

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Robert Judl	
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	
Stadtratsmitglied	Bettina Oestreich-Grau	ab 15: 02 Uhr, als Vertretung für Albrecht Julia
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann	als Vertretung für Riehl Stefanie

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Michael Helminger
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Stephan Ahne, Robert Drechsler, Sabina Ljubec, Christina Klinger, Andreas Kellner, Michael Feil, Helmut Wimmer;

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 15:50 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. 10
vom 10. Oktober 2023
- 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 19.09.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in zwei Varianten auf dem Grundstück FINr. 381, Matlusstr. 19**
3. **Bauantrag zum Wiederaufbau des nach Brand zerstörten und bereits abgebrochenen Dachgeschosses als Vollgeschoss (2. OG) für eine Wohneinheit und Errichtung von Balkonen im 1. OG und 2. OG auf dem Grundstück FINr. 1772/183, Hermannstädter Str. 4**
4. **Nutzungsänderung von Wohnheim auf Gemeinschaftsunterkunft im 2. OG und drei Räume im EG und von Altenwohnheim auf Gemeinschaftsunterkunft im 3. OG und 4. OG auf dem Grundstück FINr. 1325, Reichenhaller Str. 75**
5. **Informationen und Anfragen**
 - 5.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 5.2 **Baumaßnahme Reichenhaller Straße - Gehsteighöhe an den Einmündungen**
 - 5.3 **Angefahrene Straßenlaterne in der Josef-Brendle-Straße**
 - 5.4 **Sportwettenbüro im Fürstenweg**

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 10. Oktober 2023
- 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 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

JA **9 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Beratung und Beschlussfassung:

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 19.09.2023 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 19.09.2023 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.

Abstimmungsergebnis:

JA **9 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

2. Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in zwei Varianten auf dem Grundstück FINr. 381, Matlusstr. 19

Stadtratsmitglied Judl ist bei diesem Tagesordnungspunkt gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt und wechselt deshalb um 15:01 Uhr auf einen Besucherplatz. Somit sind 8 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied Oestreich-Grau kommt um 15.02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Der Antragssteller beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 381, Matulusstr. 19 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Es liegen zwei Varianten vor.

In der Anlage sind folgende Pläne ersichtlich:

- Lageplan und Ansichten der Variante 1 (Seite 1 von 5 der **Anlage 1 zu TOP 2**)
- Lageplan und Ansichten der Variante 2 (Seite 2 von 5 der **Anlage 1 zu TOP 2**)
- Grundrisse der Varianten 1 und 2 (Seite 3 von 5 der **Anlage 1 zu TOP 2**)
- Gezeichneter Lageplan der Variante 1 (Seite 4 von 5 der **Anlage 1 zu TOP 2**)
- Gezeichneter Lageplan der Variante 2 (Seite 5 von 5 der **Anlage 1 zu TOP 2**)

Im Rahmen des Vorbescheidverfahrens sollen nachfolgende Fragen behandelt bzw. beantwortet werden:

Zu Variante 1:

- *Wird für das Abrücken der Baulinie und das Überschreiten der Baugrenze eine Befreiung erteilt?*
- *Fügt sich der Baukörper mit seiner geplanten Grundfläche und Höhenentwicklung in die Umgebung ein?*

Zu Variante 1 und 2:

- *Fügt sich der Baukörper mit seiner geplanten Grundfläche und Höhenentwicklung in die Umgebung ein?*
- *Entspricht die Variante 2 den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und kann das Bauvorhaben somit im Genehmigungsverfahren zur Vorlage gebracht werden?*
- *Welcher Variante ist aus Sicht der Stadtplanung, des Bauamtes der Stadt Freilassung und der unteren Genehmigungsbehörde der Vorzug zu geben?*

Stellungnahme der Bauverwaltung – Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück FINr. 381 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und sich im Übrigen nach § 34 BauGB einfügt.

Baulinie und Überschreitung der Baugrenze – Variante 1:

*Im Bebauungsplan ist sowohl eine Baulinie (rote Linie) sowie eine Baugrenze (blaue Linie) festgesetzt (siehe **Anlage 2 zu TOP 2**).*

Eine Baulinie verfolgt grundsätzlich das Ziel eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen (sog. „Vorgartenlinie“). Gemäß § 23 Abs. 2 Sätze 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) müssen Gebäude auf dieser Linie gebaut werden; ein

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Aus dem eingereichten Befreiungsantrag geht hervor, dass 5 m von der Baulinie abgerückt werden soll. Hierbei handelt es sich nach Ansicht der Bauverwaltung um kein geringfügiges Ausmaß; demnach sind die Grundzüge der Planung berührt. Bei der Überschreitung der Baugrenze von 2 m in den Süden handelt es sich ebenso um keine geringfügige Überschreitung. Dem Befreiungsantrag kann folglich nicht entsprochen werden.

Die Frage hinsichtlich der Befreiung in Bezug auf das Zurückrücken von der Baulinie und das Überschreiten der Baugrenze im Süden aus der Bauvoranfrage kann nicht bejaht werden.

Grundfläche und Höhenentwicklung – Variante 1:

Der Bebauungsplan setzt die Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen fest. In Hinblick auf die Frage des Einfügens der Grundfläche, wurden die der Nachbarn in den Planunterlagen mit aufgeführt.

Aus dem Eingabeplan „Variante 1, Lageplan und Ansichten“ geht hervor, dass das Gebäude eine Grundfläche von 182,27 m² aufweist. Die Grundflächen der Nachbargebäude betragen zwischen 193,16 m² und 155,17 m². Der „Nicht-Vollgeschoss-Berechnung“ ist zu entnehmen, dass es sich um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen handelt.

Die Frage hinsichtlich der Grundfläche und der Höhenentwicklung aus der Bauvoranfrage kann bejaht werden.

Grundfläche und Höhenentwicklung – Variante 1 und 2:

In Bezug auf die Variante 1 wird auf vorangehende Erläuterung hingewiesen. Die Frage aus der Bauvoranfrage hinsichtlich der Variante 1 wurde bereits beantwortet.

Aus dem Eingabeplan „Variante 2, Lageplan und Ansichten“ geht hervor, dass das Gebäude eine Grundfläche von 186,57 m² aufweist. Die Grundflächen der Nachbargebäude betragen, wie bereits oben aufgeführt, zwischen 193,16 m² und 155,17 m². Auch bei Variante 2 handelt es sich um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Die Frage hinsichtlich der Grundfläche und der Höhenentwicklung aus der Bauvoranfrage kann bejaht werden.

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und Anzeige im Genehmigungsverfahren – Variante 2:

Der Bebauungsplan setzt lediglich Baugrenzen und eine Baulinie sowie die Geschossigkeit fest. Das Gebäude wird innerhalb der Baugrenze, an der Baulinie errichtet. Die Geschossigkeit ist ebenso eingehalten. Eine Anzeige im Genehmigungsverfahren kann allerdings schon allein deshalb nicht erfolgen, da es sich um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt. Ein Antrag auf Baugenehmigung ist notwendig.

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Die Frage hinsichtlich der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann bejaht, die Frage in Bezug auf eine Anzeige im Genehmigungsverfahren kann nicht bejaht werden.

Vorzug der beiden Varianten:

Wie bereits oben geschildert, ist die Variante 1 aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. Somit erübrigt sich die Frage welcher Variante Vorzug gegeben wird. Die Sichtweise des Landratsamtes Berchtesgadener Land fließt bei der Erteilung oder Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nicht mit ein.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben gemäß der Variante 1 aufgrund des Abrückens der Baulinie und der Überschreitung der Baugrenze bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Die Variante 2 ist hingegen hinsichtlich der Grundfläche und der Geschossigkeit aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung lediglich für die Variante 2 erteilt werden.

Vonseiten der Bauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass in der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 05.04.2022 ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ beschlossen wurde. Der Planer des Bauherrn wurde darüber informiert und gebeten, diese Information dem Bauherrn mitzuteilen und ggf. über eine mögliche Bebauungsplanänderung zu unterrichten.

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid kann aus Sicht der Bauverwaltung mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfeld mit Kirch- und Stadtplatz“ in der Ursprungsfassung behandelt werden. Die im Antrag gestellten Fragen können nach den derzeit geltenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen beantwortet werden.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob es sich bei der roten Linie um die Baulinie handle.

Frau Ljubec bejaht dies.

Daraufhin wird im Ausschuss ergänzt, dass wenn man den Plan betrachte, alle Baukörper zurückversetzt seien. Bei der beantragten Umsetzung wäre das nebenliegende Gebäude auf gleicher Höhe. Man stelle sich die Frage, wie die anderen Gebäude die Genehmigung erhalten hätten.

Frau Ljubec antwortet, dass man sich dazu im Detail alle dort befindlichen Baukörper und deren Baugenehmigungen ansehen müsse. Geringfügige Abweichungen seien möglich. Jedoch können man bei einer Abweichung von 5 Metern nicht mehr von Geringfügigkeit

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

sprechen. Es könne ggf. sein, dass die bestehenden Gebäude nur 0,5 Meter oder einen Meter abgerückt seien. Dies müsse man sich aber im Detail anschauen.

Aus der Mitte des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses wird nachgefragt, ob es bezüglich der Geringfügigkeit eine Grenze gäbe.

Frau Ljubec verneint dies. Hier handle es sich immer um eine Einzelfallentscheidung. In der Regel könne man aber von 10% ausgehen.

Aus dem Gremium wird die Meinung vertreten, dass sich Variante 1 in die tatsächlich bestehende und umgesetzte Baulinie besser einfügen würde.

Frau Ljubec antwortet, dass die Regelung im Bebauungsplan als geltendes Recht umzusetzen sei, auch wenn diese alt sei. Ein künftiger geänderter Bebauungsplan könne dies ggf. abbilden.

Herr Drechsler ergänzt, dass auch das Landratsamt dies so beurteilen würde, da die Entscheidung anhand des bestehenden Bebauungsplanes getroffen werde.

Erster Bürgermeister Hiebl führt aus, dass man im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die bestehenden Genehmigungen betrachten und beleuchten müsse. Erster Bürgermeister Hiebl betont, dass der Bauwerber die Möglichkeit habe seinen Wunsch in die Änderung einzubringen.

Im Ausschuss wird betont, dass die Bauvoranfrage nur nach geltendem Recht in Form des bestehenden Bebauungsplanes beurteilt werden könne.

Aus dem Ausschuss wird nachgefragt, ob es einen Zeitplan für den Planer geben würde.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes bald gefasst werde. Erst dann könne man auch über einen Zeitplan sprechen.

Im Gremium wird eingeworfen, dass es ggf. eine Zwischenlösung zwischen den beiden Varianten geben würde, welche dann ggf. genehmigt werden könne.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 23.06.2023 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück FlNr. 381, Matulusstr. 19 das gemeindliche Einvernehmen für die Variante 2 zu erteilen und für die Variante 1 zu verweigern.

Abstimmungsergebnis:

JA	7 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

3. Bauantrag zum Wiederaufbau des nach Brand zerstörten und bereits abgebrochenen Dachgeschosses als Vollgeschoss (2. OG) für eine Wohneinheit und Errichtung von Balkonen im 1. OG und 2. OG auf dem Grundstück FINr. 1772/183, Hermannstädter Str. 4

Stadtratsmitglied Judl ist bei diesem Tagesordnungspunkt gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt und nimmt deshalb einen Besucherplatz ein. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Der Antragsteller beabsichtigt die Neuerrichtung des nach Brand zerstörten und bereits abgebrochenen Dachgeschosses als Vollgeschoss für eine Wohneinheit. Zudem sollen Balkone mit einer Tiefe von 1,50 m im Süden im ersten sowie zweiten Obergeschoss entstehen.

In der Anlage sind folgende Pläne ersichtlich:

- gezeichneter Lageplan (**Anlage 1 zu TOP 3**, Seite 1 von 5)
- Grundrisse (**Anlage 1 zu TOP 3**, Seite 2 von 5)
- Schnitte (**Anlage 1 zu TOP 3**, Seite 3 von 5)
- Ansichten (**Anlage 1 zu TOP 3**, Seite 4 von 5)

Stellungnahme der Verwaltung – bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Neustetten“ in der Fassung der 31. Bebauungsplanänderung. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und sich im Übrigen nach § 34 BauGB einfügt.

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen sowie Baulinien, die Geschossigkeit von drei Vollgeschossen und ein Flachdach fest. Diese Festsetzungen werden bis auf die Überschreitung der Baugrenze im Süden durch die Errichtung der Balkone im 1. und 2. OG sowie die Errichtung eines Satteldaches, statt eines Flachdaches, eingehalten. Im Rahmen des Bauantrages wurden demnach zwei Befreiungsanträge mit folgenden Begründungen eingereicht:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden:
Gemäß Befreiungsantrag wird durch Schaffung von Freiraumflächen in Form eines Balkons die Wohnqualität verbessert. Da die Nachbargebäude Hermannstädter Str. 2 und 4a bereits über Balkone verfügen, ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar und

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

dem Ortsbild der bestehenden Bebauung angepasst. Öffentliche oder nachbarliche Belange werden nicht berührt. Die Abstandsflächen sind eingehalten.

- *Errichtung eines Satteldaches:*

Aus dem Befreiungsantrag geht hervor, dass sich das neu zu errichtende Dach profilgleich der Nachbarliegenschaft Hermannstädter Str. 4a anpasst. Die Ausführung eines Flachdaches wurde bei der Bebauung bisher nicht umgesetzt. Ein Flachdach würde das Ortsbild stören und wäre städtebaulich an dieser Stelle unpassend.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann den beiden Befreiungsanträgen entsprochen werden.

Vorliegend handelt es sich um ein faktisches Mischgebiet. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Wohngebäude zulässig. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.

Die Erschließung bleibt unverändert bestehen und ist somit gesichert.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises wurde ein Antrag auf Ausnahme von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Freilassing in der Fassung vom 09.03.2010 eingereicht.

1955 wurde eine Bäckerei sowie zwei Wohnungen genehmigt. Hierbei handelt es sich um den letztgenehmigten Stand hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen.

Im Jahr 2021 erfolgte eine Nutzungsänderung von der Bäckerei in einen Pflegedienst. Hierbei mussten 5 Stellplätze nachgewiesen werden; 3 Stellplätze für den Pflegedienst sowie je 1 Stellplatz für die beiden Wohnungen. Tatsächlich wurden 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Durch die dritte Wohnung, die entstehen soll, sind grundsätzlich weitere 3 Stellplätze nachzuweisen. Errechnet wird dies anhand der Stellplatzsatzung. Für Mehrfamilienhäuser oder sonstige Gebäude mit Wohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohnung und außerdem 1 Besucherstellplatz je angefangene 3 Wohnungen nachzuweisen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Stellplatzsatzung ist bei einer errechneten Bruchzahl in allen Fällen nach oben aufzurunden. Da die Anzahl von 3 Stellplätzen im Missverhältnis zu einer weiteren Wohnung stehen würde, wurde seitens des Planers ein Antrag auf Ausnahme eingereicht. In diesem wird beantragt den Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze zu begrenzen. Somit würden für die neue Wohneinheit im Dachgeschoss 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Gemäß § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing können Abweichungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Freilassing zugelassen werden. Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass dem Abweichungsantrag entsprochen werden sollte. Der Nachweis von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit ist legitim und kann durchaus vertreten werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau des nach Brand zerstörten und bereits abgebrochenen Dachgeschosses als Vollgeschoss (2. OG) für eine Wohneinheit und Errichtung von Balkonen im 1. OG und 2. OG auf dem Grundstück FlNr. 1772/183, Hermannstädter Str. 4 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

4. Nutzungsänderung von Wohnheim auf Gemeinschaftsunterkunft im 2. OG und drei Räume im EG und von Altenwohnheim auf Gemeinschaftsunterkunft im 3. OG und 4. OG auf dem Grundstück FlNr. 1325, Reichenhaller Str. 75

Stadtratsmitglied Judl war bei den Tagesordnungspunkt 2 und 3 gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt. Nach Wegfall der persönlichen Beteiligung kehrt **Stadtratsmitglied Judl** zu Tagesordnungspunkt 4 auf seinen Sitzungsplatz zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

In der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung am 19.09.2023 wurde für den Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Altenheim auf Wohnheim im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Antragstellerin beabsichtigt nun die Nutzungsänderung von einem Wohnheim in eine Gemeinschaftsunterkunft im 2. Obergeschoss und von drei Räumen im Erdgeschoss sowie die Nutzungsänderung von einem Altenwohnheim in eine Gemeinschaftsunterkunft im 3. und 4. Obergeschoss. Das 5. Obergeschoss ist nicht in Betrieb.

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Aus der Anlage sind folgende Pläne ersichtlich:

- Grundriss EG (**Anlage 1 zu TOP 4**)
- Grundriss 2. OG (**Anlage 2 zu TOP 4**)
- Grundriss 3. OG (**Anlage 3 zu TOP 4**)
- Grundriss 4. OG (**Anlage 4 zu TOP 4**)

Im 2. Obergeschoss sind 18 Zimmer und 3 Wohnungen, im 3. Obergeschoss 15 Zimmer und 3 Wohnungen sowie im 4. Obergeschoss 11 Zimmer und 2 Wohnungen zur Unterbringung von Personen vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung – bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB). Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es handelt sich vorliegend um ein faktisches Mischgebiet. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Unterbringung von Asylbewerbern entspricht einem sozialen Zweck und fügt sich somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.

Bauliche Änderungen gegenüber dem genehmigten Bestand liegen nicht vor, da das Gebäude baulich weder erweitert noch in anderer Weise verändert wird. Das Vorhaben bzw. die Nutzungsänderung fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein.

Die Erschließung bleibt unverändert bestehen und ist somit gesichert.

*Ein ausreichend großer Kinderspielplatz soll auf dem Grundstück errichtet werden (**siehe Anlage 5 zu TOP 4**).*

Gemäß dem vorliegenden Stellplatznachweis sind insgesamt 47 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück bestehen derzeit allerdings 54 Stellplätze. Für die Zimmer und Wohnungen im 2., 3. und 4. Obergeschoss der Gemeinschaftsunterkunft werden keine Stellplätze nachgewiesen, da nach Mitteilung der Regierung von Oberbayern Asylbewerber, anders als Spätaussiedler, regelmäßig nicht über eigene Kraftfahrzeuge verfügen. Seitens der Bauverwaltung kann dem entsprochen werden.

Für die Verwaltung und die Sozialbetreuung stehen entsprechende Stellplätze vor dem Objekt zur Verfügung, die werktags während der Bürozeiten genutzt werden können. Insgesamt sind hierfür 15 Stellplätze vorgesehen.

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Aus dem Gremium wird angemerkt, dass sich daneben der Spielplatz des Werk 71 befinde und dieser stark genutzt werde. Man müsse sich Gedanken machen, wie man dies mit der künftigen Belegung des Reichenhaller Straße 75 regeln wolle.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass man hierzu auch mit der Regierung von Oberbayern in Abstimmung sei. Ziel sei es, dass man eine räumliche Abtrennung schaffe.

Im Ausschuss wird nachgefragt, ob es einen Zeitplan geben würde und ob noch Umbauten erforderlich seien.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass keine größeren Umbauten erforderlich seien und eine baldmögliche Nutzung daher möglich sei.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 25.09.2023 zur Nutzungsänderung von Wohnheim in eine Gemeinschaftsunterkunft im 2. OG und von drei Räumen im EG sowie die Nutzungsänderung von Altenwohnheim auf Gemeinschaftsunterkunft im 3. und 4. OG auf dem Grundstück FINr. 1325/0, Reichenhaller Str. 75 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

5. Informationen und Anfragen

5.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 12.09.2023 – 21.09.2023 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 5.1** beigefügt.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

5.2 Baumaßnahme Reichenhaller Straße - Gehsteighöhe an den Einmündungen

Stadtratsmitglied Oestreich-Grau berichtet davon, dass die Gehsteige an den Einmündungen zu den Nebenstraßen der Reichenhaller Straße so hoch seien, dass sehr hohe Schwellen für die Fußgänger entstehen würden.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass in der Reichenhaller Straße die Feinschicht noch nicht aufgebracht sei. Dies müsse man in der Beurteilung der Bordsteinhöhen und – absenkungen berücksichtigen.

Stadtratsmitglied Oestreich-Grau ergänzt, dass in diesen Bereichen gar keine Absenkungen vorhanden seien. Dies sei eine große Gefahr für Fußgänger und Radfahrer.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert eine Überprüfung zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

5.3 Angefahrene Straßenlaterne in der Josef-Brendle-Straße

Dritter Bürgermeister Hartmann berichtet davon, dass in der Josef-Brendle-Straße eine Straßenlaterne angefahren worden sei und diese nun schief stehen würde. Er wolle wissen, wer hierfür zuständig sei.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass die Straßenlaterne in den Zuständigkeitsbereich der Bayernwerke falle. Die Laterne habe man den Bayernwerken bereits vor geraumer Zeit gemeldet. Man werde aber nochmals nachfragen und darauf hinweisen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

5.4 Sportwettenbüro im Fürstenweg

Stadtratsmitglied S. Standl erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich der Genehmigung des Sportwettenbüros im Fürstenweg.

Frau Ljubec antwortet, dass keine Genehmigung erteilt worden sei, da sich in unmittelbarer Nähe die Montessori-Schule befinde. Der Unternehmer habe nun geklagt. Bis zu einer endgültigen Entscheidung werde der Betrieb vom Gericht geduldet.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 10
vom 10. Oktober 2023
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt
Erster Bürgermeister Hiebl die öffentliche Sitzung um 15:50 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der Sitzung am 16.01.2024 genehmigt.

Freilassing, 03.01.2024
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Stephan Ahne

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.