

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

Sitzung Nr. 8  
vom 16. Juli 2024  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Dietmar Eder	ab 15.01 Uhr; als Vertretung für Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15.01 Uhr
Stadtratsmitglied	Andrea Lausecker	
Stadtratsmitglied	Lukas Maushammer	als Vertretung für Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	ab 15.01 Uhr

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling

**Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:**

Stephan Ahne, Robert Drechsler, Daniela Virella, Andreas Stephl, Daniel Beutel, Christina Klinger, Roland Eckert, Jennifer Sura;

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:14 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Stephan Ahne**

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 16. Juli 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 04.06.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 381/0, Matulusstr. 19**
- 3. Informationen und Anfragen**
  - 3.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 3.2 Verzögerungen beim letzten Abschnitt des Ausbaus der Reichenhaller Straße**
  - 3.3 Rückmeldung zum Fest "Freilassing feiert"**

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. 8  
vom 16. Juli 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:**

<b>JA</b>	<b>8 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**Beratung und Beschlussfassung:**

**1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 04.06.2024 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**

**Stadtratsmitglied Standl S.** kommt um 15.01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15.01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Eder** kommt um 15.01 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 04.06.2024 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>11 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 381/0, Matulusstr. 19**

Vorstellung und Erläuterung der dem Bauantrag zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 16. Juli 2024  
- öffentlich -

Die Antragstellerin beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten (**siehe Anlagen 1-9 zu TOP 2: Lageplan, Grundrisspläne EG, OG, DG; Schnitte, Ansichten**).

Das geplante Gebäude ist mit einer Fläche von 14,70 m x 13,30 m, einer Wandhöhe von 6,45 m, einer Firsthöhe von 13,30 m, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° sowie zwei Gauben vorgesehen. Nachdem mehr als 3 Wohnungen im Gebäude untergebracht werden sollen, ist ein Kinderspielplatz zu errichten. Dieser ist mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück geplant.

Für das Baugrundstück Matulusstraße 19 wurde ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten am 02.01.2024 erteilt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hatte dazu in seiner Sitzung am 10.10.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit der genehmigten Bauvoranfrage wurden Fragen hinsichtlich Befreiungen für das **Abrücken von der Baulinie**, das **Überschreiten der Baugrenze**, sowie das **Einfügen der geplanten Grundfläche und Höhenentwicklung** geklärt.

Die vorliegende Planung weicht von der mit Vorbescheid genehmigten Planung des Gebäudes ab: Nunmehr überschreitet das geplante Gebäude die festgesetzte Baulinie durch die Anordnung des Treppenhauses mit 30 cm über eine Länge von 3,11 m. Des Weiteren sind zwei Carports außerhalb der festgesetzten Baulinie im Norden vorgesehen.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück Matulusstr. 19 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungs- und Baulinienplans „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung (**siehe Anlage 10 zu TOP 2**). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält und sich im Übrigen nach § 34 BauGB einfügt.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine zweigeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks (EG + 1 OG), im südöstlichen Teil des Grundstücks eine eingeschossige Bebauung (EG), ein Baufenster (blau) sowie eine Baulinie (rot) fest. Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans (**siehe Anlage Austauschplan EG vom 17.06.2024**)

**1. Überschreiten der nördlichen Baulinie**

Die vorgeschlagene Anordnung des Baukörpers überschreitet mit 0,30 m über eine Länge von 3,11 m die Baulinie an der Nordseite des Gebäudes zur Matulusstraße. Bei dem vorgesehenen Gebäudevorsprung (Treppenhaus) handelt es sich um ein Gebäude-, bzw. Anlagenteil. Das Vortreten des Gebäudes wird hier mit der Anordnung des Treppenhauses begründet. Die Überschreitung ist im Verhältnis zur Gebäudefront, wie auch im Verhältnis zum Baufeld geringfügig und untergeordnet. Die wesentliche nördliche Front des Gebäudes ist direkt an der Baulinie angeordnet

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

Sitzung Nr. 8  
vom 16. Juli 2024  
- öffentlich -

Aus Sicht der Bauverwaltung könnte hier von den Festsetzungen befreit werden.

**2. Überschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze an der nördlichen Gebäudeseite**

Die beiden geplanten Doppel-Carports sollen außerhalb der festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze an der Matulusstraße errichtet werden.

Die weiteren vier nicht überdachten Stellplätze sollen an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Matulusstraße hin errichtet werden. Die vorgesehene Erschließung der Stellplätze erfordert zwei Grundstückszufahrten.

Die für das Vorhaben erforderlichen 8 Stellplätze sind in der Planung entsprechend dargestellt. Jedoch lässt sich dazu feststellen, dass im erteilten Vorbescheid vonseiten des Landratsamts BGL klar darauf hingewiesen wurde, dass die vorgesehene Umsetzung der Stellplätze so nicht funktionieren wird. Es wurde empfohlen die Intensität und Anzahl der Wohneinheiten zu überdenken. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in der vorgelegten Planung nicht geändert. Es wurde lediglich die Anordnung der Stellplätze angepasst. Die Anordnung der Stellplätze erfordert zwei Zufahrten am Baugrundstück.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann hier der beantragten Befreiung nicht zugestimmt werden. Es handelt sich nicht mehr nur um eine geringfügige Befreiung. Die Carports sollen nicht nur teilweise, sondern komplett außerhalb der festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt die Bauweise mittels Baulinien und -grenzen fest. In der Umgebungsbebauung finden sich keine Carports, die im Bereich des Vorgartens befinden. Der Bebauungsplan sieht für Nebenanlagen wie z. B. Garagen den jeweiligen hinteren Bereich des Baugrundstücks vor. Die nicht überbauten Flächen für Vorgärten und Vorplätze an der Matulusstraße sind ein Orts- und Straßenbild mitbestimmendes städtebauliches Element und damit ein Grundzug der Planung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie stellt einen Grundzug der Planung dar.

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Baulinie gebaut werden, wenn diese im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Der nunmehr vorliegende Bauantrag wurde vor Erlass des Vorbescheids eingereicht. Die im Vorbescheid enthaltenen Hinweise hinsichtlich der Intensität wurden nicht berücksichtigt. Die Anzahl von 4 Wohneinheiten erfordert 8 Stellplätze.

Der Planer wurde seitens der Bauverwaltung bereits im Vorbescheidsverfahren darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ neuüberplant bzw. geändert wird.

Der Bebauungs- und Baulinienplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ weicht im Hinblick auf Grundstücksgrenzen in der Ursprungsfassung von den tatsächlichen

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

Sitzung Nr. 8  
vom 16. Juli 2024  
- öffentlich -

Gegebenheiten ab. Das für das Baugrundstück dargestellte Baufenster überschreitet die Grundstücksgrenze auf das östliche Nachbargrundstück.

Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans ist derzeit in Arbeit. Welche Festsetzungen (Anzahl der Wohneinheiten, Anordnung und Lage Stellplätze, Baufenster etc.) darin enthalten sein werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgesagt werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten vom 22.12.2023, in der Fassung der zuletzt nachgereichten Unterlagen vom 17.06.2024 auf dem Grundstück FINr. 381/0, Matulusstr. 19 das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.**

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Informationen und Anfragen**

**3.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

**Erster Bürgermeister Hiebl** stellt den Bericht über Bauvorhaben vor (**siehe Anlage 1 zu TOP 3.1**).

**Aus dem Gremium** wird nachgefragt, was sich hinter den laufenden Nummern 36 und 37 verbergen würde.

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass sich dort die Bundespolizei in die Räumlichkeiten einmieten würde und diese zur Eigenverpflegung dienen würden.

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

**3.2 Verzögerungen beim letzten Abschnitt des Ausbaus der Reichenhaller Straße**

**Stadratsmitglied Schwaiger** berichtet, dass laut Zeitungsbericht für die nochmalige Verzögerung bei der Baumaßnahme Reichenhaller Straße unvorhergesehene Untergrundbeschaffenheiten dafür verantwortlich gewesen wären. Dies könne doch die Maßnahme nicht so lange verzögern.

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

Sitzung Nr. 8  
vom 16. Juli 2024  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** antwortet, dass der alte Kanal einbetoniert gewesen sei. Dies habe man vorher nicht gewusst. Die Entfernung des alten Kanals habe daher mehr Zeit in Anspruch genommen.

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

<b>3.3 Rückmeldung zum Fest "Freilassing feiert"</b>
--

**Stadtratsmitglied Helminger** lobt die Organisation und alle Beteiligten (insbesondere die Organisatoren, Badylon und Bauhof) am Stadtfest „Freilassing feiert“. Es habe sich um ein sehr schönes und gelungenes Fest gehandelt.

Lediglich als Anregung sei anzubringen, dass zu wenige Toilettenanlagen zur Verfügung gestanden hätten und man dies für das nächste Jahr berücksichtigen solle.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 15:14 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 17.09.2024 genehmigt.

Freilassing, 29.10.2024  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

**Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.**