

05. Sitzung des Bau- Umwelt- und Energie- ausschusses

Sitzungstag: 09.05.2016



Die folgenden neun Beratungs- und Abstimmungsberechtigten wurden ordnungsgemäß geladen.

Mitglieder des Ausschusses:

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

Es sind anwesend:	als Vertreter für:	Abwesenheitsgrund:
<i>Vorsitzender:</i> <i>Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer</i> Kapik Josef Schatzl August von 15:02 bis 17:12 Standl Max bis 16:52 Fürle Helmut Rilling Edeltraud Pfeffer Franz Löw Florian Judl Robert		

Von der Verwaltung sind anwesend:

Herr Brüderl
Herr Drechsler
Frau Gertzen
Frau Enderle

Sitzungsende: 18:09 Uhr

ProtokollführerIn:
Gabi Gertzen

Zweiter Bürgermeister Gottfried Schacherbauer 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.

Somit liegt der öffentlichen Sitzung 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 11.04.2016 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Bauleitplanung

2. 25. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ für die Flst.Nr. 1200/9 und 1137/21; Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung); Satzungsbeschluss

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 11.04.2016 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Beschluss: 8 : 0

Herr August Schatzl erscheint um 15:02 Uhr

2. 25. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ für die Flst.Nr. 1200/9 und 1137/21; Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung); SatzungsbeschlussSachvortrag durch Herrn Drechsler:

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am 14.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Engerach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern (25. Änderung). Daraufhin fand in der Zeit vom 30.12.15 bis 01.02.16 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 07.03.2016 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Freilassing nach Billigung des in der Zwischenzeit geänderten Entwurfs der 25. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ mit Begründung in der Fassung vom 25.02.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Mit der Änderung soll die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage ermöglicht werden. Das geplante Gebäude entspricht in seiner Kubatur und Größe der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Durch die Anpassung der GRZ auf max. 0,31 und der GFZ auf max. 0,48 soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Der Entwurf der 25. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ mit Begründung in der Fassung vom 25.02.2016 lag hierzu in der Zeit von 23.03.2016 bis 25.04.2016 öffentlich aus.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Energienetze Bayern (ESB), Schreiben vom 12.04.2016
und**

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freilassing, Schreiben vom 25.04.2016

keine Einwände, Bedenken und Anregungen

Bayernwerk AG, Schreiben vom 01.04.2016

Die Bayernwerk AG verweist auf Ihre Stellungnahme vom 07.01.2016, welche uneingeschränkt ihre Gültigkeit behält. Zum Planungsvorhaben bestehen darüber hinaus keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss 9 : 0

Der Bau- Umwelt und Energieausschuss nimmt von der Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 01.04.2016 Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 18.04.2016

verweist auf die frühere Stellungnahme vom 21.01.2016 FrL. – 463/2016

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Sitzung Nr. 05 des Bau- und Umwelt- und Energieaus- schusses der Stadt Freilassing	Die Sitzung ist öffentlich	Seite 4 Sitzungstag: 09.05.2016
---	-------------------------------	--

Beschluss 9 : 0

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von der Stellungnahme der Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 18.04.2016 Kenntnis. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Das **Landratsamt Berchtesgadener Land** gibt mit **Schreiben vom 25.04.2016** folgende sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

AB 321 Immissionsschutz

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen die geplante 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Engerach“ der Stadt Freilassing.

Die Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern (6. Auflage) empfiehlt aus Gründen des Schallschutzes die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen grundsätzlich vollständig einzuhausen. Die Zufahrtsrampe ist darüber hinaus möglichst nicht gegenüber schutzbedürftigen Gebäuden anzuordnen. Lässt sich das nicht vermeiden, soll die Einhausung der Rampe, d.h. der Wände und Decke, auf der Innenseite hochabsorbierend verkleidet werden.

AB 322

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein ist zu beachten.

FB 33

Zu der geplanten Bebauungsplanänderung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Es wird empfohlen, die vorhandenen Gehölze weitestgehend zu erhalten.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) außerhalb der der Vogelbrutzeit durchzuführen (das heißt, von Anfang Oktober bis Ende Februar). Wenn eine Gehölzentfernung während der Vogelbrutzeit erfolgen soll, muss sichergestellt sein, dass sich keine Nester und Gelege von Vögeln in den Bäumen befinden. Es dürfen keine Nester und Gelege von Vögeln zerstört, beschädigt oder entfernt werden und auch keine sonstigen, besonders geschützten Arten und deren Lebensstätten (wie zum Beispiel Fledermäuse und deren Baumhöhlen) geschädigt werden. (§ 44 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 BNatSchG)

Ältere Bäume und insbesondere Baumhöhlen sind daher vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Für Fragen steht die Untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

FB 31 Bauen und Planungsrecht

Es handelt sich um eine grundstücksbezogene Einzelfalländerung (die in der Regel unzulässig ist), welche ausreichend zu rechtfertigen ist.

Ebenso zu begründen ist die Festsetzung, dass zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind und dass die maximale Wandhöhe auf 6,50 m beschränkt ist.

Weiter sollte bei der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing die anzuwendende Fassung ergänzt werden.

Die Einhausung der Tiefgarage erfolgt entlang der Grundstücksgrenze. Hier empfiehlt es sich, eine max. Länge festzusetzen. Dabei müssen die Abstandsflächen eingehalten werden.

Sitzung Nr. 05 des Bau- und Umwelt- und Energieaus- schusses der Stadt Freilassing	Die Sitzung ist öffentlich	Seite 5 Sitzungstag: 09.05.2016
---	-------------------------------	--

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis zur Ausführung der Tiefgarage sowie die Empfehlung der Naturschutzbehörde wurden als Hinweis bereits unter „IV. textliche Festsetzungen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Empfehlung aus dem Fachbereich 31:

Die Notwendigkeit der Anpassung des Baurechts an die umgebenden Grundstücke ist unter Punkt 1 in der Begründung, sowie anhand der Vergleichsberechnung unter Punkt 5 erläutert. Bedingt durch die Anpassung von GRZ und GFZ an die nachbarlichen Nutzungsmaße wird eine Gleichbehandlung an die vorherrschende Bebauung erzielt.

Zur Festsetzung, dass 2 Vollgeschosse zwingend zu errichten sind, wird auf die rechtskräftige 8. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen. Hierin ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück (Baufläche 41) bereits auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe ergibt sich aus dieser Festsetzung rein rechnerisch, bzw. aus der nachbarlichen Bestandsbebauung, die hier ebenfalls keine höheren Werte ausweist.

Zur Stellplatzsatzung:

Der Hinweis die anzuwendende Fassung der Stellplatzsatzung zu ergänzen wird redaktionell im Bebauungsplan unter Punkt 4 aufgenommen und lautet somit wie folgt:

„Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Satzung der Stadt Freilassing vom 09.03.2010 über die Herstellung von Stellplätzen nachzuweisen.“

Zur Empfehlung eine max. Länge der Tiefgarageneinhausung festzusetzen.

Im Bebauungsplan wird unter Punkt 2 auf die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO verwiesen.

Aufgrund der redaktionellen Änderung erhält der Bebauungsplan, sowie die Begründung die Planfassung vom 09.05.2016

Beschluss 9 : 0

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss nimmt von der Stellungnahme der Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 25.04.2016 Kenntnis.

Eine inhaltliche Planänderung ist nicht veranlasst.

Frau Rilling möchte, dass die Stadt auf den Grundstückseigentümer einwirkt, dass dieser die alten Bäume im Grundstück stehen lässt, dies kann von der Stadtverwaltung nicht zugesichert werden.

Herr Judl wollte wissen, wie dies bei der „Briefmarkenänderung“ mit den Kosten geregelt ist, daraufhin erklärt Herr Brüderl, dass die Planungskosten vom Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

Beschluss 9 : 0

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt die 25. Änderung des Bebauungsplanes „Engerach“ mit Begründung in der Fassung vom 09.05.2016 als Satzung.

3. Wünsche und Anfragen

Herr Löw stellt zwei Anträge:

1. Antrag Abstimmung über Aufstellungsbeschluss Wohnbebauung am Sonnenfeld

Die Fraktionen FWG/Heimatliste im Freilassingener Stadtrat beantragt hiermit die endgültige Abstimmung, zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zum Bauvorhaben der Firma Max Aicher im Sonnenfeld, in der Stadtratssitzung des Stadtrates der Stadt Freilassing am 30.05.2016.

Begründung:

Ein zeitnahe Planungsbeginn am Sonnenfeld ist für die wohnwirtschaftliche Entwicklung der Stadt Freilassing von innen heraus von entscheidender Bedeutung. Endlich hat man die Chance das Sonnenfeld schrittweise zu beplanen und somit der Stadt Freilassing im Zentrum ein neues Gesicht zu geben. Wir sind fest davon überzeugt, dass dies der Beginn neuer Chancen rund um das Sonnenfeld sein könnte. Wenn alle Seiten es wollen. Bekanntlichermäßens macht es Sinn, dass eine Stadt nicht am Stadtrand sondern von innen heraus wächst.

Nachdem das Projekt bereits in der Öffentlichkeit vorgestellt und von den meisten Betrachtern durchweg positiv bewertet wurde, sollten wir den Beginn der weiteren Planungen endgültig ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss stellt ja wie bereits bekannt nur den Beginn der Bauleitplanungen dar und soll die Möglichkeit eröffnen die Machbarkeit sowie die Umsetzung des Projekts detailliert abzuklären und zu planen.

Auch Chancen und mögliche Risiken werden im Zuge des Verfahrens abgearbeitet und somit Rechtssicherheit geschaffen.

Zudem sollte ein Beschluss endlich erfolgen, da es dadurch noch möglich wird die optimale Anbindung des Bereiches Sonnenfeld an die Münchener Straße in den Umbauplänen des Straßenbauamtes zu betrachten und zu berücksichtigen.

Die Nutzung von Synergien bei Planung, Begutachtung und Bau von AWO Seniorenzentrum und dem Wohnpark wären sicherlich für den Bauwerber ebenfalls nicht unerheblich.

Wir sollten mit der Abstimmung zum Aufstellungsbeschluss nun endlich das Signal geben, dass wir eine Entwicklung im Sonnenfeld wollen.

2. Antrag auf Errichtung eines Kreisverkehrs an der Reichenhaller Straße, Bahnunterführung

Die Fraktion FWG/Heimatliste im Freilassingener Stadtrat beantragt hiermit, nach Fertigstellung der Brückenbauarbeiten an der Bahnunterführung Reichenhaller Straße, die Errichtung eines Kreisverkehrs auf der Bahnhofsseite.

Begründung:

Das Gebiet um den Heideweg und seiner noch nicht verplanten Grünflächen, bietet viele Entwicklungsmöglichkeiten die sicherlich in den nächsten Jahren auf den Weg gebracht werden könnten. Allein die Diskussion um Wohnraum am Heideweg und der Reichenhaller Straße wird uns weiter begleiten. Auch der Vollanschluss an die B20 zur Entlastung des Salzburger Platzes wird und muss hier kommen. Vor allem da wir ja von innen heraus Stadt gestalten und entwickeln wollen und nicht am Stadtrand.

Eine mögliche Ansiedlung der Bundespolizei in der Verlängerung der Reichenhaller Straße bis hin zu einem Anschluss des Gebietes an die Bundesstraße 20 und einer eventuellen weiteren Wohnbebauung in der Staufenerstraße machte es uns zur Aufgabe, bereits jetzt den Verkehrsfluss an der Reichenhaller Straße zukunftsfähig auszulegen.

Wir sind der Ansicht, dass wir bereits jetzt eine neue Anbindung des Heideweg-Gebietes, der Bundesstraße sowie einer möglichen Bundespolizeiinspektion realisieren müssen. Ein leistungsfähiger Kreisverkehr mit vorerst 3 Einmündungen und der Erweiterbarkeit auf 4 und einem angepassten

Ausbau der Reichenhaller Straße am Bahnhofsberg soll künftige Entwicklung in diesem Gebiet bereits jetzt Rechnung tragen und Entwicklung ermöglichen.
Zudem wollen wir damit verhindern, dass der Stadt in Folge einer „absehbaren“ Entwicklung nach Fertigstellung erneut Kosten für die Anpassung der Verkehrswege dieses Bereiches entstehen. Die Kosten sollen im Zuge der weiteren Planung und Bebauung in diesem Bereich nach Möglichkeit, über einen städtebaulichen Vertrag, als Erschließungskosten berücksichtigt werden. Wir bitten deshalb die Kollegen im Stadtrat unserem Antrag zuzustimmen.

Herr Löw will zusätzlich noch wissen, wer die Baumfällung im Naglerwald (hinter ehemaligen Aldi) veranlasst hat, Herr Schacherbauer vermutet, dass dies wegen dem Pilzbefall bei Eschen nötig war und sichert zu, dies bis zur nächsten Stadtratssitzung abzuklären.

Frau Rilling bemängelt, dass die Stadt davon keine Kenntnis hat, daraufhin erklärt Herr Brüderl, dass im Winter der Stadtrat darauf hingewiesen wurde, abgeklärt wird eine Baumfällung mit dem örtlichen Förster Herrn Köcher.

Herr Judl merkt an, dass die Geschwindigkeitsmessung am Heideweg an einer schlechten Stelle (Kurve) aufgestellt ist, die Messung sollte doch anders platziert werden.

Die öffentliche Sitzung wird um 15:24 Uhr geschlossen.