

# 07. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses

**Sitzungstag: 27.07.2015**



Die folgenden neun Beratungs- und Abstimmungsberechtigten wurden ordnungsgemäß geladen.

## Mitglieder des Ausschusses:

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Josef Flatscher  
Stadträte: Standl Max  
Schatzl August  
Kapik Josef  
Fürle Helmut  
Rilling Edeltraud  
Pfeffer Franz  
Löw Florian  
Judl Robert

## Es sind anwesend:

## Abwesenheitsgrund:

Vorsitzender: Erster Bürgermeister  
Josef Flatscher  
Fürle Helmut bis 19:07 Uhr  
Standl Max bis 17:24 Uhr  
Kapik Josef  
Schatzl August bis 16:49 Uhr ab dann Gottfried Schacherbauer  
Löw Florian bis 18:55 Uhr  
Unterreiner Ludwig für Hr. Pfeffer  
Rilling Edeltraud  
Judl Robert  
*Gottfried Schacherbauer ab 16:50 Uhr für Hr. Schatzl*

## Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Brüderl,  
Herr Drechsler  
Frau Weber

Ende der Sitzung: 19:28 Uhr

Protokollführerin:  
Claudia Weber

Sitzungsgelder gemeldet:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses um 15.00 Uhr. Er begrüßt Mitglieder des Ausschusses, die Zuhörer sowie die Presse im Sitzungssaal. Der Vorsitzende stellt fest, dass Ladung und Tagesordnung ordnungsgemäß zugestellt wurden. Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses ist gegeben.

Der öffentlichen Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

### **I. Öffentlicher Teil**

#### **Protokollgenehmigung**

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 22.06.2015 und Freigabe ihrer Veröffentlichung im Internet

#### **Bauvorhaben**

2. Antrag auf Nutzungsänderung der Fa. Max Aicher GmbH für das Wohn- und Geschäftsgebäude in der Lindenstraße 22, Flst.Nr. 923/6
3. Bauvoranfrage von Thomas Reiter-Hiebl auf Neubau eines Austragshauses in Eham 3, Flst.Nr. 2051

#### **Informationen aus der Verwaltung**

#### **Wünsche und Anfragen**

### **1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Sitzung vom 22.06.2015 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Beschluss: 9 : 0**

### **2. Antrag auf Nutzungsänderung der Fa. Max Aicher GmbH für das Wohn- und Geschäftsgebäude in der Lindenstraße 22, Flst.Nr. 923/6**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat dem Bauantrag der Firma Max Aicher GmbH & Co. KG auf Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftsgebäudes im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in der Lindenstraße 22 am 20.04.2015 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Beantragt war aufgrund des jahrelangen Leerstandes der Räumlichkeiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftsgebäudes bei gleichzeitiger Unterteilung der Geschäftsflächen. Im Erdgeschoss sollten zwei Verkaufsräume entstehen (neben dem weiteren Verkaufsraum, der seit geraumer Zeit an einen Optiker vermietet ist). Auf der nicht

von der Montessori Schule genutzten Hälfte des Obergeschosses, die der Lindenstraße zugewandt ist, war ein weiterer Verkaufsraum mit 895 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der Bauantrag wurde auf Bitte des Antragstellers aufgrund einer sich abzeichnenden Planungsänderung nicht an die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land weitergeleitet.

Am 08.07.2015 wurden bei der Stadt Freilassing geänderte Pläne eingereicht. Die Neuplanung unterscheidet sich im Wesentlichen von der im April vorgestellten Planung wie folgt:

- Der nicht von der Montessori Schule genutzte Teil des Obergeschosses soll nach der Neuplanung einer Büronutzung zugeführt werden.
- Die Gebäudeansicht verändert sich, weil für die Büronutzung im Obergeschoss in der Nord- und der Südfassade deutlich mehr Fensterflächen eingeplant sind als für die bislang vorgesehene Verkaufsfläche.
- Die Rolltreppe, die vom Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss führte wird ausgebaut. Durch die dadurch gewonnene Fläche im EG vergrößert sich der südliche Verkaufsraum von 685 m<sup>2</sup> auf 735 m<sup>2</sup>, der nördliche Verkaufsraum von 755 m<sup>2</sup> auf nun 796 m<sup>2</sup>.
- Die Breite der Stellplätze in der 2-geschoßigen Tiefgarage wird zugunsten einer komfortableren Befahrbarkeit erhöht, die Anzahl verringert sich dadurch allerdings um 9 Plätze auf 129 Stück.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Anwesen Lindenstraße 22 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 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.*

*Da es sich im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung handelt, ist die Art der geplanten Nutzung von entscheidender Bedeutung.*

*Dazu ist zu erwähnen, dass dieses zur Innenstadt gehörige Areal ein Mischgebiet darstellt und auch im Flächennutzungsplan so ausgewiesen ist. Nach § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind hierin sowohl Wohnnutzungen als auch die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe –wie insbesondere Einzelhandelsbetriebe und Büronutzungen- regulär zulässig.*

*Es werden 129 Stellplätze und damit immer noch deutlich mehr als von der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing für die vorhandenen und neu geplanten Nutzungen gefordert, nachgewiesen.*

**Erster Bürgermeister Josef Flatscher** fügt hinzu, dass die Parkplätze im 1. UG öffentlich zugänglich bleiben, die im 2. UG sollen den Mietern zur Verfügung gestellt werden, so habe Herr Labbow von der Fa. Max Aicher dies in einem Gespräch zugesichert.

**Frau Stadträtin Rilling** erinnert an den Beschluss vom 20.04.2015, ihr ist wichtig dass der damals geplante Nahversorger auch realisiert wird.

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Firma Max Aicher GmbH & Co. KG auf Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Lindenstraße 22, Freilassing (Flst.Nr. 923/6) in der Fassung der geänderten Planung vom 08.07.2015 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

### **3. Bauvoranfrage von Thomas Reiter-Hiebl auf Neubau eines Austragshauses in Eham 3, Flst. Nr. 2051**

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

Herr Thomas Reiter-Hiebl stellte am 16.07.2015 einen Antrag auf Vorbescheid zur Klärung der Frage, ob der Neubau eines Austragshauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 2051 in Eham im Grundsatz genehmigungsfähig ist.

Das Austragshaus soll mit Außenmaßen von 9,00 m x 12,00 m errichtet werden, zwei Vollgeschosse und ein Satteldach erhalten. An die Ostseite soll eine Doppelgarage mit einem Abstellraum angebaut werden. Weitere Planungsdetails sind dem Bauantrag vorbehalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Grundstück Flst.Nr. 2051 in Eham, auf dem die Errichtung des Austragshauses vorgesehen ist, befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Von Bedeutung für das dem „landwirtschaftlichen Betrieb Dienen“ ist folgendes:  
Südwestlich der Hofstelle befindet sich bereits ein Austragshaus, das laut Eingabepplanung zu einem erdgeschossigen Werkstatt- und Technikgebäude für die Kühlanlage rückgebaut werden soll. Da nur jeweils ein Austragshaus einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen kann, sieht die Bauverwaltung die o.g. Voraussetzungen als erfüllt an, wenn das bestehende Austragshaus nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt wird; dann kann der Neubau dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.*

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage von Herrn Thomas Reiter-Hiebl vom 16.07.2015 zum Neubau eines Austragshauses mit angebaute Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 2051 in Eham das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Auflage zu erteilen:**

**Das bestehende Austragshaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 2044 darf nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden.**

#### 4. Informationen aus der Verwaltung

##### 4.1

Herr Brüderl trägt folgenden Sachverhalt vor:

#### **Straßensanierungsmaßnahmen 2015 – Umbau der Watzmannstraße / Verbesserung der Verkehrssituation:**

Die unbefriedigende Verkehrssituation bei der Einmündung vom Hermann-Löns-Platz in die Watzmannstraße war, aufgrund der Fahrbahnverengung durch die beiden Bauminseln nicht mehr tragbar.

Hinsichtlich des Parkens in diesem kurzen Teilstück gab es teilweise bereits für Liefer-, bzw. Einsatzfahrzeuge (Notarzt, Rotes Kreuz, Feuerwehr usw.) kein durchkommen mehr.

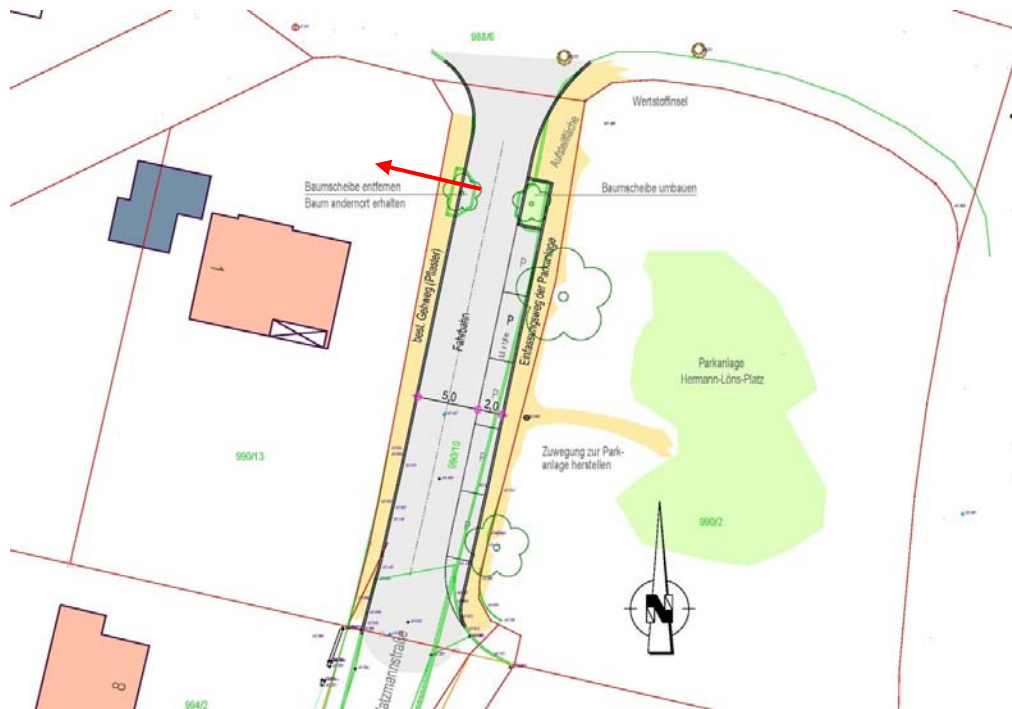
#### Verkehrsschau vom 07.10.2014:

In der örtlichen Verkehrsschau wurde das teilweise beidseitige Parken in der Watzmann-straße im Bereich Hermann-Löns-Platz näher betrachtet und diskutiert. Laut der städtischen Bauabteilung sollte der östliche Gehsteig ohnehin saniert werden und so wurde vorgeschlagen im Rahmen dieser Maßnahme den östlichen Gehsteig zu verschmälern und eine eindeutige Parksituation zu schaffen.



*Verkehrssituation vor dem Umbau*

Das Bauamt hat sich dieser Vorgaben angenommen und eine Planung für diesen Bereich erstellt. Es sollte eine Fahrbahn mit 5,0 m Breite und ein Längsparkstreifen mit 2,0 m geschaffen werden. Diese Planung wurde im Rahmen der Vergabe der Bauleistung für die Straßensanierungsmaßnahmen 2015 im Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 20.04.2015 detailliert vorgestellt.



Im Rahmen der Straßensanierungsmaßnahmen 2015 konnte dieser Umbau am 23.06.2015 abgeschlossen werden. Es wurde mit einer durchgehenden Fahrbahnbreite von 5,0m und der Ausweisung eines eindeutigen Parkstreifens inklusive einer Bodenmarkierung gem. RAST nun der Begegnungsverkehr unproblematisch und somit die Verkehrssituation deutlich verbessert.



*Zufahrt in die Watzmannstraße vom Hermann-Löns-Platz;*



*Gehweg mit Betonsteinpflaster; neuer Zugangsweg zu den Bänken und Stelen;*



*Eine nun eindeutige Parksituation mit Bodenmarkierung und 5 m Fahrgasse;*

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis**

**4.2**

**Kabelverlegung Münchener Straße**

**Betreff: Kabelverlegearbeiten in der Münchener Straße (Gehweg)**

Kabel-Deutschland / Vodafone zieht mit ihrem Serverraum von der Lindenstraße in die Sägewerkstraße 13 (ehemals Möbel Massa) um. Hierzu ist eine Verbindung mit einer Glasfaserleitung zu schaffen. Diese wird derzeit in der Münchener Straße im Gehweg verlegt. Hierbei entstehen vorwiegend für Fußgänger und Radfahrer Behinderungen.







**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis**

#### **4.3. Huber-Jakl-Weg**

*Herr Drechsler informiert über eine Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land zum Bauvorhaben Scharl am Huber-Jakl-Weg. Das Landratsamt teilt mit, dass es nach Prüfung der relevanten Vorschriften verpflichtet war, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen (Baurecht) und ein Ermessensspielraum dabei nicht bestand.*

*In Freilassing, Salzburghofen östlich der Laufener Straße wird in der Auen-, Pilgrimstraße, sowie Huber-Jakl- und Plainweg ein öffentlicher Abwasserkanal für den Anschluss an die Kläranlage gebaut. Es handelt sich hierbei um die letzte große Kanalbaumaßnahme in Freilassing. Zeitgleich wird auch die Wasserleitung, soweit erforderlich neu mit verlegt. Die Straßen werden teilweise Endausgebaut. Die Baustelle soll bis Anfang / Mitte Dezember 2015 fertiggestellt sein.*

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis**

<b>Sitzung Nr. 7</b> <b>Bau- Umwelt- und Energieausschuss</b> <b>der Stadt Freilassing</b>	Die Sitzung ist öffentlich	Seite 10  Sitzungstag: 27.07.2015
--	-------------------------------	---

**5.1 Asylbewerber Zollhäuslstraße,**  
*bzw. fehlende Umsetzung der Werkstatt wie genehmigt.*

*Frau Stadträtin Rilling äußert ihren Unmut über die derzeitige Situation. Das Gremium habe damals Einverständnis zur Errichtung einer Werkstatt gegeben. Es sei wichtig, dass den Asylbewerbern hier die Möglichkeit einer fundierten Ausbildung geboten wird. Mit einer Umfunktionierung wie derzeit ist sie nicht einverstanden.*

*Erster Bürgermeister Josef Flatscher bekräftigt, dass auch ihm die Umsetzung des Beschlusses wichtig sei. Die steigenden Asylbewerberzahlen würden uns derzeit alle überrollen.*

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis**

**5.2 Baum in der Industriestraße entfernt**

*Frau Stadträtin Rilling möchte wissen, warum der Baum in der Industriestraße, Höhe Dekema entfernt wurde.*

*Erster Bürgermeister Josef Flatscher sagt Überprüfung zu.*

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis**

*Erster Bürgermeister Josef Flatscher beendet die öffentliche Sitzung um 15 : 36 Uhr.*