

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Josef Flatscher

Teilnehmer:

Zweiter Bürgermeister	Gottfried Schacherbauer	als Vertreter für August Schatzl
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Peter Hans	ab 15:23 Uhr; als Vertreter für Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Josef Kapik	
Stadtratsmitglied	Bettina Oestreich-Grau	ab 15:02 Uhr; als Vertreterin für Florian Löw
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Florian Löw
Stadtratsmitglied	August Schatzl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Dr. Ulrich Zeeb, Jan-Michael Schmiz, Roland Eckert, Michael Feil, Andreas Kellner, Sebastian Heiß, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:56 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. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.01.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauvoranfrage zum Umbau des Shopgebäudes mit Neubau der Tankplätze und Pflegeplätze auf dem Grundstück FINr. 1764/15, Sonnenfeld 2**
3. **Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden, genehmigten 2-geschossigen Wohnhauses um einen 2-geschossigen Anbau mit Veränderung der Dachform von Walmdach in Satteldach auf dem Grundstück FlstNr. 309/4, Thiemostraße 5**
4. **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Matulusstraße"; Vorstellung der aktuellen Konzeption des Investors**
5. **Informationen aus der Verwaltung:**
 - 5.1 **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Matulusstraße"; Anfrage in der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 02.12.2020 bezüglich Baumpflegearbeiten im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Matulusstraße und Anfrage der Pro Freilassing-Fraktion vom 21.11.2019**
6. **Wünsche und Anfragen**
 - 6.1 **Sachstand ehemaliges Gasthaus "Rieschen"**
 - 6.2 **Wartebank für die Bushaltestelle Untereichert**
 - 6.3 **Behandlung von Tagesordnungspunkten im nicht-öffentlichen Teil**

Die Untergliederung der Tagesordnungspunkte „Informationen aus der Verwaltung“ und „Wünsche 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. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Flatscher eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Flatscher stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 7 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

- | |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.01.2020 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 20.01.2020 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- | |
|---|
| 2. Bauvoranfrage zum Umbau des Shopgebäudes mit Neubau der Tankplätze und Pflegeplätze auf dem Grundstück FINr. 1764/15, Sonnenfeld 2 |
|---|

Stadtratsmitglied Oestreich-Grau kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Die VEWAG Verwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigt auf dem Grundstück FlstNr. 1764/15, Sonnenfeld 2, den Umbau des Shopgebäudes mit Neubau der Tankplätze und Pflegeplätze der bestehenden Aral-Tankstelle.

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Umbau des Shopgebäudes:

Die im Bestand vorhandene Waschhalle mit zugehörigem Technikraum bleiben bei den Umbaumaßnahmen unberücksichtigt. Die vorhandene Werkstatt sowie das komplette restliche Shopgebäude sollen abgebrochen werden. Die angrenzenden Tankplätze werden ebenfalls abgebrochen.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll das Shopgebäude, an den Bestand anschließend, neu errichtet werden.

Die Shopfläche soll hierbei vergrößert werden, ein Büro und Personalraum, ein größeres Lager, sowie Toilettenanlage werden ebenfalls neu.

Tankplätze:

Beide Tankplätze werden auf Grund der veränderten Tanktechnik angepasst und in Fertigteilplatten neu hergestellt.

Errichtung von PKW Stellplätzen und Saugerplätzen:

Parallel zur Straße sowie an der hinteren Grundstücksgrenze sind insgesamt 5 neue PKW Stellplätze sowie 2 Saugerplätze geplant.

Alle neuen Stellplätze werden in wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt. Die Insel der Saugerplätze wird in wasserundurchlässigem Pflaster hergestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlstNr. 1764/15, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenfeld am Naglerwald“ in der Fassung der 15. Änderung.

Die Art der Nutzung ist in dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 als Mischgebiet festgesetzt, das Vorhaben entspricht in diesem Punkt dem Bebauungsplan, da gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen im Mischgebiet regulär zulässig sind.

Der Bebauungsplan sieht jedoch für dieses Grundstück zwingend eine 4-geschossige Bebauung vor, für einen nach Norden auskragenden Teilbereich eine Eingeschossigkeit für eine Tankstelle.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen und Baulinien begrenzt, welche teilweise überschritten werden sollen.

Der Bauvoranfrage liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgendem Inhalt bei:

„§ 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung – Hier Abs. (3) Nummer 2

Aufgrund der Tatsache, dass ein Umbau des Bestandsgebäudes mit der vorgefundenen Tragstruktur wirtschaftlich und zielführend nicht darstellbar ist, soll das Gebäude entlang der Waschhalle und des dazugehörigen Technikraumes abgebrochen und auf den Grundmauern neu errichtet werden. Mit dieser Vorgehensweise wäre ein neues statisches System zu erzielen, welches den

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Anforderungen an die heutigen Flucht- und Gehwegbreiten (Barrierefreiheit), Bewegungsflächen (ArbStättV) und somit den heutigen Verkaufskonzepten eines Tankstellenshops und dem Anspruch an Kundenkomfort entspricht.

Der Umbau des Shopgebäudes erfolgt auf den Grundmauern und angrenzend an den Bestand. Waschhalle, Technikraum, Tanktechnik, Behälter, Tankdächer und Außenanlagen werden im Rahmen der Baumaßnahme im Wesentlichen nicht angetastet. Die Hauptbestandteile / der wesentliche Wert einer Tankstelle bleiben im Zuge dieser Baumaßnahme in ihrem Bestand unberührt.

Für die in diesem Zuge zu tätigen Baumaßnahmen ist eine Befreiung von der nach § 16 BauNVO geforderten Festsetzung einer viergeschossigen Bebauung erforderlich, da das Gebäude weiterhin eingeschossig ausgeführt werden soll. Ein Totalabriss und Neubau in viergeschossiger Bauweise ist derzeit wirtschaftlich und nutzungsbedingt nicht vorstellbar. Eine Aufstockung des Gebäudes ginge zwangsläufig mit der Veränderung des Tankplatzes einher, was in den nächsten Jahren nicht geplant und nicht erforderlich ist. Der Umbau im Bestand hat lediglich die Optimierung der Abläufe innerhalb des Shopgebäudes zum Ziel.

Eine Befreiung von der nach § 16 BauNVO geforderten Festsetzung der 4-Geschossigkeit wird hiermit beantragt.

Für spätere Maßnahmen / Umstrukturierungen / konzeptionelle Anpassungen möchte man sich die Option der Aufstockung aber weiterhin offenhalten.

§ 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche Baufenster – Baugrenze – Baulinie

Die Geometrie des bestehenden Tankdaches soll im Rahmen der Baumaßnahme nicht verändert werden. Aufgrund der bestehenden lichten Höhe der Unterkante des Tankdaches ist die Belieferung durch Tanklastwagen im Bestand sehr problematisch. Aus diesem Grund soll das Tankdach angehoben werden.

Das Tankdach, dessen Position, Form und Größe durch die Baumaßnahme nicht verändert werden, liegt bereits in der Bestandssituation außerhalb des Baufensters. Eine Befreiung von der nach § 23 BauNVO geforderten Festsetzung wird hiermit beantragt.“

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit..., die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundsätzlich stellt die Festsetzung einer zwingend zu erfüllenden Geschossigkeit (hier viergeschossig) einen Grundzug der Planung dar. Im Rahmen der

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

15. Änderung des Bebauungsplanes Sonnenfeld am Naglerwald wurde diese Festsetzung für das betreffende Grundstück damit begründet, dass längs der Münchener Straße in geschlossener Bauweise -entsprechend der Bedeutung der Münchener Straße- 4-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen werden sollen. Da der vorliegende Antrag jedoch „nur“ den Umbau und die Modernisierung der bestehenden Tankstelle ermöglichen soll und nicht etwa die komplette Neuerrichtung eines Gebäudes kann nach Ansicht der Bauverwaltung nicht auf die Errichtung eines 4-geschossigen Gebäudes bestanden werden. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Da die beantragten Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar erscheinen, kann der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Im Gremium wird nachgefragt, ob die Betriebszeiten der Waschanlage schon bekannt seien.

Herr Drechsler erklärt, dass dies noch nicht bekannt sei, da es sich erst um eine Bauvoranfrage handeln würde. Im Rahmen des Bauantrages müssten die Betriebszeiten dann erläutert werden.

Seitens des Gremiums wird die Frage gestellt, ob bereits vor dem Bebauungsplan von 1973 eine Tankstelle vorhanden gewesen sei. Denn dann wäre es fraglich, wieso in diesem Bereich dann eine 4-geschossige Bebauung vorgeschrieben sei.

Herr Drechsler antwortet, dass im Bebauungsplan eine Tankstelle vorgesehen wurde. Es sei jedoch nicht bekannt, ob bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes dort eine Tankstelle ansässig war.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 10.10.2019 zum Umbau des Shopgebäudes mit Neubau der Tankplätze und Pflegeplätze der bestehenden Aral-Tankstelle auf dem Grundstück FlstNr. 1764/15, Sonnenfeld 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	8 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

3. Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden, genehmigten 2-geschossigen Wohnhauses um einen 2-geschossigen Anbau mit Veränderung der Dachform von Walmdach in Satteldach auf dem Grundstück FlstNr. 309/4, Thiemostraße 5

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

Die Eigentümer des Grundstückes FlstNr. 309/4, Thiemostraße 5, beabsichtigen das bestehende 2-geschossige Wohnhaus um einen 2-geschossigen Anbau zu erweitern und dabei die Dachform von Walmdach in Satteldach zu ändern. Das derzeit etwa 7 m lange Gebäude soll auf ca. 12,80 m verlängert werden, die Breite von 8 m bleibt unverändert. Die Abstandsflächen sollen auch nach dem Umbau eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück FlstNr. 309/4, befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung aus dem Jahre 1960. Hierin ist im Wesentlichen nur die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und die Anzahl der zulässigen Geschosse geregelt. Die Dachform ist nicht festgesetzt, das gewünschte Satteldach herrscht in der näheren Umgebung sogar überwiegend vor. Der geplante Anbau reicht bis an die festgesetzte Baugrenze heran, soll diese aber nicht überschreiten. Baurechtlich erheblich ist vielmehr der Umstand, dass das bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplanes bestehende 2-geschossige Gebäude nun 2-geschossig erweitert werden soll, der Bebauungsplan in diesem Bereich aber nur eine erdgeschossige Bebauung vorsieht.

Der Bauvoranfrage liegt daher ein diesbezüglicher Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgendem Inhalt bei:

„Der einfache Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ vom 12.08.1960 setzt für die Bebauung beidseitig der Thiemostraße eine 1-geschossige Bebauung fest. Tatsächlich bestand an der Straße, schon vor der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes, eine 2-geschossige Bebauung. Warum der Bebauungsplan diese bestehende Bebauung nicht berücksichtigt, lässt sich nicht nachvollziehen.

Im gesamten Umkreis ist im Bebauungsplan ansonsten eine mind. 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die beim vorliegenden Bauvorhaben vorgesehene 2-geschossige Bebauung (Sanierung Bestand und Anbau) fügt sich damit problemlos in die umliegende Bebauung ein.

Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Geschosse wird deshalb für städtebaulich unbedenklich

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

gehalten. Auch Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung sind nicht zu befürchten, insbesondere werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten.

Auf den gegenüberliegenden Nachbargrundstücken (Thiemostraße 4 + 4 a, jetzt FlstNr. 309/8 und 309/6) wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 15.04.1996, BVNr. 276/1996 eine gleichlautende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.“

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit... die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundsätzlich stellt die Festsetzung der Anzahl zulässiger Geschosse (hier erdgeschossig) einen Grundzug der Planung dar. Aus welchen Gründen der Bebauungsplan 1960 trotz vorhandener mehrgeschossiger Gebäude die Baumöglichkeit auf Erdgeschossigkeit beschränkte, lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Nach Ansicht der Bauverwaltung ist diese Festsetzung aber auch nicht mehr haltbar nachdem in der unmittelbaren Umgebung mehrere Bauvorhaben, welche mehr als erdgeschossige Bebauung aufweisen, zugelassen wurden (u.a. wurde 1992 für das Anwesen Thiemostraße 3 der Umbau des Wohnhauses mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss genehmigt, 1996 die Neuerrichtung des Doppelhauses Thiemostraße 4, 4a ebenfalls mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Die Durchführung des Bebauungsplanes würde somit zu einer Ungleichbehandlung und nicht beabsichtigten Härte führen. Das Vorhaben ist angesichts der Bauungen in der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar. Da die beantragte Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Interessen vereinbar ist, kann der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Im Gremium wird nachgefragt, ob eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorgesehen sei.

Herr Drechsler erklärt, dass es sich zunächst um eine Bauvoranfrage handle, welcher noch kein genauer Plan beigefügt sein müsse. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöhe sich jedoch nicht, also seien auch keine zusätzlichen Stellplätze zum Bestand erforderlich.

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Ein Gremiumsmitglied teilt mit, dass laut Information des Bauträgers das Landratsamt voraussichtlich am Bebauungsplan festhalte und somit sollte über eine Änderung des Bebauungsplanes nachgedacht werden.

Herr Drechsler weist darauf hin, dass durch eine Bebauungsplanänderung eine große Verzögerung auftreten würde, die vermieden werden sollte. Deshalb sollte eine Befreiung vom Bebauungsplan angestrebt werden. Seitens des Landratsamtes würde noch keine konkrete Aussage vorliegen, ob dieses Vorhaben befürwortet würde oder nicht. Für eine endgültige Aussage sei die Ansicht des Ausschusses erforderlich.

Stadtratsmitglied Hans kommt um 15:23 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Im Gremium wird betont, dass jetzt der schnellste Weg über die Befreiung vom Bebauungsplan in Angriff genommen werden sollte. Gleichzeitig sollte aber dem Landratsamt signalisiert werden, dass die Stadt grundsätzlich für eine Änderung des Bebauungsplanes bereit wäre, wenn nur so eine Genehmigung des Vorhabens erzielt werden könne.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 30.01.2020 zur Erweiterung des bestehenden 2-geschossigen Wohnhauses um einen 2-geschossigen Anbau mit Veränderung der Dachform von Walmdach in Satteldach auf dem Grundstück FlstNr. 309/4, Thiemstraße 5, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Matulusstraße";
Vorstellung der aktuellen Konzeption des Investors**

Erster Bürgermeister Flatscher begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt **Herrn Schmölzl** und **Herrn Hillebrand** mit Mitarbeiter. **Herr Schmölzl** stellt anschließend die aktuelle Planung vor (*eingefügt nach dem Sachverhalt*).

Mit Einleitungsbeschluss gemäß §§ 12 Abs. 2 Satz 1, 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.12.2018 hat der Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Bebauungsplanes „Matulusstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (**siehe Anlage 1 zu TOP 4**).

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Matulusstraße“ befindet sich nördlich der Matulusstraße und südlich des Kreiskrankenhauses. Er umfasst die Flurstücke 519/6 Gemarkung Freilassing, 518/0 Gemarkung Freilassing sowie eine Teilfläche der Matulusstraße bzw. des Flurstückes 58/0 Gemarkung Freilassing und eine Teilfläche des Flurstückes 519/0 Gemarkung Freilassing.

Zuvor hatte am 01.03.2018 die Matulus Garten GmbH mit Schreiben vom 27.02.2018 (**siehe Anlage 2 zu TOP 4**) einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereicht.

Die Matulus Garten GmbH als Vorhabenträger beabsichtigt mit Antrag die Errichtung eines Wohnprojektes auf dem ca. 12.967 m² großen Areal. Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 12.11.2018 wurde eine grobe städtebauliche Grundkonzeption für den Bereich der Flurstücke 419/6 Gemarkung Freilassing und 418 Gemarkung Freilassing auf Grundlage der maßgeblichen Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung beschlossen (**siehe Anlage 3 zu TOP 4**).

Eine maßgebliche Zielvorstellung der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Freilassing, die unter anderem auch im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes festgestellt wurden, sind die Schaffung von bedarfsorientiertem Wohnraum für alle sowie die Innenentwicklung, die unter anderem durch eine ortsverträgliche Nachverdichtung erreicht werden kann.

Die in der Stadtratssitzung vom 12.11.2018 beschlossene Grundkonzeption sieht eine Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau vor. Darüber hinaus sollen zukünftige Wohngebäude entsprechend der im ISEK formulierten städtebaulichen Zielvorstellung, Schaffung von „Wohnraum für alle“ mindestens Anteile an geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen aufweisen. Zukünftige Wohngebäude auf den Flurstücken 419/6 Gemarkung Freilassing und 418 Gemarkung Freilassing sollen maximal drei bis vier Geschosse ohne ausbaubares Dachgeschoss und eine GFZ von max. 0,75 aufweisen.

Demzufolge wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Matulusstraße“ mittels ortsverträglicher Nachverdichtung die Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen und „Wohnraum für alle“ im Besonderen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als städtebauliche Zielvorstellung verfolgt. Dabei wird auch die Schaffung von geförderten Wohnraum angestrebt.

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Auf Grundlage der beschlossenen Grundkonzeption wurde die Konzeption des Investors überarbeitet und darauf aufbauend der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung erarbeitet.

In der Sitzung vom 29.07.2019 hat der Stadtrat den Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 22.07.2019 und den Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 12.04.2019 **(siehe Anlagen 4 und 5 zu TOP 4)** gebilligt sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2019 und der VEP in der Fassung vom 12.04.2019 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 14.08.2019 bis einschließlich Montag, den 23.09.2019, im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gesammelten Hinweise und Informationen sowie die ersten Ergebnisse der aus den Unterlagen zur saP und Baumbegutachtung führten zu einer ersten Anpassung der Planung.

Mit dem nun vorliegenden VEP in der Fassung vom 17.02.2020 **(siehe Anlage 6 zu TOP 4)** werden erste Ergebnisse, Hinweise und Informationen berücksichtigt.

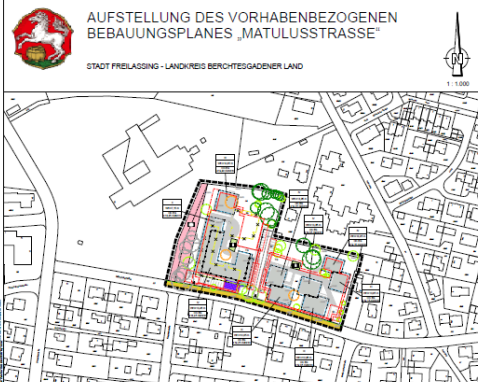
Inhaltliche Änderungen beim vorliegenden VEP liegen unter anderem bei folgenden Punkten vor:

- Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist nun definiert. Vorgesehen ist eine Tagespflege. Hierzu werden zwei betreute Wohneinheiten mit je 12 Personen vorgesehen.
- Die Fläche des Mietwohnungsbaus erhöht sich. Die Fläche des Eigentumswohnungsbaus verringert sich
- Erhalt weiterer Bestandsbäume
- Ergänzung durch eine Darstellung einer Absperranlage im Bereich der zu erhaltenden Bäume. Ermöglicht der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und die Bäume entsprechend im Sinne des Artenschutzes nicht zu pflegen.
- Haus 1 verändert sich in seiner Form, hierdurch erfolgt eine Reduzierung der Straßenfront
- Reduzierung der Gesamtanzahl an Stellplätzen. Erhöhung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Anlage 5



AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „MATULUSSTRASSE“
STADT FREILASSING - LANDREIS BERCHTSGADENER LAND

Pläne

Die Stadt Freilassing, Landkreis Berchtesgaden, Land, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB), § 2 Abs. 1 des Bauplanungsgesetzes (BauplG) und des § 20 der Gemeindeordnung für Bayern (GemeO) Bayern (GmO) einen Bebauungsplan für die Freilassing Freizeitanlage (Sonder-Bebauungsplan) im Auftrag der Bayerischen Staatsregierung.

A) Pläne für die Festsetzungen

1. Lageplan

1.1 Lageplan des Vorhabens

1.2 Lageplan des Vorhabens mit den Festsetzungen

1.3 Lageplan des Vorhabens mit den Festsetzungen und den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

2. Festsetzungen

2.1 Festsetzung der Bebauungsart

2.2 Festsetzung der Bebauungsart mit den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

2.3 Festsetzung der Bebauungsart mit den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage und den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

3. Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

3.1 Festsetzung der Bebauungsart

3.2 Festsetzung der Bebauungsart mit den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

3.3 Festsetzung der Bebauungsart mit den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage und den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

B) Pläne für die Hinweise

4.1 Lageplan des Vorhabens

4.2 Lageplan des Vorhabens mit den Festsetzungen


4.3 Lageplan des Vorhabens mit den Festsetzungen und den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

C) Technische Festsetzungen

5.1 Festsetzung der Bebauungsart

5.2 Festsetzung der Bebauungsart mit den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage

5.3 Festsetzung der Bebauungsart mit den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage und den Festsetzungen für die Freilassing Freizeitanlage



Stad Freilassing
Landkreis Berchtesgader Land

Aufstellung
des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Matulusstrasse“

VORENTWURF

LAGENPLAN 1:1.000
Freilassing, 22.07.2019

Anlage 6

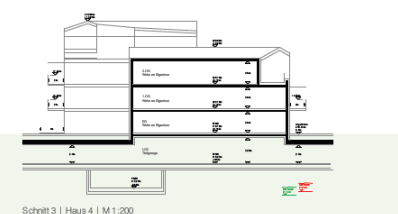
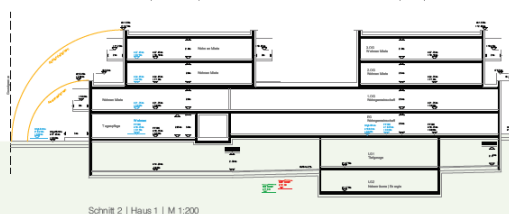
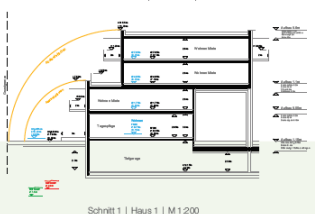
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Matulusstraße" Freilassing 17.02.2020



Schaubild Haus 1



Schaubild Haus 4



Stad Freilassing
Landkreis Berchtesgader Land

Hillebrand
Architekten

kolfer
architects

Die Stadt Freilassing hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt und Energieausschusses vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Stad Freilassing, den _____

Bürgermeister, Josef Fetscher

Ausschick

Stad Freilassing, den _____

Bürgermeister, Josef Fetscher

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -



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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -



Im Gremium wird sich nochmals versichert, ob es richtig sei, dass nun mehr Bäume erhalten bleiben können.

Herr Schmölzl bejaht dies.

Im Gremium wird nachgefragt, warum bei den Gebäuden eine Gesamtwandhöhe von 14,8 m vorgesehen werden solle und dies nicht etwas reduziert wird.

Herr Schmölzl erklärt, dass die Räumlichkeiten für die Gewerbeeinheiten höher sein müssten und bei Eigentumswohnungen der Trend auch immer mehr in Richtung höherer Räume gehe, da somit das Wohngefühl verbessert würde. Aus diesem Grund seien Höhen von 2,60 – 2,65 m vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt den aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Matulusstraße“ in der Fassung vom 17.02.2020 zur Kenntnis.

5. Informationen aus der Verwaltung:

5.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Matulusstraße";
Anfrage in der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 02.12.2020

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

**bezüglich Baumpflegearbeiten im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Matulusstraße und Anfrage der Pro Freilassing-Fraktion
vom 21.11.2019**

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 02.12.2019 wurde im Rahmen einer Information aus der Verwaltung zum Bebauungsplan Matulusstraße seitens des Gremiums folgendes vorgebracht:

Ein Gremiumsmitglied verweist auf eine Ergänzung der Anfrage per Mail und würde gerne wissen, wie es sich verhalten würde, wenn der Investor Baumfällungen tätigen wollen würde.

Herr Schmiz erklärt, dass die Stellungnahme hierzu in Bearbeitung sei. Grundsätzlich wären Baumfällungen seitens des Investors möglich, seien aktuell

jedoch nicht vorgesehen. Die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfehlen zur Wahrung der Verkehrssicherheit die Entnahme einzelner Bäume.

Im Gremium wird darum gebeten, dass die Situation bezüglich der Baumfällungen auch entsprechend nach außen kommuniziert werden sollte.

In der Anfrage der Pro Freilassing-Fraktion vom 21.11.2019 erfolgte ferner folgende Anfrage:

In diesem Zusammenhang ersucht unsere Fraktion um Information, ob seitens der Grundeigentümer, respektive des Investors/ Realisierungsträgers der Wohnanlage Matulusgarten bereits Baumfällungen vor Rechtskraft des B-Plan geplant sind, bzw. ob Baumfällungen nun bereits gestattet sind. Selbiges gilt für die Baumfällungen im Bereich Krankenhaus.

Aktuell liegen erste Ergebnisse aus den Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Baumbegutachtung vor. Der Baumbestandsplan in der Fassung vom 28.11.2019 (**siehe Anlage 1 zu TOP 5.1**) weist unter anderem Biotopbäume sowie Bäume, an denen Maßnahmen empfohlen werden und deren Entnahme empfohlen wird, aus. Dabei konnte eine Vielzahl an Bäumen ermittelt werden an denen Pflegemaßnahmen empfohlen werden.

Diese Ergebnisse liegen auch dem Landkreis Berchtesgadener Land und der Kliniken Südostbayern AG vor.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse erfolgte eine Begehung der Grundstücke durch die zuständigen Vertreter des Landkreises Berchtesgadener Land beziehungsweise der Kliniken Südostbayern AG jeweils mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ferner

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

wurde zur Beurteilung der Kreisfachberater hinzugezogen, um den akuten Bedarf zu beurteilen.

Auf Nachfrage informierte der zuständige Vertreter des Landkreises Berchtesgadener Land, dass der Landkreis auf Grundlage dieser Begehung einzelne Maßnahmen bereits umgesetzt hat.

Grundsätzlich erfolgte zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht die Errichtung eines Zaunes. Ferner stehen einzelne kritisch zu bewertende Bäume weiter unter Beobachtung. Darüber hinaus wurde ein Ast am Baum 250166 (Robinie) entfernt, der bereits tot war und auf das nördlich angrenzende Nachbargrundstück ragte. Bei den drei Platanen an der Straße erfolgte ein Lichtraumprofilschnitt.

Die Kliniken Südbayern AG (SOB) prüft derzeit weitere Schritte. Dies betrifft insbesondere die Linde mit der Nummer 250173 (**siehe Anlage 1**). Die Baumbestandsbewertung empfahl bei diesem Baum Maßnahmen durchzuführen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde gar die Entnahme empfohlen.

Eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen erfolgte seitens der SOB bisher nicht. Hintergrund ist unter anderem der bisher kontrovers betrachtete Grenzverlauf. Die Nachbarin beanspruchte im Bereich der Linde mit einem Zaun und einer Gartenhütte Flächen der SOB, sodass bei Inaugenscheinnahme der Eindruck gewonnen werden konnte, dass die Linde sich auf dem Grundstück der Nachbarin befände. Nach Absteckung der Grundstücksgrenzen durch einen Vermesser, konnte nun festgestellt werden, dass sich die Linde auf dem Grundstück der SOB befindet.

Darüber hinaus sind bei Begehungen notwendige Baumpflegemaßnahmen und Entnahmen von Bäumen auf den übrigen Grundstücksteilen von der SOB ermittelt worden. Diese sind insbesondere im Bereich an der Matulusstraße und der Vinzentiusstraße notwendig.

Hierzu erfolgte unter anderem eine Inaugenscheinnahme der Bäume durch die Untere Naturschutzbehörde. Die Entnahme ist auf Grund eines Krankheitsbefalls der Bäume angeraten.

Die SOB wird für die aktuell ermittelten und angeratenen Maßnahmen ein Konzept erarbeiten lassen. Dieses kann reduzierte Pflegemaßnahmen an der Linde zur Schaffung der Verkehrssicherheit sowie Wahrung einer artenschutzrechtlichen Funktionalität und ggf. Nachpflanzungen beinhalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Maßnahmen in den genannten Fällen zwingend notwendig sind.

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Zulässigkeit von Baumfällungen

Für Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, gilt grundsätzlich, dass Baumfällungen in einem Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Gärtnerisch genutzte Flächen sind beispielsweise Flächen des Erwerbsgartenbaus, Obstplantagen und Flächen, die durch eine gärtnerische Gestaltung, Herrichtung und Pflege geprägt sind, wie private Zier- und Nutzgärten, Kleingartenanlagen, Rasensportanlagen oder öffentliche Gärten (Parks und Grünanlagen einschließlich Friedhöfe).

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG gilt das Verbot nicht für Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie behördlich durchgeführt werden, behördlich zugelassen sind oder beispielsweise der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen.

Unabhängig von den genannten Fristen sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

6. Wünsche und Anfragen

6.1 Sachstand ehemaliges Gasthaus "Rieschen"

Stadtratsmitglied Ehrmann würde gerne wissen, ob es neue Informationen bezüglich der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Gasthauses „Rieschen“ gäbe.

Erster Bürgermeister Flatscher erwidert, dass hierzu nichts Neues bekannt sei.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.2 Wartebank für die Bushaltestelle Untereichert

Stadtratsmitglied Ehrmann weist erneut darauf hin, dass an der Bushaltestelle Untereichert eine Wartebank aufgestellt werden sollte. Dies hätte er bereits vor

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

mehreren Monaten angesprochen, allerdings sei bis jetzt noch nichts gemacht worden.

Herr Eckert erklärt, dass dem nochmals nachgegangen werden wird.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

6.3 Behandlung von Tagesordnungspunkten im nicht-öffentlichen Teil

Stadtratsmitglied Oestreich-Grau würde gerne wissen, warum die Tagesordnungspunkte 2.1 und 3.1 der nicht-öffentlichen Sitzung nicht in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

Erster Bürgermeister Flatscher antwortet, dass diese Punkte heute nur vorberatend seien.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Flatscher** die öffentliche Sitzung um 15:56 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 16.03.2020 genehmigt.

Freilassing, 24.02.2020
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Josef Flatscher
Erster Bürgermeister

Schriftführer/in:

Vanessa Prechtl

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

Sitzung Nr. 2
vom 17. Februar 2020
- öffentlich -

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.