

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	ab 15:14 Uhr

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Michael Feil, Roland Eckert, Simone Klein, Robert Drechsler,
Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:42 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. 6
vom 11. Mai 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 21.04.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Straßenausbau Münchener Straße: Gehwege zwischen dem Kreisverkehr an der Vinzentiusstraße und der Bräuhausstraße - Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung**
3. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" im Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing-Salzburghofen;**
 - a) **Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;**
 - b) **Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes;**
 - c) **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB**
4. **Bauantrag zur Errichtung eines Ersatzbaues mit Garage für das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1481/16, Enzianstraße 23**
5. **Bauantrag zur Brandsanierung; Wiederaufbau, Erhöhung und Firstdrehung des Dachstuhls; erdgeschossige Anbauten und Nutzungsänderung von zwei Apartments und einer Wohneinheit zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FlstNr. 917/3, Jahnstr. 7**
6. **Informationen und Anfragen**
 - 6.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 6.2 **vermiedener CO₂-Ausstoß aufgrund des Wegfalls der Zusatzheizung im Freibad**
 - 6.3 **Konflikt zwischen Radfahrern und Fußgängern am Saalachuferweg**

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. 6
vom 11. Mai 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 10 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 21.04.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 21.04.2021 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. Straßenausbau Münchener Straße: Gehwege zwischen dem Kreisverkehr an der Vinzentiusstraße und der Bräuhausstraße - Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung |
|--|

Der Straßenausbau des Bauabschnitts BA I der St 2104 (Münchener Straße) von Salzburger Platz bis Kreisverkehr Vinzentiusstraße wurde nach mehrjähriger Planungs- und Beschlussphase im Jahr 2016 begonnen und 2017 zum Abschluss gebracht. Der Ausbau erfolgte nach Stadtratsbeschluss vom 22.02.2016 und umfasste die Fahrbahn zwischen den Gehwegen mit markiertem Radfahrstreifen, Fahrspuren für PKW und LKW einschl. Abbiegestreifen, sowie Überquerungshilfen und Längsparkplätzen. Die Gehwege wurden damals nicht hergestellt, um die Bauzeit im Hinblick auf die Verkehrssituation so kurz wie möglich zu halten.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Das Ingenieurbüro Roland Richter GmbH wurde bereits 2017 mit der Vorplanung der Gehwege einschl. Kostenschätzung im Bereich des BA I beauftragt. Konzeptpläne wurden hierzu bereits mehrmals vorgelegt und aufgrund anstehender Hochbaumaßnahmen wieder zurückgestellt.

Die Maßnahme erfordert eine Aufteilung auf 4 Bauabschnitte. Eine Herstellung ist derzeit 2021 nur für BA 01 + 02 im Bereich zwischen der Kreisverkehrsanlage Vinzentius- und Augustiner Straße bis zur Kreuzung Bräuhaus- und Lindenstraße möglich. Für den Restabschnitt bis zum Salzburger Platz ist es weiterhin nicht sinnvoll den Ausbau der Gehwege durchzuführen, da weitere Hochbaumaßnahmen (VR-Bank und nebenliegendes Wohn-/Geschäftshaus), sowie der Ausbau des Salzburger Platzes aktuell in laufender Planung sind.

Der Ausbau der Gehwege erfolgt nach den Grundlagen des Straßenausbaukonzepts (Stadtratsbeschluss vom 11.12.2017) mit sickerfähigem, grauem Betonsteinpflaster auf Splittbett mit Frostschutzkies-Unterbau. Somit können später erforderliche Leitungsanpassungen oder Grabungen schadenfrei durchgeführt werden. Um Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen soll zusätzlich eine 50 cm tiefe Noppenfolie an den Gebäuden angebracht werden.

Große Sorgfalt wurde auf die Einarbeitung der Vorschriften zur Barrierefreiheit gelegt. An allen Kreuzungen werden geforderte Aufstell- und Aufmerksamkeitsflächen angeordnet und mit normgerechten Pflasterungen verdeutlicht. Da diese nur bei beidseitigem Einbau möglich sind, wird an der Kreuzung Bräuhausstraße die Herstellung von Indikatorflächen vorerst nicht vollzogen. In der Lindenstraße wird der BA 02 an der Gebäudekante abgeschlossen.

Die bereits beim Höhenfreien Anschluss Badylon 2019 und den Straßenausbau Aumühlweg 2020 berücksichtigte Breitband-Direktverbindung vom Rathaus zum neu geplanten Bauhof wird mit zwei Leerrohren im nördlichen Gehweg weitergeführt. Die erforderliche Querung der Münchener Straße bis zum Rathaus erfordert noch eine Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Traunstein, soll aber in jedem Fall mit BA 01 eingebaut werden.

Für den weiteren Ausbau der Breitband-Infrastruktur wird zusätzlich ein Rohrverbund für eine mögliche spätere Belegung mit Glasfaser zwischen Bräuhaus- und Augustinerstraße eingelegt; Hausanschlüsse werden mit Abzweigverbindungen bereits vorgesehen.

Der nördliche Gehweg soll im Abschnitt von Bräuhaus- bis Kreuzederstraße mit einem Graniteinzeiler an der Grundstücksgrenze abgeschlossen werden. Die restlichen verbleibenden Privatflächen bis zu den Gebäuden werden nach Absprache mit den Eigentümern mit demselben sickerfähigen Betonpflaster bzw.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

mit Granit-Kleinsteinpflaster hergestellt, um ein einheitliches Gehwegbild und eine klare Abgrenzung zu den Privatgrundstücken zu schaffen.

Westlich der Kreuzederstraße soll der Einzeiler bis zu den bestehenden privaten Abgrenzungen (Lichtschächten, Treppenaufgängen, Hausmauern, etc.) auf dem Privatgrund hergestellt werden, um ein schöneres Gehwegbild herzustellen. Hierzu werden momentan Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern durchgeführt. Sollte hier keine Einigung erzielt werden können, wird auch hier der Einzeiler auf der Grundstücksgrenze hergestellt.

Die bestehende Bushaltestelle an der Münchener Straße 20 soll mit einem neuen Bushäuschen aufgewertet werden. Eine Förderung hierfür ist möglich und wird beantragt.

Im Bereich zwischen der Münchener Straße 20 und dem Gehwegübergang Vinzentiusstraße/Münchener Straße sollte der Betonleistenstein an der Grundstücksgrenze durch einen Einzeiler ersetzt und somit weitergeführt werden.

Auf der Südseite des Gehwegs im Bereich von der Lindenstraße 2 bis zur Münchener Straße 9 soll an der Grundstücksgrenze bzw. an der Hausmauer kein Einzeiler hergestellt werden, da bereits im Bereich der Münchener Straße 7 die Pflasterung hergestellt wurde, welche im Vertrag mit dem Eigentümer auf den Einzeiler verzichtet.

Bei der Münchener Straße 9 wurde bereits mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt, dass die bestehenden Gehwegplatten weiterverwendet werden sollen. Hier wird nur der Bereich zwischen der bestehenden Pflasterung zum Grundstück Münchener Straße 7 und westlich an der Martin-Oberndorfer-Straße hergestellt. Die Kleinsteinpflasterung zum Straßenrand soll bestehen bleiben, da diese Bauweise beim Straßenausbau mit dem Eigentümer abgestimmt wurde und zudem eine Verlegung von neuen Leitungen in diesem Bereich nicht mehr möglich ist.

Nördlich der Rupertuskirche ist eine Widmungszustimmung der kath. Pfarrkirchenstiftung St. Rupert Freilassing vom 07.11.2014 einzuhalten. Vier bereits beim Straßenausbau gefällte Bäume sind zu ersetzen und ein Grünstreifen von mindestens 80 m² im Bereich der Längsparkplätze anzulegen.

In einem Gespräch mit dem Pfarramt wurde die Lage und Ausführung der Grünfläche festgelegt und eine Neupflanzung von 5 Bäumen eingeplant. Der Verlegung des Bushäuschens bis zur Grünfläche wurde zugestimmt und zusätzlich das Aufstellen eines Fahrradständers an der Kirchenmauer gewünscht.

Im nördlichen Bereich des Kirchenvorplatzes sind insgesamt vier verschiedene Pflastertypen bzw. -formate und -verlegerichtungen aufeinanderfolgend verbaut. Für die einzelnen Maßnahmen wurden Fördermittel der Städtebauförderung

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

bezogen. Um ein einheitliches Pflasterbild beidseits der Münchener Straße zu erhalten wird derzeit von der Förderstelle untersucht, ob es möglich ist, ohne Rückzahlung und mit Erhalt einer neuen Förderung den Bereich bis zum Kreuzungsbereich Augustinerstraße fortzuführen. Eine Zusage liegt noch nicht vor.

Der Aufbau des Gehwegs wird wie folgt ausgeführt:

Pflasterung:

- 10 cm sickerfähigem Betonpflaster 20/20
- 4 cm Splittbett
- 20 cm Frostschutzkies

Grunderwerb für den Ausbau konnte durch das Sachgebiet Liegenschaften in erforderlichen Bereichen des BA01 und BA02 bereits größtenteils vorgenommen werden. Mit den Eigentümern wurden Gespräche über eine zeitgleich mögliche Anpassung der privaten Anschlussbereiche geführt und in die Planung eingearbeitet. Die betroffenen Anlieger werden vor Beginn über den Ablauf informiert. Die Pläne sind als **Anlagen 1 und 2 zu TOP 2** beigefügt.

Das Ingenieurbüro Roland Richter GmbH hat eine Kostenberechnung aufgrund der vorliegenden Entwurfsplanung erstellt.

Die **Gesamtkosten** für Gehwegausbau, einschl. Leerverrohrung Breitband-Infrastruktur und Direktverbindung Rathaus zum Bauhof für BA01 und BA02 betragen **gerundet 378.000 € inkl. 19% MwSt.**

Die Baukosten für die Gehwege sind gemäß Kostenaufteilung mit dem StBA Traunstein zu 100% von der Stadt Freilassing zu tragen (Fahrbahn 100% StBA). Für den städtebaulichen Mehraufwand (Pflasterung statt Asphalt) wird ein Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern gestellt.

Die Bauarbeiten sollen von August 2021 bis November 2021 erfolgen. Das StBA Traunstein ist bei der Maßnahme eingebunden; eine Begehung zur Durchführung der Bauleistungen auch in verkehrstechnischer Sicht wurde durchgeführt. Mit den Busbetrieben für Stadtbus, RVO und Regionallinien konnte vereinbart werden, dass im Zeitraum der Baumaßnahme die beidseitigen Bushaltestellen nördlich der Rupertuskirche auf die vorhandenen Haltestellen nördlich des Rathauses umgelegt werden können. Eine Information für die Öffentlichkeit erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen.

Für die Maßnahme werden entgangene Straßenausbaubeiträge in Höhe von 55% der Straßenbaukosten erstattet. Für den Restbetrag können noch zusätzlich

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Förderungen nach GVFG für die Mehrkosten des Ausbaus (Pflasterung gegenüber Asphalt) in Höhe von 60% beantragt werden.

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt **Herrn Schuller vom Ingenieurbüro Roland Richter GmbH**, welcher für Fragen zur Verfügung steht.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass mit der Kirche nun die Pflanzung von sechs Bäumen vereinbart worden sei.

Herr Feil zeigt die vorgesehenen Standorte der Bäume anhand des beiliegenden Plans.

Stadtratsmitglied S. Standl kommt um 15:14 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass das Bushäuschen auf der Nordseite relativ viel Platz am Gehsteig wegnehmen würde und deshalb wird nachgefragt, ob der Platzbedarf minimiert werden könnte bzw. die Position verändert werden könnte, damit Kinderwägen, Rollatoren etc. leichter am Häuschen vorbeikommen.

Herr Schuller erklärt, dass zwischen dem Bushäuschen und der Mauer 25 cm Platz eingeplant seien. Das Häuschen könnte ggf. etwas näher an die Mauer heranrücken. Hier müsste jedoch geprüft werden, inwieweit die Reinigung der Rückwand des Bushäuschens dann noch möglich sei.

Auf den Vorschlag eines Gremiumsmitglieds, das Bushäuschen evtl. komplett an die Mauer heranzurücken und die Rückwand wegzulassen, wird seitens des Gremiums erwidert, dass dies nicht möglich sei, da es sich um ein privates Gebäude handeln würde.

Aus dem Gremium kommt die Frage, an welcher Stelle und wann die Verbindung vom Rathaus bis zum neuen Bauhof angedacht sei und ob dafür dann der neue Gehweg wieder aufgemacht werden müsste.

Herr Schuller erklärt, dass sich der Kabelschacht auf Höhe des Rathauses befinden würde und für die Verbindung zwischen Rathaus und neuem Bauhof dann nur der noch nicht sanierte Gehweg aufgerissen werden müsste.

Im Gremium wird sich nach dem städtebaulichen Mehraufwand für die Pflasterung anstatt Asphalt erkundigt.

Herr Schuller antwortet, dass der Mehraufwand für die Pflasterung 40 € pro m² beträgt. Der Mehraufwand könne mit 60 % gefördert werden.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass für die Pflasterung der Gehwege 2017 ein Grundsatzbeschluss vom Stadtrat gefasst worden sei. Dies wurde auch bei der Anmeldung der Haushaltsmittel entsprechend berücksichtigt.

Im Gremium wird nachgefragt, ob der geplante Einzeiler unterbrochen würde, wenn sich ein Anlieger dagegen aussprechen würde.

Herr Feil erklärt, dass hier eine durchgehende Linie angestrebt würde. Ansonsten würden Teilstücke übrigbleiben, die von den Anliegern selbst hergestellt werden müssten.

Seitens des Gremiums wird die nun endlich stattfindende Neupflanzung der Bäume an der Rupertuskirche sehr positiv gesehen.

Herr Feil führt auf, dass ein Eigentümer auf der gegenüberliegenden Straßenseite evtl. auch einen Baum pflanzen möchte und sich diesbezüglich mit der Stadtverwaltung abstimmen würde.

Erster Bürgermeister Hiebl weist abschließend darauf hin, dass das in einer früheren Diskussion angeregte Geländer an der Martin-Oberndorfer-Straße nicht vorgesehen würde, sondern für die Überquerung der Straße der Bordstein in diesem Bereich entsprechend abgesenkt werden würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die vorgelegte Entwurfsplanung für den Gehwegausbau der Münchener Straße BA 01 Nord zwischen Kreisverkehr Vinzentius-/ Augustinerstraße und BA 02 Süd Bräuhaus-/ Lindenstraße sowie die Kostenberechnung des Ingenieurbüro Roland Richter GmbH in Höhe von gerundet 378.000 € brutto.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	1 Stimme

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

- 3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" im Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing-Salzburghofen;**
- a) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;**
 - b) Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes;**
 - c) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB**

In den 1990er Jahren wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Erweiterung des Friedhof Freilassing durchgeführt. Der Wettbewerb wurde vom Büro Gänssler (Bebauung) und Teutsch und Partner (Grünordnung) erfolgreich abgeschlossen. Die Überlegungen des Planungsbüros flossen im Weiteren in den durch Satzung am 02.06.1997 beschlossenen Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ ein, der mit Bekanntmachung vom 19.08.1997 rechtsverbindlich wurde.

Die Stadt Freilassing hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ in den letzten Jahren verschiedene Änderungen vorgenommen. Unter anderem wurden folgende Punkte durchgeführt:

- Festigung des bestehenden Parkplatzes und Erweiterung der Parkierungsanlage,
- Errichtung einer Toilettenanlage,
- Errichtung einer Urnenwand mit Erweiterungsmöglichkeiten,
- Gestaltung des Eingangsbereichs,
- Gestaltung einer Parkfläche mit „Sinntafeln“.

Daneben wurde im nordwestlich des Friedhofs gelegenen Bereich der Bebauungsplan „Wohngebiet am Pfarrweg“ mit Bekanntmachung vom 23.10.2018 rechtskräftig, der eine Teilfläche der ursprünglich als Erweiterung des dortigen Friedhofs gedachten Freifläche als Wohngebiet überplant.

Das bestehende Baurecht im Bereich des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ beschränkt sich für den nun vorgesehenen Planbereich insbesondere auf die Inanspruchnahme von Flächen für die Friedhofsanlagen und für Stellplätze. Die ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Zielvorstellungen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ wurden entweder bereits umgesetzt, werden nicht mehr verfolgt, wie bspw. die durch Festsetzung mögliche Errichtung eines Wirtschaftshofes, oder haben sich in Teilen verändert. Die bisher vorgesehenen Wirtschaftshöfe sowie die Aussegnungshalle sollen aufgrund der geänderten Bedürfnisse bei Bestattungen nicht mehr als Planungsziel weiterverfolgt werden. Des Weiteren wird angestrebt, dass die in der Zwischenzeit erfolgten Umnutzungen im Bereich der gemäß Festsetzung mit kirchlicher Nutzung

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

vorgesehenen Liegenschaften (Pfarrhaus und Pfarrstadl) entsprechend der neuen Nutzung geändert werden sollen.

Um die Änderungen abstimmen zu können, waren im Vorfeld einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes städtebauliche Untersuchungen erforderlich. Im Planungsbereich der städtebaulichen Untersuchung befinden sich Denkmäler, u.a. Baudenkmäler, wie die südlich gelegene Kirche St. Mariä Himmelfahrt, das Pfarrhaus, der Pfarrstadl und das Leichenhaus. Ferner befindet sich im Bereich der Kirche und der umgebenden kirchlichen Bauten ein Bodendenkmal mit untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden.

Grundgedanke der städtebaulichen Untersuchung war, die historische Stadtteilmitte in Salzburghofen aufzuwerten und einen sozialen und kulturellen Mittelpunkt zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 25.03.2021 (**siehe Anlage 1 zu TOP 3**) wurde vom Planungsbüro „hohmann steinert landschafts- + ortsplanung“ in der öffentlichen Stadtratssitzung am 25.03.2021 vorgestellt und als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (**siehe Anlage 2 zu TOP 3**).

Da bei dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ die städtebaulichen Grundzüge nicht mehr erkennbar sind, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan im Bereich „Friedhofserweiterung“ in einem Teilbereich neu zu fassen.

a) Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Salzburghofen, östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs. Der angestrebte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1/1, 1/9, 1/10, 1/11, 5/0, 7/0, 665/3 und 665/4 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1/3, 8/0, 49/0 und 665/13. Die Grundstücke des Planungsgebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Freilassing und Dritter.

Um die Fläche Nutzungen zuzuführen, die den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen, ist für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Folgende Ziele und potentielle Nutzungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ angestrebt:

- Ensemble- und Platzbildung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baudenkmäler und Einbindung der neuen Gebäudeteile.
- Möglichkeit der Errichtung eines sog. „Bürgersaals“ für soziale und kulturelle Veranstaltungen für Vereine, Kirchen und Bürgerinnen und Bürger.
- Möglichkeit der Errichtung eines Ausstellungsraums für die Darstellung des historischen Ursprungs der Gebäude, der Pfarrökonomie und der Verbindung nach Salzburg etc.
- Platz- und Ensemblegestaltung mit historischem Pfarrgarten sollen die Freianlagen um die Gebäude prägen. Der Pfarrgarten soll entsprechend den historischen Grundlagen hergestellt und privat bewirtschaftet werden.
- Möglichkeit der Schaffung einer Außengastronomie und Aufenthaltsmöglichkeiten für entsprechende soziale und kulturelle Veranstaltungen.
- Erweiterung der bestehenden Parkflächen für die verschiedenen zukünftigen Nutzungen
- Verlegung der bisherigen Erschließung der Parkieranlage
- Ausführung des bisherigen Straßenraums von der Laufener Straße bis zum Eingangsbereich des Friedhofs zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich
- Schaffung eines neuen und attraktiven Hauptzugangs des Friedhofs durch eine attraktive Platzgestaltung und Anbindung des Parkplatzes

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ entspricht in seinen Grundzügen nicht den aktuell vorgesehenen städtebaulichen Zielvorstellungen für das Planungsgebiet.

Daher wird der Bebauungsplan „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ nicht als Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Friedhofserweiterung“, sondern als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Da die Neuaufstellung des Bebauungsplans insbesondere die Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. die Größe der festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Grenzwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Dementsprechend kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer festgesetzten oder voraussichtlichen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m² im beschleunigten Verfahren gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Im Gremium wird festgestellt, dass die Aussegnungshalle nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und es wird nachgefragt, ob es möglich wäre, diese noch in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass sich in der angedachten Arbeitsgruppe zur Umgestaltung des Friedhofs Gedanken zur Ertüchtigung der Aussegnungshalle gemacht werden könnten. Eine Aufnahme der Halle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erscheine nicht sinnvoll. Der Bebauungsplan soll neu aufgestellt werden, da die Ziele des alten Bebauungsplanes nicht mehr erreicht werden können, da bereits anderweitige Umbauten seitens der Stadt (z. B. Urnenwand, Toilettenanlage) stattgefunden hätten.

Im Gremium wird hinterfragt, ob die vorgesehenen Parkplätze auch tatsächlich ausreichen würden und ob der Parkplatz ggf. nach Norden hin erweitert werden könnte.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die benötigte Anzahl der Parkplätze nach der Stellplatzsatzung berechnet worden sei und somit ausreichend Parkplätze eingeplant seien. Eine Erweiterung könnte grundsätzlich möglich sein, allerdings müsse darauf geachtet werden, dass man nicht zu nahe an die erste Grabreihe rutschen würde.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, für welchen Zweck die Carports angedacht seien.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass diese als Sichtschutz zur Wohnbebauung hindeuten sollten und von der Öffentlichkeit genutzt werden könnten.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass beim Parkplatz zu den Reihenhäusern hin auch eine Abgrenzung vorgesehen werden sollte.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass bzgl. einer Eingrünung etc. geschaut werden könnte.

Außerdem wird im Gremium die Frage gestellt, ob in Hinblick auf das vorhandene Bodendenkmal besondere Auflagen einzuhalten seien.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die geplanten Grabarbeiten bereits mit dem Denkmalamt abgesprochen würden.

Seitens des Gremiums wird sich danach erkundigt, ob der alte Bebauungsplan von 1997 aufgehoben werden müsste. Zudem wird nachgefragt, weshalb der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Frau Klein erklärt, dass dies im vorliegenden Fall nicht nötig sei, da eine Überplanung des Bereichs stattfinden würde. Der neue Bebauungsplan soll aufgestellt werden, da die ursprünglichen Ziele des alten Bebauungsplanes nicht mehr erreicht werden können. Im Falle einer Aufhebung des neuen Bebauungsplanes würde in diesem Bereich dann wieder der ursprüngliche Bebauungsplan gelten.

Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass insbesondere die Stadt ein Interesse an der Aufplanung des Bereichs habe und deshalb ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden soll.

Im Gremium wird nachgefragt, warum in den beigefügten Plänen im Bereich des geplanten Bürgersaals von unterschiedlichen Gebäuden ausgegangen würde.

Frau Klein erklärt, dass sowohl der ursprüngliche, im Stadtrat am 25.03.2021 beschlossene städtebauliche Entwurf als auch ein aktueller, angepasster Entwurf als Anlagen beigefügt seien. Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept seien zwei Gebäuderiegel vorgesehen gewesen. Im Rahmen weiterer Abstimmungen, insbesondere mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, wurde sich auf ein Gebäude in diesem Bereich festgelegt. Zusätzlich wurde nun östlich des Baufensters für den Bürgersaal die Möglichkeit für eine Außengastronomiefläche geschaffen.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wo sich künftig dann der Friedhofswart aufhalten könnte und wo der Steinmetz untergebracht werden soll. Zudem wird nach den Grundstücksverhältnissen gefragt.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Bürgersaal auf städtischem Grund sein soll und die weiteren Grundstücksverhältnisse nicht in der öffentlichen Sitzung dargelegt würden. Für den Friedhofswart würde der Wirtschaftshof im Norden zur Verfügung stehen und bzgl. der Unterbringung des Steinmetzes seien Gespräche mit dem Besitzer des Pfarrstadls im Gange.

Im Gremium wird nachgefragt, ob schon bekannt sei, wohin die Glas- und Altkleidercontainer verlagert werden sollen.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass dies noch nicht feststehen würde, aber sicher ein Platz dafür gefunden werden könne.

Auf Nachfrage aus dem Gremium bzgl. der dargestellten Straßenüberquerung der Laufener Straße, führt Frau Klein auf, dass diese nur schematisch im städtebaulichen Entwurf dargestellt sei und nicht im Bebauungsplan festgesetzt würde bzw. auch nicht festgesetzt werden könnte.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass im städtebaulichen Entwurf Vorschläge zur optischen Gestaltung vorhanden seien. Über die Gestaltung müssten sich jedoch auch im Rahmen des Ausbaus der Laufener Straße nochmals Gedanken gemacht werden.

Im Gremium wird angeregt, vor allem auch in Hinblick auf die geplante Gastronomie, eine Spielfläche für Kinder vorzusehen und diese auch gleich im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem wird nachgefragt, warum für die Gebäude keine Maße festgesetzt seien.

Frau Klein erklärt, dass die Wandhöhen festgesetzt seien und für den Bürgersaal sowie die Laufener Straße 76 Baugrenzen und für die denkmalgeschützten Gebäude Baulinien festgesetzt seien.

Hier wird seitens des Gremiums zu bedenken gegeben, dass die Laufener Straße 76 dann auf den Bestand begrenzt sei. Dies sollte unbedingt mit dem Eigentümer abgestimmt und ggf. geändert werden.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die angesprochenen Punkte vor der zweiten Auslegung nochmals geprüft werden könnten.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	1 Stimme

b) Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ in der Fassung vom 04.05.2021 des Planungsbüros „hohmann steinert landschafts- + ortsplanung“ aus Übersee baut auf dem vom Stadtrat am 25.03.2021 beschlossenen städtebaulichen Konzept in der Fassung vom 25.03.2021 auf, welches in Teilbereichen noch geringfügig angepasst wurde (siehe städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 06.04.2021 in **Anlage 3 zu TOP 3**).

Das geplante Gebiet soll u.a. dem Erhalt der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz und Ensemblewirkung dienen sowie Möglichkeit zur Schaffung einer sozialen und kulturellen Stadtteilmitte in Salzburghofen-Freilassing bieten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ in der Fassung vom 04.05.2021 (**siehe Anlage 4 und 5 zu TOP 3**) sieht folgende Konzeption vor:

- Art der baulichen Nutzung:
Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Die maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird für Hauptanlagen festgesetzt.
 - Grundstück Fl.-Nr. 1/1: 248 m²
 - Grundstück Fl.-Nr. 1/10: 466 m²
 - Grundstück Fl.-Nr. 5/0: 230 m²
 - Grundstück Fl.-Nr. 1/9: 415 m²
 - Teilbereich Grundstück Fl.-Nr. 1/3: 65 m² (Toilettenanlage)
 - Im Urbanen Gebiet darf die maximal zulässige GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden:
 - um bis zu 225 % für das Grundstück Fl.-Nr. 5/0

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

- um bis zu 50 % für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1/1, 1/9 und 1/10
- Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude wird durch Planeintrag festgesetzt.
 - Grundstück Fl.-Nr. 1/1: 8,5 m (Pfarrhaus) und 15,5 m (Turm)
 - Grundstück Fl.-Nr. 1/10: 5,0 m
 - Grundstück Fl.-Nr. 5/0: 6,5 m
 - Grundstück Fl.-Nr. 1/9: 5,0 m
 - Teilbereich Grundstück Fl.-Nr. 1/3: 3,0 m (Toilettenanlage)
- Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Baulinien werden für die beiden Baudenkmäler auf den Fl.-Nrn. 1/1 und 1/10 und Baugrenzen für die weiteren Baukörper auf Fl.-Nr. 5/0 und 1/9 (sowie für die Toilettenanlage auf Fl.-Nr. 1/3) festgesetzt.
- Bauweise:
Im Urbanen Gebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Stellplätze:
Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen werden im Bereich des MU und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.
- Grünordnung:
 - Bäume, die zu erhalten/pflanzen sind, werden festgesetzt. Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl, kann abgewichen werden.
 - Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Eingrünung“ und „historischer Obsthain“ werden festgesetzt. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „historischer Pfarrgarten“ wird festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ in der Fassung vom 04.05.2021 (**siehe Anlage 4 und 5 zu TOP 3**) mit der Begründung in der Fassung vom 04.05.2021 (**siehe Anlage 6 zu TOP 3**) zu billigen.

Im Gremium wird darum gebeten, im Beschlussvorschlag aufzunehmen, dass die angebrachten Vorschläge und Anregungen überprüft werden.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass jetzt die frühzeitige Beteiligung stattfinden würde und die Anregungen bis zur nächsten Auslegung/Beteiligung eingearbeitet werden könnten.

Herr Drechsler ergänzt, dass die Anregungen im weiteren Verlauf wie eine Art Stellungnahme geprüft und behandelt werden können, um die frühzeitige Beteiligung jetzt durchzuführen und das Verfahren nicht zu verzögern.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ in der Fassung vom 04.05.2021 zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

c) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Folgende Unterlagen werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt:

- Bebauungsplanvorentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 04.05.2021 **(siehe Anlage 4 und 5 zu TOP 3)**
- Begründung in der Fassung vom 04.05.2021 **(siehe Anlage 6 zu TOP 3)**
- Bericht zur Relevanzprüfung in der Fassung vom 09.04.2021 **(siehe Anlage 7 zu TOP 3)**
- Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 06.04.2021 **(siehe Anlage 3 zu TOP 3)**
- Schalltechnische Voruntersuchung in der Fassung vom 10.05.2021 **(siehe Anlage 8 zu TOP 3)**

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass das schalltechnische Gutachten sehr wichtig sei. Es wird nachgefragt, ob die Außengastronomie entsprechend berücksichtigt würde. Zudem werden Probleme bzgl. Rollgeräusche aufgrund der Pflasterung sowie des Parkplatzes gesehen.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Punkte entsprechend berücksichtigt würden und das schalltechnische Gutachten für die frühzeitige Beteiligung noch nicht relevant sei.

Frau Klein ergänzt, dass es sich bei der vorliegenden Anlage zum Schallschutz bisher nur um eine Voruntersuchung handeln würde und das Gutachten bis zur formellen Beteiligung noch weiter ausgearbeitet würde.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs in der Fassung vom 04.05.2021 und der Begründung in der Fassung vom 04.05.2021 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Bauantrag zur Errichtung eines Ersatzbaues mit Garage für das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1481/16, Enzianstraße 23

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler (**Anlage 1 zu TOP 4**).

Der Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 1481/16, Enzianstr. 23, hat am 04.03.2021 einen Bauantrag zur Errichtung eines Ersatzbaues für das bestehende Wohngebäude eingereicht.

Das Gebäude soll 11,99 m lang und 8,99 m breit werden, die seitliche Wandhöhe beträgt 6,46 m, die Firsthöhe von 8,96 m, die Dachneigung soll 29° betragen.

Es soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung entstehen.

Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 08.05.2018 behandelt, jedoch wurde in der damaligen Sitzung kein Beschluss gefasst, da die Voraussetzungen des Art. 35 Abs. 4 Nr. 2

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Baugesetzbuch (BauGB) nicht erfüllt waren (Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt).

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 23.07.2018 wurde die Bauvoranfrage nochmals behandelt. Für das Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da die Voraussetzungen des Art. 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB immer noch nicht erfüllt waren. Altbürgermeister Josef Flatscher erklärte damals, dass bei einem nochmaligen Gespräch mit dem Landrat bestätigt wurde, dass dieses Bauvorhaben rein rechtlich gesehen, nicht genehmigungsfähig sei und deshalb das gemeindliche Einvernehmen auch nicht erteilt werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anwesen Enzianstraße 23 liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist damit nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Zum Punkt Erschließung:

Die Erschließung ist u.a. durch die Lage des Grundstückes unmittelbar an der Enzianstraße in ausreichender Breite und Kanalanschluss gesichert.

Zum Punkt Beeinträchtigung öffentlicher Belange:

Unter nachfolgenden Voraussetzungen ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB teilprivilegiert, das heißt, ihm kann 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:

- a) das vorhandene Gebäude muss zulässigerweise errichtet worden sein,*
- b) das Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude 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; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.*

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Zu a) Eine Baugenehmigung liegt zwar weder dem Eigentümer noch in der Registratur des Rathauses vor, jedoch wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zum Zeitpunkt seiner Errichtung den materiellen Genehmigungsvoraussetzungen entsprach.

Zu b) Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Gebäudealters bauliche Missstände und Mängel vorliegen.

Zu c und d) Es liegt ein Schreiben des Antragstellers mit folgendem Inhalt vor:

„Zur Gleichartigkeit des neuen Gebäudes bzgl. der Wohneinheiten:

Eine Baugenehmigung des bestehenden Gebäudes liegt uns aufgrund des Alters des Gebäudes nicht mehr vor, aus diesem Grunde kann auch nicht nachvollzogen werden für wie viele Wohneinheiten das Gebäude ursprünglich gedacht war.

Soweit wir zurückverfolgen können, haben jedoch immer zwei Parteien darin gewohnt. 1990 wurde ein separater zweiter Eingang gebaut und auch die Stromversorgung auf zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Seit 2006 wird es jedoch nur noch von einer Wohneinheit genutzt.

Der geplante Ersatzbau soll nun als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden. Die Einliegerwohnung ist für meine pflegebedürftige Schwiegermutter geplant. Meine Frau und ich werden das Einfamilienhaus bewohnen, um die Pflege dieser mit zu übernehmen. Meine Schwiegermutter lebt derzeit in einer 2-geschossigen Wohnung, wobei die Treppen für sie nicht mehr bewältigbar sind und zur Gefahr werden, ebenso steht in dieser Wohnung kein barrierefreies Bad zur Verfügung. In der Einliegerwohnung des neuen Gebäudes soll sie nun barrierefrei wohnen können und wir vermeiden sie in einem Pflegeheim unterbringen zu müssen und können uns selbst an der Pflege beteiligen.

Zu § 35 Abs. 4 Nr. 2c) BauGB das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt:

Das Haus wird seit Februar 2018 von mir selbst bewohnt.

Mit freundlichen Grüßen“

Somit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllt. Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange außer denen, die durch die Erfüllung vorstehender Voraussetzungen unbeachtlich sind, nicht erkennbar ist, ist das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung zulässig.

Im Gremium wird nach der Anzahl der benötigten Stellplätze gefragt und ob diese nachgewiesen werden.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Herr Drechsler erklärt, dass aufgrund der Einliegerwohnung insgesamt vier Stellplätze benötigt würden und diese auch auf dem Grundstück nachgewiesen würden.

Seitens des Gremiums wird sich nach dem Alter des Gebäudes erkundigt und wie sich die Erschließung ändert.

Herr Drechsler erklärt, dass das Gebäude laut vorhandener Unterlagen 1935 an einen anderen Eigentümer übergeben worden sei und das Haus also irgendwann davor gebaut wurde. Für die Erschließung wird die bestehende Zufahrt im Osten zurückgebaut und eine neue Zufahrt im Westen vorgesehen. So würde auch das andere Haus anständig erschlossen und nicht wie bisher über ein Fremdgrundstück.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 04.03.2021 zur Errichtung eines Ersatzbaues mit Garage auf dem Grundstück FlstNr. 1481/16, Enzianstr. 23, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. **Bauantrag zur Brandsanierung; Wiederaufbau, Erhöhung und Firstdrehung des Dachstuhls; erdgeschossige Anbauten und Nutzungsänderung von zwei Appartements und einer Wohneinheit zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FlstNr. 917/3, Jahnstr. 7**

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler (**Anlagen 1 bis 6 zu TOP 5**).

Der Eigentümer des Grundstückes FlstNr. 917/3, Jahnstraße 7, beabsichtigt eine Brandsanierung; Wiederaufbau, Erhöhung und Firstdrehung des Dachstuhls; erdgeschossige Anbauten und Nutzungsänderung von zwei Appartements und einer Wohneinheit zu zwei Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss wird die Backstube um zwei Anbauten an der westlichen Grundstücksgrenze erweitert.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden wie folgt aufgeteilt:

Verkaufsraum (Laden + Stehcafé) mit 41,62 m², Terrasse mit 21,17 m²

Backstube mit 62,14 m², Vorbereitung mit 20,83 m² und Abstellraum mit 27,85 m²

Betriebszeiten der Backstube: 3 – 10 Uhr,

Laden: 7 – 12 Uhr, Sonn- und Feiertage geschlossen,

3-4 Beschäftigte in Backstube, 1 Beschäftigter in Laden

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Im Obergeschoss und Dachgeschoss entstehen zwei Wohnungen.
Es werden 7 Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlstNr. 917/3, Jahnstr. 7, 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, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe regulär zulässig.

Auch das Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Grundstücksfläche überschreitet nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen. Zur Bauweise kann angeführt werden, dass in der näheren Umgebung oftmals erdgeschossige Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet wurden.

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.

Im Gremium wird betont, dass der Wiederaufbau nur begrüßt werden könne und das Vorhaben energetisch sehr gut überdacht worden sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 31.03.2021 zur Beseitigung des Brandschadens und Wiederaufbau des Dachstuhls an dem Wohn- und Bäckereigebäude auf dem Grundstück FlstNr. 917/3, Jahnstr. 7 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Informationen und Anfragen

6.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 15.04.2021– 03.05.2021 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 6.1** beigefügt.

Stadtratsmitglied Ehrmann verweist auf die Nr. 35/21 und stellt die Frage, ab welcher Größe ein Bauantrag für einen Pool nötig sei.

Herr Drechsler erklärt, dass die Errichtung eines Pools/Schwimmbeckens bis zu einer Füllmenge von 100 Kubikmeter grundsätzlich verfahrensfrei möglich sei, außer es handelt sich um ein Grundstück im Außenbereich.

Dritter Bürgermeister Hartmann erkundigt sich nach den Vorhaben Nr. 20/21 und 26/21 (Genehmigungsfreisteller für Nutzungsänderung von Büroeinheiten bzw. Wohnungen in eine Kieferorthopädische Praxis und eine Arztpraxis in der Münchener Straße 25 a-h).

Herr Drechsler erklärt, dass es sich hierbei um Räumlichkeiten des künftigen Wohnparks Sonnenfeld handle.

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass die geforderte Anzahl an Wohnungen trotzdem erreicht würde.

Stadtratsmitglied Schwaiger hinterfragt die Errichtung eines Werbepylons anstatt einer vorhandenen Werbetafel in der Reichenhaller Straße.

Herr Drechsler antwortet, dass dieser vor einem Privathaus errichtet würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.2 vermiedener CO₂-Ausstoß aufgrund des Wegfalls der Zusatzheizung im Freibad

Dritter Bürgermeister Hartmann bittet die Verwaltung um Auskunft, wie viel CO₂-Ausstoß aufgrund des Wegfalls der Zusatzheizung im Freibad vermieden wird. Zudem erkundigt sich **Herr Hartmann**, ob schon bekannt sei, wann das Freibad öffnen könnte und wie viel Vorlaufzeit benötigt würde.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert die Überprüfung des CO₂-Ausstoßes zu. Für die Öffnung der Freibäder sei noch keine Aussage seitens des Ministeriums vorhanden. Die Vorlaufzeit betrage 14 Tage, beim Badylon evtl. sogar drei Wochen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.3 Konflikt zwischen Radfahrern und Fußgängern am Saalachuferweg

Stadtratsmitglied Schwaiger verweist auf den Konflikt zwischen Radfahrern und Fußgängern am Saalachuferweg. Radfahrer würden nämlich meist nur wenig Rücksicht auf Fußgänger nehmen und mit sehr hohem Tempo bzw. sehr geringem Abstand vorbeifahren.

Erster Bürgermeister Hiebl schlägt vor, über die Öffentlichkeitsarbeit nochmals auf die gegenseitige Rücksichtnahme hinzuweisen.

Dritter Bürgermeister Hartmann erkundigt sich, ob seitens des Wasserwirtschaftsamts mittlerweile eine Aussage bzgl. der Oberflächengestaltung vorhanden sei.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, das Wasserwirtschaftsamt habe mitgeteilt, dass das Material wie bestellt eingebaut worden sei und das Wasserwirtschaftsamt damit zufrieden sei.

Stadtratsmitglied Schwaiger ist der Meinung, dass das Material zwar richtig sein könne, aber dann vielleicht das Gefälle nicht passen würde, wenn sich Pfützen bilden.

Stadtratsmitglied M. Standl führt auf, dass auf diesem Weg fast keine Pfützen vorhanden seien.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 6
vom 11. Mai 2021
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 16:42 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 15.06.2021 genehmigt.

Freilassing, 01.06.2021
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.