nutzungsplan vor.</p> <p>Zudem würde das gesamte Grundstück extrem an Wert verlieren, da das untere Baugrundstück nicht mehr zugänglich wäre und somit auch der gesamte Baugrund wertlos wäre.</p> <p>3. Punkt 1 und Punkt 2 stehen in Beziehung zueinander, da man mit keiner Baumaschine, sollte der Baugrund genutzt werden, Zugang zum Grundstück hätte. Deshalb muss dies unter Punkt 2 gewährleistet werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		
---	--	--