

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Michael Helminger
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Michael Feil, Sabina Ljubec, Daniela Virella, Helmut Wimmer, Roland Eckert, Andreas Stephi, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:26 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. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

Tagesordnung

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 06.02.2024**
2. **Grundsatzbeschluss zu Radwegmarkierungen im Stadtgebiet**
3. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a**
4. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1764/16, Sägewerkstr. 1**
5. **Antrag auf Baugenehmigung für den Erweiterungsneubau Mittelschule Freilassing, Nutzungsänderung im Bestandsgebäude vom Hort zur Mittelschule und Änderung von Raumnutzungen im Bestandsgebäude auf den Grundstücken FINrn. 338 und 336, Martin-Luther-Str. 4**
6. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer temporären Errichtung (fliegender Bau gem. Art. 72 BayBO) einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende (gem. § 246 Abs. 14 BauGB) auf dem Grundstück FINr. 326/0, Eichelstr. 6**
7. **Informationen und Anfragen**
 - 7.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 7.2 **Müllsituation bei der Unterkunft in der Reichenhaller Straße 75**
 - 7.3 **Skaterplatz am Badylon**
 - 7.4 **Rechtsabbieger an der Ampelanlage in der Reichenhaller Straße an der Kreuzung zum Bahnhof**

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. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

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

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

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

Beratung und Beschlussfassung:

**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom
06.02.2024**

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 06.02.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Grundsatzbeschluss zu Radwegmarkierungen im Stadtgebiet

Am 12.07.2021 hat der Stadtrat beschlossen, dass die Stadt Freilassing den Antrag für den Beitritt in die Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen (AGFK) stellt (**Anlage 1 zu TOP 2**). Die Stadt Freilassing wurde anschließend nach einer erfolgreichen Vorbereitung im November 2022 am 01.12.2022 als Mitglied in die AGFK aufgenommen.

Die Stadt Freilassing will damit eine Verbesserung der Fahrrad-Infrastruktur, und nachfolgend eine deutliche Steigerung des Radverkehrsanteils, insbesondere beim Alltagsradverkehr entwickeln.

Um das Sicherheitsgefühl, sowie die Wertigkeit des Radfahrers im Straßenverkehr zu erhöhen, schlägt die Verwaltung vor, bei Radwegen, gemeinsamen Geh- und Radwegen,

Schutzstreifen und Radfahrstreifen an Straßenkreuzungen ohne Ampelsteuerung die Fahrgassen im Kreuzungsbereich durch vollflächige Roteinfärbung hervorzuheben.



© Jörg Bauerfeld

Dadurch wird dem querenden Verkehrsteilnehmer verdeutlicht, dass dieser Bereich von Radfahrern benutzt wird und auf den vorfahrtsberechtigten, kreuzenden Radverkehr aufmerksam gemacht. Der Radfahrer selber wird wiederum auf die Einmündung und die möglichen Gefahren durch einfahrende andere Verkehrsteilnehmer hingewiesen.

Durch die einheitliche Markierung im Stadtgebiet wird der erste Schritt zur Akzeptanz für ein durchgängiges und sicheres Radwegenetz angestoßen. Es soll gezeigt werden, dass das Rad ein willkommenes und selbstverständliches Verkehrsmittel ist. Denn mit einem sicheren, durchgängigen und schnellem Radwegenetz werden die Bürger animiert auf das Fahrrad umzusteigen. Durch die erhöhte Nutzung wird der Ausbau des Radwegenetzes weiter fortgeführt und damit die Empfehlungen der AGFK kontinuierlich umgesetzt.

Rechtliche Grundlage/Empfehlungen:

- **Auszüge aus Empfehlung für Radverkehrsanlagen (ERA 2010):**

Radfahrstreifen (ERA 3.3): Markierungen und Piktogramme:

„An Einmündungen und stark befahrenen Grundstückzufahrten wird eine Furtmarkierung vorgesehen. In Problembereichen empfiehlt es sich, Radfahrstreifen (in der Regel rot) einzufärben.“

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Zweirichtungsradwege (ERA 3.5): Markierungen und Erkennbarkeit:

„Zweirichtungsradwege sollten durch eine durchgehende Materialwahl erkennbar sein. Sofern keine sicherheitserhöhenden Radwegüberfahrten angelegt werden können, werden die Radverkehrsfurten im Zuge von Zweirichtungsradwegen eingefärbt (in der Regel rot).“

Einmündungen:

„...Weitere Verdeutlichungen der Situation sollen an eventuell vorhandenen besonderen Konfliktstellen vorgenommen werden (z. B. ungünstige Sichtverhältnisse, starker oder zügig ein-/abbiegender Kraftfahrzeugverkehr). Dafür gibt es folgende Möglichkeiten:

- Anhebung der Radverkehrsfurt
- Markierung des Sinnbildes "Fahrrad" auf der Furt mit gegenläufigen Pfeilen
- Einfärbung der Furt.“

- **Musterblätter AGFK (September 2023):**

Die Musterblätter der AGFK Bayern (**Anlage 2 zu TOP 2**) beschreiben die Roteinfärbung in den Kreuzungsbereichen noch weitergehend als optionale Ergänzung bei Knotenpunkten und Grundstückszufahrten mit hoher Belastung (z.B. bei Sammelgaragen, Supermärkten, Tankstellen etc.) und konfliktreichen Furten.

- **ADAC Empfehlungen an die Kommunen (2019):**

„Markierungen von Furten regelmäßig erneuern, damit diese gut sichtbar bleiben. Bei besonderen Gefahrenstellen Furten rot einfärben. Einmündungen können alternativ baulich als Radwegüberfahrt gestaltet werden.“

- **Handlungsleitfaden Radverkehr (2023):**

3.6.3 Roteinfärbung von Knotenpunkten:

„Insbesondere an konfliktreichen oder stark befahrenen Kreuzungen und Einmündungen sowie Zufahrten soll die Radverkehrsführung durch Roteinfärbung von markierten Furten und durch Fahrradpiktogramme (ggf. mit Pfeilen) verdeutlicht werden. Die Roteinfärbung sollte sich auf diese Bereiche beschränken, damit deren Signalwirkung nicht verloren geht.“

- **Stellungnahme Polizeiinspektion Freilassing (Anlage 3 zu TOP 2):**

Die Polizeiinspektion verweist auf den Handlungsleitfaden Radverkehr aus dem Verkehrssicherheitsprogramm 2023 und schließt sich der Handlungsanweisung vollumfänglich an und befürwortet eine Roteinfärbung der Radwege und Fahrradstreifen im Kreuzungs- und Einmündungsbereichen.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Ausführungsvorschlag Tiefbau:

Die Verwaltung empfiehlt langfristig bei Knotenpunkten mit Radfahrwegen eine Rotfärbung gemäß den Empfehlungen aufzubringen.

Die beigelegte Aufstellung der vorhandenen Geh- und/oder Radwege (überschlägige Ermittlung über Bayernatlas) mit den jeweiligen einmündenden Straßen beschreibt die möglichen Markierungslängen für das gesamte Stadtgebiet und beinhaltet Kosten für deren Umsetzung (**Anlagen 4 und 5 zu TOP 2**).

Kostengrundlage: -Reichenhaller Straße: Auftrags-LV Straßenbau
-Straßenunterhalt 2024-2026 Auftrags-LV Markierungsarbeiten

Die Markierungsarbeiten sollen aus Kostengründen erst in ausgewählten Straßen oder Bereichen durchgeführt werden. Eine gleichzeitige Markierung aller Knotenpunkte könnte zusätzlich zu Verkehrsproblemen führen. Zudem muss der aktuelle Straßenzustand bzw. die Qualität des Radweges und der Fahrbahn berücksichtigt werden. Ist eine Markierung derzeit nicht sinnvoll, sollte sie bei zukünftigen Sanierungs- bzw. Ausbauarbeiten berücksichtigt werden.

Das Sachgebiet Tiefbau empfiehlt vorerst bei der Reichenhaller Straße, der Münchener Straße, zwischen Vinzentiusstraße und Salzburger Straße, und der Salzburger Straße (beide St2104; Einverständnis des StBA TS vorhanden; Verkehrsbehörde des LRA BGL noch ausstehend) die flächige Roteinfärbung durchzuführen, da diese Straßen neu hergestellt sind und den Radverkehr in der Verkehrsführung hinreichend berücksichtigen.

Die Kosten für die Roteinfärbung der Kreuzungsbereiche der drei Straßen belaufen sich auf geschätzt **ca. 16.000 € brutto**, wobei **ca. 8.600 € brutto** auf die Baumaßnahme der Reichenhaller Straße entfallen. Die Kosten hierfür sind in die Maßnahme einkalkuliert.

Anschließend könnten die anderen Straßenkreuzungen im Stadtgebiet markiert werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild im Stadtgebiet herzustellen.

Sanierungsbedürftig sind z.B. die bereits vorhandene Rotfärbung in der Bahnhofstraße und die Kennzeichnung der Radwegfurten in der Westendstraße.

Mittel für Markierung der Münchener/Salzburger Straße sind im Straßenunterhalt unter der HHSt. 6300.5134 angemeldet. Die Mittel für die Markierungen in der Reichenhaller Straße sind in der Baumaßnahme bereits angesetzt und auch im Haushalt angemeldet.

Ein Gremiumsmitglied führt auf, dass die Roteinfärbung zu begrüßen sei, da der Radverkehr immer weiter zunehmen würde und durch entsprechende Markierungen die Sicherheit für Radfahrer erhöht würde. Bezüglich der Auswahl bzw. Anzahl der Stellen sollte geschaut werden, was die Haushaltslage hergebe.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Andererseits wird im Gremium die Meinung vertreten, dass die Piktogramme doch ausreichen sollten. Eine Rotfärbung müsse permanent nachgefärbt werden, was zusätzliche Kosten verursachen würde. Außerdem könne nicht nachvollzogen werden, warum ein Grundsatzbeschluss gefasst werden sollte. Dies sollte für jede Straße separat betrachtet werden. Bei der Ludwig-Zeller-Straße und Laufener Straße sei beispielsweise noch gar nicht festgelegt worden, ob überhaupt ein Radweg vorgesehen würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass durch einen Grundsatzbeschluss bei den Straßenausbauarbeiten gleich eine Roteinfärbung etc. mitausgeschrieben werden könne. Ob solche Markierungen dann tatsächlich realisiert würden, könnte immer noch für einzelne Straßen separat entschieden werden, da die Beschlüsse zum Straßenausbau ohnehin im Gremium zu fassen seien. Die Markierungen am Bahnhof würden auch schon eine Zeit lang halten (ca. 30 Jahre).

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass ca. 35-40 Markierungsstellen dargestellt seien und somit bei einer sukzessiven Umsetzung der Roteinfärbungen mit Gesamtkosten von bis zu 320.000 € zu rechnen sei. Es sollte kein Grundsatzbeschluss gefasst werden, sondern immer im Einzelfall eine Entscheidung getroffen werden.

Seitens des Gremiums wird geäußert, dass Rotmarkierungen nur auf besondere Gefahrenstellen beschränkt werden sollten. Denn wenn zu viele Stellen eingefärbt würden, wäre die Signalwirkung nicht mehr so stark gegeben.

Herr Feil erklärt, dass es sich bei den vorgeschlagenen Stellen nicht explizit um Unfallschwerpunkte etc. handeln würde. Es werde sich an den oben aufgeführten Empfehlungen orientiert. Zudem seien beim STADTRADELN einige Rückmeldungen zu Zuständen von Geh- und Radwegen und gefährlichen Situationen etc. eingegangen, die in diesem Zuge mitbetrachtet werden sollten. Ein Grundsatzbeschluss für die Radwegmarkierungen würde sich ähnlich verhalten, wie beispielsweise der damals gefasste Beschluss bzgl. Pflasterung von Kreuzungsbereichen.

Im Gremium wird aufgeführt, dass alle Verkehrsteilnehmer auch eine gewisse Eigenverantwortung hätten und gegenseitige Rücksicht erforderlich sei. Trotzdem wäre eine Roteinfärbung zumindest bei den Hauptverkehrsstraßen mit Sicherheit sinnvoll.

In diesem Zusammenhang wird nach dem weiteren Vorgehen zum bereits vor einiger Zeit gestellten Antrag bzgl. Ausweisung der Lindenstraße, Bräuhausstraße und Martin-Luther-Straße als Fahrradstraße gefragt. Dieser sei aufgrund des Projektes Teilneubau Grundschule vorerst zurückgestellt worden. Nachdem die Planungen zum Umfeld der Grundschule jedoch nun weiter fortschreiten würden, könnte dieses Thema doch wieder mitaufgegriffen werden. Diese Verbindung als Fahrradstraße vorzusehen, sollte ohne große Umbaumaßnahmen möglich sein.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass diese Angelegenheit nicht auf der Tagesordnung der heutigen Sitzung sei. Zudem sei dies in der Verkehrsschau bereits betrachtet worden und durch die Fachleute sowie Polizei aufgrund der vorherrschenden Verkehrsverhältnisse äußerst kritisch gesehen worden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss fasst den Grundsatzbeschluss für die Roteinfärbung der Fahrgassen von Radwegen, gemeinsamen Geh- und Radwegen, Radschutzstreifen und Radfahrstreifen an konfliktreichen oder stark befahrenen Kreuzungen und Einmündungen im Stadtgebiet Freilassing.

Abstimmungsergebnis:

JA 5 Stimmen
NEIN 6 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Herstellung einer Rotmarkierung des Radfahr- und Schutzstreifens in den Kreuzungsbereichen der Reichenhaller, Salzburger und Münchener Straße (BAI) zu geschätzten Kosten in Höhe von 16.000 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

JA 7 Stimmen
NEIN 4 Stimmen

3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a

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

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a das bestehende Gebäude abzureißen und eine Wohnanlage mit Tiefgarage zu errichten.

In der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 18.07.2023 wurde der Antrag auf Vorbescheid erstmals behandelt. Es handelte sich um einen Baukörper mit einer Breite von 12 m bzw. 13 m sowie einer Länge von ca. 35 m bzw. 38 m. Die Kubatur des geplanten Bauvorhabens lag bei ca. 9.070 m³ (siehe **Anlage 1 zu TOP 3**).

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Das Landratsamt Berchtesgadener Land erachtete die geplante Bebauung hinsichtlich der Kubatur zu massiv und forderte eine Umplanung des Vorhabens. Im Dezember wurden dem Landratsamt neue Unterlagen und Eingabepläne vorgelegt.

Aus der Anlage sind folgende Pläne zu entnehmen:

- Lageplan, Schemaschnitte sowie Schemagrundrisse (**Anlage 2 zu TOP 3**)
- Einfügenachweis Höhenentwicklung (**Anlage 3 zu TOP 3**)

Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens soll nachfolgende Frage behandelt bzw. beantwortet werden:

Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die genannten Referenzobjekte in seiner Art der Nutzung, seiner Form, einer Wandhöhe (WH) von ca. 9,35 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 12,70 m planungsrechtlich gemäß beiliegenden Zeichnungen in Staffelgeschossbauweise zulässig?

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FlNr. 564/5 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich demnach nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Art der baulichen Nutzung:

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass sich das Baugrundstück in einem faktischen Mischgebiet befindet. Auch der Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet auf. In einem Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude regulär zulässig.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann die Frage aus der Bauvoranfrage bejaht werden.

Form, Wand- und Firsthöhe:

Die Frage nach der zulässigen Form sowie der Wand- und Firsthöhe bezieht sich aus Sicht der Bauverwaltung auf das Maß der baulichen Nutzung, denn sie beinhaltet die Kriterien Länge, Breite, Höhe und die Kubatur.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Für den südlichen Baukörper wurde die Laufener Str. 63, FINr. 50/3 als Referenzobjekt und für den nördlichen Baukörper die Laufener Str. 73, FINr. 565/3 als Referenzobjekt herangezogen.

Dem schriftlichen Einfügenachweis sind folgende tatsächliche Zahlen zu entnehmen:

	Laufener Str. 63	südlicher Baukörper
Länge	38,99 m	38,05 m
Breite	14,56 m	je 12,00 m versetzt
Wandhöhe	9,00 m	9,35 m
Kubatur	6.828 m ³	5.142 m ³

	Laufener Str. 73	nördlicher Baukörper
Länge	17,65 m	17,65 m
Breite	19,40 m	19,40 m
Wandhöhe	9,00 m	9,35 m
Kubatur	3.390 m ³	3.456 m ³

Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass sich die beiden Baukörper hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug der Längen, Breiten und Kubatur einfügen. Die Frage aus der Bauvoranfrage hinsichtlich der Form kann ebenso bejaht werden.

In Bezug auf die Wandhöhe ist zunächst festzustellen, dass es sich hierbei um das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand handelt.

Die Wandhöhe der geplanten Objekte beträgt jeweils 9,35 m, die der Referenzobjekte 9,0 m. Die Überschreitung von 0,35 m tritt nach Ansicht der Bauverwaltung nicht wahrnehmbar in Erscheinung, weshalb sie als geringfügig angesehen werden kann. Des Weiteren ist anzumerken, dass das dritte und vierte Obergeschoss zurückspringen.

Hinsichtlich der Wandhöhe kann die Frage aus der Bauvoranfrage bejaht werden.

Die Firsthöhe ist in Hinblick auf das Einfügen nicht relevant, so dass diese außer Acht gelassen werden kann (= vorliegend das Penthausgeschoss).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Bauvorhaben unter Heranziehung der Referenzobjekte „Laufener Str. 63“ und „Laufener Str. 73“ hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung, seiner Form und einer Wandhöhe von 9,35 m bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass alle Stellplätze, auch für Besucher, in der Tiefgarage vorgesehen seien und keine oberirdischen Stellplätze angedacht seien. Außerdem sei kein Spielplatz vorgesehen, obwohl nach der Spielplatzsatzung einer vorgesehen werden müsste. Dem Vorhaben könne so nicht zugestimmt werden.

Frau Ljubec erklärt, dass es sich um eine Bauvoranfrage handeln würde und in diesem Zuge nur die gestellte Frage geprüft würde. Die restlichen Punkte, die für eine Baugenehmigung von Bedeutung seien, würden erst im Rahmen des Bauantrags überprüft.

Seitens des Gremiums erscheine das Vorhaben, auch in Hinblick auf die angedachte Höhe, zu massiv. Zudem stelle sich die Frage, ob die Laufener Straße den dadurch zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen könne, da diese jetzt schon sehr ausgelastet sei.

Außerdem würde aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eine Verschattung der Nachbarn entstehen, so eine Meldung aus dem Gremium.

Frau Ljubec erklärt, dass die Abstandsflächen eingehalten seien.

Im Gremium wird nach den Änderungen im Vergleich zum ursprünglichen Antrag gefragt.

Frau Ljubec erklärt, dass ursprünglich ein L-förmiges Gebäude angedacht war und nun zwei getrennte Baukörper vorgesehen werden sollen.

Im Gremium wird aufgeführt, dass die vorhandene Einfamilienhausbebauung bei der Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens stärker ins Gewicht fallen sollte und sich nicht nur an den höchsten Gebäuden als Referenzobjekte orientiert werden sollte.

Erster Bürgermeister Hiebl weist darauf hin, dass im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auch die Nachbarn zu beteiligen seien.

Ein Gremiumsmitglied äußert, dass im Südwesten des Grundstücks ein großer Baum vorhanden sei, der erhalten werden sollte.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage mit Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 17.01.2024 in der Fassung der zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 14.02.2024 zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FlNr. 564/5, Laufener Str. 73a das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	2 Stimmen
NEIN	9 Stimmen

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1764/16, Sägewerkstr. 1

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

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 1764/16, Sägewerkstr. 1 die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage. Geplant sind 19 Wohneinheiten, die vermietet werden sollen sowie ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung.

In der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 17.01.2023 wurde der mit Datum vom 08.11.2022 eingereichte Antrag auf Vorbescheid behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Mit Vorbescheid vom 16.05.2023 wurden folgende im Antrag enthaltenen Fragestellungen seitens des Landratsamtes Berchtesgadener Land bejaht:

- Fügt sich das geplante Maß der Nutzung (GF, GR) der Variante 1 ein?
- Sind die geplanten Wandhöhen zulässig?
- Ist die Art der Nutzung (Wohnnutzung, Büronutzung) zulässig?

Das Wohn- und Bürogebäude sollen getrennt voneinander errichtet werden. Die Maße des Wohngebäudes betragen 15,975 m auf 31,975 m. Das Bürogebäude ist mit einer Breite von 14,00 m sowie einer Länge von 30,385 m geplant.

Folgende Pläne sind den Anlagen zu entnehmen:

- Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 4**)
- Grundriss Kellergeschoss (**Anlage 2 zu TOP 4**)
- Grundriss Erdgeschoss (**Anlage 3 zu TOP 4**)
- Grundriss 1. Obergeschoss (**Anlage 4 zu TOP 4**)
- Grundriss 2. Obergeschoss (**Anlage 5 zu TOP 4**)
- Grundriss 3. Obergeschoss (**Anlage 6 zu TOP 4**)
- Ansichten Bürogebäude (**Anlage 7 zu TOP 4**)
- Ansichten Wohngebäude (**Anlage 8 zu TOP 4**)
- Schnitte (**Anlage 9 zu TOP 4**)

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FINr. 1764/16 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich demnach nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Wie eingangs bereits aufgeführt, wurde die Art und das Maß der baulichen Nutzung bereits im Rahmen des Vorbescheidantrags geprüft. Sowohl die Maße der beiden Baukörper als auch die Art der baulichen Nutzung haben sich nicht verändert und entsprechen dem Antrag auf Vorbescheid.

Die Planung im Rahmen des Vorbescheides sah eine Tiefgarage mit einer Einfahrt für beide Objekte vor. Hier liegt nun eine Änderung dahingehend vor, dass je Baukörper eine Tiefgarage mit je einer Zufahrt entstehen soll. Seitens der Bauverwaltung bestehen hierzu keine Bedenken.

Sowohl für das Büro- als auch das Wohngebäude steht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung.

Des Weiteren ist in der Planung ein ausreichend großer Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück vorgesehen. Dieser umfasst eine Fläche von 140,00 m² und entspricht den Vorgaben der städtischen Spielplatzsatzung.

Die Erschließung ist mittels der Sägewerkstraße gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

Im Gremium wird hinterfragt, ob die Sägewerkstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne bzw. ob es ggf. sinnvoll sein könnte, die Sägewerkstraße aus Richtung Fressnapf als Einbahnstraße auszuweisen oder zumindest das Linksabbiegen auf die Münchener Straße zu verbieten.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Sägewerkstraße nicht überbelastet sei. Sollten sich künftig Probleme zeigen, könne immer noch entsprechend reagiert werden.

Im Gremium wird aufgeführt, dass auf dem Grundstück vorher ein großes Einzelhandelsgeschäft gewesen sei und es hinsichtlich Verkehr auch funktioniert hätte.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob der Abstand der Tiefgarage zum vorhandenen Wald angepasst worden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Bebauung weiter abrücken würde, als ursprünglich vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage vom 21.12.2023 und

Beteiligung zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Berchtesgadener Land vom 22.01.2024 auf dem Grundstück FINr. 1764/16, Sägewerkstr. 1 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

5. Antrag auf Baugenehmigung für den Erweiterungsneubau Mittelschule Freilassing, Nutzungsänderung im Bestandsgebäude vom Hort zur Mittelschule und Änderung von Raumnutzungen im Bestandsgebäude auf den Grundstücken FINrn. 338 und 336, Martin-Luther-Str. 4

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

Für die Grundstücke FINrn. 338 und 336 wurde für den Erweiterungsneubau der Mittelschule Freilassing, der Nutzungsänderung innerhalb des Bestandsgebäudes vom Hort zur Mittelschule und die Änderung von Raumnutzungen im Bestandsgebäude ein Antrag auf Baugenehmigung im Landratsamt Berchtesgadener Land eingereicht. Mit Mail vom 19.12.2023 wurde die Bauverwaltung durch das Landratsamt beteiligt und um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten.

Der Erweiterungsneubau soll als Ergänzung zum Hauptgebäude dienen und somit durch die räumliche Nähe zwischen Schul- und Ganztagsbetrieb sowie Pausenhof die wesentlichen Funktionen verbinden. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung der Mittelschule mit insgesamt 24 Klassen, also ca. 250 Schüler. Dies entspricht einer 4- bis 5-zügigen Mittelschule.

Folgende Pläne sind den Anlagen zu entnehmen:

- Grundriss Untergeschoss (**Anlage 1 zu TOP 5**)
- Grundriss Erdgeschoss (**Anlage 2 zu TOP 5**)
- Grundriss 1. Obergeschoss (**Anlage 3 zu TOP 5**)
- Grundriss 2. Obergeschoss (**Anlage 4 zu TOP 5**)
- Ansichten (**Anlage 5 zu TOP 5**)
- Schnitte (**Anlage 6 zu TOP 5**)

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Die Baugrundstücke FINrn. 338 und 336 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peterskirche“ in der Fassung der 3. Bebauungsplanänderung. Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Gemäß dem eingereichten Stellplatznachweis ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhanden.

In Hinblick auf die Ausführungsvariante der PV-Anlage (flach oder aufgeständert) kann derzeit noch keine verbindliche Aussage getroffen werden. Allerdings werden unabhängig von der Ausführung alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Zusammenfassend lässt sich aus Sicht der Bauverwaltung feststellen, dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Erster Bürgermeister Hiebl weist darauf hin, dass bzgl. PV-Anlage und Vordach weitere Informationen in der Stadtratssitzung folgen würden.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Räumlichkeiten aus Sicht des Schulleiters dann auch tatsächlich ausreichen würden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Schulleiter bei der Entwurfsplanung miteingebunden gewesen sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag für den Erweiterungsneubau Mittelschule Freilassing, Nutzungsänderung im Bestandsgebäude vom Hort zur Mittelschule und Änderungen von Raumnutzungen im Bestandsgebäude in der Fassung der zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 16.02.2024 auf den Grundstücken FINrn. 338 und 336, Martin-Luther-Str. 4 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer temporären Errichtung (fliegender Bau gem. Art. 72 BayBO) einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende (gem. § 246 Abs. 14 BauGB) auf dem Grundstück Fl.Nr. 326/0, Eichetstr. 6

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

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Baugenehmigung für die temporäre Errichtung (fliegender Bau gem. Art. 72 BayBO) einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende (gem. § 246 Abs. 14 BauGB) auf dem derzeit unbebauten Grundstück Fl.Nr. 326/0 Gemarkung Freilassing, Eichetstraße 6, eingereicht.

Aus den eingereichten Unterlagen lässt sich entnehmen, dass mit der geplanten Anlage mit insgesamt 88 Einzelcontainern auf zwei Geschossen für bis zu 176 Geflüchtete eine Unterkunft zur Verfügung gestellt werden kann. Dazu sind jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss 44 Einzelcontainer mit einer Größe von je 13,82 m² vorgesehen, die jeweils mit zwei Betten, einem Tisch mit zwei Stühlen sowie einer kleinen „Küchen-/Waschzeile“ ausgestattet werden sollen. Des Weiteren sind für die sanitäre Versorgung im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils Gemeinschaftswaschräume und -toiletten für Männer und Frauen getrennt geplant.

Auf dem Baugrundstück sollen ferner noch zwei Küchen (jeweils in einem Container), ein Lager-Container, ein Büro/Security-Container, ein Technik-Container, sieben Stellplätze sowie ein Müllsammelplatz errichtet werden.

Das Baugrundstück hat eine Fläche von 1.914 m² und soll mit einer Grundfläche von 878,33 m² für die Unterkunftszimmer, mit jeweils 29,65 m² für die Küchen sowie Lager und Security und mit 14,82 m² für den Technik-Container bebaut werden. Die geplante überbaute Fläche beläuft sich somit auf insgesamt 952,45 m².

Folgende Pläne sind den Anlagen zu entnehmen:

- Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 6**)
- Grundriss Erdgeschoss (**Anlage 2 zu TOP 6**)
- Grundriss Obergeschoss (**Anlage 3 zu TOP 6**)
- Schnitte und Ansichten (**Anlage 4 zu TOP 6**)

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Zunächst ist festzustellen, dass der Antragsteller das geplante Vorhaben gem. § 246 Abs. 14 BauGB beantragt hat.

Damit ermöglicht der Gesetzgeber, dass in Gemeinden, in denen dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten nicht in ausreichender Zahl hergestellt werden können, bis zum

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

31. Dezember 2027 Flüchtlingsunterkünfte generell mit Abweichungen von sämtlichen Vorschriften des BauGB errichtet werden können. Diese können von der höheren Verwaltungsbehörde nach lediglich einer Anhörung der Gemeinde genehmigt werden; dies ersetzt das im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren sonst erforderliche gemeindliche Einvernehmen.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen durch die Bauverwaltung wurde jedoch festgestellt, dass es sich hierbei um einen Antrag gem. § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB handelt: Danach **können** bis zum Ablauf des 31.12.2027 mobile Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet werden, wenn Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans notwendig sind und diese von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 246 Abs. 13 a BauGB ist jedoch auch hier – ebenso wie bei dem vorgenannten § 246 Abs. 14 BauGB – Voraussetzung, dass dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.

Dies trifft jedoch für die Stadt Freilassing nicht zu, da in Freilassing aktuell Unterkünfte für 128 Asylbewerber und „Geduldete“, 73 Personen mit Schutzstatus und 237 ukrainische Kriegsflüchtlinge – in Summe somit 438 Personen – bereitgestellt werden. Somit ist weder der Anwendungsbereich von § 246 Abs. 12 noch von § 246 Abs. 14 BauGB eröffnet.

Die Stadt Freilassing wurde vom Landratsamt BGL mit E-Mail vom 21.02.2024 in Kenntnis gesetzt, dass der Antrag am 08.02.2024 eingegangen ist. Mit weiterer E-Mail vom 27.02.2024 wurde die Stadt Freilassing seitens des Landratsamtes BGL aufgefordert, über das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu entscheiden.

Im Übrigen modifiziert § 246 Abs. 15 BauGB die Frist zur Erteilung des Einvernehmens für sämtliche Genehmigungsverfahren zu Flüchtlingsunterkünften: Gemäß § 246 Abs. 15 BauGB gilt in Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 das Einvernehmen abweichend von § 36 Abs. 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Abs. 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Über das gemeindliche Einvernehmen soll vorliegend fristgerecht innerhalb der Monatsfrist entschieden werden.

Unabhängig von der Tatsache, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung von § 246 Abs. 12 und Abs. 14 BauGB nicht vorliegen, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich wie folgt zu beurteilen:

1.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans** „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung vom 12.08.1960 sowie in der Fassung der

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

13. Bebauungsplanänderung vom 24.11.1966. Ebenso zu Grunde zu legen ist die 46. Änderung des Bebauungsplans vom 18.07.1994 für Teilbereiche des Blockbereichs zwischen der Vinzentiusstraße, der Eichertstraße und der Schulstraße.

Für den vom beabsichtigten Bauvorhaben überwiegend betroffenen Teilbereich des Baublocks gilt die Urfassung des Bebauungsplans. Hier wurde mit Aufstellung des Bebauungsplans 1960 der damalige Wohnbestand in die Planzeichnung übernommen. Ziel des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ war insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch eine großzügige Erweiterung des nördlichen Stadtkörpers für den Mehrfamilienhausbau. Auch die bestehende Bausubstanz war bereits zum damaligen Zeitpunkt überwiegend wohngeprägt, so dass ein aus heutiger Sicht „Allgemeines Wohngebiet“ bereits bestand und weiterentwickelt werden sollte. Nach § 9 des seinerzeit gültigen Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 waren „das Bauland und für das Bauland die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen, „soweit es erforderlich ist“. In der damaligen Planungspraxis war beispielsweise die Festsetzung und Begründung von Baugebietstypen noch nicht üblich, wenngleich unzweifelhaft im vorliegenden Fall ein Gebiet ausgewiesen und auch in tatsächlicher Hinsicht entwickelt wurde, das überwiegend dem Wohnen dient. Somit ist davon auszugehen, dass bereits mit der Urfassung des Bebauungsplans eine allgemeine Wohnnutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, die überbaut bzw. nicht überbaut werden sollten, in Form des Eintrags des damaligen Wohngebäudebestands und durch Baugrenzen festgesetzt wurden und die städtebauliche Zielsetzung hinlänglich zum Ausdruck brachte. Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans wurde für einen Teilbereich eine Nachverdichtungsmöglichkeit durch Vergrößerung der Baufenster eingeräumt und eine Baulinie an der Vinzenziusstraße festgesetzt. Darüber hinaus wurde das Maß der baulichen Nutzung an der Vinzenziusstraße mit drei Geschossen (zwingend) festgesetzt. Für das ebenfalls zum Baublock gehörende Gebiet der 46. Änderung des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, neue Baufenster zur angemessenen Nachverdichtung sowie ebenfalls zwei und drei Geschosse (zwingend) festgesetzt. Beide Bebauungsplanänderungen bestätigen und konkretisieren die bis heute gültige städtebauliche Zielsetzung einer Allgemeinen Wohnnutzung im Dichtekontext des damaligen und bis heute weiter entwickelten Baubestands. Mit der 46. Änderung des Bebauungsplans wurde darüber hinaus eine eindeutige Aussage zur beabsichtigten Höhe der Gebäude (Geschossigkeit zwingend) getroffen. Diese ist für die Bebauung an der Vinzenziusstraße mit drei Geschossen (zwingend) sowie hiervon abgestuft in den Blockbereich hinein mit zwei Geschossen (zwingend) festgesetzt. Eine derartige Abstufung macht nur dann Sinn, wenn hinter der zweigeschossigen Bebauung keine weiteren Baukörper mehr entstehen, da nur bei Freihaltung der blockinnenliegenden Flächen ein ausgewogenes Verhältnis von überbauten und nicht überbauten Flächen erreichbar ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen der Bebauungsplan

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

„Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ samt der 13. und 46. Änderung klare Aussagen trifft und eine bis heute gültige städtebauliche Zielsetzung verfolgt, insbesondere eine behutsame Bestandsentwicklung der Allgemeinen Wohnnutzung, mit einer am Bestand orientierten Baudichte.

Begründung hierfür war damals wie heute

- die Sicherung des vorhandenen Wohnbaubestands,
- die Ermöglichung einer behutsamen und der Bestandsstruktur angemessenen Erweiterung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung,
- die öffentlich-rechtliche Wahrung des Nachbarschutzes,
- die Aufrechterhaltung einer funktionsfähigen Erschließung insbesondere an der Eichertstraße.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation, den genannten Zielsetzungen sowie einer stark eingeschränkten Verkehrserschließung des Blockinnenbereichs über die Eichertstraße, kam es für den in Rede stehenden Bereich des Bebauungs-Urplans nicht zu einer durch Nachverdichtung induzierten Bebauungsplan-Änderung, wie in den meisten der bisher 68 Änderungen des Bebauungsplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“.

Das Bauvorhaben „temporäre Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ in der vorgesehenen Größenordnung widerspricht – auch in der als temporär beantragten Nutzung – den städtebaulichen Zielen und damit verbundenen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen. Außerdem ist die Erschließung nicht gesichert.

2.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden handelt es sich grundsätzlich um Wohnnutzung. Aufgrund der vorgesehenen Größenordnung der Einrichtung würde allerdings eine im Verhältnis zum Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets eine städtebauliche A-Typik entstehen. Diese resultiert aus der großen Zahl von bis zu 176 zusätzlichen Bewohnern auf engstem Raum, ohne dem Vorhandensein außen- oder innenliegender Gemeinschafts-, Aufenthalts- oder Freiräume (bspw. Kinderspielplatz). Damit sind die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben. Tatsächlich handelt es sich bei der temporären Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende in vorgesehener Größenordnung aufgrund der Bewohnerdichte um eine nicht charakteristische Wohnnutzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauGB. Darüber hinaus können aufgrund fehlender Aufenthaltsmöglichkeiten der Bewohner auf privaten oder öffentlichen Flächen im Freien soziale Konflikte ausgelöst werden. Die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse können nicht erfüllt werden.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

3.

Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Baugrenzen bzw. überschreitet diese. Aus den eingereichten Planunterlagen lässt sich diese Überschreitung entnehmen; es liegt jedoch kein Antrag auf Befreiung mit der notwendigen Begründung vor.

Auch die zu Grunde liegende Grundflächenzahl (GRZ) I von 0,4 für ein faktisches Allgemeines Wohngebiet wird deutlich überschritten. Die Überschreitung gibt einen klaren Hinweis darauf, dass auch eine Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung bzw. der Grundfläche, die überbaut werden soll, nicht gegeben ist. Betrachtet man darüber hinaus die beabsichtigte Baumasse, so weicht diese beim Wohnheim deutlich von der charakterprägenden angrenzenden Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser des maßgeblichen Baublocks ab. Insofern ist das Bauvorhaben prädestiniert, spürbare städtebauliche Spannungen im Wohngefüge des Blockinnenbereichs auszulösen.

4.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist nicht gesichert. Der Antragsteller hat den erforderlichen Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung nicht erbracht. Bei der Eichetstraße handelt es sich um einen historisch gewachsenen Geh- und Fahrweg mit einer Breite von ca. 3,5 m an der schmalsten Stelle und ca. 3,65 m im Bereich der vorgesehenen Einfahrt an der schmalsten Stelle. Begegnungsverkehr ist nicht möglich, so dass ein Fahrzeug im Begegnungsfall über eine lange Strecke zurücksetzen muss. Andererseits ist die Eichetstraße heute aufgrund der inzwischen erfolgten Nachverdichtung und dem Schülerverkehr (Rad- und Fußgängerverkehr) sehr beengt und problematisch hinsichtlich der Einsehbarkeiten der Zufahrten von den hierüber erschlossenen Wohngebäuden.

Mit einem stark frequentierten zusätzlichen Haupteingang des Flüchtlingswohnheims würde sich die Situation verschärfen. Eine weitere deutliche Verschlechterung der Verkehrssicherheit ist von Lieferdiensten zu erwarten, die mit ihren Fahrzeugen bis zum Haupteingang fahren und von dort in die Eichetstraße zurückstoßen müssen. Der somit eintretende städtebauliche Mangel ist weder baurechtlich noch verkehrsrechtlich zu beheben; die Verkehrssicherheit wäre nicht mehr gegeben. Insofern kann die Verkehrserschließung für das Vorhaben nicht gesichert werden.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist über die Eichetstraße vorgesehen. Es handelt sich hier jedoch um einen mit Zeichen 325 StVO beschilderten „verkehrsberuhigten Bereich“. Hier besteht eine gesteigerte Sorgfaltspflicht. Es darf nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden; jegliche Behinderung oder gar Gefährdung von Fußgängern – auf der gesamten Straßenbreite – ist zu verhindern; geparkt werden darf nur auf dafür gekennzeichneten Flächen (§ 42 Abs. 2 StVO). Im betreffenden Abschnitt der Eichetstraße können auf öffentlicher Verkehrsfläche jedoch keine Parkplätze ausgewiesen werden. Außerdem muss auch in diesem Abschnitt für Einsatzfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge weiterhin die uneingeschränkte Nutzung der Straße gewährleistet werden.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Aufgrund der baurechtlich-städtebaulichen und verkehrsrechtlichen Situation ist deshalb – sollte das Baugenehmigungsverfahren fortgesetzt werden – in diesem weiteren Verfahren mittels eines fundierten Verkehrsgutachtens zu prüfen, ob zusätzlicher Kraftfahrzeug-Verkehr als Folge der Fertigstellung des Bauvorhabens die Eichetstraße verkehrsmäßig und in ihrer funktionsgerechten Nutzung als Wohnstraße (wesentlich) beeinträchtigt. Überdies ist die Eichetstraße im Hinblick auf die Bedürfnisse des Baustellenverkehrs (Bau-, Liefer- und Transportfahrzeuge) unzureichend ausgebaut. Vor diesem Hintergrund können weder Anordnungen nach § 45 Abs. 6 StVO noch Ausnahmegenehmigungen oder Erlaubnisse nach § 46 StVO in Aussicht gestellt werden, weil sie regelmäßig die Leichtigkeit, Sicherheit und Ordnung gefährden oder zumindest (wesentlich) beeinträchtigen würden.

Die sonstige Erschließung des Plangebiets, vor allem durch öffentliche Wasserleitungen und Kanäle kann aus heutiger nur unter folgenden Voraussetzungen als gesichert gelten:

- Vorliegen der Berechnung der zu erwartenden anfallenden Schmutzwassermenge (l/s),
- Aus Erfahrung mit anderen Flüchtlingsunterkünften sind ausreichend dimensionierte Absetzschächte vor dem Revisionsschacht (Hausanschlussschacht) vorzusehen,
- Für die Küchen sind als betriebliche Anlagen Fettabscheider vorzusehen, welche für die Wartung, Prüfung etc. mit entsprechendem Lkw anfahrbar sein müssen,
- Der Nachweis der erforderlichen Niederschlagswasserversickerung (Flächenversickerung) auf dem Grundstück ist zu erbringen,
- Der Mülllagerplatz erscheint mit ca. 25 m² zu klein und ist vom Entsorger nur über den Geh- und Radweg anfahrbar. Zudem ist mit Geruchsbelästigung zu rechnen, wenn der Lagerplatz nicht eingehaust wird.

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens hinsichtlich Brandschutz (wie z. B. Feuerwehrezufahrt, Feuerwehraufstellflächen, Fluchtwege) obliegt der Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Des Weiteren ist im Verfahren die Dimensionierung der Anlage (Größe der Zimmer, Größe der sanitären Einrichtungen, Größe der Küche) im Rahmen der Trägerbeteiligung zu prüfen.

5.

Ergänzung „Polizei und Rettung“

Das Vorhaben wird auch von der Polizei Freilassing kritisch gesehen. Demnach handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Standort im innerstädtischen Kernbereich mit (bei der zugrundeliegenden Planung) im Einsatzfall sehr begrenzten Eingriffs- und Interventionsmöglichkeiten. Dies betrifft zum einen die Polizei, da als einzige Zufahrt nur die sehr schmale Eichetstraße zu Verfügung steht. Zum anderen würde sich dies in einem möglichen Unglücks- oder Brandfall, siehe hier auch den aktuellen Fall in Nördlingen, durch die hohe Anzahl an Einsatzfahrzeugen weiter verschärfen. Hier sieht die Polizei - dem

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Gedanken der öffentlichen Sicherheit folgend - sowohl für die zukünftigen Bewohner wie auch das Umfeld, ein nicht zu bezifferndes, um nicht zu sagen unkalkulierbares Risiko.

6.

Hinweis

Die Stellungnahme der Stadt Freilassing wird in der sachlichen Begründung auch dann weitgehend aufrechterhalten, wenn eine bauplanungsrechtliche Einordnung des Vorhabens nicht nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB erfolgen sollte. Grund dafür ist eine auch in diesem Fall unveränderte städtebauliche Zielsetzung entsprechend dem Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ mit seinen den Blockbereich betreffenden 13. und 46. Änderungen sowie die Tatsache, dass das Vorhaben auch die städtebaulichen Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB, wie vorstehend begründet, nicht erfüllt.

Seitens des Gremiums wird sich bei der Verwaltung und allen Beteiligten für die Ausarbeitung des Sachvortrags bedankt, da diesem eine sehr detaillierte Prüfung etc. zugrunde liegen würde und somit vermutlich auch einiges an Zeit in Anspruch genommen hätte.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob das Landratsamt den Beschluss aufheben könne, wenn das gemeindliche Einvernehmen nun verweigert würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass seitens des Landratsamts Bauanträge auch aus sachlicher und fachlicher Sicht geprüft würden und das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden könne, wenn das Landratsamt bei der Prüfung zu dem Schluss komme, dass Vorhaben genehmigungsfähig seien. Es habe vor Kurzem ein Termin zum Austausch bzgl. der Unterkunft in der Reichenhaller Straße 75 mit Vertretern des Landratsamtes und der Regierung von Oberbayern stattgefunden. Freilassing nehme derzeit eine „Vorreiterrolle“ bei der Unterbringung von Flüchtlingen usw. ein und habe derzeit das Soll eindeutig erfüllt. Weitere Gemeinden hätten dem Landkreis Vorschläge zur Unterbringung unterbreitet, welche derzeit noch geprüft würden. Telefonisch habe Erster Bürgermeister Hiebl die Auskunft bekommen, dass der Beschluss der Stadt Freilassing mitgetragen würde.

Im Gremium wird betont, dass ein solches Vorhaben an der angedachten Stelle und in einem solchen Ausmaß nicht akzeptabel sei. Dadurch könnte schnell ein „Brennpunkt“ entstehen.

Im Gremium wird ergänzt, dass die geplante Unterbringung menschenunwürdig sei, da viel zu wenig Platz vorgesehen sei.

Im Gremium wird aufgeführt, dass es durch den Müllsammelplatz, der im Freien sein soll, voraussichtlich schnell zu einer Geruchsbelästigung der Anwohner kommen würde, die nicht zumutbar sei.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben nicht genehmigt werden könne. Das Vorgehen des Bauwerbers sei außerdem unprofessionell, da der Antrag nun nur gestellt würde, weil ein anderer Antrag auf Wohnbebauung abgelehnt worden sei.

Es sei positiv, dass sich die Stadt nicht erpressen lasse, so eine Meldung aus dem Gremium.

Ein Gremiumsmitglied informiert in diesem Zusammenhang, dass es voraussichtlich keinen Aufnahmestopp im Landkreis geben würde und somit auch die bereits vorhandenen Unterkünfte nicht ausreichen würden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag zur temporären Errichtung (fliegender Bau gem. Art. 72 BayBO) einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende (gem. § 246 Abs. 14 BauGB) in der Fassung der Unterlagen vom 29.01.2024 auf dem Grundstück FINr. 326/0, Eichertstr. 6 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Informationen und Anfragen

7.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 30.01.2024-26.02.2024 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 7.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.2 Müllsituation bei der Gemeinschaftsunterkunft in der Reichenhaller Straße 75

Stadtratsmitglied Ehrmann ist bereits mehrmals auf die Müllsituation bei der Gemeinschaftsunterkunft in der Reichenhaller Straße 75 angesprochen worden. Hier sollte auf den Vermieter zugegangen werden bzgl. Kontrollen etc., da sich etwas ändern müsse.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies schon bekannt sei und der Angelegenheit nachgegangen würde. Mittlerweile sei auch ein Sozialdienst und Securitydienst vor Ort verankert.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 3
vom 5. März 2024
- öffentlich -

7.3 Skaterplatz am Badylon

Stadtratsmitglied S. Standl verweist auf die vielen Risse im Beton beim Skaterplatz am Badylon und erkundigt sich nach der Gewährleistungsfrist, da dies gegenüber der ausführenden Firma auf jeden Fall bemängelt werden sollte.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

7.4 Rechtsabbieger an der Ampelanlage in der Reichenhaller Straße an der Kreuzung zum Bahnhof

Stadtratsmitglied Schwaiger erkundigt sich nach dem Sachstand bzgl. Rechtsabbieger an der Ampelanlage in der Reichenhaller Straße an der Kreuzung zum Bahnhof bzw. ob seitens der Firma schon eine Stellungnahme vorhanden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass sich dies nochmals angeschaut worden sei und voraussichtlich ein Rechtsabbiegepfeil angebracht würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 16:26 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 30.04.2024 genehmigt.

Freilassing, 12.04.2024
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.