

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Susanne Aigner	als Vertretung für Manfred Mertl; ab 15:08 Uhr
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:04 Uhr
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Manfred Mertl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Christina Klinger, Daniella Virella, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:33 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. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 28.06.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“**
 - 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**
 - b) **Satzungsbeschluss**
3. **Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73 a**
4. **Antrag auf Spielplatzablösungsvertrag im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus in der Nocksteinstr. 12, Zwieselstr. 25 auf den Grundstücken FINrn. 1309/5, 1310/7 und 1310/15**
5. **Antrag auf Nutzungsänderungen zum Zweck der Mehrfachnutzung diverser Betriebe sowie Nutzungstausch einer bestehenden Wohnung mit einem bestehenden Büro; Anbringung von Werbeanlagen auf den Grundstücken FINrn. 1278/3, 4, 5 und 6, Schlenkenstr. 2**
6. **Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 197/1, Auenstraße**
7. **Informationen und Anfragen**
 - 7.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 7.2 **Verhalten der Besucher im Badylon**

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 18. Juli 2023
- 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 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 28.06.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 28.06.2023 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- | |
|--|
| 2. 3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“
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
b) Satzungsbeschluss |
|--|

Erster Bürgermeister Hiebl begrüßt den Planer **Herrn Brüderl**, der zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend ist und für Fragen zur Verfügung steht.

- 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**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Peterskirche“ im Bereich der Mittelschule zu ändern. Gleichzeitig wurde der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

14.04.2023 gebilligt. Dieser lag mit Begründung in der Zeit vom 24.05.2023 bis 26.06.2023 öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Aus der Öffentlichkeit sind bis zum heutigen Tag keine Stellungnahmen eingegangen. 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

I. Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

- Brandschutzdienststelle, Kreisbrandrat Josef Kaltner, Bad Reichenhall, 23.05.2023
- Gemeinde Ainring, 23.05.2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 01.06.2023
- Staatliches Bauamt Traunstein, 01.06.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Traunstein, Ber. Landwirtschaft, 14.06.2023
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut, 19.06.2023
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting, 20.06.2023

II. Hinweise zur Planung gegeben haben:

1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten

Schreiben vom 29.03.2023 (im Rahmen der Vorabstimmung)

Von o. g. Bauvorhaben ist mittelbar Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) auf der Flur-Nr. 352/5 (25 Meter Entfernung, Süden) betroffen. Laut eingereichten Planungsunterlagen sind die Parkplätze direkt angrenzend zu o. g. Waldbestand geplant. Durch die unmittelbare Waldnähe besteht die Gefährdung von Windwurf / Windbruch, fallende Bäume / Baumteile und Eis- / Schneebruch. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich auf die erhöhte Verkehrssicherungspflicht hin. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein wird bzgl. Ihrer vertraglich übernommenen Betriebsleitung und -ausführung des KWaldes mit der Stadt Freilassing Kontakt aufnehmen.

Ergebnis

Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen das o. g. Bauvorhaben forstfachlich keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.

Hinweise:

- Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weist die untere Forstbehörde am AELF Traunstein darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Die pflichtgemäße Einhaltung dieser Vorschrift liegt in der Eigenverantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

- Eine etwaige Entfernung des Bestandes auf Flur-Nr. 352/5 zur Vergrößerung des Waldabstandes würde den Tatbestand einer unerlaubten Rodung erfüllen. Das AELF Traunstein weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass eine unerlaubte Rodung gem. Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € belegt werden kann.
- Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass angrenzende Bäume nicht beschädigt werden (Verletzung von Wurzeln oder Wurzelanläufe, Übererdung von Stämmen, Beschädigung von Rinde, usw.).
- Die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes darf durch das o. g. Bauvorhaben nicht erschwert oder beeinträchtigt werden (Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, Bewirtschaftbarkeit, usw.).
- Von Seiten der unteren Forstbehörde am AELF Traunstein wird eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) von Seiten des Bauwerbers zu Gunsten der bewaldeten Flur-Nr(n). 352/5 empfohlen, da das Bauvorhaben unmittelbar im Fallbereich von Bäumen auf o. g. Flurnummern liegt. Eine Haftungsausschlusserklärung stellt den jeweilig betroffenen Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

2 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Freilassing

Schreiben vom 22.05.2023

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html). Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

3 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Schreiben vom 12.06.2023

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

In den Unterlagen werden keine Angaben zu Grundwasser gemacht.

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

In den Unterlagen werden keine Angaben zur Wasserversorgung gemacht.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Die ausreichende Eignung sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

Im Zusammenhang mit Starkregen möchten wir Sie auf die RZWas 2021, Nr. 2.1.6 "Konzepte zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement" hinweisen (RZWas 2021: 7538-U Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Dezember 2020, Az. 58g-U4450-2020/1-95 (BayMBl. Nr. 782) - Bürgerservice (gesetze-bayern.de)). Die Förderung richtet sich insbesondere an kleinere Kommunen, für die Sturzfluten eine existenzielle Bedrohung sein können. Ziel des Förderprogrammes ist es, die Hochwassergefahren nicht nur von kleinen Gewässern, sondern auch von sogenanntem wild abfließendem Wasser in einer Kommune zu erkennen. Darauf aufbauend werden individuelle Handlungsmöglichkeiten und Schutzmaßnahmen für die Kommunen sowie für die Betroffenen vor Ort aufgezeigt. Nicht nur die klassischen Möglichkeiten des technischen Hochwasserschutzes, sondern auch Elemente wie die Hochwasservorsorge bei der Flächennutzung oder Bauleitplanung werden dabei beleuchtet. Der aktuelle Fördersatz liegt bei 75% der förderfähigen Kosten.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.3 Abwasserbeseitigung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen:

Die Abwasserbeseitigungspflicht (dazu zählt auch Niederschlagswasser von befestigten Flächen) liegt zunächst bei der Kommune. Sie kann das ablehnen, wenn „das Abwasser wegen seiner Art oder Menge besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt.“ (vgl. dazu Art. 34 BayWG). Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist von der Kommune nachzuweisen, wie bzw. dass das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß und unschädlich entsorgt werden kann.

Generell wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen. Darüber hinaus dürfen wir auf Folgendes hinweisen: Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten ist stets beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut

Schreiben vom 23.06.2023

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauszuführung) der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir beantragen, dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie zu tragen.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

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

III. Anregungen oder Einwendungen zur Planung vorgebracht haben:

- 5 Landratsamt Berchtesgadener Land
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 7 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

5 Landratsamt Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall

Schreiben vom 16.06.2023

- Einwendungen:

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Im Entwurf des Bebauungsplans wird darauf verwiesen, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist. Im Rahmen der baurechtlichen Erschließung ist dies allerdings nicht ausreichend.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

- Rechtsgrundlagen:
§ 30 BauGB

- Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
Um im Bebauungsplan aufzuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, muss ein Nachweis erbracht werden, aus dem hervorgeht, dass die Bodenverhältnisse hierfür geeignet sind (Sickertest, Bodenbeprobung, o.Ä.). Ohne Kenntnis über die Bodenverhältnisse kann keine qualifizierte Aussage über eine mögliche wasserwirtschaftliche Erschließung getroffen werden. Es wäre möglich, dass der Boden im Plangebiet wasserundurchlässig ist und damit auch eine unterirdische Versickerung nach dem Stand der Technik auszuschließen ist. Sollte sich herausstellen, dass dies der Fall ist, wäre zur Erschließung ggf. noch ein Regenwasserkanal möglich.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Hinweis 14 des Änderungsentwurfs ist die vom Wasserwirtschaftsamt üblicherweise empfohlene und in seiner Stellungnahme vom 12.06.2023 unter 4.3.2 auch nicht beanstandete Formulierung enthalten, dass Niederschlagswasser „nach Möglichkeit“ auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll.

Daraus wird der Schluss gezogen, die Stadt Freilassing würde keine Kenntnis über die Bodenverhältnisse haben und könne daher keine qualifizierte Aussage zur Versickerung treffen.

Die Stadt Freilassing verfügt über ein umfassendes Bodengutachten vom 23.12.2022. Die Versickerungswerte der maßgeblichen Bodenproben sind darin als stark durchlässig bis durchlässig klassifiziert. Eine auf dieser Basis vom Ingenieurbüro Grassmann vorgenommene Vorbemessung für eine Rigole auf dem Pausenhof hat ergeben, dass die Versickerung aller Dach- und Oberflächenwässer über eine längenorientierte Rigole gelingt und die Rigole ohne Probleme auf dem Pausenhof untergebracht werden kann.

Mit diesem Kenntnisstand ist der vorgebrachte Einwand überwunden.

Im Gremium wird nachgefragt, ob das Bodengutachten nicht bei den Unterlagen beigelegt hätte bzw. ein entsprechender Hinweis ersichtlich gewesen sei.

Herr Brüderl erklärt, dass für den betroffenen Bereich laut Bodengutachten keine Probleme erkennbar gewesen seien und somit nicht näher darauf eingegangen worden sei. Außerdem würde die aktuell vorhandene Rigole auch gut funktionieren.

Stadtratsmitglied Aigner kommt um 15:08 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Im Gremium wird sich nach Altlasten erkundigt.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass keine vorhanden seien. Eine Prüfung bzgl. Funden aus der Kriegszeit würde noch durchgeführt.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Beschluss:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Freilassing hat mit dem Bodengutachten vom 23.12.2022 hinreichend Kenntnis von den Bodenverhältnissen und verfügt über einen Nachweis der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Rigole auf dem Pausenhof. Der vorgebrachte Einwand ist damit überwunden. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

AB 321 Immissionsschutz

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die bedarfsgerechte zukunftsorientierte Erweiterung des Gebäudes der Mittelschule. Dafür sollen insbesondere die Baugrenzen entsprechend angepasst bzw. erweitert werden. Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin Fläche für Gemeinbedarf - Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt bleiben.

Die erweiterten Baugrenzen sollen augenscheinlich den bisherigen Pausenhof zwischen dem derzeitigen Schulgebäude und dem westlichen kleineren Gebäude/Fahrradstellplätze umfassen, der künftige Pausenhof sich dann entsprechend verkleinern bzw. der bisherige Innenhof offenbar auch als Pausenhof genutzt werden. Der Parkplatz bzw. die Zufahrten verbleiben weiterhin auf dem westlichen Teilbereich und werden offenbar nicht geändert, weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Insgesamt ist damit auch vor dem Hintergrund der Ausführungen in den vorgelegten Bebauungsplanunterlagen davon auszugehen, dass sich die Immissionssituation durch die Planungen an den umliegenden bestehenden bzw. vor allem auch nördlich noch geplanten Wohnnutzungen nicht maßgeblich ändert. Des Weiteren sind vor allem vielbefahrene Verkehrswege oder lärmintensive gewerbliche Nutzungen im relevanten Nahbereich des gegenständlichen Plangebiets nicht ersichtlich oder bekannt. Insofern sind Belange des Immissionsschutzes von den Planungen offensichtlich nicht relevant betroffen.

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Peterskirche“ bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes daher keine grundlegenden Einwände.

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

1. In ortsplanerischer Hinsicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
2. Es sollte bzgl. Ziffer 3.4 der Begründung klargestellt werden, ob hier lediglich die verkehrliche Erschließung gemeint ist.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

FB 33 Naturschutz

Der Vorhabenbereich kann, auf Grund vorhandener Gehölzstrukturen, als Lebensraum streng geschützter Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, dienen. Eine zumindest überschlägige Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG berührt sind, muss grundsätzlich vor einer Beseitigung von Gehölzen erfolgen. Gehölzbeseitigungen müssen auf das nötigste Maß reduziert werden, unvermeidbare Gehölzbeseitigungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden. Um die Habitatsignung für Vögel und Fledermäuse zu verbessern wird empfohlen Vogelnist- und Fledermauskästen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein ist zu beachten. Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht insoweit Einverständnis.

FB 41 Gesundheitswesen

Der Ersatz der lt. Begründung zu entnehmenden Laubbäume auf dem Schulgelände durch Neuanpflanzungen auf dem neu zu gestaltenden Schulhof wird mit Verweis auf die zunehmende Wichtigkeit schattenspendender Bepflanzungen zur Reduktion von sommerlicher Hitzeentwicklungen ausdrücklich begrüßt. Einwände gegen die geplante Änderung des BP bestehen nicht.

FB 23 Straßenverkehrswesen

Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des kommunalen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises anzuwenden.

Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Juli 2022) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Aufgrund der guten Einbindung in die Wohnstrukturen (Kreuzederstraße, Laufener Straße, Münchner Straße, Matulusstraße) wäre es wünschenswert, wenn im Bereich des öffentlich

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

zugänglichen Parkplatzes (weiterhin) ein Raum für eine Wertstoffinsel (Glascontainer, Textilcontainer, ggf. weitere) vorgehalten und rechtlich gesichert werden würde. Mit Blick auf die Veränderungen in der Abfallwirtschaft (u.a. Unterflursysteme) wäre eine Fläche von rund 40qm wünschenswert, welche mit Schwerlastfahrzeugen erreichbar sein muss. Die Wertstoffinsel sollte bereits mit im Bebauungsplan dargestellt und in der Flächenbilanz berücksichtigt werden.

Bei der Grundschule handelt es sich aus abfallwirtschaftlicher Sicht um einen Nichthaushalt, der umfänglich der Gewerbeabfallverordnung unterliegt. Es besteht die Pflicht Abfälle jeweils getrennt zu sammeln und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen, § 3 GewAbfV. Die Bestimmungen zur Restmüllpflichttonne im Sinne des § 7 GewAbfV in Verbindung mit §§ 15, 6 der Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) sind einzuhalten.

Bei Planung und Organisation des neuen Schulkörpers ist v.a. die Vorbildfunktion der Schulen bei der korrekten Abfallbewirtschaftung (Mülltrennung) zu beachten und herauszuheben. Es ist im Rahmen der Detailplanung ausreichend Raum für Sortier- und Sammelplätze vorzuhalten. Gerne berät unser Abfallberater zu einer kindgerechten Ausstattung und die umwelteffektiven Sammelstrukturen in Klassenzimmer und Schulgebäude.

Untere Denkmalschutzbehörde

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich als Fachstelle zur 3.Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“ mit Schreiben vom 19.06.2023 gegenüber der Stadt Freilassing geäußert. Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich im Verfahren der fachlichen Stellungnahme an.

S030 Verkehrsmanagement

Es erfolgt keine Äußerung.

S030 Klimaschutzmanagement

Es erfolgt keine Äußerung.

AB Z25 Liegenschaften

Es erfolgt keine Äußerung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In Ziffer 3.4 der Begründung ist keine Einschränkung auf die verkehrliche Erschließung enthalten. Vogelnist- und Fledermauskästen werden an geeigneten Stellen angebracht. Die außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung gelegene Wertstoffinsel soll unverändert bestehen bleiben. Für die Errichtung einer Wertstoffinsel im Bereich des Parkplatzes der Mittelschule wird keine Veranlassung gesehen. Die Anregung, im Rahmen der Detailplanung ausreichend Raum für Sortier- und Sammelplätze vorzuhalten, wird in der weiteren Objektplanung berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA **11 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Schreiben vom 19.06.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-8143-0058, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und

D-1-8143-0216, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter in Salzburghofen und ihrer Vorgängerbauten.

Weniger als 50 Meter östlich des Planungsbereiches wurden zwischen dem Ende des 19. Jhs. und den 70er Jahren 15 bis 20 Reihengräber entdeckt. Die genaue Ausdehnung des Bestattungsortes sowie die Lage der dazu gehörenden Hof- oder Siedlungsstellen sind unbekannt. Zudem befindet sich die Planung im Umfeld der mittelalterlichen Kirche St. Peter, deren Vorgängerbauten wahrscheinlich bis ins Frühe Mittelalter zurückgehen.

Deshalb sind im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z. B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die

URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o. g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabenträger durchzuführen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ Das Bayerische Landesamt für

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Umplanung des Erweiterungsvorhabens erübrigt sich, da jede andere Stelle auf dem Gelände der Mittelschule ähnliche Abstände zu den Bodendenkmälern aufweisen würde. Ein anderer Standort für die Schule wurde bereits geprüft und aus anderen Gründen verworfen.

Die Bau- und Bodendenkmäler in der Nähe des Plangebiets können aufgrund ihrer großen Entfernung nicht in den Lageplan mit aufgenommen werden. Sie werden in einer gesonderten Karte in der Begründung dargestellt.

Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in die Satzung mit aufgenommen und ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

7 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München

Schreiben vom 19.06.2023

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Mittelschule Freilassing St. Rupert in der Martin-Luther-Straße 4 geschaffen werden. Konkret vorgesehen ist es, das bestehende

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Schulgebäude, über alle drei bestehenden Geschosse nach Westen hin zu erweitern, wobei der Erweiterungsbau im Norden situiert werden soll, um weiterhin großzügige Freiflächen im südlichen Teil des Schulgeländes zu erhalten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 336 und 338 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 375 jeweils Gemarkung Freilassing.

Er weist eine Größe von ca. 1,36 ha auf und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt bzw. festgesetzt.

- Berührte Belange
- Bildung

Gemäß Ziel 8.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 16.05.2023 sind Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Laut Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.1.4 Z soll der Erhalt aller [...] Hauptschulen angestrebt werden. Realschulen sollen verstärkt ausgebaut werden (vgl. RP 18 B VIII 3.1.5 Z)

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Bildung im Sinne der angeführten Ziele.

- Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Wir bitten im Detail um eine enge Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft, in Hinblick auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung des Erweiterungsbaus in das Stadtbild (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) gerecht zu werden. Insbesondere aufgrund des südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Biotops 8143-0253-001 „Stadtgehölz südlich der Hauptschule Freilassing“ bitten wir zudem um Abstimmung mit der letztgenannten Fachbehörde, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Artenschutzes (vgl. LEP 7.1 6 G) gerecht wird.

- Ergebnis

Bei Berücksichtigung des genannten Punktes stehen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Peterskirche“ Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Frau Klinger informiert, dass vor der Sitzung seitens Stadtratsmitglied Riehl noch Hinweise eingegangen seien. Es handle sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop, sondern um ein kartiertes. Die Begründung würde noch entsprechend angepasst werden.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

b) Satzungsbeschluss

Nach Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Der Entwurf (**Anlage 1 zu TOP 2**) zur Änderung des Bebauungsplans und die Begründung (**Anlage 2 zu TOP 2**) erhalten aufgrund der Ergänzung des Hinweises auf die denkmalrechtliche Erlaubnis in der Satzung sowie die Darstellung der Denkmäler in der Begründung und die ergänzenden Ausführungen zur Versickerung jeweils die Fassung vom 18.07.2023.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans „Peterskirche“ in der Fassung vom 18.07.2023 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

3. Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73 a

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

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73 a das bestehende Gebäude abzureißen und eine Wohnanlage mit Tiefgarage zu errichten.

Aus den Anlagen sind folgende Pläne zu entnehmen:

- amtlicher Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 3**)
- Lageplan, Schemaschnitte, Schemagrundrisse (**Anlage 2 zu TOP 3**)
- Einfügenachweis Lageplan (**Anlage 3 zu TOP 3**)
- Einfügenachweis Höhenentwicklung (**Anlage 4 zu TOP 3**)

Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens soll nachfolgende Frage behandelt bzw. beantwortet werden:

Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf das Referenzobjekt in seiner Art der Nutzung, seiner Form und einer Wandhöhe von ca. 9,35 m (ohne Berücksichtigung des Staffelgeschosses unter Ausschluss der GRZ und GFZ – siehe beiliegendes Mail der Stadt Freilassing vom 31.05.2023) planungsrechtlich gemäß beiliegenden Zeichnungen zulässig?

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FlNr. 564/5 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich damit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben 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.

Art der baulichen Nutzung:

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass sich das Baugrundstück in einem faktischen Mischgebiet befindet. Auch der Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet auf. In einem Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude regulär zulässig.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann die Frage aus der Bauvoranfrage bejaht werden.

Form und Wandhöhe:

Die Frage nach der zulässigen Form und der Wandhöhe bezieht sich aus Sicht der Bauverwaltung auf das Maß der baulichen Nutzung, denn sie beinhaltet die Kriterien Länge, Breite, Höhe und die Kubatur.

Dem schriftlichen Einfügenachweis, in welchem das Referenzobjekt Laufener Str. 63, 65 herangezogen wurde, ist zu entnehmen, dass die Gebäudeflügel der geplanten Bebauung eine Breite von 12 m bzw. 13 m sowie eine Länge von ca. 35 m bzw. 38 m aufweisen. Das Referenzobjekt hingegen Gebäudebreiten zwischen 12,34 m und 14,56 m und eine Länge von ca. 39 m. Das Referenzobjekt weist straßenseitig eine Länge von ca. 33 m auf, gartenseitig ist es ca. 52 m mit einer Unterbrechung von 9,82 m lang. Die maximale Länge des geplanten Bauwerks beträgt ca. 47 m und ist durch einen Rücksprung gegliedert. Die Kubatur des Referenzobjektes beträgt ca. 9.594 m³, die des geplanten Bauvorhabens 9.070 m³.

Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass sich das geplante Gebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug der Längen, Breiten und Kubatur einfügt. Die Frage aus der Bauvoranfrage hinsichtlich der Form kann ebenso bejaht werden.

In Bezug auf die Wandhöhe ist zunächst festzustellen, dass es sich hierbei um das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand handelt.

Die Wandhöhe des geplanten Vorhabens beträgt 9,35 m, die des Referenzobjektes beträgt 9,0 m. Die Überschreitung von 0,35 m tritt nach Ansicht der Bauverwaltung nicht wahrnehmbar in Erscheinung, weshalb sie als geringfügig angesehen werden kann. Des

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Weiteren ist anzumerken, dass das zweite Obergeschoss bei einer Wandhöhe von 6,25 m des ersten Obergeschosses zurückspringt.

Hinsichtlich der Wandhöhe kann die Frage aus der Bauvoranfrage bejaht werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Bauvorhaben unter Heranziehung des Referenzobjektes „Laufener Str. 63, 65“ hinsichtlich seiner Art der Nutzung, seiner Form und einer Wandhöhe von 9,35 m bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 20.02.2023 in der Fassung der zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 04.07.2023 zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	1 Stimme

4. Antrag auf Spielplatzablösungsvertrag im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus in der Nocksteinstr. 12, Zwieselstr. 25 auf den Grundstücken FINrn. 1309/5, 1310/7 und 1310/15

Stadtratsmitglied Judl ist bei diesem Tagesordnungspunkt nach Art. 49 GO persönlich beteiligt und wechselt deshalb um 15:28 Uhr auf einen Besucherplatz. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Auf den Grundstücken FINrn. 1309/5, 1310/7 und 1310/15 (Nocksteinstr. 12, Zwieselstr. 25) ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern (DH) und einem Mehrfamilienhaus (MFH) beabsichtigt.

Folgende Pläne sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen:

- Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 1 von 14**)
- Grundriss Kellergeschoss, MFH (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 9 von 14**)
- Grundriss Erdgeschoss, MFH (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 10 von 14**)
- Grundriss Ober- und Dachgeschoss, MFH (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 11 von 14**)
- Ansichten und Schnitt, MFH (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 12 von 14**)

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

- Grundriss Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, DH (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 7 von 14**)
- Ansichten und Schnitt, DH (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 8 von 14**)
- Gesamtansichten und Visualisierung (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 6 von 14**)
- Freiflächengestaltungsplan (**Anlage 1 zu TOP 4, Seite 5 von 14**)

Zur Erfüllung der Pflicht zur Errichtung des Kinderspielplatzes hat der Entwurfsverfasser des Bauvorhabens mit Mail vom 11.05.2023 die Ablösung des Spielplatzes beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung in Bezug auf den Spielplatzablösungsvertrag im Rahmen des oben genannten Bauvorhabens:

Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten nachzuweisen. Dabei stehen dem Bauherrn gemäß § 3 Abs. 1 der Spielplatzsatzung folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- *die Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück,*
- *die Herstellung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist,*
- *die Übernahme der Kosten zur Herstellung des notwendigen Kinderspielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Stadt Freilassing (Ablösungsvertrag).*

Da das Bauvorhaben die GRZ II gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschreitet und der maximal genehmigungsfähige Wert von 0,59 im Rahmen eines Befreiungsantrages (Referenzfälle: Watzmannstr. 26 a und b – BV 772/19; Höglstr. 19 – BV 337/20) bereits durch die Flächen der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Zuwegungen erreicht ist, wäre das Bauvorhaben gemäß vorliegender Planung unter Berücksichtigung der Spielplatzfläche von 80,87 m² in der GRZ II Berechnung nicht mehr genehmigungsfähig. Die nachzuweisende Spielplatzfläche ist nach Ansicht der Bauverwaltung bei der Berechnung der GRZ II vollumfänglich zu berücksichtigen.

In Hinblick auf das Bauvorhaben kann folgendes zusammengefasst werden:

Die Baugrundstücke, welche zu einem Grundstück verschmolzen werden, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuhofham“ in der Ursprungsfassung sowie in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung.

Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 3 BauGB. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und sich im Übrigen nach § 34 BauGB einfügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, bis auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen, eingehalten.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Es liegt ein Antrag auf Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Flächen für Nebenanlagen (GRZ II) vor. Ein weiterer Antrag, nämlich die eingangs geplanten Carports mit begrünten Flachdach, ist im Laufe des Verfahrens entfallen, da dahingehend keine Befreiung erteilt werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ I von 0,28 wird eingehalten. Die GRZ II liegt gemäß den eingereichten Unterlagen bei 0,59. Zulässig ist jedoch eine GRZ II von 0,42 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Aufgrund der Herstellung der nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze einschließlich der dazugehörigen Zufahrten wurde in der Vergangenheit bei einer Vielzahl von Bauvorhaben in diesem Bebauungsplangebiet regelmäßig die GRZ II von 0,42 überschritten. Gemäß einer Abrede mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land können Befreiungen von der GRZ II bis zu 0,59 zugelassen werden, wenn die sonstigen Festsetzungen eingehalten werden, die Berechnungen korrekt sind, Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden und das Einfügen nach § 34 BauGB gegeben ist.

*Die Begründung des Befreiungsantrages sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind der **Anlage 2 zu TOP 4** zu entnehmen.*

Hinsichtlich der Höhe beinhaltet der Bebauungsplan keine Festsetzung, weshalb sich die Beurteilung nach § 34 BauGB richtet. Ausschlaggebend ist hierbei die Wandhöhe. Dies ist das Maß von der Geländeoberfläche (natürliches Gelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Das Mehrfamilienhaus sowie die Doppelhäuser weisen je eine Wandhöhe von 6,25 m auf. Für das Mehrfamilienhaus ist die Nocksteinstr. 11, für die Doppelhäuser die Zwieselstr. 30 als Referenzobjekt herangezogen worden. Die Wandhöhe der Nocksteinstr. 11 beträgt 6,20 m; die der Zwieselstr. 30 beträgt 6,21 m.

Nach Ansicht der Bauverwaltung fügt sich das beabsichtigte Bauvorhaben hinsichtlich der Wandhöhe ein. Es handelt sich vorliegend um eine geringfügige Überschreitung, die augenscheinlich nicht erkennbar ist.

Ermessensausübung – Antrag auf Ablösung der Spielplatzsatzung:

*Aus § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing lässt sich jeweils das Wort „kann“ entnehmen (siehe **Anlage 3 zu TOP 4**, Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing):*

*„Gemäß ... **kann** die Nachweispflicht erfüllt werden durch...“*

*„Die Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes **kann** auch dadurch...“*

Diese Formulierung räumt der Stadt Freilassing ein pflichtgemäßes Ermessen ein. Ermessen bedeutet im vorliegenden Fall, dass die Stadt Freilassing einen Entscheidungsspielraum hinsichtlich des Antrags auf Ablösung des Kinderspielplatzes hat. Dies bedeutet konkret, dass unter Berücksichtigung aller vorliegenden Tatsachen im Rahmen des Bauantrages, ein Vertrag geschlossen oder nicht geschlossen werden kann. Bei der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens ist zu beachten, dass kein Ermessensfehler ausgeübt wird.

Einen Anspruch auf Abschluss des Ablösevertrages hat der Bauherr nur, wenn sich die Stadt durch eine Verwaltungspraxis oder durch eine örtliche Bauvorschrift in einer bestimmten Weise festgelegt hat. Willkürlich darf die Entscheidung allerdings nicht sein. Ein sachlicher

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Grund muss gegeben sein. Ein sachlicher Grund ist beispielsweise, dass die Herstellung des Kinderspielplatzes auf dem Grundstück möglich ist und die Stadt in diesem Fall regelmäßig den Abschluss eines Ablösungsvertrages ablehnt. Des Weiteren können räumliche Differenzierungen für Gebiete, in denen ein gemeindliches Ersatzangebot besteht, denkbar sein.

Ermessensausübung im vorliegenden Fall:

Verfolgt man das Ziel, die Lebens- und Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern zu verbessern, welches seitens des Stadtrates beim Erlass der Spielplatzsatzung im Vordergrund stand, kann aus Sicht der Verwaltung dem vorliegenden Antrag auf Spielplatzablösungsvertrag nicht entsprochen werden.

Für das geplante Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten als Teil des Gesamtvorhabens (Errichtung von zwei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten) müsste gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Freilassing ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 81 m² errichtet werden. Grundsätzlich ist dieser Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück selbst anzulegen. Die Herstellung auf dem Baugrundstück selbst entspricht zumeist am besten den Bedürfnissen der Kinder und ist deshalb sachlich vorzuziehen.

Das Gebiet innerhalb des Bebauungsplans „Neuhofham“ ist relativ dicht bebaut. Hier besteht aus Sicht der Verwaltung ein erhebliches öffentliches Interesse zur Stützung und Schaffung von familiengerechten Wohnverhältnissen in Verbindung mit einer Verbesserung der Freiraumverhältnisse in Form von Kinderspielplätzen in der jeweiligen erforderlichen Größe, welche sich anhand der Wohnflächen des Gebäudes berechnet.

Wenn der Spielplatz hier auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden würde, müsste hier ein weiterer Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht werden, der aber nicht genehmigungsfähig ist. Das Vorhaben überschreitet bereits ohne die Errichtung des Kinderspielplatzes die GRZ II.

Das Ermessen könnte aber auch dahingehend ausgeübt werden, dass einem Spielplatzablösungsvertrag entsprochen und der Ablösungsbetrag somit für die Errichtung, Erneuerung oder Instandhaltung der städtischen Kinderspielplätze verwendet wird. Der Ablösungsbetrag würde sich für eine Spielplatzfläche von 80,87 m² auf 62.389,59 € belaufen und wäre gemäß der Spielplatzsatzung vor Erteilung der Baugenehmigung an die Stadt Freilassing zu entrichten.

Der vom Baugrundstück nächstgelegene öffentliche Spielplatz ist der Spielplatz an der Staufenstraße. Die Entfernung vom Baugrundstück an der Nocksteinstraße zum Spielplatz beträgt ca. 600 m. Bei den Ortsstraßen Nocksteinstraße und Staufenstraße ist Tempo 30 vorgegeben – jedoch fehlt hier bei beiden Straßen ein Gehweg. Der Weg vom Baugrundstück zum öffentlichen Spielplatz ist für Kinder ohne Aufsichtspersonen nicht ungefährlich.

Anzumerken ist, dass die Spielplatzfläche von ca. 81 m² laut Aussage des Landratsamtes Berchtesgadener Land lediglich eine GRZ II von 0,03 ausmacht. Die Fläche des Spielplatzes fällt im Verhältnis zum Gesamtvorhaben also nur minimalst ins Gewicht.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Das Bauvorhaben ist lediglich unter der Voraussetzung des Abschlusses eines Spielplatzablösungsvertrages genehmigungsfähig.

Vorliegend handelt es sich um den ersten Antrag auf einen Spielplatzablösungsvertrag seit Inkrafttreten der Spielplatzsatzung. Bezugsfälle oder eine entsprechende Verwaltungspraxis bestehen bisher nicht. Die Entscheidung über einen Abschluss eines Ablösungsvertrages wirken sich somit auf sämtliche Bauvorhaben in der Zukunft im gesamten Stadtgebiet aus. Bei künftigen Anträgen ist der Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) seitens der Stadt Freilassing strengstens zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Es wird vorliegend ein Bezugsfall durch die getroffene Entscheidung geschaffen, an dem sich die künftige Verwaltungspraxis orientieren wird (= Selbstbindung der Verwaltung). Infolge der Selbstbindung der Verwaltung kann bei Ermessensentscheidungen eine Ermessensreduzierung auf Null eintreten. Dies bedeutet konkret, dass für jeglichen Abschluss eines Ablösungsvertrages in gleichliegenden Fällen kein Ermessen mehr besteht. Die Gründe weshalb dem vorliegenden Antrag entsprochen oder nicht entsprochen wird, sollen klar festgehalten werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem vorliegenden Antrag auf Ablösung nicht entsprochen werden. Das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag würde sodann im Rahmen des Verwaltungsweges verweigert werden.

Im Gremium wird aufgeführt, dass es teilweise schwer nachzuvollziehen sei, warum im vorliegenden Fall kein Ablösevertrag abgeschlossen werden sollte. Der zu zahlende Betrag in Höhe von ca. 62.000 € würde ja zweckgebunden für Spielplätze verwendet werden und wäre für den Spielplatz an der Staufenstraße sicher gut aufgehoben. Dem Vertrag sollte zugestimmt werden.

Erster Bürgermeister Hiebl informiert, dass für den Bebauungsplan „Bildungszentrum am Bahnhof“ und „Freilassinger Feld an der Staufenstraße“ die Änderung des Geltungsbereichs geplant sei und somit das Grundstück mit dem jetzigen Spielplatz an der Staufenstraße auch im Geltungsbereich liegen würde. Deshalb sei der aktuelle Spielplatz nicht gesichert und es müsste eine Alternative errichtet werden. Dadurch könnte sich die Entfernung zum Spielplatz nochmals erhöhen. Die jetzige Entfernung von 600 Metern sei nach den Richtwerten bereits für Kinder im Alter von 3-10 Jahren zu weit.

Im Gremium wird geäußert, dass der Ablösebetrag dann gleich für einen neuen Spielplatz im Bereich der Staufenstraße verwendet werden könnte. Die aktuelle Entfernung von 600 Metern sollte für die Kinder händelbar sein, da es sich um keine stark befahrene Straße handle und Tempo 30 gelte.

Ein Gremiumsmitglied betont, dass dem Vorschlag der Verwaltung, keinen Ablösevertrag abzuschließen, zugestimmt werden sollte, da Ziel der Spielplatzsatzung auch sei, Bauvorhaben familienfreundlich zu gestalten und mehr Grün- bzw. Aufenthaltsflächen zwischen Häusern zu schaffen.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird festgestellt, dass häufig nur „Alibi“-Spielplätze vorgesehen würden. Als Beispiel wird unter anderem ein Platz in der Siebenbürger Straße genannt, bei dem nur ein Sandkasten errichtet worden sei. Wenn in der Nähe ein Spielplatz vorhanden sei, sollte der Ablösung zugestimmt werden, um eine vernünftige Lösung vorsehen zu können.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die beispielhaft genannten Spielplätze bereits vor Inkrafttreten der Spielplatzsatzung errichtet worden seien. Die Satzung hätte, wie bereits erwähnt, auch das Ziel, das soziale Umfeld einer Bebauung im Blick zu haben und im Sinne der dort Wohnenden zu denken, anstatt nur gewinnmaximierend zu bauen.

Im Gremium wird die Frage gestellt, inwieweit die Verwaltung eine Handhabe hätte, wenn ein Spielplatz verkommt oder vielleicht sogar zurückgebaut würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass gemäß der Satzung die Grundstückseigentümer für den Unterhalt der Spielplätze verantwortlich seien und bei Verstoßen ggf. sogar mit einer Geldbuße belegt werden könnten.

- Unterbrechung der Sitzung von 15:49 Uhr – 16:05 Uhr -

Seitens des Gremiums wird um Erläuterung gebeten, inwieweit der vorliegende Fall zum Präzedenzfall werden könnte.

Frau Virella erklärt, dass die Spielplatzfläche bei der Berechnung der GRZ II vollumfänglich zu berücksichtigen sei. Im vorliegenden Fall wird die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ II nicht eingehalten und es wurde ein Befreiungsantrag gestellt. Allerdings ist hier die Spielplatzfläche noch nicht enthalten und somit würde eine weitere Überschreitung eintreten, wofür keine Befreiung mehr möglich wäre. Es handelt sich um den ersten Fall seit Inkrafttreten der Spielplatzsatzung und somit würde mit der Entscheidung ein Bezugsfall für künftige Fälle entstehen, da gleichgelagerte Fälle aufgrund der Selbstbindung der Verwaltung und des Gleichheitsgrundsatzes dann auch gleich abzuhandeln seien. Betrachtet man analog die Stellplatzsatzung, würde beispielsweise der Ablöse zugestimmt werden, wenn auf dem Grundstück selbst kein Platz mehr für Stellplätze sei, sich aber in der Nähe Stellplätze befinden würden (häufig z. B. in der Hauptstraße der Fall).

Mit Ablösebeträgen für Spielplätze an zentralen Stellen Begegnungsorte für Kinder zu schaffen und zu unterhalten, sei um einiges sinnvoller als kleine Plätze vor Häusern zu „erzwingen“, so eine Ansicht im Gremium.

Darauf wird im Gremium entgegnet, dass öffentliche Spielplätze jedoch nicht den Garten bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten direkt bei den Wohnhäusern ersetzen könnten.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, keinen Spielplatzablösungsvertrag zwischen der Stadt Freilassing und dem Bauherrn zu schließen. Das gemeindliche Einvernehmen wird im Rahmen des Verwaltungsweges verweigert.

Abstimmungsergebnis:

JA 3 Stimmen
NEIN 7 Stimmen

Abstimmungsbemerkung:

Der Beschlussvorschlag ist somit abgelehnt.

5. Antrag auf Nutzungsänderungen zum Zweck der Mehrfachnutzung diverser Betriebe sowie Nutzungstausch einer bestehenden Wohnung mit einem bestehenden Büro; Anbringung von Werbeanlagen auf den Grundstücken FINrn. 1278/3, 4, 5 und 6, Schlenkenstr. 2

Stadtratsmitglied Judl ist auch bei diesem Tagesordnungspunkt nach Art. 49 GO persönlich beteiligt und verbleibt deshalb auf einem Besucherplatz. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Der Antragssteller beabsichtigt folgende Nutzungsänderungen im bestehenden Gebäude auf den Grundstücken FINrn. 1278/3, 1278/4, 1278/5 und 1278/6 in der Schlenkenstraße 2 durchzuführen:

Nutzungsänderung des bestehenden Gewerbebetriebes zum Zweck der Mehrfachnutzung folgender Betriebe:

- Versandhandel für Getränke – Kalea Deutschland GmbH
 - Gebrauchtwagenhandel – Tosun Automobile
 - Lager für Handwerksbetrieb zur Herstellung von Dampfsystemen – Dankl Dampfsysteme GmbH & Co. KG
 - Büro für Theußl GmbH – Betonstahlverarbeitung
 - Versandhandel für Tiernahrung – Wittis Tiernahrung GmbH
- sowie Nutzungsänderung im bestehenden Wohn- und Bürogebäude für die bestehende Wohnung im 2. Obergeschoss in ein Büro und für das bestehende Büro im 1. Obergeschoss in eine Wohnung (=Nutzungstausch)
sowie Anbringung von Werbeanlagen

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Folgende Eingabepläne sind der Anlage zu entnehmen:

- Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 1 von 9**)
- Grundriss Kellergeschoss (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 2 von 9**)
- Grundriss Erdgeschoss (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 3 von 9**)
- Grundriss 1. Obergeschoss (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 4 von 9**)
- Grundriss 2. und 3. Obergeschoss (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 5 von 9**)
- Schnitte (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 6 von 9**)
- Ansichten (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 7 von 9**)
- Stellplatznachweis (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 8 von 9**)
- Nutzungsübersicht mit Farblegende (**Anlage 1 zu TOP 5, Seite 9 von 9**)

Stellungnahme der Verwaltung zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung:

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Staufenstraße“ in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung (rechtskräftig seit 08.02.2007). Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis auf die Festsetzung, die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, eingehalten. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

*Ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze befindet sich auf der bestehenden Asphaltfläche (Stellplatznummern 4, 31-36, 39, 40, 54-57, siehe **Anlage 1 zu TOP 5 – Seite 8 von 9**). Alle anderen Stellplätze werden auf bestehenden oder neu hergestellten befahrbaren Kiesflächen nachgewiesen. Im Jahr 1978 wurde die Hoffläche mit einem Asphaltbelag versehen. Dieser Asphaltbelag ist seither im Bestand vorhanden, d.h. bereits lange vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Staufenstraße“. Folglich genießt diese Fläche Bestandsschutz. Die Grundzüge der Planung sind deshalb nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt. Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Antrag auf Befreiung entsprochen werden.*

Seitens des Bauherrn wurde schriftlich bestätigt, dass die bestehenden zwei Wohnungen an betriebsangehörige Mitarbeiter vermietet sind. Auch bei künftigen allfälligen Belegwechsel werden die Wohnungen ausschließlich dem betrieblich gebundenen Wohnzwecken dienen. Dem Nutzungstausch der bestehenden Wohnung im 2. Obergeschoss mit dem bestehenden Büro im 1. Obergeschoss kann nichts entgegengehalten werden. Die Gesamtanzahl der Wohnungseinheiten bleibt unverändert.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Die Erschließung ist durch die Schlenkenstraße gesichert und bleibt unverändert bestehen.

Die Werbeanlagen sind dem Eingabeplan „Ansichten“ (Anlage 1 zu TOP 5, Seite 7 von 9) zu entnehmen. An der Ostfassade befinden sich zwei, an der Nordfassade drei Werbeanlagen. Aus Sicht der Bauverwaltung weisen die Werbeanlagen eine angemessene Größe zum Gebäude auf. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Errichtung von Werbeanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g Bayerische Bauordnung (BayBO) in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten, an der Stätte der Leistung, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage verfahrensfrei ist.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 04.04.2023 in der Fassung der zuletzt geänderten bzw. nachgereichten Unterlagen vom 29.06.2023 zur Eingangs aufgeführten Nutzungsänderung sowie Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken FINrn. 1278/3, 1278/4, 1278/5 und 1278/6, Schlenkenstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

6. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 197/1, Auenstraße

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

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

Für das geplante Bauvorhaben wurde Anfang Januar 2021 ein Bauantrag eingereicht, über welchen das Gremium am 08.02.2021 abgestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Die Weiterleitung des Antrages an das Landratsamt Berchtesgadener Land erfolgte am 25.02.2021. Dieser Bauantrag wurde durch den Bauherrn zurückgenommen; das Verfahren wurde eingestellt. Zugleich wurde der nun vorliegende Antrag auf Baugenehmigung mit Datum vom 16.06.2023 im Landratsamt Berchtesgadener Land eingereicht. Der Bauherr hat die ursprüngliche Planung geändert. Das Gebäude hat sich in der Größe verkleinert.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 197/1 an der Auenstraße (siehe **Anlage 1 zu TOP 6**, gezeichneter Lageplan).

Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 15,0 m x 8,0 m, einer seitlichen Wandhöhe von 4,36 m, einer Firsthöhe von 5,98 m und mit einem Satteldach mit 22° Dachneigung geplant (siehe **Anlage 2 zu TOP 6**, Eingabeplan).

Stellungnahme der Verwaltung – bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 197/1 an der Auenstraße befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach den Vorgaben des § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Es wurde kein Nachweis vorgelegt, dass eine sog. Privilegierung für eine landwirtschaftliche Tätigkeit vorliegt. Demnach handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig ist. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sog. sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

*Bei der geplanten Maschinenhalle handelt es sich um ein einfaches Funktionsgebäude, welches zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlicher Gerätschaften gemäß vorgelegtem Maschinenaufstellungsplan (siehe **Anlage 3 zu TOP 6**) vorgesehen ist. Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich die Größe des Gebäudes verkleinert.*

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt nach Ansicht der Bauverwaltung nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück FINr. 197/1 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Somit widerspricht das Bauvorhaben dem Flächennutzungsplan nicht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Es ist auch keine anderweitige Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar, wie die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung, die Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, schädliche Umwelteinwirkungen oder der natürlichen Eigenart der Landschaft.

Die Erschließung ist durch die Auenstraße gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

Frau Virella informiert, dass von Frau Riehl Hinweise per Mail eingegangen seien und bittet um kurze Erläuterung.

Frau Riehl weist darauf hin, dass bei einer Besichtigung vor Ort eine gefährdete Pflanzenart sowie ein besonders geschützter Schmetterling festgestellt worden sei. Hier sollte mit der Naturschutzbehörde eine entsprechende Abstimmung erfolgen. Ggf. hätte

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

die Naturschutzbehörde auch noch weitere Vorschläge bzgl. Kompensationsmaßnahmen.

Frau Virella führt auf, dass diesbezüglich bereits ein Telefonat mit dem Landratsamt geführt worden sei und die Untere Naturschutzbehörde entsprechend beteiligt würde. Dadurch würde sich dann herausstellen, ob weitere Unterlagen etc. notwendig seien und nachgereicht werden müssten.

Im Gremium wird betont, dass die Angelegenheit nun schon mehrere Jahre laufen würde und der Bauwerber der Stadt für den Neubau des Bauhofs Grund abgetreten hätte. Deshalb sollte nun auch der Bauwerber unterstützt werden und das Vorhaben nicht noch länger verzögert werden. Denn ohne diese Übereinkunft wäre der Neubau des Bauhofs an der jetzigen Stelle gescheitert.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass intensiv an einer Lösung gearbeitet würde und durch die neuen Erkenntnisse keine Probleme hinsichtlich des Baus der Maschinenhalle auftreten sollten.

Seitens des Gremiums wird darauf hingewiesen, dass das Naturschutzgesetz beachtet werden müsse und somit die festgestellten Arten im Verfahren entsprechend gewürdigt werden müssten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 15.06.2023 in der Fassung der zuletzt nachgereichten Unterlagen vom 30.06.2023 zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 197/1 an der Auenstraße das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

7. Informationen und Anfragen

7.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 20.06.2023-10.07.2023 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 7.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 8
vom 18. Juli 2023
- öffentlich -

7.2 Verhalten der Besucher im Badylon

Stadtratsmitglied Schwaiger ist von einem Bericht einer Besucherin des Badylon entsetzt. Die Leute würden sich wie Schweine benehmen. Benutzte Windeln, Hygieneartikel etc. würden einfach irgendwo liegengelassen werden und Personen würden komplett bekleidet ins Wasser gehen. Dieses Verhalten könne doch nicht hingenommen werden. **Frau Schwaiger** fragt, inwieweit die Mitarbeiter des Badylon diesbezüglich eine Handhabe hätten.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass die Beschäftigten des Badylon bei Verstoß gegen die Hausordnung das Hausrecht ausüben würden, wenn notwendig auch durch Unterstützung der Polizei. Die Reinigungskräfte und auch andere Badegäste würden die Leute darauf hinweisen, ihren Müll zu entsorgen usw. Wenn Personen uneinsichtig seien, würden sie der Anlage verwiesen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:33 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 19.09.2023 genehmigt.

Freilassing, 24.07.2023
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigefügt.