

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

Sitzung Nr. 5
vom 21. April 2021
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister	Josef Kapik	als Vertreter für Christine Schwaiger
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	als Vertreter für Stefan Standl
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Bernhard Schmähl	als Vertreter für Robert Judl
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Natalie Zettl, Martina Reiter, Sabina Ljubec, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:44 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 21. April 2021
- 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 08.03.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.03.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
3. **Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 102/5, Ecke Auenstraße / Pilgrimstraße**
4. **Bauantrag zur Sanierung und Umbau des Gasthaus Rieschen mit 15 Wohneinheiten, Gastronomie, Büro und Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 102, Auenstr. 2**
5. **Informationen und Anfragen**
 - 5.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 5.2 **Information zum Bauvorhaben: Bauantrag zum Umbau des bestehenden Pfarrzentrums zu einer Augenklinik mit Einbau eines behindertengerechten Aufzugs und Neugestaltung der Eingänge, Neuaufteilung der beiden bestehenden Wohneinheiten auf dem Grundstück FlstNr. 271/5, Münchener Str. 50**
 - 5.3 **Parkplatz an der Rupertusstraße**

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 21. April 2021
- 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 08.03.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 08.03.2021 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 16.03.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 16.03.2021 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 102/5, Ecke Auenstraße / Pilgrimstraße

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat am 01.07.2019 einem –den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem mittlerweile herausgeteilten Grundstück mit der Flst.Nr. 102/5, Ecke Auenstraße / Pilgrimstraße, betreffenden- Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Berchtesgadener Land erteilte daraufhin dem Antrag am 16.12.2020 den Vorbescheid. Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die nun vorliegende Eingabeplanung entspricht weitgehend der Planung des Vorbescheidsantrags.

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung **(Anlagen 1-12 zu TOP 3)** durch Herrn Drechsler.

Der Eigentümer des Grundstückes FlstNr. 102/5, Ecke Auenstraße / Pilgrimstraße beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Gebäude soll aus einem Garagengeschöß, Erd- und erstem Obergeschoß sowie einem zurückversetzten Dachgeschoß bestehen. Auf dem mit 6° flach geneigten Dach ist eine PV-Anlage vorgesehen. Die Außenmaße des Gebäudes im Erdgeschoss sollen 24,40 m x 15,31 m betragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurstück Nr. 102/5, Ecke Auenstraße / Pilgrimstraße, liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben dann 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.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist.

Im Mischgebiet sind Wohnhäuser regulär zulässig. Auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen.

Zum Nachweis des Einfügens in Bezug auf die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes wurde eine Straßenabwicklung erstellt. Hierin ist ersichtlich, dass die absolute Höhe des Neubaus unter der der umliegenden Bestandsgebäude bleibt und sich diesbezüglich einfügt.

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

Sitzung Nr. 5
vom 21. April 2021
- öffentlich -

Das Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein. Da auch die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung zulässig.

Von den 15 Stellplätzen, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing für die geplanten 8 Wohnungen erforderlich sind, können 14 auf dem Baugrundstück untergebracht werden (11 in der Tiefgarage und 3 oberirdisch). Der 15. Stellplatz soll oberirdisch an der nordwestlichen Grundstücksgrenze an der Auenstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 102 situiert werden. Er ist für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern, was jedoch erst nach erteilter Baugenehmigung möglich ist.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Mauer, die sehr nah an der Straße sei, beseitigt würde.

Herr Drechsler bestätigt dies und erklärt, dass ein Grundstückstausch vorgesehen sei, um die Straße etwas breiter gestalten zu können. Die Stadt bekomme dafür einen Grund an der Laufener Straße und Auenstraße und der Bauwerber im Gegenzug einen Teil an der Pilgrimstraße.

Seitens des Gremiums wird sich danach erkundigt, ob hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen schon etwas bekannt sei und ob die Versickerung über die Parkplätze geplant sei.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass eine Planung für die Außengestaltung im Rahmen des Bauantrages noch nicht erforderlich sei, die Entwässerung jedoch auf dem eigenen Grundstück erfolgen müsse. Ein Spielplatznachweis sei bereits gemacht worden.

Herr Drechsler ergänzt, dass bisher nur die Stellplätze in der Planung dargestellt seien und an den Bauherrn der Wunsch herangetragen werden könnte, die Parkplätze wasserdurchlässig herzustellen.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Dachform noch angepasst werden könnte, damit sich das Gebäude besser in die Umgebung einfügen würde. Außerdem wird hinterfragt, ob hinsichtlich der notwendigen Straßenbreite auch der geplante Abriss des Bauhofes berücksichtigt worden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass die vorgesehene Straßenbreite ausreichend sei. Die Dachform sei seitens des Bauwerbers mit dem Denkmalamt in Bezug auf das „Rieschengebäude“ abgestimmt worden, da dieses als Denkmal hervorstechen sollte. Zudem sei bereits ein weiterer Neubau vorhanden, der eine andere Dachform aufweist.

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

Sitzung Nr. 5
vom 21. April 2021
- öffentlich -

Herr Drechsler ergänzt, dass die Dachform für das Einfügen des Gebäudes in die Umgebung nicht relevant sei. Das Denkmalamt sei wohl mit der vorliegenden Planung einverstanden, da ansonsten kein positiver Vorbescheid ausgestellt worden wäre.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass es auch beim Neubau beim Mirtlwirt Diskussionen über die Dachform gegeben hätte und das Denkmalamt auch hier die Aussage getroffen hätte, dass die Bauweise des Mirtlwirts nicht imitiert werden sollte.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob der erforderliche Grunderwerb schon abgeschlossen sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Grunderwerb bereits 2019 durchgeführt wurde.

Herr Drechsler informiert darüber, dass der Straßenausbau erst nach dem Neubau des Gebäudes durchgeführt würde, damit die Straße nicht sofort wieder in Mitleidenschaft gezogen würde.

Im Gremium wird hinterfragt, ob das Rieschengebäude den Einzug von Spundwänden für den Hangabtrag aushalten würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass sich der Bauwerber vorab um die entsprechenden Prüfungen der Bausubstanz kümmern müsse.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 17.02.2021 zum Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 102/5, Ecke Auenstraße / Pilgrimstraße, das gemeindliche Einvernehmen unter der Auflage zu erteilen, dass der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing erforderliche Stellplatz, der auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 102 nachgewiesen werden soll, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde für diesen Zweck rechtlich gesichert wird.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

4. Bauantrag zur Sanierung und Umbau des Gasthaus Rieschen mit 15 Wohneinheiten, Gastronomie, Büro und Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 102, Auenstr. 2

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat am 01.07.2019 einem -die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes Auenstraße 2 betreffenden- Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Berchtesgadener Land erteilte daraufhin dem Antrag am 26.10.2020 den Vorbescheid. Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die nun vorliegende Eingabepanung entspricht weitgehend der Planung des Vorbescheidsantrages.

Vorstellung und Erläuterung der der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung **(Anlagen 1-15 zu TOP 4)** durch Herrn Drechsler.

Der Eigentümerin des Grundstückes Flst.Nr. 102, Auenstraße 2 beabsichtigt die Sanierung und den Umbau des Gasthauses Rieschen mit 15 Wohneinheiten, Gastronomie, Büro und Tiefgarage. Dabei sollen die Räumlichkeiten des bisherigen Beherbergungsbetriebes in Wohnnutzung mit zusammen 15 Wohneinheiten umgebaut und umgewidmet werden und der Gaststättenbetrieb auf gesamt 107,02 m² Gastraumfläche und 39,83 m² Gastgarten verkleinert werden. Die Gaststätte soll als Tagescafé betrieben werden mit Ausschank von alkoholischen und nichtalkoholischen Getränken, dem Angebot von Frühstück (einschließlich dem Verkauf von Backwaren), Mittag- und Abendessen. Öffnungszeiten sind täglich von 7 – 21 Uhr geplant.

Der bisher als Stellplatz genutzte südliche Grundstücksteil soll mit einer Tiefgarage unterbaut und anschließend oberirdisch wieder als Stellplatzfläche genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Flurstück Nr. 102, Auenstr. 2, liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben dann 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.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist.

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

Sitzung Nr. 5
vom 21. April 2021
- öffentlich -

Damit ist sowohl weiterhin die verkleinerte Gastronomie als auch die beabsichtigte Schaffung von Wohnungen in den Obergeschossen von der Art der baulichen Nutzung regulär zulässig. Auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen. Das Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein. Da auch die Erschließung gesichert ist, bzw. für die Tiefgarage über Geh- und Fahrrechte über das herausgeteilte Grundstück Flst.Nr. 102/5 gesichert wird, ist das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung bauplanungsrechtlich zulässig. Von den 38 Stellplätzen, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing für die vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind, können 28 auf dem Baugrundstück untergebracht werden (12 in der Tiefgarage und 16 oberirdisch). Die restlichen 10 Stellplätze sollen in der Tiefgarage des Nachbargrundstücks Flst.Nr. 102/5 situiert werden. Sie sind für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern, was jedoch erst nach erteilter Baugenehmigung möglich ist.

Im Gremium wird nachgefragt, ob Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen.

Herr Drechsler antwortet, dass dies nicht bekannt sei.

Seitens des Gremiums wird es sehr positiv gesehen, dass sich der Bauwerber so bemühe, den Erhalt des Baudenkmals zu sichern. Deshalb sei an dieser Stelle ein Dank an alle Beteiligten auszusprechen.

Auch die aufgeführte Beschreibung der Gastronomie könne sich durchaus sehen lassen, obwohl hier noch eine etwas längere Öffnungszeit am Abend wünschenswert wäre, so eine Meinung aus dem Gremium.

Zudem wird im Gremium darauf hingewiesen, dass die Historie des Rieschenwirts sichtbar am Gebäude dargestellt werden sollte, ähnlich wie beim Mirtlwirt. Hierzu könnte auch evtl. der Schriftzug erhalten werden.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass diese Anregung dem Investor weitergegeben würde.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, warum auch im Flur 8 Sitzplätze angedacht seien und ob dieser in vorhandener Größe verbleibt.

Der Bauwerber erklärt hierzu, dass sich der Flur für weitere Sitzplätze anbieten würde, da eine historische Wiederherstellung des Bestands durch das Denkmalamt gefordert wurde und der Flur in vergangenen Jahren breiter gewesen sei und deshalb auch wieder größer würde.

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

Sitzung Nr. 5
vom 21. April 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 17.02.2021 zur Sanierung und Umbau des Gasthauses Rieschen mit 15 Wohneinheiten, Gastronomie, Büro und Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 102, Auenstr. 2, das gemeindliche Einvernehmen unter der Auflage zu erteilen, dass die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing erforderlichen Stellplätze, die auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 102/5 nachgewiesen werden sollen, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde für diesen Zweck rechtlich gesichert werden.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Informationen und Anfragen

5.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 01.03.2021– 14.04.2021 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 5.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

5.2 Information zum Bauvorhaben: Bauantrag zum Umbau des bestehenden Pfarrzentrums zu einer Augenklinik mit Einbau eines behindertengerechten Aufzugs und Neugestaltung der Eingänge, Neuaufteilung der beiden bestehenden Wohneinheiten auf dem Grundstück FlstNr. 271/5, Münchener Str. 50

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung (**Anlagen 1 und 2 zu TOP 5.2**) durch Herrn Drechsler.

Herr Drechsler führt zudem auf, dass 15 Stellplätze geschaffen werden und auf der Südseite des Gebäudes ein Aufzug errichtet werden soll, um die Barrierefreiheit sicherzustellen.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass dies sicher eine gute Lage für die Augenklinik sei.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 5
vom 21. April 2021
- öffentlich -

5.3 Parkplatz an der Rupertusstraße

Stadtratsmitglied Krittian betont, dass der Parkplatz an der Rupertusstraße bei Regen regelmäßig „unter Wasser“ stehen würde und bittet deshalb darum, diesen entsprechend instand zu setzen.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass dies in der Verwaltung bekannt sei und bereits geprüft würde. Vor entsprechenden Arbeiten sei jedoch der Frost noch abgewartet worden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 15:44 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 11.05.2021 genehmigt.

Freilassing, 05.05.2021
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.