

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

Sitzung Nr. 12  
vom 28. November 2023  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:04 Uhr
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:09 Uhr
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider	als Vertretung für Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	als Vertretung für Stefanie Riehl

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling

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

Daniel Beutel, Daniela Virella, Jennifer Sura, Roland Eckert, Detlef Gründel, Andreas Stephi, Sebastian Heiß, Magdalena Unterhofer, Misafere Bajgora, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:15 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. 12  
vom 28. November 2023  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

**Tagesordnung**

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 07.11.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Neuaufstellung in einem Teilbereich des Bebauungs- und Baulinienplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" - Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**
3. **Informationen und Anfragen**
- 3.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

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. 12  
vom 28. November 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 07.11.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 07.11.2023 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            **9 Stimmen**  
**NEIN**        **0 Stimmen**

**2.        Neuaufstellung in einem Teilbereich des Bebauungs- und Baulinienplanes "Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz" - Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

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

In Freilassing besteht, wie in der gesamten Region, ein zunehmender Siedlungsdruck. Um dieser Nachfrage nicht nur durch Neuausweisungen neuer Siedlungsflächen zu begegnen, sollen die Potentiale der Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen verstärkt genutzt werden.

Im Sinne einer Nachverdichtung ist hier die Neuaufstellung in einem Teilbereich des Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ geplant.

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

Sitzung Nr. 12  
vom 28. November 2023  
- öffentlich -

Es liegen hierzu einige Anfragen vor, den Bebauungsplan zu ändern.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ (siehe **Anlage 1 zu TOP 2**) umfasst ca. 110 Flurstücke.

Folgende Ziele werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ angestrebt:

- Innenentwicklung durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen bestehender Wohnbauflächen
- Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur in Form eher kleinteiligeren Bebauung und Erhalt des Gesamtcharakters des Areals
- Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Aktivierung von innerörtlichen Flächen, wie Baulücken und Brachflächen, oder auch Potenziale zur qualitätvollen Nachverdichtung z. B. durch Aufstockungen, Anpassung der Baugrenzen und -linien

Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht für dieses Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Diese Art der Nutzung soll im vorgesehenen Geltungsbereich auch weiterhin bestehen. Eine Änderung des FNP ist hier nicht notwendig.

Die vorgesehene Neuaufstellung geht zudem einher mit den Zielen aus dem ISEK, dass mit einer sensiblen Nachverdichtung im bestehenden Stadtgefüge, die vorhandenen Baulücken geschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplans „Mitterfeld Ost“ voraussichtlich festgesetzten zulässigen Grundfläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup> ist gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau-, Umwelt und Energieausschuss die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld Ost“ aus einem Teilbereich des Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

**Frau Virella erläutert außerdem die Regelungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, um die Notwendigkeit von Änderungen hervorzuheben. Es seien einige Anfragen für das Gebiet vorhanden und Festsetzungen teilweise nicht mehr zeitgemäß.**

**Erster Bürgermeister Hiebl verweist auf die Diskussion im Stadtentwicklungsbeirat vergangene Woche bzgl. Erfordernis zur Wohnraumschaffung. Im dargestellten Bereich seien Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorhanden, die**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 28. November 2023  
- öffentlich -

**genutzt werden sollten. Nichtsdestotrotz sei es wichtig, den derzeitigen Charakter der Bebauung beizubehalten.**

**Stadtratsmitglied Judl** kommt um 15:09 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Im Gremium wird nachgefragt, was im Beschlussvorschlag unter der „Vorprüfung des Einzelfalls“ zu verstehen sei.**

**Frau Virella erklärt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden könne. Somit seien Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung etc. in abgespeckter Form möglich. Vorprüfung des Einzelfalls würde nicht bedeuten, dass sich jedes Grundstück einzeln angeschaut werden müsse. Der Einzelfall beziehe sich auf das Bauleitplanverfahren.**

**Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, wie die Prüfung erfolgen könne, da private Grundstücke ja nicht einfach betreten werden könnten.**

**Frau Virella führt auf, dass die Umweltprüfung etc. durch beauftragte Planungsbüros erfolgen würde.**

**Erster Bürgermeister Hiebl weist darauf hin, dass z. B. auch Luftbilder für die Ermittlung des Baumbestandes etc. herangezogen werden könnten.**

**Ein Gremiumsmitglied erläutert, dass in der Praxis die GIS-Daten geprüft würden und auffällige Dinge näher betrachtet würden. Daraus könnten dann Festsetzungen zum Erhalt von Hecken, Bäumen etc. resultieren.**

**Im Gremium wird es positiv gesehen, dass die Festsetzungen für das Gebiet überarbeitet werden sollen, vor allem, da bereits Anfragen vorhanden wären. Eine Verdichtung erscheine sinnvoll, da noch einige Freiräume vorhanden seien. Den Gebietscharakter zu erhalten, sei ebenfalls sehr gut.**

**Dem Gremium seien beispielsweise auch Wünsche bekannt, Parkplätze künftig auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass solche Defizite etc. im Rahmen des Verfahrens aufgegriffen werden könnten.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Mitterfeld Ost“ aufzustellen. Diesem Aufstellungsbeschluss liegt der im beigefügten Lageplan vom 21.11.2023 dargestellte Geltungsbereich zu Grunde.**

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

Sitzung Nr. 12  
vom 28. November 2023  
- öffentlich -

**Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB mit einer Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.**

**Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA                    11 Stimmen**

**NEIN                0 Stimmen**

**3.            Informationen und Anfragen**

**3.1          Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 31.10.2023-10.11.2023 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 3.1** beigefügt.

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

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

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 16.01.2024 genehmigt.

Freilassing, 08.01.2024  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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