

09. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses

Sitzungstag: 12.10.2015



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

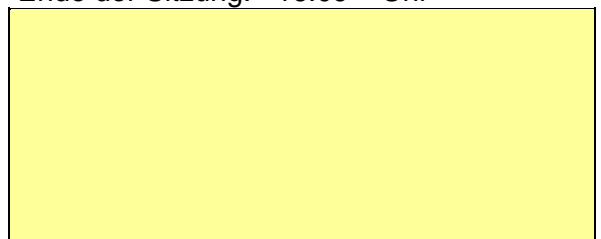
Es sind anwesend:	Vertreter:	Abwesenheitsgrund:
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Josef Flatscher Fürle Helmut Standl Max Zeif Fritz Schatzl August Löw Florian Pfeffer Franz ab 15:03 Uhr Rilling Edeltraud Judl Robert	Kapik Josef	

Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Brüderl,
Herr Drechsler
Frau Weber

Ende der Sitzung: 16:09 Uhr

Protokollführerin:
Claudia Weber



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 21.09.2015 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Bauleitplanung

2. 30. Änderung des Bebauungsplanes Kesselpoint; Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung)

Bauvorhaben

3. Bauvoranfrage von Orhan und Olkan Kaysim auf Neubau eines Tankstellen- und Autohandelsbetriebes und Bau von 3 – 4 Wohneinheiten in der Reichenhaller Straße 60, Flst.Nr. 1316/4
4. Bauvoranfrage der Eigentümergemeinschaft Schell auf Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Reichenhaller Straße 62, Flst.Nr. 1316/54
5. Bauantrag der Freunde des historischen Lokschuppens 1905 Freilassing e.V. auf Neubau eines Unterstandes für die Parkeisenbahn in der Lokwelt in Freilassing, Westendstraße 5, Flst.Nr. 975/3

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 21.09.2015 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Beschluss: 8 : 0

Herr Stadtrat Pfeffer kommt um 15:03 zur Sitzung.

2. 30. Änderung des Bebauungsplanes Kesselpoint; Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung); Beschluss zur erneuten Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 03.08.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Kesselpoint“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern (30. Änderung) und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung Produktionshalle der Fa. Hawle Armaturen GmbH auf deren Betriebsgelände (Flst.Nr. 2025). Die Geschossflächenzahl wird von bisher 0,72 auf 1,3 erhöht. Mit dieser Erhöhung wird das auch in der näheren Umgebung festgesetzte Maß der GFZ erreicht.

Der Entwurf der 30. Änderung des Bebauungsplanes „Kesselpoint“ mit Begründung in der Fassung vom 16.07.2015 lag in der Zeit von Mittwoch, den 26.08.2015 bis Montag, den 28.09.2015 für jedermann zur Einsicht aus. Die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2015 beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit sind *keine* Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Freiwillige Feuerwehr Freilassing mit Schreiben vom 09.09.2015
keine Einwendungen

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing,
Schreiben v. 09.09.2015
weder Bedenken noch Anregungen

Energie Südbayern GmbH, Traunreut, Schreiben vom 30.09.15 (Eingang 09.10.2015)
keine Äußerung

Die Bayernwerk AG, Freilassing teilt mit Schreiben vom 28.08.2015 mit, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein mit Schreiben vom 26.08.2015
Neben den üblichen Hinweisen zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird auf die Notwendigkeit der Versickerung hingewiesen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

zu Oberflächengewässer und Grundwasser:

„Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Es grenzt jedoch an der Ostseite unmittelbar an den Sonn Wiesgraben an. Entsprechend den Hochwassergefahrenkarten ist im Bereich der geplanten Bebauung ein Ausufer des Sonn Wiesgrabens nach Osten (rechtsseitig) hin

bei HQ100 vorhanden. Bei dem vorhandenen weitgehend ebenen Gelände können Veränderungen am Gerinne des Sonn Wiesgrabens das Abflussvermögen verändern. Damit können Ausuferungen auch linksseitig nicht ausgeschlossen werden. Sicherungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz am geplanten Gebäude werden empfohlen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauherr wurde mit Schreiben vom 29.09.2015 auf die Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von den Stellungnahmen der Freiwilligen Feuerwehr Freilassing, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing, Energie Südbayern GmbH, der Bayernwerk AG und des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Landratsamt Berchtesgadener Land Stellungnahme vom 21.09.2015

Eingang am 02.10.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

AB 321 Immissionsschutz

Die geplanten Änderungen haben offensichtlich keine Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange. Aus fachtechnischer Sicht bestehen daher keine grundlegenden Einwände gegen die geplante 30. Bebauungsplanänderung.

FB 31 Bauen und PlanungsrechtHinweis:

Bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist stets die GRZ oder GR festzusetzen (§ 16 BauNVO). Sofern die bisherige GRZ-Festsetzung auf eine veraltete Fassung der BauNVO basiert, ist diese neu festzusetzen.

Im Planteil sollte ergänzend die zulässige Nutzungsart (GE) und das zulässige Nutzungsmaß (GFZ neu 1,3 und die GRZ bzw. GR) angegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im ausgelegten Änderungsentwurf wird lediglich die Geschossflächenzahl neu festgesetzt, hinsichtlich aller weiteren Festsetzungen wird auf die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes verwiesen, da hierzu kein Änderungsbedarf besteht.

Auf Nachfrage zu o.g. Stellungnahme erklärte das LRA, dass die 1992 mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes für dieselbe Fläche getroffene Regelung, dass für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,68 nicht die Baunutzungsverordnung in der damals aktuellen Fassung von 1990, sondern in der von 1977 anzuwenden ist, aus heutiger Sicht rechtswidrig ist. Insofern würde die Beibehaltung dieser Regelung in der jetzigen Änderung zu keinem rechtssicheren Bebauungsplan führen. Da bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundfläche oder die Grundflächenzahl festzusetzen ist, kommt der aktuellen Änderung die Aufgabe zu, den Fehler von 1992 zu korrigieren und für rechtssichere und auf einheitlicher Grundlage basierende Festsetzungen von GRZ und GFZ zu sorgen.

Da nach der derzeit gültigen BauNVO in der Fassung von 1990 im Gegensatz zu der von 1977 die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen etc. bei der Ermittlung der GRZ anzurechnen sind, soll die GRZ im Rahmen dieser Änderung von bisher 0,68 auf 0,80 (Obergrenze nach §17 BauNVO) angehoben werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die Neufestsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen darstellt.

Aufgrund der Änderung des Entwurfes ist gem. § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung erforderlich. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf zur Bebauungsplanänderung durch Festsetzung der Grundflächenzahl zu ändern und die Planung in der Fassung vom 12.10.2015 zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt, erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Stellungnahmen sind dabei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zugelassen.

Herr Drechsler fasst die beiden nachfolgenden Punkte in seinem Sachvortrag zusammen:

3. Bauvoranfrage von Orhan und Olkan Kaysim auf Neubau eines Tankstellen- und Autohandelsbetriebes und Bau von 3 – 4 Wohneinheiten in der Reichenhaller Straße 60, Flst.Nr. 1316/4

4. Bauvoranfrage der Eigentümergemeinschaft Schell auf Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in der Reichenhaller Straße 62, Flst.Nr. 1316/54

Sachvortrag:

Die Herren Orhan und Olkan Kaysim haben am 22.09.2015 eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Tankstellen- und Autohandelsbetriebes und Bau von 3 – 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst.Nr. 1316/4, Reichenhaller Straße 60, gestellt. Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist im Sinne einer Verdichtung eine Geschossflächenzahl von 0,7 möglich?
2. Ist es möglich 3 Vollgeschosse parallel zur Reichenhaller Straße zu erzeugen (Variante 1 durch zurückgesetztes Dachgeschoss, Variante 2 durch Dachneigung von 30° - 36°)
3. Ist ein auskragendes Dachgeschoss mit Flachdach möglich, wenn nur 2 Vollgeschosse möglich sind?

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

Für das unmittelbar südlich angrenzende Nachbargrundstück Flst.Nr.1316/54, Reichenhaller Straße 62 hat die Eigentümergemeinschaft Schell ebenfalls am 22.09.2015 eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage gestellt. Mit dieser Bauvoranfrage sollte die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

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

Planung sieht folgendes vor:

2 Baukörper, Länge 23,86 m und 32,40 m, Breite 11,99 m bis 17,24 m
20 Wohneinheiten, Tiefgarage
Mansarddach mit 44° Dachneigung, Gauben, 2 Vollgeschosse mit ausgebautem DG

Grundflächenzahl Gebäude 0,29

Grundflächenzahl unter Einrechnung aller Nebenanlagen (Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten usw.)
0,57

Geschossflächenzahl 0,58

Stellungnahme der Verwaltung:

Beide zur Bebauung beabsichtigten Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des „einfachen“ Bebauungsplanes „Neuhofham Teil III“ in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 1983. Im betreffenden Teilbereich regelt der Bebauungsplan insbesondere die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), durch Festsetzung von Baugrenzen (eines Baufensters) die überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit (zwingend 2 Vollgeschosse). Nicht geregelt ist dagegen das Maß der baulichen Nutzung z.B. durch Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl.

Das Bauvorhaben Schell stimmt in folgenden Punkten nicht mit dem Bebauungsplan überein: Der zur Reichenhaller Straße gewandte Baukörper A überschreitet die östliche Baugrenze um ca. 3 m. Außerdem sieht der Bebauungsplan zur Deckung des Stellplatzbedarfs im westlichen Grundstücksteil lediglich eine Garage vor. Eine Tiefgarage und deren notwendige Abfahrt, die nun an der südlichen Grundstücksgrenze situiert werden soll, sind nicht vorgesehen. Da das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geregelt ist, richtet sich dessen Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, wobei das Einfüegebot zu beachten ist. In einer fachlichen Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land wurde festgestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung aufgrund des in der näheren Umgebung nicht anzutreffenden Ausmaßes der Kubatur -insbesondere des Baukörpers B- auf erhebliche rechtliche Bedenken stößt und eine Genehmigung daher nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die von den Herren Kaysim vorrangig gewünschten Varianten 1 und 2 mit jeweils 3 Vollgeschossen sind aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes mit zwingend 2 Vollgeschossen nicht genehmigungsfähig. Die Variante 3 mit Flachdach und auskragendem Obergeschoss hält diese Festsetzung zwar ein, ist aber „aus der Not heraus geboren“, sich auf 2 Vollgeschosse beschränken zu müssen aber trotzdem notwendige Manövriertflächen für den Autohandelsbetrieb und gleichzeitig genügend Geschossfläche für 3 – 4 Wohnungen zur Verfügung stellen zu müssen.

*In Anbetracht dieser Umstände und um ggf. auch das auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Grundstück Flst.Nr. 1316/7, Reichenhaller Straße 59 *, einer sinnvollen Bebauung zuführen*

zu können ist in Erwägung zu ziehen, den Bebauungsplan „Neuhofham Teil III“ zu ändern und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

* Das Landratsamt Berchtesgadener Land hat am 24.03.2014 eine Bauvoranfrage zum Neubau von 4 Reihenhäusern nach negativer Stellungnahme des Bauausschusses vom 03.07.2013 abgelehnt.

Herr Standl, Frau Rilling und Herr Schatzl halten eine Veränderungssperre für nicht notwendig und befürchten unnötigen Zeitverlust, den es zu vermeiden gilt.

Herr Drechsler erklärt, dass die Planung so wie sie derzeit vorliegt nicht genehmigungsfähig sei. Das wurde seitens des Landratsamtes deutlich signalisiert..

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zu den Bauvoranfragen von Orhan und Olkan Kaysim auf Neubau eines Tankstellen- und Autohandelsbetriebes und Bau von 3 – 4 Wohneinheiten und der Eigentümergeinschaft Schell auf Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zurückzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob es aus städtebaulichen Gründen geboten ist, den Bebauungsplan Neuhofham Teil III zu ändern und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

5. Bauantrag der Freunde des historischen Lokschuppens 1905 Freilassing e.V. auf Neubau eines Unterstandes für die Parkeisenbahn in der Lokwelt in Freilassing

Sachvortrag:

Die Freunde des historischen Lokschuppens 1905 Freilassing e.V., vertreten durch den 1. Vorsitzenden Herrn Werner Bickelmann, haben am 13.09.2015 einen Bauantrag zum Neubau eines Unterstandes für die Parkeisenbahn in der Lokwelt auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 975/3, Westendstraße 5, gestellt.

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

Geplant ist folgendes:

Unterstand Länge 4,74 m, Breite 2,74 m

An Vorder- und Rückseite Tore

Flach geneigtes, von West nach Ost fallendes Pultdach

Höhe Ostseite 1,77 m, Höhe Westseite 2,02, m

Bei der Material- und Farbwahl wurde auf ein zum Bahn-Umfeld passendes Erscheinungsbild geachtet (Fassade und Dach: Stehende Welle 20/50 mm, Farbe DB 601).

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Lokwelt Grundstück Flst.Nr. 975/3, auf dem die Errichtung des Parkeisenbahn-Unterstandes geplant ist, befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach Ansicht der Bauverwaltung nicht vor, insbesondere werden nicht die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet. Auch lässt das Vorhaben nicht die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.

Zur Vermeidung von Belastungen (z.B. der Unterhaltslast) für die Stadt Freilassing, auf deren Grundstück der Unterstand stehen soll, wird mit dem Verein der Freunde des historischen Lokschuppens 1905 Freilassing e.V. eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Freunde des historischen Lokschuppens 1905 Freilassing e.V. vom 13.09.2015 zum Neubau eines Unterstandes für die Parkeisenbahn in der Lokwelt in Freilassing auf dem Grundstück Flst.Nr. 975/3, Westendstraße 5, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

6. Informationen aus der Verwaltung

Herr Scharl teilt auf Nachfrage fernmündlich zur geplanten Nutzung des Anwesens Laufener Straße 57 (Mirtlwirtsgebäude) folgendes mit:

Es ist nach wie vor die im genehmigten Bauantrag angegebene Nutzung als Boardinghaus geplant.

Eine Nutzung des Mirtlwirtsgebäudes zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbewerbern steht nicht im Raum.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis

7. Wünsche und Anfragen

Nachdem keine Punkte unter Wünsche und Anfragen vorgebracht wurden, beendet Herr Erster Bürgermeister Josef Flatscher die öffentliche Sitzung um 15 : 33 Uhr.