

# 01. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energie- ausschusses

**Sitzungstag: 18.01.2016**



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:	als Vertreter für:	Abwesenheitsgrund:
-------------------	--------------------	--------------------

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

Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Brüderl  
Herr Drechsler  
Frau Weber  
Frau Enderle

ProtokollführerIn:  
Claudia Weber

Sitzungsende: 15:55 Uhr

Sitzungsgeld gemeldet:  
Dateimanager:  
Internet:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses um 15.00 Uhr. Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses und der 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:

### **Protokollgenehmigung**

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 07.12.2015 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

### **Bauanträge**

2. Bauantrag der Fa. Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 46, Plainweg 3 und 5
3. Bauvoranfrage der Eigentümergemeinschaft Schell zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 1316/54, Reichenhaller Straße 62

### **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 07.12.2015 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Beschluss: 9 : 0**

## **2. Bauantrag der Fa. Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 46, Plainweg 3 und 5**

### Sachvortrag:

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

Grundstück: Größe: 1749 m<sup>2</sup>, derzeit bebaut mit 2 zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und einem Nebengebäude (Garagen)

Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten  
Baukörper in L-Form, Grundfläche 450 m<sup>2</sup>  
3 Vollgeschoße, kein ausgebautes Dachgeschoss  
Das 2. Obergeschoss wird als Penthouse-Geschoss mit Dachterrassen auf West-, Süd- und Ost-  
seite ausgebildet  
Flach geneigtes Walmdach, 15° Dachneigung  
Insgesamt 30 Stellplätze, davon 22 in der Tiefgarage und 8 oberirdisch unmittelbar am Plainweg

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 46, Plainweg 3 und 5, liegt in einem im Zu-  
sammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.*

*Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich damit nach § 34 des Bau-  
gesetzbuches (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.*

*Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich hinsichtlich aller o.g. Gesichtspunkte in die Eigenart der  
Umgebung ein. Zu nennen ist hierbei insbesondere die Art der Nutzung als Wohnbebauung und  
das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (ohne Nebenanlagen) i.H.v. 0,25 bzw.  
einer sich aufgrund der 3-Geschossigkeit ergebenden Geschossflächenzahl i.H.v. 0,71. (Zum Ver-  
gleich: Beim Anwesen Huber-Jakl-Weg 5 wurde eine GRZ i.H.v. 0,25 und eine GFZ i.H.v. 0,66,  
beim Anwesen Huber-Jakl-Weg 6 eine GRZ i.H.v. 0,298 und eine GFZ i.H.v. 0,876 genehmigt).*

*Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing erforderlichen Stellplätze werden nachgewie-  
sen (22 Tiefgaragen- und 8 nicht überdachte Stellplätze direkt am Plainweg).*

*In Bezug auf die Erschließung ist zu erwähnen, dass das betreffende Grundstück mittlerweile an  
die städtische Kanalisation angeschlossen ist.*

*Herr Stadtrat Löw möchte wissen, ob ein Spielplatz errichtet wird. Er spricht das Thema sozialge-  
rechte Bodennutzung an und vermisst die Umsetzung bei Bauvorhaben des Bauträgers.*

*Herr Drechsler erklärt hierzu dass die Bayer. Bauordnung ab 3 Wohneinheiten einen Spielplatz  
vorschreibt und zeigt noch einmal den Lageplan, auf dem im Nordwesten der Spielplatz dargestellt  
ist. Im Unterschied zur Bauleitplanung, bestehe auf diesem Grundstück bereits Baurecht. Hier  
könne die Stadt bzgl. sozialgerechter Bodennutzung nicht in das best. Baurecht eingreifen.*

*Herrn Stadtrat Pfeffer ist wichtig dass die Besucherstellplätze auch für die Besucher zur Verfügung  
stehen und nicht verkauft werden.*

*Herr Stadtrat Fürle regt an, die Fassade im OG mit Holz zu verkleiden (ähnlich Neubau neben  
Mirtlwirt).*

*Herr Stadtrat Judl fällt auf, dass die Stellplätze zwar mit einer Mindestlänge dargestellt sind, diese  
hier aber auf Grund der Breite des Plainwegs tiefer in das Grundstück versetzt werden sollten.*

*Auch Herrn Stadtrat Schatzl ist wichtig, dass die Stellplätze groß genug gebaut werden (die Fahr-  
zeuge werden immer größer).*

**Beschluss: 7 : 2**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag der Fa. Scharl Wohn- und Gewerbebau GmbH vom 22.12.2015 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 46, Plainweg 3 und 5 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**3. Bauvoranfrage der Eigentümergemeinschaft Schell zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 1316/54, Reichenhaller Straße 62**

Sachvortrag:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Freilassing hat sich bereits am 12.10.2015 mit einer Bauvoranfrage der Eigentümergemeinschaft Schell für o.g. Grundstück befasst und beschlossen, die Bauvoranfrage zurückzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung 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.

Die Gründe hierfür waren insbesondere, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zumindest noch eine weitere Bauabsicht bekundet worden ist, welche nur schwerlich mit dem geltenden Bebauungsplan Neuhofham Teil III in Einklang zu bringen ist und die Beachtung des Einfügegebotes bei dem damals vorgestellten Vorhaben aufgrund des in der näheren Umgebung nicht anzutreffenden Ausmaßes der Kubatur nicht nachgewiesen werden konnte.

In einem daraufhin stattgefundenen Gespräch verdeutlichte die Familie Schell, dass Ihre Priorität auf der zeitnahen Erlangung von Baurecht liege und nicht auf der Realisierung der von den Abstandsflächen her größtmöglichen Kubatur. In Folge dessen wurde am 18.11.2015 eine neue Bauvoranfrage eingereicht. Geplant sind nun weiterhin 2 Baukörper mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss und eine Tiefgarage. Im Unterschied zur ersten Bauvoranfrage sollen nun zwei gleich große Baukörper errichtet werden, jeweils mit 25,86 m Länge und 11,99 m Breite. Der zur Reichenhaller Straße orientierte Baukörper ist um 2 m länger geplant, der im westlichen Grundstücksteil wird jedoch erheblich reduziert (ursprünglich vorgesehene Breite bis zu 17,24 m und Länge von 32,40 m).

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück befindet sich nach wie vor 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 stimmt in folgenden Punkten nicht mit dem Bebauungsplan überein und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:*

*Der zur Reichenhaller Straße gewandte Baukörper 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. Zudem sieht der Bebauungsplan die Grundstückzufahrt über die Gaisbergstraße und nicht wie geplant von der Reichenhaller Straße aus vor.*

*Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren nach Ansicht der Bauverwaltung nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar, so dass sie erteilt werden können. Insbesondere wird die im Bebauungsplan nicht vorgesehene Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes für notwendig erachtet. Auch erscheint es sinnvoll, das Grundstück unmittelbar von der Reichenhaller Straße aus zu erschließen und nicht erst den durch das Vorhaben entstehenden Verkehr durch das Wohngebiet Neuohofham zu leiten.*

*Da das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geregelt ist, richtet sich dessen Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, wobei das Einfügegebot zu beachten ist. Nach einer ersten Einschätzung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land erfüllt das jetzt reduzierte Bauvorhaben das Einfügegebot.*

**Beschluss: 9 : 0**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage der Eigentümergemeinschaft Schell in der Fassung vom 18.11.2015 zum Neubau einer Wohnanlage bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 1316/54, Reichenhaller Straße 62 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

#### **4. Wünsche und Anfragen**

##### **4.1**

##### **Eisenbahnüberführung Reichenhaller Straße; Straßensperrungen**

Die ausführende Baufirma hat eine Änderung der vorgesehenen Straßensperrungen beantragt. Während ursprünglich eine Vollsperrung vom 17.03. bis 27.04.2016 unterbrochen von einer zweiwöchigen einspurigen Befahrbarkeit vorgesehen war, wird nun letztere entfallen und damit die nächste Vollsperrung der Reichenhaller Straße vom 17.03.2016 bis 27.04.2016 für insgesamt 42 Tage durchgehend aufrechterhalten.

Dafür entfällt die bisher vorgesehene Vollsperrung für den Einschub des 3. Bauteiles vom 29.08.2016 bis 05.09.2016.

Die Änderungen ergeben sich aus einer geänderten Bauausführung.

*Herr Stadtrat Löw bittet darum, auf eine gut funktionierende Beschilderung zu achten.*

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

#### **4.2**

##### **Verkauf des Landkreisgrundstückes an der Matulusstraße**

Herr Stadtrat Löw spricht den Verkauf des Landkreis-Grundstückes an der Matulusstraße an. Es sei wichtig, sich als Stadt dafür einzusetzen, dass hier günstiger Mietwohnungsbau entstehe.

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

#### **4.3.**

##### **Asylberechtigte, Unterbringungsmöglichkeiten im Stadtgebiet**

Herr Stadtrat Löw regt an, sich frühzeitig der Problematik anzunehmen und im Gremium über Unterbringungsmöglichkeiten für die anerkannten Flüchtlinge zu diskutieren.  
Herr Bürgermeister Josef Flatscher verweist auf die Sondersitzung des Stadtrates am 17.02.2016

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

#### **4.4**

##### **Haushalt 2016, Sanierung Lindenstraße**

Herr Stadtrat Löw wundert sich über den Posten der im Haushalt 2016 für die Sanierung der Lindenstraße vorgesehen ist. Er dachte es handle sich hier um Schäden, die vom Verursacher (Bauherr der Florianihöfe) gem. Vereinbarung zu beheben seien.  
Herr Brüderl erklärt, dass im Haushalt die reine Straßenfläche (Fahrbahn) berücksichtigt ist. Diese sei bereits seit Jahren sanierungsbedürftig.  
Die Zufahrten zu den Florianihöfen sind hier nicht mit eingerechnet.

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

#### **4.5**

##### **Nachverdichtung, nördl. der Raiffeisenstraße**

Herr Stadtrat Schatzl erkundigt sich für den Bauherren nach dem Sachstand zu o.g. Nachverdichtung.

Herr Brüderl erklärt, hier habe es ein Gespräch mit dem Bauherren gegeben. Die bisher vorgelegten Unterlagen würden seitens des Bauherren noch ergänzt. Diese überarbeiteten Pläne sollen dann dem Gremium als Grundlage für eine mögliche Bebauungsplanänderung vorgelegt werden (Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz)

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