

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 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                              Hubert Kreuzpointner

Stadtratsmitglied                              Edeltraud Rilling

Stadtratsmitglied                              Bernhard Schmähel

Stadtratsmitglied                              Stefan Standl

als Vertreter für Robert Judl  
ab 15:01 Uhr

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                              Robert Judl

Stadtratsmitglied                              Christine Schwaiger

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

Daniel Beutel, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:36 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FlstNr. 869, Ludwig-Zeller-Str. 7**  
- behandelt nach TOP 2.1 -
2. **Informationen und Anfragen**
  - 2.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**  
- behandelt vor TOP 1 -
  - 2.2 **Zebrastreifen in der Reichenhaller Straße an der Einmündung Hermann-Löns-Straße**
  - 2.3 **Pflasterung in der Fußgängerzone**
  - 2.4 **Freibad: Wasservolumen in den Absorbermatten**
  - 2.5 **Antrag von Stadtratsmitglied Hubert Kreuzpointner auf Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat Freilassing**
  - 2.6 **chlorhaltiges Trinkwasser in der Bergstraße**

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. 8  
vom 6. Juli 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

**Stadtratsmitglied S. Standl** kommt um 15:01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Erster Bürgermeister Hiebl** bittet den Tagesordnungspunkt 2.1 "Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben" vorzuziehen, da zum Tagesordnungspunkt 1 "Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FlstNr. 869, Ludwig-Zeller-Straße 7" der Architekt anwesend sein wird und sich um ein paar Minuten verspätet.

**Beschluss:**

Mit der Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                    11 Stimmen  
NEIN                0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

2.1      Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben - behandelt vor TOP 1 -
--

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 08.06.2021-28.06.2021 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 2.1** beigelegt.

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

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 2021  
- öffentlich -

**1. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück  
FlstNr. 869, Ludwig-Zeller-Str. 7  
- behandelt nach TOP 2.1 -**

**Erster Bürgermeister Hiebl** begrüßt **Herrn Architekten Farthofer**, der die Planung vorstellen wird und für Fragen zur Verfügung steht.

Vorstellung und Erläuterung der Bauvoranfrage zu Grunde liegenden Planung durch Herrn Drechsler.

Ursprünglich gab es für eine –nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses- beabsichtigte Neubebauung des Grundstückes FlstNr. 869, Ludwig-Zeller-Str. 7, drei Planungsvarianten. Im Rahmen eines Bauberatungsgespräches mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land am 13.07.2020 wurde festgestellt, dass zwei Varianten unter den gegebenen Voraussetzungen nicht genehmigungsfähig sind. In einem Fall können die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden, im anderen Fall war die beabsichtigte geschlossene Bauweise nicht darstellbar, so dass lediglich eine Variante in offener Bauweise mit drei Obergeschossen als einzig denkbare Lösung übrig blieb.

Am 23.02.2021 wurde eine Bauvoranfrage mit vier Obergeschossen eingereicht, welche aufgrund der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Novelle der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich des Abstandsflächenrechtes möglich wäre. Aufgrund des unproportionalen Verhältnisses der Höhe zur Breite des Gebäudes und der dabei entstehenden ortsbildabträglichen Ansicht (Stichwort Wohnturm) riet die Bauverwaltung zu einer Umplanung. Diesem Rat folgte die Bauherrin, so dass nun vom Bau-, Umwelt- und Energieausschuss über das gemeindliche Einvernehmen zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit drei Obergeschossen (neben Kellergeschoss, aufgrund der Hanglage einem Sockelgeschoss für Stellplätze und dem Erdgeschoss) zu entscheiden ist. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen, die Außenmaße des Gebäudes sind mit 20,96 m x 9,54 m geplant.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Das Grundstück FlstNr. 869, Ludwig-Zeller-Str. 7, liegt in einem 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 es sich trotz der Darstellung des Areals als Mischgebiet im

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 2021  
- öffentlich -

Flächennutzungsplan bei den vom Leitenweg erschlossenen Grundstücken auch um ein Allgemeines Wohngebiet handeln könnte. Dies kann letztlich aber dahingestellt bleiben, da sowohl im Allgemeinen Wohngebiet wie auch im Mischgebiet Wohngebäude regulär zulässig sind. 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, ist das Vorhaben nach Ansicht der Bauverwaltung zulässig.

**Herr Drechsler erläutert zunächst noch den Unterschied einer Bauvoranfrage zu einem Bauantrag. Bei einer Bauvoranfrage würde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens geprüft. Eine detaillierte Planung sei in diesem Stadium noch nicht notwendig. Diese würde dann im Rahmen des Bauantrags vorgelegt.**

Herr Farthofer stellt die einzelnen Varianten vor. Beim Gespräch mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass das Gebäude einzeln gestellt werden sollte und keine geschlossene Bebauung vorgesehen werden sollte. So könnten nun auch die Abstandsflächen eingehalten werden. Seitens der Verwaltung wurde vor ein paar Monaten zudem noch angeregt, die gleiche Höhe wie beim südlichen Gebäude vorzusehen. Davor sei ein Geschoss mehr vorgesehen gewesen.

Herr Drechsler ergänzt, dass aus rechtlicher Sicht somit nur ein isoliertes Gebäude möglich sei. Durch die Umplanung konnten die Proportionen des Gebäudes attraktiver gestaltet werden. Eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes sei wirtschaftlich nicht sinnvoll, deshalb soll der Neubau erfolgen. Es sei nicht ganz klar, wie alt das Gebäude sei. Im Archiv wurden Unterlagen von 1964 zur Errichtung eines Dachstuhls gefunden. Das ursprüngliche Gebäude müsse also noch älter sein. Die damals aufgezeigten Grundrisse würden nicht mehr mit dem heutigen Stand übereinstimmen. Eine Bebauung dieses Grundstücks sollte auf alle Fälle stattfinden, damit diese Fläche ausgenutzt würde.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass das Vorhaben bereits in einer Fraktionssprechersitzung vorberaten worden sei und aufgrund dessen wurde an den Architekten herangetragen, ein Geschoss weniger vorzusehen.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Stellplätze auch ausreichen würden, wenn doch ein Geschoss mehr vorgesehen werden würde.

Herr Farthofer erklärt, dass dann immer noch die Stellplatzsatzung eingehalten werden könnte.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 2021  
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird festgestellt, je höher das Gebäude sei, desto schmaler müsste es aufgrund der Abstandsflächen werden. Zudem seien die Proportionen des Gebäudes besser, wenn es niedriger vorgesehen würde.

Herr Farthofer erklärt, dass das oberste Geschoss zurückversetzt werden würde, um die Abstandsflächen einhalten zu können.

Im Gremium wird hinterfragt, ob bei der zweistöckigen Tiefgarage Probleme bzgl. Grundwasser oder Hochwasser auftreten könnten.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass ein Hochwasserschutz vorhanden sei. Wenn dann könnte ein Grundwasserproblem auftreten.

Herr Farthofer erklärt, dass dies im weiteren Verfahren noch geprüft würde und auch die Entscheidung zu treffen sei, ob eine Tiefgaragenabfahrt oder ein Pkw-Aufzug vorgesehen werden soll.

Im Gremium wird sich danach erkundigt, ob ein barrierefreier Zugang zum Gebäude vorhanden sei und ob die Erschließung über den Leitenweg erfolgen würde. Denn laut BayBO müsste ab einer gewissen Anzahl von Nutzungseinheiten zwingend Barrierefreiheit vorgesehen sein.

Herr Farthofer führt auf, dass über den Leitenweg ein barrierefreier Zugang ermöglicht werden sollte. Wie genau dies dann aussehe, würde im weiteren Planungsverlauf geklärt werden, da es sich jetzt erst um eine Bauvoranfrage handle.

Herr Drechsler erläutert das weitere Vorgehen. Wenn der Bauvoranfrage nun durch den Bauausschuss zugestimmt wird, würde diese an das Landratsamt weitergeleitet werden. Wenn nichts gegen die Planung stehen würde, wird seitens des Landratsamtes ein Bauvorbescheid erteilt, worauf im Anschluss dann ein Bauantrag gestellt werden könne. Dieser würde dann auch wieder im Bauausschuss behandelt und in diesem Rahmen würden dann auch detaillierte Grundrisse dargestellt werden.

Im Gremium wird nachgefragt, ob Miet- oder Eigentumswohnungen geplant seien.

Herr Farthofer antwortet, dass dies derzeit noch nicht feststehen würde.

Seitens des Gremiums wird es positiv gesehen, dass das „turmähnliche“ wegfallen würde und festgestellt, dass sich die aktuelle Planung gut einfügen würde.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 2021  
- öffentlich -

Herr Drechsler weist abschließend noch darauf hin, dass bei den ursprünglich geplanten fünf Geschossen neun Wohnungen vorgesehen gewesen seien. Aufgrund der Umplanung seien nun acht Wohnungen vorgesehen.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 22.02.2021 in der Fassung der Planunterlagen vom 26.05.2021 zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 869, Ludwig-Zeller-Str. 7, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**2. Informationen und Anfragen**

**2.2 Zebrastreifen in der Reichenhaller Straße an der Einmündung Hermann-Löns-Straße**

**Stadratsmitglied Kreuzpointner** weist darauf hin, dass der Zebrastreifen in der Reichenhaller Straße auf Höhe Hermann-Löns-Straße an einer ungeeigneten Stelle sei. Denn die meisten Leute würden direkt bei den Parkplätzen die Straße überqueren und den Zebrastreifen somit nicht nutzen. **Herr Kreuzpointner** stellt die Frage, ob eine Verlegung möglich sei und mit welchen Kosten hierbei zu rechnen wäre.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass die Reichenhaller Straße in der nächsten Stadtratssitzung am 12.07.2021 thematisiert werden würde und dann auf dies eingegangen werden könnte.

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

**2.3 Pflasterung in der Fußgängerzone**

**Stadratsmitglied Ehrmann** stellt fest, dass die Pflasterung in der Fußgängerzone vor dem „Das Post“ bzw. der ehemaligen Apotheke sehr locker sei und Stolpergefahr bestehen würde.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 2021  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass die Problematik der Pflasterung bekannt sei und regelmäßig geschaut würde, an welchen Stellen Ausbesserungen stattfinden müssten.

**Zweiter Bürgermeister Kapik** ergänzt, dass auch bei der Parkplatzeinfahrt des Fitnessstudios gegenüber der Bäckerei Vogg die Pflastersteine locker seien.

**Erster Bürgermeister Hiebl** führt auf, dass der Treppenabgang der Bahnunterführung gesperrt werden musste, da dieser Bereich nicht mehr verkehrssicher sei. Die Sanierung dieses Bereichs wird voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses behandelt werden.

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

<b>2.4 Freibad: Wasservolumen in den Absorbermatten</b>
---

**Stadtratsmitglied Kreuzpointner** bittet darum, die Information über das Wasservolumen der Absorbermatten im Freibad nachzureichen, wie beim Ortstermin zugesichert.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert dies zu.

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

<b>2.5 Antrag von Stadtratsmitglied Hubert Kreuzpointner auf Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat Freilassing</b>
---

Der Antrag ist als **Anlage 1 zu TOP 2.5** beigefügt.

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

<b>2.6 chlorhaltiges Trinkwasser in der Bergstraße</b>
--

**Stadtratsmitglied Albrecht** ist von Anwohnern der Bergstraße angesprochen worden, dass das Wasser aus der Leitung am Wochenende sehr nach Chlor gerochen hätte. Frau Albrecht würde gerne wissen, ob diesbezüglich etwas bekannt sei.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 6. Juli 2021  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass hierzu nichts bekannt sei. Die  
Angelegenheit wird geprüft.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 15:36 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 27.07.2021 genehmigt.

Freilassing, 21.07.2021  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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