

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

Sitzung Nr. 10  
vom 22. September 2021  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Zweiter Bürgermeister      Josef Kapik

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	als Vertreter für Hubert Kreuzpointner
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Bernhard Schmähel	als Vertreter für Robert Judl
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider	als Vertreter für Wolfgang Hartmann
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl	als Vertreter für Stefan Standl

**Entschuldigt:**

Erster Bürgermeister	Markus Hiebl
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann
Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Hubert Kreuzpointner
Stadtratsmitglied	Stefan Standl

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

Andreas Stephi, Roland Eckert, Robert Drechsler, Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 15:25 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. 10  
vom 22. September 2021  
- 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 27.07.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau eines Einfamilien-Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1656 in Lohen 7**
3. **Informationen und Anfragen**
  - 3.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 3.2 **Information der Stadtverwaltung zum Teilneubau der Aral Tankstelle im Sonnenfeld 2, FINr. 1764/15**

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. 10  
vom 22. September 2021  
- öffentlich -

**Zweiter Bürgermeister Kapik** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Zweiter Bürgermeister Kapik stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 11 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |  |
|--|
| 1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 27.07.2021 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet |
|--|

**Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 27.07.2021 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

- |   |
|---|
| 2. Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau eines Einfamilien-Wohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 1656 in Lohen 7 |
|---|

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

Die Eigentümerin des Anwesens Lohen 7 hat am 30.03.2021 eine Bauvoranfrage zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau mit einem Einfamilien-Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1656, Lohen 7, eingereicht.

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

Sitzung Nr. 10  
vom 22. September 2021  
- öffentlich -

Folgende Fragen sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

- „1. Ist die geplante Situierung des Gebäudes in Ordnung?
2. Kann der Ersatzbau wie bisher als Einfamilien-Wohnhaus erfolgen?
3. Kann der Ersatzbau in der Größe 8 m x 11 m zweigeschossig (E + 1) ausgeführt werden?
4. Darf das Satteldach mit 30 Grad Neigung ausgeführt werden?

Der geplante Ersatzbau ist für den Eigenbedarf bestimmt.

Eine Sanierung des bestehenden Wohnhauses aus dem Jahre 1954 ist aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

Im Anwesen Lohen 7 wohne ich von Geburt an (29.03.1961) bis Juni 1979.“

Nach Information der Bauherrin und ihres Planers durch die Bauverwaltung, dass nur bei einem im Verhältnis zum bestehenden Wohnhaus (welches mit Außenmaßen von 8 m x 8,50 m in Kniestockbauweise genehmigt worden ist) in etwa gleichartigen Ersatzbau Aussicht auf Genehmigung besteht, wurden die Fragen 3 und 4 mit Schreiben vom 28.07.2021 wie folgt geändert:

- „3. Kann der Ersatzbau in der Größe von 8 m x 10 m zweigeschossig (E + 1) ausgeführt werden? Bestandserweiterung um ca. 17,65 %.
4. Darf das Satteldach mit 24 Grad Neigung ausgeführt werden. Ein Dachraumausbau ist bei einer nur 20 cm hohen Fußpfette über der Obergeschoßrohdecke nicht möglich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Grundstück FlstNr. 1656, Lohen 7, befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen.*

*Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.*

*Zum Punkt Erschließung:*

*Das Anwesen Lohen 7 liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche, der Lohenstraße und im weiteren, östlichen Verlauf an dem Feld- und Waldweg Nr. 17 „Feldweg vom Lohener-Weg bis zur Bahnlinie Mühldorf-Freilassing“, an.*

*In o.g. öffentlicher Verkehrsfläche befindet sich ein Schmutzwasserkanal.*

*Zum Punkt Beeinträchtigung öffentlicher Belange:*

*Unter nachfolgenden Voraussetzungen ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB*

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

Sitzung Nr. 10  
vom 22. September 2021  
- öffentlich -

*teilprivilegiert, das heißt, ihm kann als Ablehnungsgrund nicht entgegengehalten werden, dass es u.a. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspräche, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen würde oder die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten ließe:*

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.*

*Zu a) In der Registratur des Rathauses liegt die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses aus dem Jahr 1957 vor. Es wurde somit zulässigerweise errichtet.*

*Zu b) Nach Angaben der Antragstellerin ist eine Sanierung des Gebäudes aus bautechnischer und wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll; aufgrund des Gebäudealters und des mehrjährigen Leerstandes ist von baulichen Missständen und Mängeln auszugehen.*

*Zu c) Mit Schreiben vom 30.03.2021 bestätigt die Eigentümerin, dass sie von Geburt an (1961) bis Juni 1979 dort gewohnt hat.*

*Zu d) In selbigen Schreiben bestätigt die Eigentümerin auch, dass der geplante Ersatzbau für den Eigenbedarf bestimmt ist.*

*Die Voraussetzungen, die für eine Teilprivilegierung i.S.d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen müssen, sind somit allesamt erfüllt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange außer denen, die aufgrund der Teilprivilegierung unbeachtlich sind, kann nicht erkannt werden. Das Vorhaben ist daher nach Ansicht der Bauverwaltung zulässig.*

**Im Gremium wird die Frage gestellt, wann sich die Voraussetzung bzgl. der bisherigen Nutzung eines Gebäudes geändert hätte. Denn bei der damaligen Behandlung im Jahr 2018 war die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund dessen nicht möglich.**

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

Sitzung Nr. 10  
vom 22. September 2021  
- öffentlich -

Herr Drechsler erklärt, dass die Änderung erst 2021 in Kraft getreten sei und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nun möglich sei, da alle Voraussetzungen eingehalten würden.

Seitens des Gremiums wird nachgefragt, ob das Haus zwischendurch bewohnt worden sei oder schon seit fast 40 Jahren leerstehen würde.

Ein Gremiumsmitglied führt auf, bei der damaligen Behandlung sei erläutert worden, dass das Haus bis 2010 bewohnt gewesen sei.

Im Gremium wird hinterfragt, warum die Behandlung erst heute stattfinde, obwohl die Bauvoranfrage bereits am 30.03.2021 eingereicht worden sei.

Herr Drechsler erläutert, dass mit der Bauherrin und dem Planer einige Diskussionen bzw. Anpassungen der Planung notwendig waren, da die Gleichartigkeit zum jetzigen Gebäude nicht gegeben gewesen sei.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 30.03.2021 zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau mit einem Einfamilien-Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1656, Lohen 7, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

**3. Informationen und Anfragen**

**3.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 28.06.2021-14.09.2021 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 3.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

**3.2 Information der Stadtverwaltung zum Teilneubau der Aral Tankstelle im Sonnenfeld 2, FINr. 1764/15**

Am 22.07.2021 ging bei der Stadt Freilassing das Bauvorhaben der VEWAG Verwaltungsgesellschaft mbH „Teilneubau eines Tankdienstgebäudes mit neuem Bistrobetrieb, Neubau eines Tankdaches sowie die Errichtung von Stellplätzen, Saugerplätzen und einer Mülleinhausung“ im Sonnenfeld 2, Flurnummer 1764/15 ein.

Für die o.g. Errichtung ist die qualifizierte 44. Bebauungsplanänderung „Sonnenfeld“ rechtsverbindlich. Die Vorlage erfolgt demnach im Genehmigungsverfahren. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Aus den **Anlagen 1-2 zu TOP 3.2** sind die Ansichten sowie der Grundriss ersichtlich.

**Stadtratsmitglied Krittian** merkt an, dass im Bebauungsplan doch eine Gebäudehöhe wie die benachbarte Volksbank festgelegt sei.

**Herr Drechsler** erklärt, dass im vorherigen Bebauungsplan ein mehrgeschossiges Gebäude festgesetzt gewesen sei. Der Bebauungsplan wurde aber im Frühjahr dieses Jahres geändert, sodass die Bebauung auch erdgeschossig sein darf.

**Stadtratsmitglied Ehrmann** weist auf die vorhandene amazon-Paketstation hin und würde gerne wissen, ob die Stadt hier ein Mitspracherecht hätte oder ob dies ein privatrechtlicher Vertrag zwischen VEWAG und dem Dienstleister sei. Denn in Hinblick auf die Thematik „Mikrodepots“ sei es kontraproduktiv, wenn überall einfach solche Stationen vorgesehen werden könnten.

**Herr Drechsler** erklärt, dass die Stadt hierbei keine Eingriffsmöglichkeit hätte. Baurechtlich gesehen, seien solche Paketstationen verfahrensfrei.

**Stadtratsmitglied Schwaiger** verweist auf ein Vorhaben in der Nähe, bei dem über den Lärm in der Früh beim Bäcker wegen Türenknallen diskutiert worden sei. Dies wäre bei der Paketstation doch auch so.

**Herr Drechsler** antwortet, dass der Immissionsschutz vom Landratsamt geprüft werden würde.

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

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

Sitzung Nr. 10  
vom 22. September 2021  
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Zweiter Bürgermeister Kapik** die öffentliche Sitzung um 15:25 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 14.10.2021 genehmigt.

Freilassing, 28.09.2021  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Kapik  
Zweiter Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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