

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

| | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Stadtratsmitglied | Julia Albrecht | |
| Stadtratsmitglied | Thomas Ehrmann | |
| Stadtratsmitglied | Walter Hasenknopf | ab 15:01 Uhr |
| Stadtratsmitglied | Michael Helminger | ab 15:01 Uhr |
| Stadtratsmitglied | Andrea Lausecker | |
| Stadtratsmitglied | Manfred Mertl | |
| Stadtratsmitglied | Edeltraud Rilling | |
| Stadtratsmitglied | Stefan Standl | |
| Dritter Bürgermeister | Wolfgang Hartmann | als Vertretung für Stefanie Riehl |

Entschuldigt:

| | |
|-------------------|---------------------|
| Stadtratsmitglied | Stefanie Riehl |
| Stadtratsmitglied | Christine Schwaiger |

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Gudrun Rehrl, Christina Klinger, Sabina Ljubec, Daniela Virella, Vanessa Prechtl

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:22 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. 5
vom 30. April 2024
- 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 05.03.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet - Wiederbehandlung**
- 2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 09.04.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 3. Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt auf dem Grundstück Fl. Nr. 897/3, Hauptstraße 15**
- 4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 564/5, Laufener Str. 73a**
- 5. Informationen und Anfragen**
 - 5.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 5.2 Grabarbeiten im Georg-Wrede-Park**
 - 5.3 Mülleimer im Sörgelpark**
 - 5.4 Sitzbänke am neuen Geh- und Radweg beim Wohnpark Sonnenfeld sowie in der Lindenstraße bei der Unterführung**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Informationen 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. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beratung und Beschlussfassung:

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 05.03.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet - Wiederbehandlung

In der Sitzung am 09.04.2024 wurde darum gebeten, folgendes in der Niederschrift zu ergänzen:

„**Stadtratsmitglied Hasenknopf** bittet darum beim Tagesordnungspunkt 3 noch aufzunehmen, dass aufgrund der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eine Verschattung der Nachbarn entstehen würde. Beim TOP 6 sollte ergänzt werden, dass die Planung menschenunwürdig sei.“

Die Ergänzungen wurden entsprechend aufgenommen.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05.03.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA 8 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Am 10.10.2023 ging der Antrag auf Gewährung einer Förderung im Rahmen des Kommunalen Förderprogrammes für die Fassadensanierung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Hauptstraße 15 ein.

Beschreibung der geplanten Maßnahme:

Das Gebäude der Hauptstraße 15 soll einen neuen Anstrich erhalten. Die Eigentümer sind auf die Stadt zugekommen, um zu klären, ob die Maßnahme ggf. förderfähig sein kann.

Die Maßnahme liegt im Bereich „Zentrale Innenstadt“ und damit im Geltungsbereich des Gestaltungshandbuchs sowie im Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms.

Geplante Maßnahmen:

-Fassadensanierung mit Fassadenanstrich inkl. Vorarbeiten

Die künftige Fassadengestaltung des Anwesens Hauptstraße 15 soll sich aufgrund der Lage in einem für Freilassing städtebaulichen wichtigen Bereich in das Entwicklungskonzept „Masterplan Innenstadt“ gemäß Gestaltungshandbuch integrieren. Hierzu fanden im Vorfeld unterschiedliche Abstimmungen zwischen der Stadt Freilassing, den Bauherren sowie mit dem Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner statt. Die vorgesehene Fassadensanierung folgt einem Gestaltungsvorschlag, der am 08.04.2024 durch das Büro Schirmer und Stadtplaner Architekten im Rahmen einer Gestaltungsberatung erarbeitet wurde (siehe **Anlage 1 zu TOP 3**). Durch die Sanierungsmaßnahme ist insgesamt eine baugestalterische Aufwertung festzustellen. Förderfähig ist dabei die Fassadengestaltung, der Fassadenfarbton wird noch mit der Stadtverwaltung und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner GmbH im Rahmen von angebrachten Farbmustern abgestimmt werden.

Prüfung und Förderempfehlung:

Nach Eingang des Antrags erfolgte eine einvernehmliche Prüfung sowie die Erarbeitung einer Stellungnahme durch die Stadtplanung der Stadt Freilassing und dem Büro Schirmer Architekten + Stadtplanung.

Im Rahmen der Fassadensanierung sind die Malerarbeiten förderfähig.

Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- € je Gesamtmaßnahme. Der Zuschuss beläuft sich auf voraussichtlich 5.878,95 Euro.

Im Gremium wird aufgeführt, dass drei verschiedene Varianten in der Anlage dargestellt seien und die Gestaltung der Fenster im Erdgeschoss jeweils anders aussehen würde. Es wird gefragt, ob bekannt sei, welche Variante gewählt würde und was im Erdgeschoss untergebracht würde, da jetzt ja noch die Volksbank Raiffeisenbank dort sei.

Frau Klinger erklärt, dass die konkrete Farbgestaltung noch abgestimmt werden würde, sich aber an den dargestellten Varianten orientieren würde. Es seien nur Malerarbeiten geplant, die Fenster würden im Istzustand bleiben.

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass die Sparkasse eine Bauvoranfrage für die Hauptstraße 1 eingereicht habe. Es sei der Hinweis gegeben worden, sich mit dem Eigentümer der Hauptstraße 15 in Verbindung zu setzen, um dort ggf. eine Interimslösung während der Bauzeit vorsehen zu können.

Frau Klinger weist darauf hin, dass das Förderprogramm voraussichtlich im nächsten Stadtjournal nochmals beworben würde, um die Präsenz zu steigern.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt die Fassadensanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes, Hauptstr. 15 im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms für die Innenstadt zu fördern. Die Höhe der Förderung beträgt 30% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 15.000,- €.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-------------|-------------------|
| JA | 10 Stimmen |
| NEIN | 0 Stimmen |

4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a

Vorstellung und Erläuterung des Sachvortrags durch Frau Ljubec.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat sich bereits zwei Mal mit dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Laufener Str. 73 a befasst. Zunächst in der Sitzung vom 18.07.2023, in welcher das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Des Weiteren wurde der Antrag aufgrund geänderter Planung in der Sitzung vom 05.03.2024 erneut behandelt, in welcher das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde.

Mit Schreiben des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 04.04.2024 (eingegangen bei der Stadt Freilassing am 15.04.2024) wurde die Stadt Freilassing darauf hingewiesen, dass das Einvernehmen zu Unrecht verweigert wurde. Das Landratsamt Berchtesgadener Land beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Dazu hat die Stadt Freilassing die Möglichkeit, sich spätestens bis zum 10.05.2024 zur Sach- und Rechtslage zu äußern. Erfolgt keine Äußerung wird das Landratsamt Berchtesgadener Land nach Aktenlage entscheiden.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Da sich das Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich befindet, darf das gemeindliche Einvernehmen nur verweigert werden, wenn

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt. Des Weiteren muss die Erschließung gesichert sein. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid lediglich die gestellten Fragen zu prüfen und zu behandeln sind.

Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens ist folgende Frage in der Sitzung vom 05.03.2024 behandelt worden:

„Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die genannten Referenzobjekte in seiner Art der Nutzung, seiner Form, einer Wandhöhe (WH) von ca. 9,35 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 12,70 m planungsrechtlich gemäß beiliegenden Zeichnungen in Staffelgeschossbauweise zulässig?“

*Aus Sicht der Bauverwaltung ist das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig (siehe **Anlage 1 zu TOP 4**; bauplanungsrechtliche Beurteilung: Beschlussbuchauszug aus der Sitzung vom 05.03.2024); dem Gremium wurde die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in der Sitzung vom 05.03.2024 vorgeschlagen.*

Die Thematiken wie beispielsweise die Anzahl und Anordnung der Stellplätze, die Errichtung eines ausreichend großen Kinderspielplatzes, die Beteiligung der Nachbarn etc. sind erst im späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, da im Hinblick dessen keine Fragestellungen im Rahmen des Vorbescheides vorliegen und somit nicht Gegenstand des Antrags sind.

An der vorgelegten Planung in der Fassung der zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 14.02.2024 wurden keine Änderungen vorgenommen.

Von einer Stellungnahme entgegen des Schreibens des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 04.04.2024 sollte abgesehen werden. Es liegen keine die sich aus § 34 BauGB ergebenden Versagungsgründe vor. Des Weiteren würde das gemeindliche Einvernehmen durch das Landratsamt nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ersetzt werden.

Die Bauverwaltung schlägt dem Gremium vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Im Gremium wird nachgefragt, ob es üblich sei, dass immer das höchste Gebäude als Referenzobjekt herangezogen würde.

Frau Ljubec erklärt, dass alle Objekte, die man in der Umgebung sieht, wenn man auf dem Grundstück steht und sich um die eigene Achse dreht, als Referenzobjekte herangezogen werden dürften. Im vorliegenden Fall sei dies das Gebäude Laufener Straße 63. Es seien keine rechtlichen Gründe gegeben, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass es bei der verkehrlichen Situation in der Laufener Straße Probleme geben würde, wenn das Vorhaben realisiert würde.

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Frau Ljubec erläutert, dass es sich um einen Antrag auf Vorbescheid handeln würde und in diesem Zuge nur die tatsächlich gestellte Frage geprüft und beantwortet würde. Die anderen Punkte, wie Erschließung etc. müssten dann im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, sich gegenüber der Anhörung des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 04.04.2024 nicht zu äußern und die Bauvoranfrage in der Fassung der zuletzt geänderten und nachgereichten Unterlagen vom 14.02.2024 zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 564/5, Laufener Str. 73a (siehe Beschlussvortrag vom 05.03.2024) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|------|-----------|
| JA | 7 Stimmen |
| NEIN | 3 Stimmen |

5. Informationen und Anfragen

5.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 27.03.2024-22.04.2024 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 5.1** beigelegt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

5.2 Grabarbeiten im Georg-Wrede-Park

Stadtratsmitglied Helminger fragt nach den Gründen für die Grabarbeiten im Georg-Wrede-Park.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass ein Spielgerät für die OGTS vorgesehen würde.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

5.3 Mülleimer im Sörgelpark

Stadtratsmitglied Helminger weist darauf hin, dass im Sörgelpark aus den Mülleimern wohl Hundesackerl herausgenommen und auf die Straße geschmissen worden seien. **Herr Helminger** würde deshalb gerne wissen, ob statt den vorhandenen Gittermülleimern ggf. geschlossene Mülleimer vorgesehen werden könnten.

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass im Sörgelpark auch gewisse andere Dinge entsorgt würden, die in den Mülleimern ersichtlich sein sollten, wenn diese geleert werden. Deshalb seien Gittermülleimer vorgesehen worden.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

| |
|--|
| <p>5.4 Sitzbänke am neuen Geh- und Radweg beim Wohnpark Sonnenfeld sowie in der Lindenstraße bei der Unterführung</p> |
|--|

Stadtratsmitglied Ehrmann sei von einer Mitarbeiterin des AWO-Seniorenzentrums angesprochen worden, dass sich die Bewohner am neuen Geh- und Radweg ein paar Sitzbänke entlang des Weges wünschen würden, um auf dem Weg in die Innenstadt bei Bedarf pausieren zu können.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass Bänke im Rahmen des Wanderwegekonzepts vorgesehen seien. Allerdings seien bei der Ausschreibung viel zu teure Angebote eingegangen. Es müsse jetzt noch die Aussage des Fördergebers abgewartet werden, ob eine freihändige Vergabe möglich wäre.

Stadtratsmitglied Ehrmann regt an zu prüfen, ob ggf. Unternehmen etc. Interesse hätten ein paar Bänke zu spenden, falls dies mit der Vergabe nicht zeitnah gelöst werden könnte.

Dritter Bürgermeister Hartmann führt auf, dass Bänke an dieser Stelle auch ein neues Projekt für die Mittelschule sein könnten, wie bereits am Vorplatz der Schule und am Hermann-Ober-Platz durchgeführt. Denn es sei seitens der Schule ohnehin um weitere Vorschläge für das Projekt gebeten worden.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert zu, dies an die Mittelschule weiterzugeben.

Stadtratsmitglied Rilling weist darauf hin, dass bei den Bänken auch eine Beschattung sinnvoll wäre und deshalb auch pro Bank ein Baum vorgesehen werden sollte.

Stadtratsmitglied S. Standl verweist in diesem Zusammenhang auf die bereits vor längerer Zeit angeregte Aufstellung einer Sitzbank in der Lindenstraße vor dem Fitnessstudio bei der Unterführung zum Bahnhof, die im Bedarfsfall von der Feuerwehr schnell entfernt werden könnte. **Herr Standl** bittet, dies nochmals aufzunehmen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 5
vom 30. April 2024
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 15:22 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 04.06.2024 genehmigt.

Freilassing, 14.05.2024
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.