

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:04 Uhr
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:02 Uhr
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	als Vertreterin für Wolfgang Hartmann
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	ab 15:05 Uhr

Entschuldigt:

Dritter Bürgermeister Wolfgang Hartmann

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Jennifer Sura, Daniel Beutel, Robert Drechsler, Michael Feil, Sebastian Heiss, Sabina Ljubec, Ivana Paponja, Daniel Beutel,

Beginn: 15:01 Uhr

Ende: 16:03 Uhr

Aktenzeichen: 0242.1

Protokollführer/in:

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 31. Mai 2022
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

T a g e s o r d n u n g

zugrunde:

- 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.04.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof am Aumühlweg" im Bereich des Aumühlwegs und der Auenstraße**
 - a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung)**
 - b) Satzungsbeschluss**
- 3. Wanderwegekonzept des Landkreises: Maßnahmenbeschluss zur Umsetzung in der Stadt Freilassing mit Kostenschätzung**
- 4. Informationen und Anfragen**
 - 4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 4.2 Information aus der Verwaltung zum Antrag auf Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderung für die Erweiterung der Hotelnutzung um drei weitere Hotelzimmer im 1. OG sowie Einbau eines Frühstücksraumes auf dem Grundstück FINr. 937/2, Hauptstr. 26**

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 31. Mai 2022
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:01 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 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

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

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|---|
| <p>1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.04.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</p> |
|---|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05.04.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

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

- | |
|---|
| <p>2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof am Aumühlweg" im Bereich des Aumühlwegs und der Auenstraße</p> <p>a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung)</p> <p>b) Satzungsbeschluss</p> |
|---|

Stadtratsmitglied Judl kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Helminger kommt um 15:04 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Stefan Standl kommt um 15:05 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am **21.01.2019** beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 172 und 193 der Gemarkung Freilassing den Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um damit die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des neuen Bauhofs der Stadt Freilassing zu schaffen. Dazu wurde auch beschlossen, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freilassing entsprechend zu ändern.

Da die bestehenden Anlagen des Bauhofs den gestellten Anforderungen nicht mehr gerecht werden, ist die Neuerrichtung erforderlich. Da die Flächen am derzeitigen Standort nicht mehr ausreichend sind, ist ein neuer Standort notwendig. Im Jahr 2012 wurde anhand einer Standortanalyse aus vier grundsätzlich in Betracht zu ziehenden verschiedenen Standorten die Fläche nördlich der Kläranlage als am besten geeignet ermittelt.

Das Areal des bestehenden Bauhofs soll im Gegenzug einer Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum zugeführt werden. Nachdem 2016 durch den Erwerb eines Grundstücks nördlich der Kläranlage eine ausreichend große Fläche gesichert werden konnte, wurden mit einer städtebaulichen Untersuchung die baulichen Möglichkeiten auf der verfügbaren Fläche ausgelotet und ein Grundkonzept festgelegt, das die Grundlage für Objektplanung und Bebauungsplan bildet. Ziel ist es, die entstehende Infrastruktur gemeinsam mit den Stadtwerken und anderen Einrichtungen des kommunalen Bauhofs zu nutzen. Da das Baugrundstück planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen ist, ist als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Bauhofes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Freilassing zu wahren.

Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Fläche für die Kläranlage dargestellt. Um den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 18.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt.

Der Bauausschuss billigte in seiner Sitzung vom **15.03.2022** den Bebauungsplanentwurf und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Dem Sachverhalt sind die **Anlage 1-8 zu TOP 2** beigelegt.

a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung)

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Der Entwurf des Bebauungsplans „Bauhof am Aumühlweg“ in der Fassung vom 15.03.2022 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.03.2022 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 30.03.2022 bis einschließlich Freitag, den 06.05.2022 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

1.) 21 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben

1.1) Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, 13.04.2022
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Traunstein, Abt. L., 28.04.2022
- Bayernwerk Netz GmbH, Freilassing, 08.04.2022
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut, 08.04.2022
- Bundespolizeiinspektion Freilassing, 28.03.2022
- Eisenbahnbundesamt, München, 20.04.2022
- Erzbischöfliches Ordinariat München, 06.05.2022
- Gemeinde Ainring, 06.04.2022
- Gemeinde Saaldorf-Surheim, 24.03.2022
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 02.05.2022
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 26.04.2022
- Kreisbrandrat Landkreis BGL, Bad Reichenhall, 09.04.2022
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 03.05.2022
- Sachgebiet Hochbau, Stadt Freilassing, 30.03.2022
- Sachgebiet Tiefbau, Stadt Freilassing, 13.04.2022
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, 09.05.2022

1.2) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

Wasserwirtschaftsamt Traunstein, 02.05.2022:

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauhof am Aumühlweg" der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Fr/20308/2021 vom 17.09.2021 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 15.03.2022 berücksichtigt, weitere Ergänzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Zusatzinformationen:

1) Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter Punkt 18 angegeben:

„Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen des ATV-Merkblattes A138 und des DWA-Arbeitsblattes A102 Teil 2

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

einzuhalten.“ Nach den vorgelegten Unterlagen ist eine Versickerung vorgesehen. Daher ist das DWA-Arbeitsblatt A102 hier nicht einschlägig.

2) Hochwassersicherheit

Im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens wurden auch Fragen zur Hochwassersicherheit aufgrund der Betroffenheit beim Hochwasserereignis der Saalach von 2013 gestellt.

Hierzu kann folgendes mitgeteilt werden:

Der vor einigen Jahren fertiggestellt Hochwasserschutz Freilassing wurde unter Berücksichtigung der Hochwasserwelle von 2013 (Abfluss Pegel Siezenheim am 02.06.2013 $Q = 1090 \text{ m}^3/\text{s}$) auf einen Abfluss von $Q = 1200 \text{ m}^3/\text{s}$ (HQ100 einschließlich Klimazuschlag) bemessen. Somit werden Abflussereignisse in der Saalach wie beim Hochwasserereignis von 2013 sicher beherrscht.

Die im Internet dargestellten Karten zeigen die nach bayernweiten Standard ermittelte Hochwassergefahrenkarten - konkret für den Bereich Freilassing - zutreffend.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, 28.04.2022:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 13.09.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhof am Aumühlweg“ Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin haben wir festgestellt, dass den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z) sowie des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen sei.

Die von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Laut Beschlussbuchauszug vom 15.03.2022 waren die untere Bauaufsichts-, Naturschutz- und Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt.

An den Planunterlagen wurden aufgrund deren Stellungnahmen Änderungen vorgenommen. U.a. wurde zwischenzeitlich eine lufthygienische Untersuchung erstellt, um zu prüfen, ob eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarschaft durch Feinstaubbelastungen aufgrund der zukünftigen Bauhofnutzung ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus wurden die schalltechnische Untersuchung, das Verkehrsgutachten, die Begründung und der Umweltbericht überarbeitet sowie die Festsetzungen zur Grünordnung, naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und zum Immissionsschutz angepasst.

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“, in der vorliegenden Fassung vom 15.03.2022, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch bei der weiteren Planung / Umsetzung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Planung bzw. Umsetzung wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Regierung von Oberbayern, Höhere Naturschutzbehörde, 11.05.2022:

Die Höhere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Bauleitplanung eingebunden, sofern erhebliche Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (§ 34 BNatSchG) und/oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Naturschutzgebietsverordnungen (§ 23 BNatSchG) und/oder des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind. Darüber hinaus werden wir bei der Genehmigung bestimmter Flächennutzungspläne (Landeshauptstadt München, kreisfreie Städte und große Kreisstädte) sowie bestimmter Bebauungspläne nach § 10 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Entsprechende Schutzgebiete sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Planungsstand nicht ersichtlich. Im o. g. Bauleitplan-Verfahren ist die Höhere Naturschutzbehörde zunächst kein Träger öffentlicher Belange und nimmt somit auch nicht Stellung. Diese Aufgabe übernimmt die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Berchtesgadener Land. Bitte beachten Sie daher die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung.

Es liegen allerdings ein FFH-Gebiet („Salzach und Unterer Inn“, Nr. 7744-371) und ein SPA-Gebiet („Salzach und Inn“, Nr. 7744-471) in räumlicher Nähe zum Vorhaben (laut Umweltbericht S. 10 ca. 150 m). Wir empfehlen für den weiteren Planungsverlauf eine FFH- und eine SPA-Vorprüfung durchzuführen, insbesondere auch in Hinblick auf die Gewässerbelange (Abwasser, Oberflächenwasser - Ein-/Ableitungen geplant?). Sollten sich erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ergeben, bitten wir um weitere Beteiligung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Sondergebiet Bauhof sind keinerlei Einleitungen von Oberflächenwasser oder gar belasteten Wässern in den etwas südlich vom Geltungsbereich gelegenen Mühlbach vorgesehen, welcher dann im

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

weiteren Verlauf durch das FFH- und das SPA-Gebiet fließt. Auch durch sonstige Belange des Sondergebietes, das neben der räumlichen Entfernung von minimal 150 m zudem durch die sehr stark befahrene Bundesstraße 20 vom FFH- und SPA-Gebiet getrennt ist, sind mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit Beeinträchtigungen des FFH –

Gebietes und des SPA-Gebietes auszuschließen. Die Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung sowie einer SPA-Vorprüfung wird daher nicht für notwendig erachtet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Staatliches Bauamt Traunstein, 13.04.2022:

Die Stellungnahme vom 02.09.2021 bleibt weiterhin gültig.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur darin angesprochenen Erschließung gilt weiterhin der Beschluss des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 15.03.2022: Eine Erschließung über die B 20 ist nicht vorgesehen, die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Landratsamt Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall, 27.04.2022

- AB 321 Immissionsschutz

In Ergänzung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen nachfolgendes mitzuteilen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes relevante Änderungen in den Planungen sind nicht ersichtlich, weshalb grundsätzlich auf die bereits vorliegende Stellungnahme zu verweisen ist. Neben der schalltechnischen Untersuchung wurde nun auch eine luftschadstofftechnische Untersuchung vorgelegt.

Zur schalltechnischen Untersuchung des IB Möhler + Partner v. 04.03.2022

Der Immissionsort IO5 am Bestandsgebäude wird von der Schutzwürdigkeit her nun nicht mehr als Mischgebiet, sondern entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (33. Änderung) als allgemeines Wohngebiet gewertet. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der nächstgelegene Rand des im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

allgemeinen Wohngebiets zum Bauhofareal sich aber noch etwas weiter südöstlich befindet.

Der konkrete Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen vom Bauhof auf die umliegende schutzbedürftige Nachbarschaft ist dann im Baugenehmigungsverfahren durch eine entsprechende

schalltechnische Untersuchung, die dann den konkreten zu genehmigenden Anlagen- bzw. Betriebsumfang sowie die dann vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen hat, nachzuweisen.

Zur luftschadstofftechnischen Untersuchung des IB Möhler + Partner v. 04.11.2022

Zur Beurteilung der diffusen Staubemissionen vom Betrieb des Bauhofs samt Energiezentrale (d.h. hier: Fahrbewegungen LKW und Radlader sowie Umschlag und Aufbereitungsvorgänge) wurde die 39. BImSchV herangezogen (Anm.: Zwischenzeitlich gilt die neue TA Luft 2021). Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Bauhofs und der Energiezentrale hinsichtlich diffuser Staubemissionen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (hier: Gesamtbelastung) für Feinstaub an den nächstgelegenen Immissionsorten zuverlässig eingehalten werden können und in vorliegender Höhe keine Gesundheitsgefährdung für die umliegende Nachbarschaft zu erwarten ist.

Redaktioneller Hinweis: Die Begrifflichkeiten Vor-, Zusatz- oder Gesamtbelastung werden in der luftschadstofftechnischen Untersuchung teilweise in einem falschen Zusammenhang verwendet (bspw. Seite 24 letzter Satz – hier geht es um die Gesamtbelastung; oder Ziff. 9.1, wo im ersten Satz die Vorbelastung genannt wird – hier geht es um die Zusatzbelastung).

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof am Aumühlweg“ der Stadt Freilassing bestehen derzeit keine grundlegenden Einwände.

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die versehentliche Verwechslung der Begriffe ist ohne Auswirkung auf das Ergebnis der Untersuchung, sie muss daher nicht korrigiert werden. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Nr. 6 unserer Stellungnahme vom 21.09.2021 gilt weiterhin. Die Festsetzung nach Nr. 11 ist nicht anwendbar auf die aufgrund einer bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Stellplatzpflicht errichteten Stellplätze (vgl. EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 9

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Rn. 102a). Auf die ggf. erforderliche Sicherung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO wird erneut hingewiesen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Parkplätzen im Bereich der Grünfläche wird mit der Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung zutreffend geregelt. Bereits aufgrund von Stellplatzpflichten errichtete Stellplätze werden davon nicht berührt. Eine ggf. notwendige Sicherung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Stellplätze als nachzuweisende Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Satz 2 BayBO wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen sein. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- FB 33 Naturschutz

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Dies ist weiterhin gültig. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem „B-Plan Bauhof am Aumühlweg“ in Freilassing jedoch grundsätzlich Einverständnis.

- AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten dennoch angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht bei Bodenauffälligkeiten ist im Bebauungsplan enthalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

- FB 41 Gesundheitswesen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bauhof am Aumühlweg" bestehen unter Beachtung insbesondere der Maßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände.

- FB 23 Straßenverkehrswesen
- S030 Verkehrsmanagement
- S030 Klimaschutzmanagement

Keine Stellungnahmen bzw. keine Anregungen oder Einwendungen

- Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der kommunalen Abfallwirtschaft, insbesondere hinsichtlich Abfallwirtschaftskonzept und Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises, werden augenscheinlich nicht berührt. Wir weisen jedoch bereits in diesem Stadium der Planungen den Träger der Baumaßnahme auf die Erfordernisse aus der Abfallwirtschaftssatzung (Pflichttonne) und der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV; Trennungspflichten) hin und bitten um Berücksichtigung bei Planung und Bauausführung.

- FB Z 2 Finanzmanagement

Vom Arbeitsbereich Z 25 wird zur Bauleitplanung keine Stellungnahme abgegeben (keine tangierten Landkreis-Grundstücke ersichtlich).

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

2.) Aus der Öffentlichkeit sind 2 Stellungnahmen eingegangen:

2.1) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

Wildes Bayern e.V. Der Wildtier-Schutzverein, Miesbach, 04.05.2022:

Grundsätzlich haben wir keine Einwände zu den Planungen, wie sie den mitgelieferten Unterlagen dargestellt wurden. Wir begrüßen jedoch ausdrücklich klimaeffizientes und naturfreundliches Bauen, weshalb landestypische und ökologisch hochwertige Ausgleichsmaßnahmen wünschenswert und sinnvoll sind. Somit ist ein adäquater Ersatz

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

für die verloren gegangenen Lebensräume an anderer Stelle zu schaffen. Weiters sollte auf die Beleuchtung geachtet werden, um eine Insektenfreundliche Fassadengestaltung zu erreichen. Diese kann zum Beispiel durch die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlgeometrie, einer geeigneten Lichtfarbe, komplett geschlossenen staubdichten Leuchten oder durch Beschränkung der Beleuchtungszeit bewerkstelligt werden.

Beschluss:

Der Hinweis zum Ausgleich wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich ist in diesem Sinne geregelt. Der Hinweis zur Beleuchtung kann in der weiteren Planung beachtet werden. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Rechtsanwalt Eigentümer Fl. Nr. 170, 28.04.2022:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 15.03.2022 den Entwurf zum Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ in der Fassung vom 15.03.2022 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Innerhalb der Auslegungsfristen nehmen wir für unseren Mandanten, [REDACTED], Stellung wie folgt:

Das Problem des effektiven Hochwasserschutzes ist planerisch nach wie vor ungelöst. Es scheint so, dass dieses Problem nicht ausreichend erkannt bzw. ausreichend abgewogen wird.

Im Einzelnen:

Am Mühlbach selbst sind trotz des Hochwassers im Jahre 2013 keine Hochwassermaßnahmen ausgeführt worden.

Das Hochwasserereignis im Jahre 2013, welches zur Überflutung des Anwesens unseres Mandanten führte, beruhte nicht nur darauf, dass die Saalach aus dem Flussbett herausgekommen ist, sondern auch darauf, dass auch der Mühlbach über das Ufer gegangen ist.

In dem Stadtratsbeschluss betreffend die Einwendungen des [REDACTED] zur Thematik „Überschwemmung/Hochwasser“ wird nun ausgeführt, dass in Folge des Hochwasserereignisses 2013 der Hochwasserschutz für Freilassing verbessert worden sei. Aufgrund dessen läge das seinerzeit überflutete Gebiet um das Badylon nach den amtlichen Kartendarstellungen heute weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Hinsichtlich des Beschlusses Ziffer Nr. 4.2.2 wird seitens der Stadt darauf hingewiesen, dass mögliche Gefahren einer durch Ausuferung des Mühlbachs in Folge von Starkniederschlägen drohen und einer Überschwemmung durch eine entsprechende

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Bauweise begegnet werden kann. Das Gelände des Bauhofes werde ca. 40 - 100 cm über ein Niveau von 411,5 m ü. NN angehoben. Insoweit sind die Beschlüsse der Stadt Freilassing widersprüchlich. Es stellt sich nämlich die Frage, warum das Gelände des Bauhofes um ca. 40 - 100 cm angehoben wird, wenn es doch dafür keinerlei Veranlassung

gibt. Durch eine entsprechende Anhebung des Geländes erhöhen sich auch die Baukosten. Tatsache ist, dass durch die Errichtung des Bauhofes erhebliche weitere Flächen versiegelt werden und als Versickerungsfläche nicht mehr zur Verfügung stehen. In der Planung ist nicht ersichtlich, wie ein entsprechender Ausgleich vorgenommen wird.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass das Grundstück von [REDACTED] niedriger liegt, als das überplante Gebiet, welches dann auch noch erhöht werden soll.

Es wird seitens [REDACTED] angeregt, dass in dem Bereich, in dem der landwirtschaftliche Schuppen im Planungsbereich derzeit steht (dieser wird wohl im Rahmen der Bauarbeiten abgerissen werden) eine Retentionsfläche geschaffen wird, um so wenigstens einen, wenn auch nur geringen Puffer zu erhalten, falls Starkregenereignisse eintreten.

Aus der öffentlichen Tagespresse hat [REDACTED] im Übrigen entnommen, dass den Räten, die im Bauausschuss abgestimmt haben, mitgeteilt worden sei, die Planung sei mit [REDACTED] abgestimmt worden. Dies ist nicht der Fall. Ein persönliches Gespräch zwischen [REDACTED] und der Verwaltung/Bürgermeister hat bis dato nicht stattgefunden.

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Planung des Bauhofs haben in der Vergangenheit mehrere persönliche Gespräche stattgefunden. Ein persönliches Gespräch zum Bebauungsplan wurde am 29.04.2022 geführt. Bei diesem konnten die in dem Schreiben vom 28.04.2022 vorgebrachten Bedenken ausgeräumt werden.

Es konnte geklärt werden, dass die Höherlegung des Bauhofgeländes in keinem Zusammenhang mit vermeintlichen Hochwassergefahren steht, sondern zum Ziel hat, ausreichenden Grundwasserabstand herzustellen, um eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers zu erreichen.

Die Schaffung einer Retentionsfläche für den Fall von Starkregenereignissen erübrigt sich aufgrund der Höhenverhältnisse des vorhandenen Geländes, die für eine weitläufige Verteilung möglichen anfallenden Oberflächenwassers in nordöstliche Richtung sorgen werden.

Im Laufe des Gesprächs wurde zudem die Frage aufgeworfen, ob mögliche Reflexionen des Verkehrslärms der B20 von der nordöstlichen Fassade des Bauhofgebäudes auf die beiden gegenüberliegenden Wohngebäude in der schalltechnischen Untersuchung ausreichend berücksichtigt wurden. Der Gutachter hat daraufhin mitgeteilt, dass die möglichen Reflexionen des Verkehrslärms der B20 an den geplanten Gebäuden stets in der jeweils ermittelten Gesamtbelastung mit enthalten sind. Durch die für den Planfall ermittelten Gesamtpegel werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete weiterhin eingehalten. Mögliche Reflexionen führen damit zu keiner darüberhinausgehenden Belastung.

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Auf die ebenfalls gestellte Frage, ob die entlang der Nordostfassade des Bauhofgebäudes zur Eingrünung festgesetzten Bäume hinsichtlich ihrer Wuchshöhe so gewählt sind, dass sie den Ausblick in die Landschaft nicht unverhältnismäßig beeinträchtigen, wurde vom Verfasser des Grünordnungsplans mitgeteilt, dass für die Ausgleichsflächen im Norden eine Vielzahl von Bäumen mit einer Auswahlliste

von standortgeeigneten heimischen Baumarten festgelegt wurden. Da es keine heimischen Laubbäume gibt, die unter 5,5 m und auch keine die dauerhaft unter 8,0 m Höhe bleiben, werden die Gebäude immer von den davor gepflanzten Bäumen überragt werden. Die kleinkronigen Laubbäume, die in der Auswahlliste enthalten sind (Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Sperling) erreichen bei guten Standortbedingungen zw. 8 u. 15 m Höhe.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken konnten im persönlichen Gespräch ausgeräumt werden. Im Zuge der Ausführungsplanung wird darauf geachtet, dass gegenüber den bestehenden Wohngebäuden überwiegend kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt werden. Dies wurde auch bereits so an die zuständigen Ansprechpartner weitergegeben, um diesem Belang Rechnung zu tragen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

**JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

b) Satzungsbeschluss

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall, vom 27.04.2022 - AB 321 Immissionsschutz wird aus dem Gremium angemerkt, dass aufgrund des redaktionellen Hinweises dies in der Untersuchung redaktionell geändert werden sollte.

Erster Bürgermeister Hiebl sagt zu, dass man dies ändern werde.

Aus dem Bauausschuss wird bedauert, dass z.B. die Berücksichtigung der Belange der Tiere bei der Art und Ausgestaltung der Beleuchtung dies nicht von Anfang an Berücksichtigung finden würde und erst von außen darauf hingewiesen werden müsse.

Erster Bürgermeister Hiebl stellt klar, dass diese Belange in der weiteren Planung ohnehin Berücksichtigung fänden und dies natürlich bedacht werde.

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

In Bezug auf die Stellungnahme des Rechtsanwalts wird aus den Reihen des Ausschusses vorgeschlagen, dass man dessen Mandanten das Ergebnis im Gutachten schwarz auf weiß zeigen solle, damit dies für den Mandanten anschaulich zu sehen und sei und auch wahrgenommen werden könne. Man könne dadurch auch dem Mandanten die Gewissheit geben, dass die Punkte behandelt und berücksichtigt worden seien.

Im Bauausschuss wird die Frage gestellt, ob von Gesprächen mit Anliegern Protokolle gefertigt würden. Dann können man den gemachten Vorwurf ohne weiteres entkräften.

Frau Sura antwortet, dass es hierzu Protokolle gebe.

Stadtratsmitglied Riehl bittet darum, dass man Sie zum Thema Dachbegrünung und Vogelschutz im weiteren Verlauf der Maßnahme beteiligen solle.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Bauhof am Aumühlweg“ mit Begründung in der Fassung vom 15.03.2022 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Wanderwegekonzept des Landkreises: Maßnahmenbeschluss zur Umsetzung in der Stadt Freilassing mit Kostenschätzung

Am 7. Dezember 2021 hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschlossen, das Wanderwegekonzept mit entsprechender Beschilderung weiter zu planen. Am 15. Februar 2022 sprach sich der Ausschuss dafür aus, die Variante „L“ auf einer Streckenlänge von ca. 35 km zu planen (**Anlage 1 zu TOP 3**).

Die Kostenkalkulationen zu den beiden Beschlüssen basierten noch auf Preisen aus dem Jahr 2020. Wie bereits damals angekündigt, soll nun der finale Beschluss zur Umsetzung des Projekts in Freilassing anhand einer aktualisierten Kalkulation erfolgen (**Anlage 2 zu TOP 3; Preise können zur Umsetzung variieren**).

- Die neue Preisliste ergibt eine Preissteigerung von ca. 10 % im Vergleich zum Februar 2022: Statt 50.900 € brutto liegen der Kalkulation für die Variante „L“ nun **Kosten in Höhe von rund 55.100 €** brutto zugrunde.
- Die in Aussicht gestellte **LEADER-Förderung beträgt 27.800 €** (60% der Netto-Kosten).

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

- Der **Eigenanteil der Stadt Freilassing** schlägt nach aktueller Schätzung daher mit rund **27.300 €** zu Buche.

Die Montage soll durch den städtischen Bauhof erfolgen (Bauhofkosten in Höhe von rund 8.500 €).

Im Haushalt 2022 sind Mittel in Höhe von 47.000 € und Förderungen in Höhe von 24.000 € veranschlagt. Die neuen Kosten (55.100 €) und Förderungen (27.800 €) sollen im Nachtragshaushalt berücksichtigt werden.

Aus dem Bauausschuss wird die Frage gestellt, wenn man keine Förderung erhalten würde, ob dann die Stadt Freilassing auch keine Mittel zur Verfügung stellen würde.

Herr Beutel antwortet, dass dann auch die Stadt keine Mittel zur Verfügung stellen würde.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Verkehrssicherungspflicht nur auf unseren Flächen oder auch auf den privaten Flächen des Wanderwegekonzeptes von der Stadt übernommen würden.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man hier bereits in Abstimmung mit den Eigentümern sei und das das Thema Verkehrssicherungspflicht entsprechend regeln und fixieren werde.

Herr Beutel ergänzt dazu, dass das Wanderwegekonzept von Herrn Georg Auer bereits im Herbst allen Beteiligten vorgestellt wurde.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird nachgefragt, ob hierzu ein Grunderwerb erforderlich sei.

Erster Bürgermeister Hiebl verneint dies.

Aus der Mitte des Gremiums wird nachgefragt, ob der Unterhalt durch den Bauhof erfolge und wie hoch hierfür die Kosten seien.

Herr Beutel bejaht dies und führt aus, dass pro Jahr mit ca. 3.500 Euro zu rechnen sei und man diesen Betrag im Haushalt einplane.

Aus dem Bauausschuss wird nachgefragt, ob man in diesem Rahmen die Haftungsfrage in Bezug auf das Alltagsradwegenetz auch beleuchten werden.

Erster Bürgermeister Hiebl bejaht dies.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob man einen Weg sperren müsse, wenn z.B. ein Sturm drohe.

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass man die Verkehrssicherungspflicht im weiteren Verlauf noch mit der Versicherung klären werde.

Im Bauausschuss wird befürchtet, dass Grundstückseigentümer die Flächen ggf. nicht zur Verfügung stellen, wenn es hier haftungsrechtliche Bedenken/Probleme geben würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass die Stadt Freilassing die Trägerschaft für das Projekt „Kooperationsprojekt Wanderwegekonzept der Landkreise BGL und TS – Umsetzung Wandergebiet Freilassing“, vorbehaltlich einer LEADER-Förderung, übernimmt. Die Kosten betragen voraussichtlich brutto 55.133,89 €.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Förderung im Rahmen des EU-Programmes LEADER zu beantragen. Sofern eine Förderung durch das EU-Förderprogramm LEADER erfolgt, stellt die Stadt Freilassing die Ko-Finanzierungsmittel bereit. Gleichzeitig übernimmt die Stadt Freilassing die Verkehrssicherungspflicht.

Der nachhaltige Unterhalt und die Pflege der Maßnahme wird durch die Stadt Freilassing während der Zweckbindungsfrist gewährleistet, die mit Datum des Schlussauszahlungsbescheides beginnt.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Informationen und Anfragen

4.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

4.2 Information aus der Verwaltung zum Antrag auf Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderung für die Erweiterung der Hotelnutzung um drei weitere Hotelzimmer im 1. OG sowie Einbau eines Frühstücksraumes auf dem Grundstück FINr. 937/2, Hauptstr. 26

Der Antragssteller beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 937/2 (Hauptstr. 26) die Erweiterung der Hotelnutzung um drei weitere Hotelzimmer im 1. OG sowie den Einbau eines Frühstücksraumes. Bauliche Veränderungen am Gebäude werden nicht durchgeführt. Der Eingabeplan ist aus Anlage 1 zu entnehmen.

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

Sitzung Nr. 5
vom 31. Mai 2022
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Fürstenweg/Gewerbegasse“, 4. Bebauungsplanänderung. Da es sich vorliegend um einen Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO handelt, kann das Bauvorhaben nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren angezeigt werden und wurde somit an das Landratsamt Berchtesgadener Land zur Genehmigung weitergeleitet.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der Eingabeplan liegt dem Sachverhalt als **Anlage 1 zu TOP 4.2** bei.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt von der Nutzungsänderung für die Erweiterung der Hotelnutzung um drei weitere Hotelzimmer im 1. OG sowie Einbau eines Frühstücksraumes auf dem Grundstück FINr. 937/2, Hauptstr. 26 Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:03 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 05.07.2022 genehmigt.

Freilassing, 29.06.2022
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.