

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Markus Hiebl

Teilnehmer:

Stadtratsmitglied Julia Albrecht
Stadtratsmitglied Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied Michael Helminger
Stadtratsmitglied Robert Judl
Stadtratsmitglied Franz Krittian

ab 14:19 Uhr
als Vertreter für Christine
Schwaiger

Stadtratsmitglied Manfred Mertl
Stadtratsmitglied Stefanie Riehl
Stadtratsmitglied Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied Maximilian Standl

als Vertreter für Stefan Standl;
ab 14:51 Uhr

Entschuldigt:

Stadtratsmitglied Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied Stefan Standl

Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:

Daniel Beutel, Jennifer Sura, Daniela Virella, Misafere Bajgora, Robert Drechsler,
Vanessa Prechtl

Beginn: 14:02 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. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

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

zugrunde:

1. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" im Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing-Salzburghofen;**
 - A) **Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung);**
 - B) **Satzungsbeschluss**
2. **Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes zur Gründung einer barrierefreien Hausgemeinschaft auf dem Grundstück Flst. Nr. 1316/57, Nocksteinstr. 25**
3. **Informationen und Anfragen**
 - 3.1 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
 - 3.2 **diverse Aufgrabungen im Stadtgebiet**
 - 3.3 **Schaukel am Badylonspielplatz**

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. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl eröffnet um 14:02 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. Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" im Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing-Salzburghofen;**
A) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung);
B) Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat am **11.05.2021** beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1/1, 1/3 (Teilfläche), 1/9, 1/10, 1/11, 5, 7, 8 (Teilfläche), 665/3, 665/4, 665/13 (Teilfläche) sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 49 (Laufener Straße) der Gemarkung Freilassing den Bebauungsplan „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ aufzustellen, um damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines belebten Zentrums für den Stadtteil Salzburghofen zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Freilassing – Salzburghofen“ aus dem Jahr 1997 wurde nur zum Teil umgesetzt und in Teilen überplant. Dazu gehören Bereiche wie die Umgestaltung des Friedhofs mit Urnengräbern, das neue Wohngebiet am Pfarrweg. Für eine Aussegnungshalle im „Hof“ des Pfarrhofs, wie noch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt fehlt der Bedarf.

Zwischenzeitlich wurde das denkmalgeschützte Pfarrhaus veräußert, wobei die Käuferin die Zielsetzung des Denkmalamtes teilt, den Hofcharakter und Pfarrgarten wiederherzustellen. Gleichzeitig soll hier damit auch eine neue Nutzung einhergehen, die nicht kirchlichen Zwecken zuzuordnen ist.

Die Stadt möchte ihrerseits den öffentlichen Bereich zwischen Pfarrgarten und Friedhof zu einem Treffpunkt als Stadtteilmitte für die Bevölkerung entwickeln. Dies bedeutet, die heute vorherrschende Nutzung „Friedhofinfrastruktur“ (Parken, Zugänge, Wirtschaftshof,

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Steinmetz usw.) in seiner heutigen Dominanz etwas zurückzunehmen, um der Zielsetzung einer öffentlichen Fläche für soziale und kulturelle Zwecke im Ort Raum zu geben. Auch für die jetzt privaten Flächen soll eine Wiedernutzbarmachung mit einer zeitgemäßen Nutzung vorgesehen werden. Insgesamt soll das Gesamtgebiet einer Wiederbelebung durch eine starke Nutzungsmischung zugeführt werden.

Dies soll einhergehen mit der Wiederherstellung des Denkmalcharakters im Umfeld der noch verbleibenden Baudenkmalern Pfarrhaus und Pfarrstadel. Dabei soll der ehemalige Hofcharakter durch den Bau eines weiteren Baukörpers revitalisiert werden. Gleichzeitig sollen in den öffentlichen Flächen auf die historische Bedeutung des Orts hingewiesen werden.

Die genannten Ziele weichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Damit liegt nach § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis für eine Bauleitplanung vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Alle Voraussetzungen sind erfüllt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 fand im Zeitraum vom 02.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 statt.

Der Bauausschuss billigte in seiner Sitzung vom **05.04.2022** den Bebauungsplanentwurf und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

A) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ in der Fassung vom 05.04.2022 mit Begründung in der Fassung vom 05.04.2022 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 27.04.2022 bis einschließlich Dienstag, den 31.05.2022 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

1.) 16 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben

1.1) Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

1. Gemeinde Saaldorf-Surheim, Schreiben vom 21.04.2022
2. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25–Luftamt Südbayern, Schreiben vom 13.05.2022
3. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.05.2022
4. Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse, Schreiben vom 25.05.2022
5. Bundespolizeiinspektion Freilassing, Schreiben vom 26.05.2022
6. Gemeinde Ainring, Schreiben vom 21.04.2022
7. Energienetze Bayern, Schreiben vom 20.05.2022

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

1.2) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:

8. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 24.05.2022:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 28.06.2021 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.3.2 G) sowie des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen sei.

Die von uns vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt. Die untere Immissionsschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege waren am Verfahren beteiligt.

An den Planunterlagen wurden aufgrund u.a. deren Stellungnahmen Änderungen vorgenommen. Zwischenzeitlich wurde von der ACCON GmbH eine abschließende schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 05.04.2022 erstellt.

Auf deren Basis wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz in Hinblick auf die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr getroffen, Hinweise bezüglich der Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen aufgenommen und die Begründung ergänzt. Des Weiteren wurden u.a. die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Grünflächen überarbeitet und die Begründung u.a. mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes ergänzt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“, in der vorliegenden Fassung vom 05.04.2022, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch im derzeitigen Verfahrensschritt, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird.

Hinweis

Im Übrigen dürfen wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters nochmals um entsprechende Mitteilung bitten, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich des gegenständlichen Bebauungsplanes angepasst wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Beschluss:

Die genannten zuständigen Fachbehörden wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt, die eingegangenen Hinweise und Anregungen in der Planung berücksichtigt.

Sobald die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorliegt, wird die Regierung davon in Kenntnis gesetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

9. Landratsamt Berchtesgadener Land, Schreiben vom 24.05.2022

AB 321 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt vor allem der Verkehrslärm der westlich vorbeiführenden Laufener Straße ein. Weiter kommt noch der öffentliche Parkplatz im Plangebiet als Verkehrslärmquelle hinzu, der sich inner- und außerhalb des Plangebietes auswirken kann. Der Belang wurde zumindest für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte bereits in der schalltechnischen Untersuchung des IB ACCON GmbH v. 05.04.2022 abgehandelt und Vorschläge für die Begründung und Satzung ausgearbeitet, die in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden. In der Plandarstellung sind die betroffenen Bereiche jedoch nicht dargestellt. Auch sind keine Aussagen ersichtlich, die den Lärm der insbesondere zusätzlich nach Norden hin erweiterten Parkplatzflächen auf die außerhalb des Plangebietes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen betreffen.

Weiter wurde im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung zum Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet bereits der Gewerbelärm orientierend untersucht. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Nutzungen, ggf. unter Berücksichtigung von im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dann noch konkret zu benennenden Auflagen, grundsätzlich möglich sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der schalltechnische Nachweis vor dem Hintergrund der dann konkreten Planungen zu erbringen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ der Stadt Freilassing bestehen aus fachtechnischer Sicht keine grundlegenden Einwände.

Folgende Hinweise, Anregungen, Anmerkungen ergeben sich:

1. Der Belang der an das nördlich des Plangebietes gelegene allgemeine Wohngebiet heranrückenden (öffentlichen) Parkplatzflächen wurde bisher noch nicht gewürdigt und sollte daher noch entsprechend ermittelt bzw. berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass vor allem das letztmals noch vorgesehene Carport als Lärmschutz nun offenbar entfallen ist.

Zu 1.) Beschluss:

Grundlage der schalltechnischen Überprüfung war die Aufteilung und Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des öffentlichen Stellplatzes. Dabei werden die Stellplätze für Friedhof/Kirche in den, der Wohnbebauung am Pfarrweg zugewandten Flächen angeordnet. Die Stellplätze für das geplante Bürgerhaus kommen im zentralen Bereich des öffentlichen Parkplatzes zu liegen. Nach Parkplatzlärmstudie ist Parkplatzlärm auf öffentlichen Stellplätzen, wie privater (gewerblicher) Lärm zu behandeln, wenn eine eindeutige Zuordnung erfolgen kann. Diese dann wie gewerblichen Stellplätze zu beurteilenden Stellplätze werden demnach so zugeordnet, dass maximale Abstände zu den umliegenden Wohnnutzungen gegeben sind. Direkt angrenzend an die Wohnbebauung sind (wie bisher) öffentliche Stellplätze (Friedhof / Kirche) angeordnet.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Aufgrund der öffentlichen Parkplatzflächen ergeben sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze (geringster Abstand zum Parkplatz) der Flur Nr. 665/28 des nördlich des Plangebietes gelegenen allgemeinen Wohngebiets Beurteilungspegel in Höhe von 38,7 / 30,9 dB(A) tags / nachts bei einer Berechnungshöhe von 2,0 m über Grund.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden somit um mehr als 18 dB(A) unterschritten.

Zudem beträgt der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms auf der Laufener Straße an selber Stelle 54,8 / 47,0 dB(A). Durch die öffentlichen Parkplatzflächen ergibt sich damit eine Pegelerhöhung von max. 0,1 dB(A) am kritischen Immissionsort, die unterhalb der Marginalitätsschwelle liegt. Der vorher geplante Carport ist somit nicht mehr erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

2. Bereiche bzw. Fassaden, wo weitergehende Schallschutzmaßnahmen notwendig werden sind auch in der Plandarstellung entsprechend mit einem Planzeichen darzustellen.

Zu 2.) Beschluss:

Die Bereiche bzw. Fassaden an den Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind im Schallschutzgutachten, das Teil der ausgelegten Bebauungsplanunterlagen war, eindeutig verortet. Diese werden zur Klarstellung der Festsetzung D.6 in die Planzeichnung übertragen. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, da sich am begutachteten Sachverhalt keine Veränderungen ergeben. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

3. Fraglich ist hinsichtlich des Belangs Verkehrslärm, ob ein bloßer Verweis auf die (dann zum Zeitpunkt der Bauausführung gültigen) DIN 4109 aus rechtlicher Sicht zur Konfliktbewältigung ausreichend ist, oder ob die konkreten Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen zu benennen sind (bspw. R´w,ges, Lärmpegelbereiche, maßgebliche Außenlärmpegel). Dies sollte von der Stadt Freilassing aus rechtlicher Sicht abschließend geklärt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geklärt werden, ob Verweise in der Bauleitplanung dynamisch gestaltet werden können oder grundsätzlich statisch sein müssen.

Stadtratsmitglied Judl kommt um 14:19 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass diese Vorgehensweise gewählt worden sei, da die Nutzungen des „Bürgerhauses“ noch nicht endgültig festgelegt seien und auch nicht klar sei, zu welchem Zeitpunkt die Realisierung des Vorhabens stattfinden könne.

Im Gremium wird es als wichtig gesehen, die Realisierung nicht zu überstürzen, sondern den Zeitpunkt der Realisierung zu gegebener Zeit ausführlich im Gremium zu diskutieren. Denn dies sei eine Kostenfrage.

Außerdem wird im Gremium hervorgebracht, dass es schade wäre, wenn durch das „Bürgerhaus“ der Umbau der Montagehalle in der Lokwelt als Kulturzentrum wieder weiter nach hinten zurückgestellt würde.

Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Bebauungsplan zur Entwicklung einer neuen Ortsmitte und als Grundstein für einen späteren Bauantrag zur Umsetzung des geplanten Bürgerhauses dienen würde. Zu welchem Zeitpunkt die Umsetzung erfolge, sei hierbei nicht ausschlaggebend. Einer Entwicklung des Kulturzentrums in der Lokwelt würde dies somit nicht entgegenstehen.

Zu 3.) Beschluss:

Die konkreten Vorgaben für eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (erforderliches Schalldämm-Maß) sind abhängig vom vorherrschenden Außenlärmpegel aber auch von der Raumgeometrie und der Nutzungsart des Raumes. Aus diesem Grund werden hierfür die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Lärmpegelbereiche in der schalltechnischen Untersuchung angegeben, im Baugenehmigungsverfahren wird dann anhand der realen Planung der passive Lärmschutz für die Außenbauteile dimensioniert. Zur Klarstellung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Abbildung gemäß dem Schallschutzgutachten in die Abbildung übernommen. Nach Einschätzung des beauftragten Gutachterbüros sind die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung baurechtlich eingeführten Regelwerke maßgebend.

Verweise in der Bauleitplanung können grundsätzlich sowohl statisch als auch dynamisch gestaltet werden. Im Falle gegenständlichen Bebauungsplanes sind z. B. die baurechtlichen Vorschriften als statische Verweise angeführt (z. B. BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung v. ...) während der Verweis auf die DIN in diesem Falle als dynamischer Verweis gestaltet ist. Für die ausreichende Bestimmtheit ist über entsprechende Formulierungen klarzustellen, ob ein statischer oder dynamischer Verweis gewünscht ist. Insbesondere der Schallschutz ist dem Grunde nach dynamisch angelegt, was sogar für Anlagenehmigungen gilt. Es gibt keine Garantie, dass der Betrieb einer Anlage immer so erfolgen darf, wie ursprünglich genehmigt. Insofern stellt hier der dynamische Verweis sicher, dass die Schallschutzbestimmungen zum Zeitpunkt der Planumsetzung zur Anwendung kommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

4. Fraglich ist auch, ob bei den gewerblichen Stellplätzen auch die Fahrwege von den betroffenen Stellflächen bis zur Einfahrt auf die Laufener Straße (östlich von IO4-B), wo dann nach den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung die Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr stattfindet, als Gewerbelärm vollständig, d.h. inkl. Spitzenpegelbetrachtung, betrachtet wurde. Dies sollte mit dem schalltechnischen Ingenieurbüro geklärt werden.

Zu 4.) Beschluss:

Die Fahrtwege der gewerblichen Stellplätze wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens bis zur Einfahrt auf die Laufener Straße betrachtet. Die entsprechenden Weglängen können der Grafik im Anhang der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Für die Beurteilung von kurzfristigen Geräuschspitzen wurden horizontale Mindestabstände gemäß der Parkplatzlärmsstudie zwischen dem Immissionsort und dem Rand des Parkplatzes beim nächstgelegenen Stellplatz angegeben. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

FB 31 Planen, Bauen, Wohnen

Verfahren:

1. Im nordwestlichen Bereich wird ein Teil der Fl.Nr. 665/12, welcher bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet am Pfarrweg“ liegt, durch diese Änderung überlagert werden. Dies sollte zumindest in der Präambel gewürdigt werden. Inwieweit dies weitere Auswirkungen hat bzw. haben kann, sollte nochmals überprüft werden.

Zu 1.) Beschluss:

Im Wohngebiet am Pfarrweg wird das Grundstück Fl.Nr. 665/12 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr sinnvoll, da diese Teilfläche vom sonstigen Friedhofsgebiet durch den geplanten Parkplatz getrennt ist. Insofern erfolgt eine Überlagerung in gegenständlichem Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung. Die Auswirkungen dieser Überplanung wurden überprüft – relevante Auswirkungen sind nicht erkennbar. Die Präambel wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Inhalt:

2. Bzgl. des neuen Gebäudes in der Mitte des Geltungsbereichs gibt es keine verbindliche Aussage zur Nutzung, sondern lediglich in der Begründung ist von einem Bürgerhaus die Rede. Insofern verweisen wir auf Punkt 2 unserer Stellungnahme vom 05.07.2021, welcher uneingeschränkt weiterhin vorgebracht wird. Nur die rechtliche Sicherung einer sozialen bzw. kulturellen Einrichtung würde eine Ausweisung eines MU rechtfertigen. Der Standort ist darüber hinaus bisher städtebaulich in keiner Weise gesichert. Hierfür spricht auch, dass weder der FNP ein MU darstellt (soll noch angepasst werden), noch das ISEK, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu würdigen ist, eine kulturelle Einrichtung darstellt. Es ist daher mindestens eine Sicherung im Bebauungsplan notwendig. Der Begründung in Ziffer III.1.1.1 (letzter Absatz) kann daher nicht gefolgt werden.

Im Gremium wird nachgefragt, warum im Bebauungsplan das Bürgerhaus nicht einfach festgelegt würde, um der Stellungnahme zu entsprechen.

Frau Sura führt auf, dass die künftige Nutzung eines Bürgerhauses noch nicht konkret festgelegt sei. Es sei nur klar, dass ein Bürgerhaus kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen solle. Wenn dies im Bebauungsplan explizit festgelegt würde, müssten auch die geplanten Nutzungen konkret erläutert werden. Dies sei zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht möglich. Zudem müsste eine erneute Auslegung stattfinden, wenn diese Änderung nun noch aufgenommen würde. Aus Sicht der Verwaltung reiche es aus, dass in der Begründung auf das geplante Bürgerhaus verwiesen würde.

Zu 2.) Beschluss:

Die Stellungnahme vom 05.07.2021 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05. April 2022 gewürdigt. Ein urbanes Gebiet besteht gemäß seiner allgemeinen Zweckbestimmung in § 6a Abs. 1 BauGB aus drei Hauptnutzungsarten Wohnen, Gewerbe und sozialen/kulturellen Einrichtungen. Im Geltungsbereich sind derzeit nur zwei der Hauptnutzungsarten vorhanden: Wohnen und Gewerbe. Planungsziel der Stadt ist die Etablierung eines urbanen Gebietes aus den beschriebenen Gründen (s. Begründung S. 30 ff). Der Stadt ist bewusst, dass hierfür noch die Umsetzung der dritten Hauptnutzungsart erforderlich ist. Diese Umsetzung ist in Form eines Bürgerhauses konkret geplant. Eine Realisierung ist möglich in einem dafür vorhandenen und noch unbebauten Baufenster. Das entsprechende Grundstück liegt im Eigentum der Stadt Freilassing. Die Umsetzungsmöglichkeit der städtischen Planungsziele durch die Stadt ist also eigentumsrechtlich gesichert. Über die Festsetzung des urbanen Gebietes ist also gesichert, dass alle drei Hauptnutzungsarten zur Umsetzung kommen müssen. Eine Gliederung des urbanen Gebietes ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

JA **10 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

3. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB) hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm jedenfalls zurechenbaren Konflikte selbst zu lösen. Aufgrund der Vielzahl der noch offenen Punkte zum Immissionsschutz (vgl. Stellungnahme oben) weisen wir darauf hin, dass dieses ggf. verletzt sein könnte. Ob mögliche Forderungen von Schallschutzmaßnahmen in Einzelgenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren dann noch mit dem Bebauungsplan vereinbar sind oder nur unter Anpassung des Bebauungsplans möglich sind, sollte daher bereits aus Gründen der Verfahrensökonomie im Rahmen der Bauleitplanung bedacht werden.

Zu 3.) Beschluss:

Die Punkte aus der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurden gewürdigt und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit vollziehbar. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA **10 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

4. Da in einem qualifizierten Bebauungsplan grundsätzlich Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich sind, empfehlen wir aufgrund der o.g. Stellungnahme des AB 321 Immissionsschutz dringend durch textliche Festsetzung die Forderung der Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung – auch bei etwaigen Genehmigungsfreistellungsverfahren. Ob dies auf bestimmte Vorhaben beschränkt werden kann, sollte mit der Fachstelle Immissionsschutz abgestimmt werden.

Zu 4.) Beschluss:

Die Festsetzungen D.I.6.1.2 und D.I.6.1.3 mit den Forderungen nach nachgelagerten Schallschutzgutachten beziehen sich auf die „Bauvorlage“ bzw. das „bauordnungsrechtliche Verfahren“. Mit beiden Begriffen ist auch das Genehmigungsfreistellungsverfahren umfasst. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich. Die Festsetzung wird dennoch klarstellend ergänzt. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA **10 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

5. Geplant sind offenbar zwei Baugebiete, getrennt durch die Verkehrsfläche des Pfarrwegs. Wir empfehlen eine Bezeichnung als MU 1 und MU 2.

Zu 5.) Beschluss:

Es handelt sich um ein urbanes Gebiet, das aus zwei Teilflächen besteht. Sämtliche Festsetzungen und auch Erläuterungen in der Begründung beziehen sich auf das urbane Gebiet in seiner Gesamtheit. Eine Bezeichnung MU1, MU2 suggeriert, dass hier unterschiedliche urbane Gebiete vorliegen. Dies ist nicht der Fall. Die vorgeschlagene Bezeichnung ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

6. Die Baugrenzen sind sehr eng gefasst. Damit diese eingehalten werden können, sollten sie auf dem Grundstück eingemast werden.

Zu 6.) Beschluss:

Die Baugrenzen werden klarstellend vermaßt. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

7. Es wird empfohlen, die Freiflächengestaltung für den historischen Pfarrgarten auch mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Zu 7.) Beschluss:

Der Hinweis durch Text wird ergänzt. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

8. In Teil D.I.2.1 sollte bzgl. der Überschreitungsmöglichkeit um 225% auf die Kappungsgrenze von 0,8 verwiesen werden (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Gremium wird auf das evtl. Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer etc. verwiesen.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Frau Sura erklärt, dass dies im Bebauungsplan entsprechend geregelt sei.

Zu 8.) Beschluss:

Die Begründung führt unter III.1.1.2, S.34 aus, dass mit der Überschreitung um 225 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 eine Gesamt-GRZ von 0,72 resultiert, die Kappungsgrenze von 0,8 also eingehalten ist. Ein zusätzlicher Verweis in den Festsetzungen durch Text ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

9. Die Festsetzung „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“ ist im Vergleich zum Planstand 04.05.2021 im nun vorliegenden Entwurf nicht mehr im Teil A enthalten, jedoch noch in Teil B abgedruckt. Sollte eine Ausweisung einer solchen Fläche nicht mehr weiterverfolgt werden, sollte sie auch aus Teil B entfernt werden.

Stadtratsmitglied Albrecht verlässt um 14:46 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Zu 9.) Beschluss:

Der Einwand ist korrekt: im Zuge der Überarbeitung wurde die Entfernung der Gemeinschaftsstellplätze auch aus der Planlegende (Teil B) übersehen. Der Legendenpunkt wird redaktionell gestrichen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

10. Eine Festsetzung von Bäumen „zu erhalten“ außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtlich nicht möglich. Insofern wäre für die Bäume außerhalb des Geltungsbereichs ein entsprechender Punkt im Teil C aufzunehmen.

Zu 10.) Beschluss:

Der Einwand ist korrekt, die Bäume nördlich des Parkplatzes wurden dargestellt, um aufzuzeigen, dass mit der Parkplatzerweiterung der vorhandene alleearartige Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Die Bäume außerhalb des Geltungsbereiches werden klarstellend den Hinweisen durch Planzeichen zugeordnet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Abstimmungsergebnis:

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

Redaktionell:

11. Das Planzeichen „öffentliche Parkfläche“ weicht im Teil A von Teil B ab.

Zu 11.) Beschluss:

Das technische Problem wird redaktionell behoben.

Abstimmungsergebnis:

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

12. Es wird angeregt zu prüfen, ob Eigentums- bzw. Rechtsverhältnisse richtig dargelegt sind (vgl. z.B. Begründung 3.2: Pfarrstadel Pachtvertrag?)

Zu 12.) Beschluss:

Die Prüfung der Eigentums- bzw.- Rechtsverhältnisse ist erfolgt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

FB 33 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit dem angepassten bzw. geänderten Bebauungsplanentwurf „Historischen Stadtteilmitte Salzburghofen“ Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Grünordnungsplan sind verpflichtend umzusetzen.

Beschluss:

Die festgesetzten Maßnahmen werden umgesetzt. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten

Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Traunstein wird nochmals verwiesen. Mit den Ausführungen zum Thema Altlasten besteht Einverständnis.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FB 41 Gesundheitswesen

Es erfolgt keine Äußerung

FB 23 Straßenverkehrswesen

Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.

AB Z 25 Liegenschaften

Von Seiten des Fachbereichs Z 2 erfolgt nach Abstimmung mit Z 5 keine Stellungnahme. Soweit die Kreisstraße BGL 2 betroffen sein sollte, erfolgt ggf. eine Stellungnahme unmittelbar durch das StBA Traunstein.

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Fachbereiche Gesundheitswesen, Straßenverkehrswesen und Liegenschaften werden zur Kenntnis genommen.

Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft

Stadtratsmitglied Albrecht kehrt um 14:51 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Stadtratsmitglied M. Standl kommt um 14:51 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, dem Schutz von Klima und Natur aber auch im Rahmen der Ver- und Entsorgungssicherheit als Teil der Daseinsvorsorge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zwingend anzuwenden. Insoweit stellt die Begründung unter Ziffer 3.1 (Seite 45) einen Ausfall dar.

Dies manifestiert sich auf Seite 50 der Begründung, wenn von „Versorgungsketten der Stadt“ gesprochen wird und zudem das tatsächliche Bewirtschaftungssystem nicht korrekt dargestellt wird. Insgesamt zeigt der erste Abschnitt der Seite 50 dass die abfallrechtlichen Bedürfnisse und Belange nicht hinreichend bekannt sind oder im Planungsverfahren gewürdigt wurden, insbesondere mit Blick auf die sogenannten

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Pflichttonnen (!) der kommunalen Abfallwirtschaft. Für das Plangebiet ergeben sich aber die abfallrechtlichen Herausforderungen insbesondere im Rahmen der Umsetzungsplanung. Insoweit bitten wir um Ergänzung/Änderung der Hinweise zum Bebauungsplan, z.B. unter Ziffer 1 der Hinweise:

„Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die ~~kommunalen~~ städtischen Satzungen, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden. Darüber hinaus sind unter anderem die Bestimmungen zur kommunalen Abfallwirtschaft im Rahmen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Berchtesgadener Land (Abfallwirtschaftssatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.“

Beschluss:

Die Hinweise durch Text sowie die genannten Passagen in der Begründung werden redaktionell geändert. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Untere Denkmalschutzbehörde

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ keine Einwände erhoben. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat sich gegenüber der Stadt Freilassing mit Schreiben vom 09.05.2022 bereits denkmalfachlich geäußert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8030 Verkehrsmanagement

Zum aktuellen Planungsstand werden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.

8030 Klimaschutzmanagement

Zum aktuellen Planungsstand werden weder Anregungen noch Hinweise vorgebracht.

Beschluss:

Die Stellungnahmen der Fachbereiche Verkehrsmanagement und Klimaschutzmanagement werden zur Kenntnis genommen.

10. Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben vom 10.05.2022

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben unter Umständen im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der Bundesstraße B 20

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die Stellungnahme vom 07.06.2021 des Staatlichen Bauamtes Traunstein ist zu beachten.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 07.06.2021 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05. April 2022 gewürdigt. Dort wurde beschlossen, dass die Straßenlärmemissionen der Stadt bekannt sind und durch ein Gutachterbüro fachlich untersucht wurden. Erstattungen von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht geltend gemacht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

**JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.05.2022

Wir begrüßen den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG in den Hinweisen durch Text. Wir empfehlen jedoch diese Passage, die nur in Zusammenhang mit Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG Sinn macht, zu streichen:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die genannte Passage wird redaktionell aus den Hinweisen durch Text gestrichen. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Eine erneute Auslegung im Sinne von §4a BauGB wird damit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

**JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen**

12. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.05.2022

Mit E-Mail vom 19.04.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Berchtesgadener Land (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die untere Naturschutzbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt, die Rückmeldungen entsprechend berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

13. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 16.05.2022

Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" der Stadt Freilassing zuletzt mit Schreiben Az.: 3-4622-BGL Frl-14051/2021 vom 24.06.2021 im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung Stellung genommen.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unserer Stellungnahme wurden sinngemäß sowohl im textlichen als auch im planerischen Teil der nun vorliegenden Entwurfsfassung vom 05.04.2022 berücksichtigt, weitere Ergänzungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 24.06.2021 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05. April 2022 gewürdigt. Neue Erkenntnisse liegen nicht vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

14. Wildes Bayern e.V., Schreiben vom 01.06.2022

Grundsätzlich haben wir keine Einwände zu den Planungen, wie sie den mitgelieferten Unterlagen dargestellt wurden. Wir begrüßen jedoch ausdrücklich klimaeffizientes und naturfreundliches Bauen.

Bei der Planung von Gärten und Parks begrüßen wir eine Insektenfreundliche Gartengestaltung. Stellflächen und öffentliche Gebäude sollen mit PV Anlagen versehen, bzw. überständert werden. Bei Holzbauten sollte auf Herbizide sowie insektengiftige Holzschutzmittel verzichtet werden. Wir fordern ausdrücklich Ausgleichsmaßnahmen, indem naturschutzfachlich wertvolle Offenlandflächen aufgenommen werden, bzw. ein adäquater Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird.

Bei der Planung von Glasflächen ist auf die Minimierung von Vogelschlag zu achten. Um Kollisionen effektiv zu verhindern, müssen transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Für den Bau ist deshalb die Nutzung von halbtransparenten Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas sinnvoll. Die gesamte Glasfläche kann außerdem markiert werden und die freien Stellen zwischen den Markierungen dürfen nicht größer als eine Handfläche sein. Eine außenseitige Anbringung reduziert Spiegelungen. Dauerhaften Schutz bieten geprüfte Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund, wie beispielsweise Punkte, Raster, Buchstaben, filigrane Kunstwerke oder Werbegrafiken. Diese können während der Herstellung mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht oder nachträglich als Folien aufgeklebt werden. Leichte Abweichungen könnten jedoch große Wirkungen haben, weshalb die Zuziehung von Fachleuten bei der Gestaltung essentiell ist. Geeignete Farben sind rot oder orange und vertikale Linien sind effektiver als horizontale. Bei starkem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden. Generell sollten die Gläser entspiegelt sein und maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad haben. (Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag bietet das Landesamt für Umweltschutz unter diesem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)

Wir begrüßen außerdem die Berücksichtigung von Trittsteinbiotopen für Tier- und Pflanzenarten in den Siedlungsräumen. Private Gärten stellen solch essenzielle Trittsteine und Wanderwege dar und bieten neben Lebensraum sowie Nahrungsquellen auch die Möglichkeit der Ausbreitung in der Landschaft. Durch die Bepflanzung der Gärten mit heimischen Arten können beispielsweise Vögel und Insekten Nahrung finden. Reisig- oder Laubhaufen spielen als Habitate für Tiere ebenso eine wichtige Rolle, als auch Flächen mit blühenden Kräutern und Gräsern. Eine Fassadenbegrünung ist zudem förderlich.

Negative Auswirkungen von künstlichem Licht in der Nacht wurden bereits sowohl für tag- als auch für nachtaktive Insekten nachgewiesen, Deshalb ist es beim Bau sinnvoll auf die Beleuchtung zu achten, um eine Insekten freundliche Fassadengestaltung zu erreichen. Diese kann zum Beispiel durch die Wahl einer niedrigen Beleuchtungsstärke und Lichtdichte, einer geeigneten Abstrahlungsgeometrie, einer geeigneten Lichtfarbe, komplett geschlossenen staubdichten Leuchten oder durch Beschränkung der Beleuchtungszeit bewerkstelligt werden. In naturnahen, schützenswerten Nachtlandschaften ist eine maximale Leuchtdichte von 1 - 2 cd/m² ratsam. Bei kleineren Flächen unter 10 m² in urbanen Bereichen können bis zu 100 cd/m² zugelassen werden,

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

bei größeren Flächen über 10 m² jedoch nur eine maximale Leuchtdichte von maximal 5 cd/m². Leuchtpunkte und -flächen der privaten oder gewerblichen Beleuchtung dürfen nicht das Maximum der erforderlichen Beleuchtungsstärke der öffentlichen Beleuchtung überschreiten. Die Abstrahlung des Lichtes in den Himmel ist für sämtliche Außenbeleuchtungen so gering wie möglich zu halten. In naturnahen Räumen ist diese auf null Prozent (ULR = 0) zu begrenzen. Horizontal abgestrahltes Licht sollte ebenfalls vermieden werden. Zudem ist die Auswahl der geeigneten Lichtfarbe bei Außenbeleuchtungen bedeutend. Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) sollte vermieden werden. Weiters ist die Betrachtung der Lichtfarbe immer nur im Kontext mit der Beleuchtungsstärke und der Abstrahlungsgeometrie sinnvoll.

(Einen Leitfaden für eine nachhaltige Außenbeleuchtung bietet das Bundesamt für Naturschutz unter diesem Link: <https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruestung-von>)

Beschluss:

Die Errichtung von PV-Anlagen muss in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich – in gesetzlich geschützte Flächen wird nicht eingegriffen. Dies ist so mit der unteren Naturschutzbehörde, die im Verfahren beteiligt war, abgestimmt.

Zur Abwehr der Gefahr von Vogelschlag ist bereits ein Hinweis durch Text vorhanden. Die Vorschläge zu Trittsteinbiotopen betreffen v. a. Privatgärten. Mit dem Erhalt des Extensivgrünlands sowie der Gehölze fungiert der Geltungsbereich jedoch bereits als Trittstein.

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung bzw. zur Insektengefährdung durch Lampen sind Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan enthalten.

Die Stellungnahme wird insofern zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

15. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 24.05.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Stadt Freilassing möchte für den Ortsteil Salzburghofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Nutzungsvielfalt schaffen sowie der Bau eines Bürger- und Vereinshauses ermöglichen. Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgelegt. Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Beschluss:

Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes, das ausdrücklich auch gewerbliche Nutzungen fordert werden die vorhandenen Betriebe gesichert. Die Emissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung begutachtet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

16. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 25.05.2022

Mit dem Schreiben vom 20. Mai 2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 20. Mai 2021 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 05. April 2022 gewürdigt. Neue Erkenntnisse liegen nicht vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

2.) Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2022 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

2. Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes zur Gründung einer barrierefreien Hausgemeinschaft auf dem Grundstück Flst. Nr. 1316/57, Nocksteinstr. 25

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

Für das Grundstück FlstNr. 1316/57, Nocksteinstr. 25, wurde für die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zur Gründung einer barrierefreien Hausgemeinschaft ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht (**Anlage 1 zu TOP 2 Lageplan**).

Das Baugrundstück hat eine Fläche von 625 m² und ist bereits mit einem Wohnhaus mit einer Grundfläche von 94 m² überbaut. Mit dem geplanten Anbau mit einer Grundfläche von 98 m² beträgt die überbaute Fläche insgesamt 192 m².

Das bestehende Gebäude mit Satteldach hat eine Länge von 10 m und eine Breite von 9,5 m.

Der Anbau an das bestehende Gebäude ist mit einer Länge von 11 m und einer Breite von 8 m geplant. Die Dachform soll wie beim bestehenden Gebäude ein Satteldach sein (**Anlage 2 zu TOP 2 Eingabeplan: Grundrisse und Anlage 3 zu TOP 2 Eingabeplan: Ansichten und Schnitte**).

Das bisherige Wohnhaus soll künftig nach der Leitlinie „Wohnen gegen Hilfe“ genutzt werden: Die Bewohner*innen ohne Behinderung sollen mietfrei/mietgeminert in der Wohngemeinschaft wohnen. Im Gegenzug verpflichten sich diese Bewohner den Menschen mit Behinderungen im Alltag ein Partner zu sein, der ihnen bei der Lebensführung im Alltag assistierend zur Seite steht.

Es ist angedacht, dass fünf Hausbewohner mit einer geistigen Behinderung und vier Hausbewohner ohne Behinderung in der Hausgemeinschaft zusammenleben.

Das bestehende Gebäude soll wie folgt genutzt werden:

Im Erdgeschoss stehen der Hausgemeinschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung eine Küche mit angeschlossenen Ess- und Wohnbereich zur Verfügung.

Im Obergeschoss sind zwei Appartements vorgesehen.

In den bisher nicht ausgebauten Dachgeschossräumen (Speicher) sollen künftig ein Dienstzimmer sowie ein weiteres Appartement untergebracht werden.

Im geplanten Anbau ist folgende Nutzung geplant:

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sollen jeweils zwei Appartements untergebracht werden.

Jedes Appartement verfügt über eine angeschlossene Nasszelle.

Im Keller des bestehenden Gebäudes sind neben Kellerräumen die Technikräume vorgesehen. Es ist eine Pelletsheizung geplant.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Der neue Anbau soll nicht unterkellert werden.

Es werden insgesamt vier Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuhofham“, in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung (rechtskräftig seit 29.03.2011). Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich Art der Nutzung, Gebäudetiefen, Dachneigungen und –überstände, Baugestaltung, Stellplätze sowie Gestaltung des Grundstücks werden eingehalten.

Jedoch werden das Maß der baulichen Nutzung und die Vorgaben des Versatzes bei zusammengebauten Gebäuden nicht eingehalten.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.

Gemäß Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugrundstück mit 0,28 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,50 festgesetzt. Für den vorliegenden Bauantrag wird die GRZ um 9,6 % auf 0,3 und die GFZ um 7,6 % auf 0,538 überschritten.

Zur Umsetzung des geplanten Wohnkonzepts ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes für eine sinnvolle Zahl von Bewohnern in einer bestimmten Größe unabdingbar. Aufgrund der zukunftsorientierten Planung für ein lebenslanges Wohnen für Menschen mit Behinderung im geplanten Wohnhaus sind in den Privaträumen ausreichend Flächen für die Unterbringung von persönlichen Gegenständen vorzusehen.

Beispielsweise können altersbedingt z. B. auch Hilfen zur Mobilität (Rollator) notwendig werden, die Stellflächen in den eigenen Zimmern beanspruchen. Gemeinsam nutzbare Lagerflächen stehen im Wohnhaus hierfür nicht zur Verfügung.

Eine ausreichende Dimensionierung der Sanitärräume und Flure ist in diesem Zusammenhang ebenfalls unabdingbar.

Hieraus resultieren die im Vergleich zum B-Plan leicht erhöhte Maßzahlen der baulichen Nutzung.

2.

Gemäß Bebauungsplan darf die Länge eines Einzelgebäudes max. 16 m betragen. Längere Gebäude sind zu staffeln, wobei ein Versatz von mindestens 2 Metern entstehen muss.

Zur Umsetzung des geplanten Wohnkonzepts sind Bestandsgebäude und Neubau zwingend als eine gemeinsame Einheit mit einem Eingang und einer internen Erschließung zu betrachten. Ein zu großer Versatz von zwei Metern führt gerade im Dachgeschoss dazu,

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

dass der für Rollstuhlfahrer zwingend in ausreichender Breite notwendige Erschließungsflur im Vergleich zum Bestandsgebäude so weit nach innen rutschen würde, dass hier ein nach dem Wohnkonzept notwendiges Zimmer nicht mehr eigenständig nutzbar ist und verloren geht. Die städtebauliche gewünschte Zäsur für zu lange Gebäudeformen bleibt auch durch einen deutlichen Versatz von 1,50 m gegeben, die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zur Gründung einer barrierefreien Hausgemeinschaft soll ein nicht unerheblicher Beitrag zur inklusiven Entwicklung der Gesellschaft geleistet werden.

Die Anzahl der notwendigen und nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) herzustellenden Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf (Zuordnung zu einer Verkehrsquelle) zu ermitteln, die als Anlage der Stellplatzsatzung zugrunde liegt.

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze kann anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Freilassing keine Verkehrsquelle herangezogen werden. Für Verkehrsquellen, die in der Anlage zur Stellplatzsatzung nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen, die in der Anlage aufgeführt sind, zu ermitteln.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zur Gründung einer barrierefreien Hausgemeinschaft sollen vier Stellplätze errichtet werden. Aus Sicht der Bauverwaltung ist damit die Erfüllung der Stellplatzpflicht gegeben.

Die Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag erteilt werden.

Seitens des Gremiums wird das geplante Vorhaben sehr begrüßt, da hierdurch Inklusion gelebt würde und Menschen mit Beeinträchtigung in die Mitte der Bevölkerung gebracht würden.

Aus diesem Grund habe man im Gremium auch keine Bedenken bzgl. der notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan. Diese seien aufgrund der Anforderungen an ein solches Wohnprojekt auf jeden Fall gerechtfertigt.

Es wird auch ein Lob an die Verwaltung für die Ausarbeitung ausgesprochen, da so der Realisierung dieses Projekts nichts mehr im Wege stehen würde.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass in der Böhmerwaldstraße schon einmal ein ähnliches Projekt geplant gewesen sei und es wird nach dem Sachstand gefragt.

Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass dies momentan nicht mehr im Raum stehen würde bzw. keine neuen Erkenntnisse bekannt seien.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- öffentlich -

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 20.06.2022, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 23.09.2022, zur Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes zur Gründung einer barrierefreien Hausgemeinschaft auf dem Grundstück FlstNr. 1316/57, Nocksteinstr. 25, 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 12.09.2022-04.10.2022 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 diverse Aufgrabungen im Stadtgebiet

Stadtratsmitglied Hasenknopf würde gerne wissen, wie lange die momentane Situation hinsichtlich diverser Aufgrabungen im Stadtgebiet noch andauern würde. Herr Hasenknopf nennt hier insbesondere die derzeitigen Arbeiten in der Augustiner Straße und im Fürstenweg.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass Aufgrabungen vor allem bzgl. des Breitbandausbaus stattfinden würden und sichert eine Auskunft über die angesprochenen Arbeiten zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

3.3 Schaukel am Badylonspielplatz

Stadtratsmitglied Hasenknopf bittet darum, die Schaukel am Badylonspielplatz zu ölen.

Erster Bürgermeister Hiebl sichert dies zu.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 9
vom 12. Oktober 2022
- 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 08.11.2022 genehmigt.

Freilassing, 02.11.2022
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.