

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Dietmar Eder	als Vertreter für Julia Albrecht; ab 15:09 Uhr
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	ab 15:10 Uhr
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:08 Uhr
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	ab 15:07 Uhr
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	als Vertreter für Stefanie Riehl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl

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

Daniel Beutel, Christina Klinger, Sabina Ljubec, Daniela Virella, Nadine Karg,  
Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:05 Uhr**

**Ende: 16:38 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. 5  
vom 2. Mai 2023  
- 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 28.03.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“ für den Bereich der Mittelschule;**
  - a) **Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
  - b) **Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Bauleitplanung der Nachbargemeinde Ainring:  
Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung Perach nördlich der Bahnlinie, neuerliche Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
4. **Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 892/4, Hauptstraße 27**
5. **Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für ein abzubrechendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1602/3, Wasserburger Str. 65**
6. **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zentrallagers und Abriss einer Lagerhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1772/324 und 1772/325 Klebinger Str. 15 und 17**
7. **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens, eines Pools, einer Bar, einer Fassauna sowie einer Terrassenüberdachung auf der Dachterrasse des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses in der Richard-Strauss-Str. 6, Fl.Nr. 393/2**
8. **Informationen und Anfragen**
  - 8.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

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. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 15:05 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 7 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                7 Stimmen**  
**NEIN            0 Stimmen**

**Beratung und Beschlussfassung:**

<b>1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 28.03.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b>
--

**Stadtratsmitglied Schwaiger** kommt um 15:07 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 28.03.2023 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                8 Stimmen**  
**NEIN            0 Stimmen**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

2. **3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“ für den Bereich der Mittelschule;**  
a) **Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
b) **Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15:08 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Eder** kommt um 15:09 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Ehrmann** kommt um 15:10 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Erster Bürgermeister Hiebl** begrüßt den anwesenden Planer, **Herrn Brüderl**, der die Planung zur Änderung des Bebauungsplanes vorstellt.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 22.03.2022 beschlossen, die Mittelschule auf ihrem Grundstück zu erweitern. Am 24.01.2023 hat der Stadtrat beschlossen, die Planungen auf Grundlage der Variante 9 weiterzuführen.

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

Die vom Stadtrat als Grundlage für die weitere Planung beschlossene Variante 9 beinhaltet eine Erweiterung des bestehenden Schulgebäudes im Nordwesten. Der für das Grundstück der Mittelschule maßgebliche Bebauungsplan „Peterskirche“ lässt die Erweiterung an der vorgesehenen Stelle nicht zu. Daher ist zur Verwirklichung des Vorhabens unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Schulgebäudes mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten für die weitere Zukunft und die Erhaltung großzügiger Freibereiche mit einer Stärkung der Beziehung zum angrenzenden Schulwald.

Zweck der Planung ist die Aufrechterhaltung der grundlegenden Infrastruktur im Bereich der schulischen Bildung in der Stadt Freilassing entsprechend der prognostizierten demografischen Entwicklung.

Es handelt sich dabei um eine Nachverdichtung zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Sinne des § 13 a BauGB. Die zulässige Grundfläche beträgt

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher kann die Änderung des Bebauungsplans für diese Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Peterskirche“ für den Bereich der Mittelschule zu ändern. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

Der Bebauungsplan „Peterskirche“ ist 1969 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurde 1974 die Grundlage für die Errichtung der heutigen Mittelschule geschaffen. Mit der 2. Änderung wurden 2010 die Voraussetzungen für die Veränderungen im Zuge der Generalsanierung geschaffen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Baugrenzen und der Zahl der zulässigen Vollgeschoße definiert. Die Baugrenzen sind eng um das bestehende Gebäude mit dem noch nicht vollständig errichteten Ostflügel gezogen. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist von Bebauung freigehalten. Neben dem Fahrradunterstand ist noch eine Fläche für die bestehende Trafostation festgesetzt. Als Dachform ist ein bis zu 10° geneigtes Pultdach zulässig.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2011 wird zur Mittelschule keine besondere Aussage getroffen. In der freien Fläche nördlich davon wird hingegen ein besonderes Potential für ein Wohngebiet erkannt.

Von übergeordneten Fachplanungen oder Schutzgebieten wird der Änderungsbereich nicht berührt. Unmittelbar angrenzend befindet sich das kartierte Biotop des Sörgel-Waldes mit

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

überwiegend naturnahem Feldgehölz. Das Gelände ist eben, die nördlich angrenzende Wiese liegt ca. 0,5 - 1 m tiefer.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“ wurde ein Entwurf mit Begründung ausgearbeitet, der in der Fassung vom 14.04.2023 vorliegt und folgendes Konzept verfolgt (**Anlagen 1 und 2 zu TOP 2**):

Das bestehende Schulgebäude soll dem ermittelten Bedarf entsprechend, über alle drei bestehenden Geschoße nach Westen hin erweitert werden. Eine zukünftige, über den derzeitigen Bedarf hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit soll dabei bereits berücksichtigt werden. Durch die Platzierung des Erweiterungsbaus im Norden sollen weiterhin großzügige Freiflächen im südlichen Teil des Schulgeländes erhalten und die Verbindung mit dem angrenzenden Schulwald gestärkt werden. Mögliche Beeinträchtigungen des nördlich angrenzenden, für den Wohnungsbau prädestinierten Grundstücks durch übermäßige Verschattung sollen durch die Wahrung eines entsprechenden Abstandes vermieden werden. Durch Freihalten einer Durchgangsmöglichkeit im Nordosten des Schulgebäudes sollen die Bedingungen für den abwehrenden Brandschutz verbessert werden.

Das dieser Planung zugrundeliegende Erweiterungskonzept wurde vom Stadtrat als Ergebnis einer langen und intensiven Auseinandersetzung mit verschiedenen Möglichkeiten festgelegt.

Der Änderungsbereich wird unverändert als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Obwohl das Schulgelände auch mit der Erweiterung überwiegend von den nicht bebauten Flächen dominiert wird, werden um das Schulgebäude größere befestigte Flächen benötigt, nicht nur für die Zufahrten und den ruhenden Verkehr, sondern insbesondere für Pausenhof, Unterricht im Freien, Spielbereiche u. dgl.. Dafür wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit diesen Flächen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,70 zugelassen.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird nicht mehr mit Geschoßzahlen, sondern konkret mit Wandhöhen über NHN für die Firstseite des Pultdaches festgesetzt. Ausgehend von der bestehenden Höhe mit 433,80 m NHN wird mit einer zulässigen Wandhöhe von 435,00 m NHN für die weitere Gebäudeplanung ein ausreichender Spielraum offengehalten. Das Technikgeschoß und die Stadtbibliothek werden ihrem Bestand entsprechend festgesetzt.

Die Baugrenzen werden nach Westen bis zum bestehenden Fahrradunterstand erweitert. Nach Norden wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze an der schmalsten Stelle mit 9,0 m festgesetzt. Damit steht für die weitere Entwurfsplanung ein ausreichend großer Rahmen zur Verfügung, ohne das angrenzende Grundstück mit übermäßiger Verschattung durch das bis zu 14,5 m hohe Schulgebäude beeinträchtigen zu müssen. Der Bereich des derzeitigen Hauptzuganges und der anschließenden Freiflächen wird von Bebauung freigehalten und bleibt der Gestaltung eines neuen Schulhofs mit Übergang zum Schulwald vorbehalten.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Die Dachform des Pultdaches wird auch für den Anbau beibehalten, um ein in den Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes zu gewährleisten. Der aufgeständerten Bauweise von Solaranlagen sollen keine besonderen Grenzen gesetzt werden, außer der Vermeidung von übermäßiger Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks im Zusammenspiel mit der bereits hohen zulässigen Wandhöhe. Damit die Nordseite des Anbaus optisch nicht noch höher in Erscheinung tritt, müssen aufgeständerte Solaranlagen dort um mind. 1,5 m gegenüber der Dachvorderkante zurückversetzt werden.

Mit der Erweiterung des Schulgebäudes wird eine Umgestaltung der Freiflächen einhergehen, für die eine Freianlagenplanung erstellt wird. Daher wird für Festsetzungen zur Grünordnung, die dieser vorgreifen würden, keine Notwendigkeit gesehen. Zumindest der erhaltenswerte Baumbestand soll jedoch gesichert werden.

Zur Durchführung der Baumaßnahmen wird die Entnahme einzelner Bäume erforderlich sein.

Die zu entnehmenden Laubbäume können Vögeln, Insekten und möglicherweise auch Fledermäusen Lebensraum und Nahrung bieten. Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, europaweit geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Ebenso sind die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, sowie die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. An den zur Entnahme vorgesehenen Bäumen können Spalten- und Höhlenquartiere vorhanden sein, die für Vögel oder Fledermäuse relevant sein könnten. Da nicht die Bauleitplanung, sondern erst die Durchführung des konkreten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen kann, ist rechtzeitig vor deren Beginn eine fachliche Begutachtung der für die jeweilige Maßnahme tatsächlich zu entnehmenden Bäume vorzunehmen.

Es darf davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf tödliche Kollisionen und Störungen nicht zu erwarten sind, wenn die Fällung der Bäume zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgt.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gewünschte Ersatzpflanzungen können z.B. im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen vorgenommen werden.

Das Schulgelände ist erschlossen, für die geplante Erweiterung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans und die Erweiterung des Schulgebäudes sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Mittelschule kann dem derzeit

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

prognostizierten Bedarf entsprechend erweitert und ein weiteres Mal ergänzt werden. Die verbleibenden Freiflächen bieten ausreichend Gelegenheit für den im Schulumfeld nötigen Aufenthalt im Freien. Zu der lt. ISEK für Wohnbebauung prädestinierten Fläche nördlich der Mittelschule kann das nah an der Grundstücksgrenze geplante, relativ hohe Gebäude einen ausreichenden Abstand einhalten.

Auf die Verkehrsverhältnisse hat die Erweiterung keine besonderen Auswirkungen. Die erhöhte Zahl von Schülern und Lehrern kann mit den bestehenden Verkehrsstrukturen auch weiterhin gefahrlos bewältigt werden.

**Auf Nachfrage aus dem Gremium bzgl. der wegfallenden Bäume, erklärt Herr Brüderl, dass nach aktuellem Planungsstand der Objektplanung wahrscheinlich nur die beiden östlichen Bäume entfallen müssten. Die weiteren Bäume würden erst entfernt werden müssen, wenn ggf. eine weitere Erweiterung vorgesehen werden soll.**

**Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass sich die Feuerwehrezufahrt mit den Baumstandorten überschneiden würde.**

**Herr Brüderl erklärt, dass es sich hier nur um eine schematische Darstellung handeln würde, wo die Feuerwehrezufahrt verortet werden soll. Eine detailliertere Abstimmung müsste im weiteren Verlauf der Planung erfolgen.**

**Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass im Rahmen der Objektplanung Fluchtwege usw. berücksichtigt würden und geklärt würde, an welchen Stellen eine Anleitung der Feuerwehr möglich sein müsse.**

**Seitens des Gremiums wird darum gebeten, eine Festsetzung zum Ersatz der wegfallenden Bäume aufzunehmen. Dies sollte im Beschlussvorschlag entsprechend aufgenommen werden.**

**Herr Brüderl antwortet, dass dies kein Problem sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl weist darauf hin, dass die Objektplanung der Mittelschule nächste Woche in der Stadtratssitzung ein Thema sein würde.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss billigt den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“ mit Begründung in der Fassung vom 14.04.2023 mit dem Zusatz: „Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen“. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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



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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

**3. Bauleitplanung der Nachbargemeinde Ainring:  
Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung Perach nördlich der Bahnlinie,  
neuerliche Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeinde Ainring informierte die Stadt Freilassing mit Schreiben vom 27.03.2023 über den Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Perach nördlich der Bahnlinie“ vom 27.09.2022.

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Als beteiligte Behörde hat die Stadt Freilassing die Möglichkeit, zu dem Verfahren bis zum 08.05.2023 Stellung zu nehmen.

Aufstellungsgründe:

Die Gemeinde Ainring ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung soll am nördlichen Ortsrand von Perach die Errichtung weiterer Wohngebäude ermöglicht werden. Hierfür soll im Rahmen einer Einbeziehungssatzung **(Anlagen 1 und 2 zu TOP 3)** der im Zusammenhang bebaute Ortsteil geringfügig erweitert werden. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Die künftige Bebauung soll sich im Wesentlichen an der bereits vorhandenen Wohnbebauung orientieren. Der Einbeziehungsbereich ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Aufgrund der bestehenden und auch künftigen vorgesehenen Nutzung für Wohnzwecke ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential auszugehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist somit sichergestellt.

Es handelt sich um den Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Stadt Freilassing wurde bereits einmal zu der Thematik beteiligt. In diesem Zuge war jedoch der nördliche Teil also die Fl. Nr. 2691/2 der Gemarkung Ainring noch nicht Bestandteil der Satzung.

Die Fl. Nr. 2691/2 befindet sich zum Teil im Eigentum der Stadt Freilassing. Das nun neu von o.g. Einbeziehungssatzung betroffene Grundstück Fl. Nr. 2691/2 steht zu 2/3 im Eigentum der Stadt Freilassing. Etwa  $\frac{3}{4}$  der Fläche des 1301 m<sup>2</sup> großen Grundstücks sollen in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung aufgenommen werden, das nordwestliche Eck soll jedoch nicht mit einbezogen werden. Gründe hierfür werden nicht genannt.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Mit der Einbeziehungssatzung soll eine Teilfläche der Fl. Nr. 2689 und Tf. Fl. Nr. 2691/2 in den Innenbereich einbezogen werden, weil die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits geprägt sind. Mit der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern ermöglicht werden. Hierfür soll durch eine Einbeziehungssatzung der bestehende Ortsteil geringfügig erweitert werden.

Die Stadt Freilassing hat derzeit keine Absicht die Fl. Nr. 2691/2 zu bebauen. Hier könnte ein Zubringer zur Westtangente möglich sein und diese Option sollte bestehen bleiben.

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme vor:

Es bestehen keine Einwände hinsichtlich des Planentwurfes der Einbeziehungssatzung „Perach nördlich der Bahnlinie“.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass keine Einwände hinsichtlich des Planentwurfes der Einbeziehungssatzung „Perach nördlich der Bahnlinie“ bestehen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**4. Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 892/4, Hauptstraße 27**

Mit Beschluss vom 27.01.2020 beschloss der Stadtrat der Stadt Freilassing das Kommunale Förderprogramm. Das Kommunale Förderprogramm trat am 01.02.2020 in Kraft.

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM „INNENSTADT FREILASSING“  
UMGRIFF GEBIET



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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Am 03.04.2023 ging der Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für die Fassadensanierung an der Hauptstraße 27, eines Wohn- und Geschäftshaus ein.

Beschreibung der geplanten Maßnahme:

Das Gebäude der Hauptstraße 27 soll einen neuen Anstrich sowie neue Vordächer erhalten. Die Eigentümerin ist auf die Stadt zugekommen um zu klären welche der Maßnahmen ggf. förderfähig sein kann.

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

Geplante Maßnahmen:

- Fassadenanstrich inkl. Vorarbeiten
- Holzanstrich (Holzbauteile wie Dachuntersicht)
- Demontage bestehender Überdachungen
- Montage neuer Vordächer aus Klarglas

Die künftige Fassadengestaltung des Anwesens Hauptstraße 27 soll sich aufgrund der Lage in einem für Freilassing städtebaulichen wichtigen Bereich in das Entwicklungskonzept „Masterplan Innenstadt“ gemäß Gestaltungshandbuch integrieren. Hierzu fanden im Vorfeld unterschiedliche Abstimmungen zwischen der Stadt Freilassing, der Bauherrin sowie mit dem Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner statt. Die vorgesehene Fassadensanierung folgt einem Gestaltungsvorschlag, der am 13.09.2022 durch das Büro Schirmer und Stadtplaner Architekten im Rahmen einer Gestaltungsberatung erarbeitet wurde (siehe **Anlage 1 zu TOP 4**). Durch die Sanierungsmaßnahme ist insgesamt eine baugestalterische Aufwertung festzustellen. Förderfähig ist dabei die Fassadengestaltung abzüglich der Fassadendämmung, der Fassadenfarbton wird noch mit der Stadtverwaltung und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH im Rahmen von angebrachten Farbmustern abgestimmt werden.

Prüfung und Förderempfehlung:

Nach Eingang des Antrags erfolgte eine einvernehmliche Prüfung sowie die Erarbeitung einer Stellungnahme (siehe **Anlage 2 zu TOP 4**) durch die Stadtplanung der Stadt Freilassing und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplanung, woraufhin eine Förderempfehlung erarbeitet wurde.

Im Rahmen der Fassadensanierung sind die Maler-/ Metallbauarbeiten förderfähig. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- € je Gesamtmaßnahme. Der Zuschuss beläuft sich auf voraussichtlich 7.638,30 Euro.

**Im Gremium wird nachgefragt, ob auch die Fenster ausgetauscht würden, da dies in der Anlage so dargestellt sei.**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Frau Klinger erklärt, dass es sich nur um einen Gestaltungsvorschlag von Prof. Schirmer handeln würde. Die geplante Maßnahme sei ein neuer Fassadenanstrich, keine neuen Fenster.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Werbetafel an diesem Gebäude (in Richtung Edinger Weg) im Zuge der Maßnahme auch entfernt würde.

Frau Klinger erklärt, dass davon ausgegangen werden könne.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Fassadensanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes, Hauptstr. 27 im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt zu fördern. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- €.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**5. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für ein abzubrechendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1602/3, Wasserburger Str. 65**

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

Die Antragsteller haben einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für ein abzubrechendes Wohnhaus gestellt (**Anlage 1 zu TOP 5** – amtlicher Lageplan).

Mit der eingereichten Planung (**Anlage 2 zu TOP 5** – Eingabeplan) ist vorgesehen, dass das vorhandene Gebäude, welches als Behelfsheim zur Unterbringung landwirtschaftlicher Arbeiter genehmigt wurde, abgebrochen werden soll. Das bestehende Gebäude weist Missstände und Mängel auf, die wirtschaftlich vertretbar nicht behoben werden können.

Der vorgesehene Ersatzbau soll annähernd größen- und volumengleich an fast gleicher Stelle errichtet werden. Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von 161,12 m<sup>2</sup>. Der geplante Neubau ist mit einer Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die geringfügig geänderte Lage des Ersatzneubaus soll die Lage zur Sur, zur Staatsstraße und zur Strom-Erdleitung optimieren.

Der geplante Ersatzneubau liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Sur und ist 20 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt.

Vonseiten der Antragsteller wurde mitgeteilt, dass eine positive Grundbewertung des Wasserwirtschaftsamt Traunstein zur Verschiebung des ursprünglichen Standorts vorliegt.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Das geplante Gebäude soll künftig für den Eigenbedarf der Familie der Eigentümer genutzt werden.

Die Erschließung soll unverändert über die Wasserburger Straße erfolgen.

Im Rahmen des Vorbescheidsverfahren soll nachfolgende Frage geklärt werden:

*Kann das Bestandsgebäude abgebrochen und an gleicher Stelle ein gleichartiges Gebäude entsprechend der beiliegenden Planung errichtet werden?*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück FlstNr. 1602/3, Wasserburger Str. 65, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das bestehende Anwesen liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist damit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sog. sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zum Punkt Erschließung:

Die Erschließung ist durch die Lage des Grundstücks unmittelbar an der Wasserburger Straße gesichert.

Zum Punkt Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Die Prüfung seitens der Bauverwaltung hat ergeben, dass die nachfolgenden Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für eine sog. Teilprivilegierung (das heißt es könnte als Ablehnungsgrund nicht entgegengehalten werden, dass es u. a. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspräche, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen würde oder die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten ließe) nicht vorliegen:

- a. das vorhandene Gebäude muss zulässigerweise errichtet worden sein,
- b. das Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c. das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d. Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Familienbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird

Zu a):

Das vorhandene Gebäude wurde nach Aussage der Antragsteller zum Zeitpunkt der Errichtung (zulässigerweise) als Behelfsheim zur Unterbringung landwirtschaftlicher Arbeiter errichtet; weitere Nachforschungen im Bayerischen Staatsarchiv in München brachten keine zusätzlichen Ergebnisse. Eine Baugenehmigung liegt zwar weder dem

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Eigentümer noch in der Registratur des Rathauses vor, jedoch wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im Zeitpunkt seiner Errichtung den materiellen Genehmigungsvoraussetzungen entsprach.

Zu b):

Das bestehende Gebäude weist aufgrund des Gebäudealters bauliche Mängel und Mängel auf, welche die Antragsteller anhand einer Fotodokumentation nachgewiesen haben.

Zu c):

Nach Angaben der Antragsteller wurde das vorhandene Gebäude in den 1950er Jahren von der Antragstellerin/Eigentümerin selbst genutzt. Jedoch ist als Nachweis dazu eine plausible Erklärung (z. B. Melderegister) der Antragsteller notwendig, in dieser dargelegt werden soll, über welchen Zeitraum und in welcher Form sie in dem Gebäude gewohnt hat. Die Rechtsprechung sieht hier einen durchgängigen Zeitraum von ca. zwei Jahren vor. Die Antragsteller können keinen erforderlichen Nachweis vorlegen.

Zu d):

Es liegt eine Erklärung des Antragstellers vor, dass der geplante Ersatzbau für den familiären Eigenbedarf genutzt werden soll, die Kinder des Antragstellers beabsichtigen das Gebäude selbst zu bewohnen.

Aus Sicht der Bauverwaltung sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c BauGB hier demnach nicht erfüllt. Es fehlt der Nachweis, dass das vorhandene Gebäude von den Eigentümern eine längere Zeit über genutzt wurde.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aufgrund der vorangegangenen Erläuterung aus Sicht der Bauverwaltung nicht erteilt werden.

**Im Gremium wird nachgefragt, wie es sein könne, dass gar kein Nachweis vorhanden sei bzgl. der Nutzung und ob es noch weitere Möglichkeiten anstelle eines Auszugs aus dem Melderegister geben würde. Außerdem wird gefragt, wie es sich mit der Erschließung hinsichtlich Kanal/Abwasserentsorgung verhalten würde.**

**Frau Virella erklärt, es müsse die Voraussetzung erfüllt sein, dass der Eigentümer selbst im Gebäude gewohnt habe (für mindestens zwei Jahre) und hierfür ein Nachweis vorzulegen sei. Dieser Nachweis könnte z. B. ein Auszug aus dem Melderegister sein. Weitere Nachweise könnten beispielsweise auch über Stromrechnungen etc. erbracht werden.**

**Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass aktuell eine Kleinkläranlage vorhanden sei.**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass hier auch die Gleichbehandlung eine Rolle spielen würde. Wenn nicht alle Voraussetzungen erfüllt seien, könne das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.**

**Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob somit gar keine Möglichkeit zum Neubau des Gebäudes gegeben sei.**

**Frau Virella erklärt, dass alle vier Voraussetzungen nebeneinander erfüllt sein müssen. Ohne Nachweis zur Nutzung des Gebäudes durch den Eigentümer selbst, sei es somit nicht möglich, dem Antrag zuzustimmen.**

**Im Gremium wird nachgefragt, ob im Falle eines Neubaus zwingend ein Kanalanschluss vorgesehen werden müsste. Außerdem wird darauf verwiesen, dass das Gebäude mit Fahrrad und zu Fuß nicht konfliktfrei erreicht werden könnte, da die Leitplanke im Weg sei.**

**Ein Kanalanschluss müsste im Einzelfall geprüft werden, so Erster Bürgermeister Hiebl.**

**Im Gremium wird aufgeführt, dass es auch Fälle geben würde, gegen diese nicht unbedingt restriktiv vorgegangen werden müsse, sondern eine Lösung zur Genehmigung gefunden werden könne, auch im Landkreis Berchtesgadener Land. Die Schaffung von Wohnraum sollte unterstützt werden und somit auch das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.**

**Frau Virella erläutert, dass in dieser Angelegenheit bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgt sei und keine Genehmigung möglich sei. Wenn die Stadt nun das gemeindliche Einvernehmen erteilen würde, könnte es durch das Landratsamt immer noch verweigert werden.**

**Seitens des Gremiums wird geäußert, dass es ja nicht einmal sicher sei, ob das Gebäude damals zulässigerweise errichtet wurde, da keine Unterlagen vorliegen würden. Somit wären zwei Voraussetzungen nicht erfüllt.**

**Frau Virella erklärt, es könne durchaus vorkommen, dass Bestandsunterlagen für die Baugenehmigung weder im Archiv im Rathaus noch im Staatsarchiv auffindbar seien. Deshalb würde davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Errichtung die materiellen Genehmigungsvoraussetzungen vorgelegen haben.**

**Auf Nachfrage aus dem Gremium, ob tatsächlich keine Nachweise über die Nutzung durch den Eigentümer selbst vorhanden seien, um die Genehmigung doch erteilen zu können, erläutert Frau Virella, dass der Antragsteller darüber informiert wurde, welche Dinge als Nachweis gelten könnten. Jedoch konnte der Antragsteller keinerlei Nachweise erbringen.**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

**Im Gremium wird betont, dass das gemeindliche Einvernehmen verweigert werden sollte, da die Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Ansonsten würden Bezugsfälle entstehen.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid vom 07.06.2022 in der Fassung der Planunterlagen vom 07.06.2022 zum Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für ein abzubrechendes Wohnhaus auf dem Grundstück FlstNr. 1602/3, Wasserburger Str. 65, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zentrallagers und Abriss einer Lagerhalle auf den Grundstücken FlNr. 1772/324 und 1772/325 Klebinger Str. 15 und 17**

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

In der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 15.03.2022 wurde dem Gremium bereits die Bauvoranfrage zum nunmehr geplanten Bauvorhaben in der Klebinger Str. 15 und 17 zur Entscheidung vorgelegt. Die Antragstellerin hatte dazu die Errichtung eines Lagergebäude in L-Form mit einer Grundfläche von 3.944 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 16 m beabsichtigt. Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines neuen Zentrallagers mit einer Überschreitung der GRZ II behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Es liegt dazu ein positiver Vorbescheid des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 29.06.2022 vor.

Die Antragstellerin hat nunmehr den Bauantrag zur Errichtung eines neuen Zentrallagers sowie den Abbruch einer bestehenden Lagerhalle (ehemalige „DIMA-Halle“) auf dem Grundstück Klebinger Str. 15 vorgelegt. Die Halle auf dem Grundstück Klebinger Str. 17 („Johnhalle“) soll weiterhin als Halle für Versand und Montage genutzt werden (siehe **Anlagen 1 und 2 zu TOP 6** - Lagepläne).

Im Erdgeschoss der neuen Halle sollen neben einem Zentrallager mit einer Fläche von ca. 1.441 m<sup>2</sup> eine Funktionsfläche mit ca. 1.402 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Im 1. Obergeschoss ist ein automatisches Kleinteilelager sowie ein Bürotrakt mit einer Größe von ca. 1.555 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im 2. Obergeschoss sollen weitere Büroräume mit einer Fläche von ca. 478 m<sup>2</sup> eingebaut werden (siehe **Anlagen 4-8 zu TOP 6** - Eingabepläne). Das neue Gebäude ist mit einer Länge von 73,34 m und einer Breite von 35,96 m bzw. 41,96 m sowie Höhe von 16 m geplant.



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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klebing II“ in der Fassung der 18. Bebauungsplanänderung (siehe **Anlage 3 zu TOP 6** – Bebauungsplan „Klebing II“).*

*Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt damit nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie einer gesicherten Erschließung.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Situierung des Gebäudes innerhalb der vorgegebenen Baugrenze, der vorgegebenen Wandhöhe und der Baumassenzahl eingehalten.*

*Jedoch kann das Maß der baulichen Nutzung mit einer max. Grundflächenzahl von 0,8 mit der geplanten Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,88 nicht eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist die maximale Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.*

*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.*

*Das im Bebauungsplan „Klebing II“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 wird um 0,08 überschritten. Mit der geplanten Baumaßnahme ist eine GRZ II von 0,88 vorgesehen. Die Antragsteller begründen die den Antrag auf Befreiung wie folgt:*

*Die bestehende Versiegelungsdichte wurde vor der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 ausgeführt, zu einem Zeitpunkt, als die GRZ II in der Berechnung unberücksichtigt blieb. Durch Teilentsiegelungen wird sich durch die Baumaßnahme die GRZ II im Vergleich mit der bestehenden überbauten Grundstücksfläche deutlich verbessern. Zusätzlich ist als Kompensationsmaßnahme für die Überschreitung eine extensive Dachbegrünung von ca. 1.500 m<sup>2</sup> geplant. Durch die geplante Begrünung der Dachflächen wird sich die derzeitige Situation in Bezug auf Klimaschutz wesentlich verbessern. Dachbegrünungen gelten in städteplanerischer Hinsicht als eingriffsmindernden Maßnahme im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach dem BNatSchG.*

*Für diese Befreiung kann nach Auffassung der Bauverwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich hier um eine bereits versiegelte Fläche handelt, die mit einem neuen Gebäude, welches mit einer Gründachfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> geplant ist, bebaut werden soll. An der südlichen Grundstücksgrenze ist zudem eine Grünfläche von 373,15 m<sup>2</sup> eingeplant.*

*Die Erschließung ist durch die Klebinger Straße gesichert.*

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

*Im Rahmen des Bauantrags wurde ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 63 Art. 1 BayBO eingereicht: Die Abstandsflächen der geplanten Lagerhalle überlagern sich über eine Länge von 29,42 m und einer Tiefe von ca. 3,0 m zur bestehenden Versand- und Montagehalle (Johnhalle) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/325. Diese Überlagerungen sind nach Angaben des Bauherrn unbedenklich. Eine Beeinträchtigung der Nutzung des Bestandsgebäudes ist nicht zu erwarten, da beide Gebäude für den Ablauf der Arbeitsvorgänge aufeinander abgestimmt sind. Über diesen Antrag entscheidet die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Berchtesgadener Land).*

*Des Weiteren liegt ein Antrag auf Zulassung von Abweichungen zum Brandschutz (Art. 63 Abs. 1 i. V. m. Art. 34 und Art. 28 BayBO) vor. Für die Büronutzungseinheiten im 1. und 2. Obergeschoss können die Anforderungen an notwendige Flure gem. Art. 34 BayBO nicht eingehalten werden. Aus Sicht des Planers bestehen hierzu aus brandschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Auch über diesen Antrag entscheidet das Landratsamt Berchtesgadener Land.*

*Die erforderlichen Stellplätze kann die Antragstellerin auf den Firmengrundstücken nachweisen.*

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung für den Bauantrag erteilt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 05./06.04.2023 zum Neubau eines Zentrallagers und Abbruch einer Lagerhalle auf den Grundstücken Flst Nr. 1772/324 und 1772/325, Klebinger Str. 15 und 17, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

- |  |
|--|
| <b>7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens, eines Pools, einer Bar, einer Fassauna sowie einer Terrassenüberdachung auf der Dachterrasse des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses in der Richard-Strauss-Str. 6, FINr. 393/2</b> |
|--|

**Stadtratsmitglied Judl** ist bei diesem Tagesordnungspunkt gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt und wechselt deshalb um 16:20 Uhr auf einen Besucherplatz. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

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

Auf dem Grundstück FINr. 393/2, Richard-Strauss-Str. 6, wurde auf der Dachterrasse des bestehenden Mehrfamilienhauses ein Geräteschuppen, ein Pool, eine Bar, eine Fassauna sowie eine Terrassenüberdachung errichtet (**Anlage 1 zu TOP 7** – gezeichneter Lageplan).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Mitterfeld West“ in der Fassung der 24. Bebauungsplanänderung.

Aus der **Anlage 2 zu TOP 7** sind die Ansichten, aus **Anlage 3 zu TOP 7** der Grundriss sowie die Schnitte ersichtlich.

Der Bebauungsplan (siehe **Anlage 4 zu TOP 7**) setzt eine Wandhöhe von 10,00 m bzw. 12,75 m fest. Im Rahmen des Bauantrags wurde ein Antrag auf Befreiung hinsichtlich einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von 10 m beantragt.

Die Begründung des eingereichten Antrags auf Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan kann der **Anlage 5 zu TOP 7** entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Die Fassauna ragt um 1,22 m auf eine Länge von 2,15 m, der Geräteschuppen um 1,12 m auf eine Länge von 2,53 m und die Terrassenüberdachung um 1,49 – 1,83 m auf eine Länge von 10,90 m über die Brüstungshöhe hinaus.

Die Bauverwaltung ist der Auffassung, dass es sich hierbei um keine geringfügigen Überschreitungen handelt, zumal die max. Wandhöhe des Penthausgeschosses auf 12,75 m festgesetzt ist. Des Weiteren ist die Bauverwaltung der Ansicht, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht zudem hervor, dass der städtebauliche Wille durch das Maß der baulichen Nutzung ausgedrückt wird. Mit der Festsetzung der GFZ von 0,9 und der GRZ von 0,3 kann unter Einhaltung der Abstandsflächen entweder ein 3-geschossiger Baukörper unter Ausnutzung des Baufensters oder ein 4-geschossiger Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss errichtet werden.

Bereits im Jahr 2015 wurde der damalige Eigentümer im Rahmen einer Baukontrolle durch das Landratsamt Berchtesgadener Land zum Rückbau der Anlagen verpflichtet. Aus dem

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Bescheid geht hervor, dass die Bauten auch nachträglich nicht genehmigt werden können, da von einem vierten Vollgeschoss ausgegangen werden muss.

Da sich das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, wurde seitens der Stadtverwaltung Herr Prof. Schirmer beteiligt. Folgende Stellungnahme liegt dazu vor:

*Zwar halten die Aufenthaltsräume den notwendigen Abstand zur Nachbarbebauung ein, jedoch überschreiten die Dachaufbauten allgemein im östlichen Teilbereich der Dachterrasse die maximal festgesetzte Wandhöhe des aktuellen Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht wird darüber hinaus ein dauerhafter Pool auf der Dachterrasse kritisch gesehen. Abgesehen von einer evtl. notwendigen Statikprüfung sollte die mögliche Lärmbelastung, hervorgerufen durch die tatsächliche Nutzung und der technischen Wartung, auf Mieter und Nachbarbebauung geklärt sein.*

Zusammenfassend lässt sich seitens der Bauverwaltung feststellen, dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

**Im Gremium wird hinterfragt, wie es sein könne, dass seit dem bauaufsichtsrechtlichen Einschreiten des Landratsamtes im Jahr 2015 noch nichts passiert sei und die Anlagen immer noch vorhanden seien.**

**Frau Ljubec erklärt, dass das Landratsamt 2015 als Bauaufsichtsbehörde tätig geworden sei und den Rückbau anordnete. Da dieser nicht erfolgte, wurden mehrfach Zwangsgelder angedroht. Das Zwangsgeld sei vom Eigentümer jedoch immer bezahlt worden.**

**Im Gremium wird sich nach der Höhe des Zwangsgeldes erkundigt und ob es nicht eine weitere Möglichkeit gäbe, die Entfernung der Anlagen durchzusetzen.**

**Frau Ljubec erklärt, dass das Zwangsgeld ein paar tausend Euro betragen hätte. Die Zuständigkeit läge beim Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde und somit hätte die Stadt Freilassing keinen Einfluss auf weitere bzw. andere Verwaltungszwangsmaßnahmen wie beispielsweise die Ersatzvornahme.**

**Seitens des Gremiums wird aufgeführt, dass kein Weg an der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens vorbeiführen würde, da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten würden.**

**Im Gremium wird geäußert, dass durch Pool und Sauna zumindest nicht der Eindruck einer Erweiterung der Wohnfläche entstehen würde. Der vorhandene Geräteschuppen sollte jedoch auf alle Fälle entfernt werden, da es sich hierbei eindeutig um einen Schwarzbau handeln würde. Zudem wird gefragt, ob Beschwerden vorliegen würden.**

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Frau Ljubec erklärte, dass mit Sicherheit Beschwerden vorliegen müssten, da das Landratsamt ansonsten nicht bauaufsichtlich tätig geworden wäre. Die Terrassenfläche sei im östlichen Bereich komplett überdacht und somit erwecke es den Eindruck einer Erweiterung des Penthauses.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Antrag auf Baugenehmigung vom 05.12.2022, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 26.04.2023 zur Errichtung eines Geräteschuppens, eines Pools, einer Bar, einer Fassauna sowie einer Terrassenüberdachung auf der Dachterrasse des bestehenden Mehrfamilienhauses in der Richard-Strauss-Str. 6, FINr. 392/2 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	8 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

**8. Informationen und Anfragen**

**8.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Stadtratsmitglied Judl ist nicht mehr persönlich beteiligt. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 21.03.2023-24.04.2023 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 8.1** beigefügt.

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

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

Sitzung Nr. 5  
vom 2. Mai 2023  
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:38 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 23.05.2023 genehmigt.

Freilassing, 10.05.2023  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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