

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:02 Uhr
Stadtratsmitglied	Robert Judl	ab 15:03 Uhr
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	als Vertreter für Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Manfred Mertl	ab 15:36 Uhr
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied                      Christine Schwaiger

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

Daniel Beutel, Daniela Virella, Sabina Ljubec, Peter Egger, Robert Drechsler, Nadine Karg,  
Vanessa Prechtl

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:27 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. 1  
vom 17. Januar 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 29.11.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
- 2. Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung des Sparkassengebäudes auf dem Grundstück FlstNr. 258/0 in der Münchener Str. 1**
- 3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 1764/16, Sägewerkstr. 1**
- 4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbeobjektes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/4, Egerländer Str. 2**
- 5. Bauantrag zum Umbau einer VR-Bank Filiale auf dem Grundstück FlSt Nr. 257/0; Münchener Str. 2**
- 6. Geschwindigkeitsmessungen an der Staufen-, Petersweg, Ludwig-Zeller-, Reichenhaller-, Bahnhof-, Siebenbürger-, Eichendorff-, Watzmann-, Heideweg, Vinzentius- und Dachsteinstraße; Bekanntgabe der Ergebnisse**
- 7. Informationen und Anfragen**
  - 7.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**
  - 7.2 Bekanntgabe 30er Bereich Laufener Straße - Höhe evang. Kindertagesstätte; Anschaffung zusätzliches Geschwindigkeitsanzeigerät (Anfrage BUEA 20.09.22)**
  - 7.3 E-Tankstelle am Badylon**
  - 7.4 Erweiterung des Stadtarchivs**

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. 1  
vom 17. Januar 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 8 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

**Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**                **8 Stimmen**  
**NEIN**           **0 Stimmen**

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| <p><b>1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 29.11.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b></p> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 29.11.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**                **8 Stimmen**  
**NEIN**           **0 Stimmen**

- |  |
|--|
| <p><b>2.        Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung des Sparkassengebäudes auf dem Grundstück FlstNr. 258/0 in der Münchener Str. 1</b></p> |
|--|

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15:02 Uhr zur Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Stadtratsmitglied Judl** kommt um 15:03 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

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

Die Antragsteller haben einen Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Aufstockung des bestehenden Sparkassengebäudes eingereicht (siehe **Anlage 1 zu TOP 2** – Lageplan).

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Der Zwischenbau im 1. Obergeschoss soll abgebrochen werden. Des Weiteren ist vorgesehen, dass das Dachgeschoss am Hauptbau abgebrochen und ersetzt werden soll. Als weitere bauliche Maßnahme ist die Aufstockung im 4. Obergeschoss mit einem Penthouse zu Wohnzwecken geplant. Die bestehenden Büroflächen im 1. und 2. Obergeschoss sollen zu Wohnflächen umgenutzt werden.

Im Erdgeschoss wird die Kundenhalle für die Bankkunden erneuert (siehe **Anlage 2 zu TOP 2** – Plan Grundrisse). Im 1. Obergeschoss sollen Räumlichkeiten für eine integrierte Wohngruppe sowie Büroräume für die Bank entstehen. Des Weiteren sind im 2. und 3. Geschoss jeweils fünf Wohnungen und im 4. Geschoss drei Wohnungen geplant. Das 4. Geschoss ist als Staffelgeschoss mit einem Flachdach vorgesehen (siehe **Anlage 3 zu TOP 2** – Plan Schnitte und Ansichten).

Nachfolgende Frage soll dazu im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens beantwortet werden:

*„Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegenden Plänen hinsichtlich Höhenentwicklung und Baumasse bei Beurteilung nach § 34 Abs. 3a BauGB städtebaulich vertretbar?“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück FlstNr. 258/0, Münchener Str. 1, befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

1.

Somit beurteilt sich zunächst die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 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.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist. Im Mischgebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude regulär zulässig.

Jedoch wird das Maß der baulichen Nutzung bei der Höhenentwicklung überschritten. Das geplante Vorhaben fügt sich im Hinblick auf die Höhe, hier Firsthöhe von 18,80 m bzw. einer Brüstungshöhe von 16,18 m, nicht in die umliegende Bebauung ein. Zudem ist in der umliegenden Bebauung kein Referenzobjekt betreffend der Kubatur vorhanden.

Es lässt sich feststellen, dass die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind und das Vorhaben sich somit nicht in die nähere Umgebung einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen könnte nicht erteilt werden.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

2.

Gemäß § 34 Abs. 3 a kann **jedoch** vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
  - a. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
  - b. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecke dienenden Gebäudes oder
  - c. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(In den Fällen der Nummer 1 Buchstabe b und c **kann darüber hinaus** vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, § 34 Abs. 3 a Satz 3 BauGB.)

2.1

Die Antragsteller beabsichtigen für das zulässigerweise errichtete Verwaltungs- und Wohngebäude am Salzburger Platz eine umfassende bauliche Veränderung. Mit dem Umbau ist neben der Neugestaltung der Fassaden eine grundlegende Umgestaltung der inneren Gebäudestruktur zu Gunsten der Bankkunden mit einer neuen Kundenhalle sowie Büros im Erdgeschoss und weitere Büro- und Wohnflächen für eine integrative Wohngruppe im 1. Obergeschoss geplant. Das 2. Geschoss soll von bisher als Büro- bzw. Praxisräumen zu Wohnungen umgenutzt werden. Hier sollen fünf Wohnungen entstehen. Im 3. Geschoss waren bislang zwei Wohnungen genehmigt. Es sind nunmehr fünf Wohnungen geplant. Das Gebäude soll um ein 4. Geschoss mit drei Wohnungen erweitert werden.

Die erste Voraussetzung gem. § 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 1 Buchstaben b und c BauGB ist aus Sicht der Bauverwaltung erfüllt.

2.2

Des Weiteren ist zu klären, ob das geplante Vorhaben städtebaulich vertretbar (§ 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 2 BauGB) ist.

2.2.1

Mit den eingereichten Antragsunterlagen wird begründet, dass die geplante Umgestaltung und Erweiterung des Gebäudes städtebaulich vertretbar ist (siehe **Anlage 4 zu TOP 2** – Begründung der städtebaulichen Vertretbarkeit).

Zum einen wird im Hinblick auf die **Stadtentwicklung** erläutert, dass mit dem Vorhaben die Anregungen aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sowie des Masterplans Innenstadt der Stadt Freilassing in Bezug auf das Schließen und Stärken

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

räumlicher Kanten sowie das Herstellen städtebaulicher Akzente am Salzburger Platz als Tor zur Stadt bzw. zur Hauptstraße umgesetzt werden sollen.

Die nach hinten fliehenden Dachkanten sowohl der Vordächer als auch der Dachflächen des Hauptdaches sollen entfallen. Der Baukörper wird durch die Umgestaltung kräftiger, aber auch ruhiger gestaltet. Die Platzkanten sollen durch diese Umgestaltung betont werden. Das Gebäude soll nach der Umgestaltung als Stadtbild-prägendes Element am Salzburger Platz einen deutlichen städtebaulichen Akzent setzen. Dieser kann als Auftakt zu einer zukünftigen Weiterentwicklung dieses Platzes gesehen werden. Die Wirkung des Salzburger Platzes als Tor zur Stadt soll, bei Wahrnehmung aus Richtung Salzburg kommend, durch den Umbau deutlich verbessert werden. Die gegenüber dem Bestand erweiterte Kubatur des Gebäudes soll vom Betrachter nicht als wesentlich wahrgenommen werden (siehe **Anlage 5 zu TOP 2** – Darstellung Vogel- und Normalperspektive Bestand VR-Bank).

Das geplante Gebäude wirkt als architektonischer Ankerpunkt am Salzburger Platz, ohne die Dimensionen der umgebenden Bebauung zu sprengen.

In der Begründung zum Nachweis der städtebaulichen Vertretbarkeit wird zudem eine mögliche Weiterentwicklung des Stadtbildes anhand einer eventuellen zukünftigen Bebauung aufgeführt. Diese stellt eine perspektivische Darstellung des Salzburger Platzes mit dem geplanten Gebäude der Sparkasse sowie der angedachten massiven Bebauung im Bereich der VR-Bank dar (siehe **Anlage 6 zu TOP 2** – Darstellung Vogel- und Normalperspektive Projekt VR-Bank).

Diese Darstellung kann aus Sicht der Bauverwaltung jedoch nicht herangezogen werden, da das geplante Projekt der VR-Bank nicht weiterverfolgt wird. Etwaige Planungen zum Neubau der VR-Bank wurden in der Vergangenheit vorgestellt und fanden im Gremium keine Mehrheit.

Zudem wird eine Machbarkeitsstudie für den Salzburger Platz erstellt, um die städtebauliche Entwicklung des Salzburger Platzes zu konkretisieren.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit sind aus Sicht der Bauverwaltung lediglich bestehende Gebäude maßgebend.

### 2.2.2

Zum anderen wird im Hinblick auf die **Nutzungsintensität** des Baugrundstücks erläutert, dass die zusätzlich erforderlichen **Stellplätze** auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden können.

Aus der vorgelegten Stellplatzberechnung lässt sich entnehmen, dass insgesamt 60 Stellplätze für das geplante Vorhaben nachzuweisen sind.

Die Frage des Vorbescheids zielt nicht auf die Stellplätze ab. Die Prüfung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze und deren Nachweis bleibt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

**Zur Erschließung:**

Die **Zufahrt** soll gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.

Mit der geplanten Erweiterung bzw. Nutzungsänderung des Gebäudes soll es zu **keiner Mehrung des Verkehrs** kommen. Durch eine Verlagerung der Geschäftstätigkeit der Bank auf digitale Kommunikationsmittel und durch eine wenig verkehrsintensive Wohnnutzung im Gegensatz zur bisherigen verkehrsintensiven Büronutzung im 1. Obergeschoss (bisher Kundenberater) wird mit weniger Zu- und Abfahrten gerechnet. Einhergehend soll damit eine (teilweise bereits in den letzten Jahren umgesetzte) Reduzierung der Mitarbeiterzahl der Bank erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass der aus der zusätzlichen Wohnfläche resultierende Verkehrszuwachs durch die Verringerung des Kundenverkehrs der Bank ausgeglichen wird.

**Zur Höhenentwicklung:**

Hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Baumasse wird ausgeführt, dass sich die Grundfläche gegenüber dem genehmigten Bestand nur geringfügig erweitert (baulicher Rettungsweg, ca. 10 m<sup>2</sup>). Gegenüber der bestehenden Firstlinie ist das zusätzliche Geschoss ca. 2,00 m höher und als Staffelgeschoss von der Straße aus kaum wahrnehmbar. Die vorgesehene Gebäudehöhe mit 18,80 m übersteigt die höchsten Bauten der Umgebung (Laufener Str. 1, Münchener Str. 6) um ca. 1,20 m bis 1,40 m (siehe **Anlage 7 zu TOP 2** - Abwicklung Haupt- und Laufener Straße)

Durch den Rückbau des zwischen den Anwesen Hauptstr. 2 und Münchener Str. 1 gelegenen Zwischenbaus im 1. Obergeschoss werden die beiden Baukörper deutlicher als bisher getrennt und wirken dadurch weniger mächtig.

Im Rahmen der Antragsprüfung wurde Herr Prof. Schirmer beteiligt. Es liegen zwei Stellungnahmen vor (siehe **Anlage 8 zu TOP 2** – Stellungnahme Prof. Schirmer eingegangen am 01.09.2022 und siehe **Anlage 9 zu TOP 2** – Stellungnahme von Prof. Schirmer eingegangen am 15.11.2022).

Insgesamt kommt Herr Prof. Schirmer zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus städtebaulicher Sicht begrüßt wird. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll die künftige Höhenentwicklung am Salzburger Platz untersucht werden. Er geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon aus, dass es mit der geplanten Aufstockung des Gebäudes zu einer städtebaulichen Störung kommen wird. Die vorgesehene Kubatur erscheint s. E. an dieser Stelle vertretbar. Die formulierte Bereitschaft zur intensiven Abstimmung der Gestaltung des Sockelvorbaus sowie der Fassade mit der Stadt Freilassing und deren städtebaulichen Beratern wird ausdrücklich begrüßt und ist für das weitere sanierungsrechtliche Einvernehmen eine zwingende Voraussetzung.

Die zweite Voraussetzung gem. § 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 2 BauGB ist aus Sicht der Bauverwaltung erfüllt.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

2.3

Die dritte Voraussetzung ist, dass das geplante Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aus den Antragsunterlagen lässt sich entnehmen, dass sich die **Abstandsflächen** nicht auf das Nachbargrundstück erstrecken. Die Belichtungssituation des auf dem Grundstück angrenzenden Gebäudes Hauptstr. 2 a soll durch die Höhenentwicklung nicht verschlechtert werden. Die angrenzende Außenwand Hauptstraße 2 a ist vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss als öffnungslose Brandwand ausgebildet und das 3. Obergeschoss Hauptstraße 2 a ist ein zurückspringendes Staffelgeschoss, dessen Wohnräume jeweils mit Fenstern in zwei Fassaden ausgestattet sind.

Die dritte Voraussetzung gem. § 34 Abs. 3 a Satz 1 Nr. 3 BauGB ist aus Sicht der Bauverwaltung erfüllt.

Weitere für die Stadt Freilassing relevante Punkte wie z. B. die Darstellung und Berücksichtigung von Baustelleneinrichtungsflächen bleiben bei der eingereichten Planung noch außer Betracht. Diese Flächen sind spätestens in einem Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Hinsichtlich der Ausbildung der Sockelzone als begrenzende Platzkante als auch der Fassadengestaltung soll die Planung im Zuge der Erstellung der Genehmigungsunterlagen gemeinsam mit der Stadt Freilassing und den städtebaulichen Beratern weiter optimiert werden.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass das geplante Vorhaben sich zwar nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB, jedoch nach § 34 Abs. 3 a BauGB einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

**Im Gremium wird aufgeführt, dass der Platz in der Darstellung der Normalperspektive viel größer erscheine, als dieser tatsächlich sei. So erscheine auch die geplante Bebauung nicht so massiv. Dies sei eine Irreführung und es wird hinterfragt, warum die Darstellung so gewählt wurde.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erklärt, dass der Planer des Projekts, Herr Wagner, als Zuhörer anwesend sei und ihm mit Einverständnis des Gremiums das Wort erteilt werden könne.**

**Herr Wagner erläutert daraufhin, dass der Platz in der angesprochenen Ansicht aufgrund der Weitwinkelaufnahme so dargestellt sei, um die umliegenden Gebäude (z. B. VR-Bank) mitdarzustellen. Die Vogelperspektive würde die Höhenentwicklung der Gebäude zeigen. Hier sei ersichtlich, dass sich das Sparkassengebäude bzgl. der Höhe in die Umgebung einfüge.**

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Seitens des Gremiums wird die Meinung vertreten, dass das Gebäude ruhig etwas höher sein dürfe, um die Wirkung des Ortseingangs zu verstärken.

Im Gremium wird geäußert, dass die Entwicklung in die Höhe auf jeden Fall auch wegen der geringeren Flächenversiegelung sinnvoll sei. Der Entwurf gefalle sehr gut und sei eine deutliche Verbesserung zum aktuellen Zustand.

Im Gremium wird nachgefragt, welche Grundstücke in der Machbarkeitsstudie zum Salzburger Platz betrachtet würden und welcher Zeitrahmen angedacht sei.

Erster Bürgermeister Hiebl führt die Grundstücke auf und erklärt, dass Ergebnisse ca. bis Mitte des Jahres vorliegen könnten.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass es zwar der bessere Weg gewesen wäre, wenn vor einer Sanierung die Machbarkeitsstudie abgeschlossen worden wäre, der Entwurf der künftigen Entwicklung jedoch nicht entgegenstehen würde. Die Fassadengestaltung sollte abgestimmt werden, da das bereits neu errichtete Nebengebäude Defizite aufweisen würde. Evtl. könnte auch eine Begrünung etc. angedacht werden.

Seitens des Gremiums wird zudem hinterfragt, wo die Baustelleneinrichtung vorgesehen würde und wie es sich mit den Parkplätzen verhalten würde. Außerdem wäre es interessant, welche energetischen Maßnahmen, z. B. PV-Anlage etc. angedacht seien.

Herr Wagner führt auf, dass eine PV-Anlage geplant sei, eine genauere Abstimmung diesbezüglich aber erst im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens erfolge. Bzgl. Heizung würden Vorbereitungen für die Zukunft getroffen werden, es erfolge jedoch aktuell kein Austausch der bestehenden Gasheizung, da diese erst erneuert worden sei. Die Parkplätze seien ausreichend dimensioniert. Baustelleneinrichtungsflächen sollen auf der Rückseite des Gebäudes vorgesehen werden. Es müssten jedoch auch öffentliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dies müsse mit der Stadt und dem Staatlichen Bauamt noch entsprechend abgestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 27.06.2022, eingegangen am 12.08.2022, in der Fassung der Planunterlagen vom 27.06.2022, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 24.10. bzw. 20.12.2022 (eingegangen am 28.12.2022) zur Sanierung des Sparkassengebäudes auf dem Grundstück FlstNr. 258/0, Münchener Str. 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	8 Stimmen
NEIN	2 Stimmen

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

**3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlstNr. 1764/16, Sägewerkstr. 1**

**Stadtratsmitglied Mertl** kommt um 15:36 Uhr zur Sitzung. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung des Antrags auf Vorbescheid zu Grunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Vorbescheid mit zwei unterschiedlichen Varianten zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1764/16, Sägewerkstr. 1 (siehe **Anlage 1 zu TOP 3**) eingereicht. Nach vorliegendem Antrag soll das derzeit bestehende Ladengebäude auf dem Grundstück abgebrochen und durch ein Wohn- und Büroobjekt ersetzt werden. Geplant ist, die Gebäude getrennt voneinander zu errichten.

Die Plandarstellungen, Visualisierungen und Maße des Bürogebäudes sind aus der Anlage der Seiten 2 bis 5 ersichtlich. Hinsichtlich des Wohngebäudes liegen zwei Varianten vor. Zum einem ein Wohngebäude mit Staffelgschoß (siehe Anlage Seite 2 und 3, Variante 1) und zum anderen ein Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (siehe Anlage Seite 4 und 5, Variante 2).

Die vorgesehenen Mietwohnungen im Wohngebäude sollen u.a. den im Bürogebäude beschäftigten Mitarbeitern dienen.

Nachfolgende Fragen sind Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid:

1. Fügt sich das geplante Maß der Nutzung (Grundfläche, Geschoßfläche) der Varianten 1 und 2 ein?

**Bezugsgebäude Wohnen**

Sägewerkstr. 1a, FINr. 1764/41  
Grundfläche: 503,5 m<sup>2</sup>  
Geschoßfläche: 1.510,5 m<sup>2</sup>

**Bezugsgebäude Büro/Gewerbe**

Sägewerkstr. 3, FINr. 1764/35  
Grundfläche: 1.001 m<sup>2</sup>  
Geschoßfläche: 4.004 m<sup>2</sup>

Variante 1:

Wohngebäude Grundfläche: 512 m<sup>2</sup>  
Wohngebäude Geschoßfläche: 1.536 m<sup>2</sup>

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Bürogebäude Grundfläche: 424 m<sup>2</sup>  
Bürogebäude Geschoßfläche: 1.272 m<sup>2</sup>

Variante 2:

Grundflächen und Geschoßflächen wie Variante 1

2. Sind die geplanten Wandhöhen zulässig?

**Referenzgebäude** Sägewerkstr. 1a (Wohnen): 9,18 m

**Referenzgebäude** Sägewerkstr. 3 (Büro/Gewerbe): 11,40 m

Wohngebäude 8,75 m / 9,15 m

Bürogebäude 8,90 m / 10,25 m / 10,40 – 11,20 m

*Hinweis des Architekten:*

*Die Wandhöhe beträgt bezogen auf die Höhe +/- 0,00 (= 423,28 m) bis oberer Abschluss der Wand (Attika) 11,40 m.*

*Die vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare/sichtbare Ansichtshöhe der Wand über Oberkante Gelände = Oberkante Grünfläche vor dem Gebäude (= 424,00 m) beträgt 10,68 m.*

*Nach der Bayerischen Bauordnung ist die Wandhöhe das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeroberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Geländeoberfläche (abgesenkter Parkplatz) FINr. 1764/35 liegt bei 423,00 m.*

*Die baurechtlich relevanten Wandhöhen liegen folgendermaßen zwischen 10,68 m bis 11,68 m.*

3. Ist die geplante Art der Nutzung (Wohnnutzung und Büronutzung) zulässig?

Nutzflächenverteilung: Wohnnutzung 60 %, Büronutzung 40 %

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück FlstNr. 1764/16, Sägewerkstr. 1 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit beurteilt sich die bauauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Demzufolge ist ein Vorhaben grundsätzlich 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.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid werden lediglich die gestellten Fragen behandelt und auch das gemeindliche Einvernehmen nur in Hinblick dessen erteilt.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschößzahl und Höhe prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an. Verhältniszahlen, so wie die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ), sind für die Beurteilung des Einfügens nicht heranzuziehen.

Wie bereits aus den Fragestellungen ersichtlich, wurden als Referenzobjekte für das Wohngebäude die Sägewerkstr. 1a sowie für das Bürogebäude die Sägewerkstr. 3 herangezogen.

Nach mehrfachen Gesprächen und einem Vor-Ort-Termin ist das Landratsamt Berchtesgadener Land der Auffassung, dass das Staffelgeschoß (Variante 1) bzw. das ausgebaute Dachgeschoß (Variante 2) des Wohngebäudes nicht maßgeblich in Erscheinung tritt und folglich in Hinblick auf das Einfügen nicht zu berücksichtigen ist. Aufgrund der Lage und der Umgebung erscheint ein Präzedenzfall für vergleichbare Bauvorhaben ausgeschlossen.

**Zu Frage 1:**

**Wohngebäude – Variante 1 und 2:**

Die Grundfläche von 512 m<sup>2</sup> sowie die Geschößfläche von 1.272 m<sup>2</sup> des Wohngebäudes übersteigt die jeweiligen Flächen des Referenzobjektes um 1,69 %. Dies ist aus Sicht der Bauverwaltung als geringfügig anzusehen.

**Bürogebäude:**

Die Grundfläche von 424 m<sup>2</sup> sowie die Geschößfläche von 1.272 m<sup>2</sup> des Bürogebäudes liegen deutlich unter den jeweiligen Flächen des Referenzobjektes.

Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass sich sowohl das Wohn- als auch das Gewerbegebäude hinsichtlich der Grund- sowie Geschößfläche einfügt.

**Zu Frage 2:**

**Wohngebäude – Variante 1 und 2:**

Das geplante Wohngebäude weist eine Wandhöhe im Norden von 8,75 m bzw. im Süden von 9,15 m auf. Die Wandhöhe des Referenzobjektes beträgt 9,18 m.

**Bürogebäude:**

Das Bürogebäude weist aufgrund seiner Bauweise unterschiedliche Wandhöhen (8,90 m, 10,25 m, 10,40 m und 11,20 m) auf. Die Wandhöhe des Referenzobjektes beträgt 11,40 m. Die aufgeführten Anmerkungen des Architekten zur Wandhöhe werden durch das technische Bauamt des Landratsamtes Berchtesgadener Land nach Eingang des Antrags auf Vorbescheid abschließend geprüft.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Die Wandhöhen des Wohn- sowie Bürogebäudes sind zulässig, da sie geringer als die der Referenzobjekte sind.

**Zu Frage 3:**

Westlich des Baugrundstückes ist ein durch Bebauungsplan festgesetztes Industriegebiet vorhanden. Das nördliche und östliche Gebiet kann einem Mischgebiet zugeordnet werden; ein Bebauungsplan besteht hier nicht.

Die Abstufung von einem festgesetzten Industriegebiet zu einem nichtstörenden Gewerbebetrieb (Bürogebäude) und dem danach angrenzenden Wohngebäude sieht man positiv entgegen.

Der Nutzflächenverteilung in einem faktischem Mischgebiet kann nichts entgegengehalten werden. Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass die geplante Art der Nutzung zulässig ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das gemeindliche Einvernehmen in Hinblick auf die Fragen des Antrags sowohl für die Variante 1 als auch die Variante 2 aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden kann.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wird in Hinblick auf die vorgelegten Varianten 1 und 2 um Entscheidung gebeten.

**Auf Nachfrage aus dem Gremium, ob genügend Abstand zum bestehenden Wald eingehalten würde, wird dies seitens der Verwaltung bestätigt.**

**Im Gremium wird sich erkundigt, welche Variante der Bauherr bevorzugen würde bzw. ob ihm die Entscheidung überlassen werden könne, da ohnehin beiden Varianten das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden könnte.**

**Frau Ljubec erklärt, dass der Bauherr um eine Entscheidung gebeten hätte, welche Variante weiterverfolgt werden soll.**

**Erster Bürgermeister Hiebl schlägt vor, über Variante 1 abzustimmen. Wenn hierfür eine Mehrheit gefunden würde, sei diese Variante beschlossen.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 08.11.2023, zuletzt aktualisiert mit Unterlagen vom 10.01.2023 zum Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 1764/16, das gemeindliche Einvernehmen nach Variante 1 zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>10 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

**4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbeobjektes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1772/4, Egerländer Str. 2**

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

Die Antragsteller haben einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbeobjektes gestellt (**Anlage 1 zu TOP 4**).

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hatte sich bereits in der Sitzung am 18.01.2022 mit der Bauvoranfrage befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde zwar hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung bejaht; jedoch war die Erschließung über eine neue Straße mit Anbindung an die Obere Feldstraße vorgesehen. Dies hätte eine Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld West“ erfordert. Das gemeindliche Einvernehmen wurde deshalb nicht erteilt.

Mit der nunmehr eingereichten Planung (**Anlagen 2 und 3 zu TOP 4**) ist vorgesehen, dass das bestehende ehemals landwirtschaftliche Anwesen abgebrochen und durch ein Wohn- und Gewerbegebäude ersetzt werden soll. Die Erschließung soll über die Egerländerstraße erfolgen.

Im Erdgeschoss sind zwei Praxiseinheiten sowie Büroräume angedacht. Im Obergeschoss sollen ca. sechs Wohnungen entstehen.

Das geplante Gebäude ist in L-Form mit einer Grundfläche von ca. 594 m<sup>2</sup> geplant.

Nachfolgende Frage soll dazu im Rahmen des Vorbescheidverfahrens beantwortet werden:

1. Ist das Bauvorhaben in Hinblick auf die Art der Nutzung, den Gutachten (asVP & Beurteilung Schallschutz), seiner Form mit einer Grundfläche von ca. 594 m<sup>2</sup> (GRZ 0,30) und einer Firsthöhe von ca. 9,48 m planungsrechtlich gemäß beiliegender Zeichnungen zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück FlstNr. 1772/4, Egerländer Str. 2, befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 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.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in der umgebenen Bebauung ist festzustellen, dass sie sich keinem der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Gebiete eindeutig zuordnen lässt. Es handelt sich vielmehr um eine sog. „Gemengelage“, in der das Wohnen als auch Gewerbebetriebe vorzufinden sind.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Dort ist das geplante Gebäude mit einer Wohn- als auch gewerblichen Nutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung als auch die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen.

Das geplante Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein.

Die Beurteilung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung und des Schallschutzes erfolgt im Verfahren durch die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt BGL).

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

**Im Gremium wird nachgefragt, inwieweit mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Egerländer Straße zu rechnen sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass es sich jetzt erst um eine Bauvoranfrage handeln würde.**

**Herr Drechsler erklärt, dass die Erschließung gesichert sei.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, der Bauvoranfrage vom 02.11.2022 in der Fassung der Planunterlagen vom 02.11.2022 zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbeobjektes auf dem Grundstück FlstNr. 1772/4, Egerländer Str. 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>2 Stimmen</b>

**5. Bauantrag zum Umbau einer VR-Bank Filiale auf dem Grundstück FlSt Nr. 257/0; Münchener Str. 2**

**Stadtratsmitglied Standl** verlässt um 16:02 Uhr kurzzeitig den Sitzungssaal. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Vorstellung und Erläuterung des Bauantrages zu Grunde liegenden Planung durch Frau Virella.

Die Antragsteller haben einen Bauantrag zum Umbau einer VR-Bank Filiale und Nutzungsänderung von Wohnungen zu Bankräumen eingereicht (Anlage 1 Amtlicher Lageplan, Anlage 2 Eingabeplan).

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Für das Gebäude liegt bislang eine Genehmigung für die Nutzung des Erdgeschosses als reine Bank-Schalterhalle mit Tresorraum, für die Nutzung des 1. Obergeschosses als Büro-, Aufenthalts- und Schulungsräume sowie eine Wohnung, für die Nutzung des 2. Obergeschosses für zwei Wohnungen sowie Büroräume und für die Nutzung des Dachgeschosses eine weitere Wohnung sowie Speicherräume vor.

Es ist geplant, das gesamte Gebäude als Bank zu nutzen.

Die Erschließung bleibt unverändert bestehen. Es werden lediglich innerhalb des Gebäudes Umbauarbeiten durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 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.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Mischgebiet vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist. Damit ist die geplante gewerbliche Nutzung des Gebäudes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum genehmigten Stand nicht verändert.

Das geplante Vorhaben fügt sich folglich nach Ansicht der Bauverwaltung hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Es ergibt sich gegenüber der bestehenden Nutzung mit der neu geplanten Nutzung des Gebäudes keine Stellplatzmehrung. Es sind 12 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Weitere sechs Stellplätze wurden bereits abgelöst.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

**Im Gremium wird nachgefragt, ob bekannt sei, warum die VR-Bank mehr Büroräume und weniger Wohnungen vorsehen würde. Die Sparkasse würde im Gegensatz hierzu die Büroräume reduzieren.**

**Frau Virella verliest hierzu folgenden Auszug aus der Betriebsbeschreibung:**

**„In dem Gebäude werden künftig sämtliche Räume für den Bankbetrieb genutzt. Die derzeit beengten Büros und Platzverhältnisse sollen für die vorhandenen Mitarbeiter und Kunden vergrößert bzw. erweitert werden. Zusätzlich wird ein dringend benötigter**

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

**Besprechungsraum und ein auf die vorhandenen Mitarbeiter angepasster ansprechender Sozialraum eingebaut.“**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dem Bauantrag vom 09./15.11.2022 zum Umbau einer VR-Bank Filiale und Nutzungsänderung von Wohnungen zu Bankräumen auf dem Grundstück Flst Nr. 257/0, Münchener Str. 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>10 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**6. Geschwindigkeitsmessungen an der Staufen-, Petersweg, Ludwig-Zeller-, Reichenhaller-, Bahnhof-, Siebenbürger-, Eichendorff-, Watzmann-, Heideweg, Vinzentius- und Dachsteinstraße; Bekanntgabe der Ergebnisse**

**Stadtratsmitglied Standl** kehrt um 16:09 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 11 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

Mit dem städtischen Geschwindigkeitsdisplay wurde an den o.g. Straßen die Geschwindigkeit der vorbeifahrenden Fahrzeuge in der Regel aus beiden Richtungen aufgezeichnet (siehe Hinweis in der Grafik unter „Fahrtrichtung“). Die Anlage steht jeweils ca. 4 Wochen an einem Straßenabschnitt. Diese Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt. Die Messergebnisse werden auch der Polizeiinspektion Freilassing zur weiteren Verwendung gegeben.

Hinweis:

Das Geschwindigkeitsdisplay ist nicht geeicht. Aufgrund von örtlichen oder technischen Gegebenheiten aber auch durch Witterungseinflüsse (z.B. Gegenverkehr, Regen usw.) kann es zu Messfehlern kommen.

Die Abkürzungen in den Diagrammen bedeuten:

DTV: Durchschnittlicher Tagesverkehr

DJV: Durchschnittlicher Jahresverkehr

Vd(km/h): Durchschnittsgeschwindigkeit

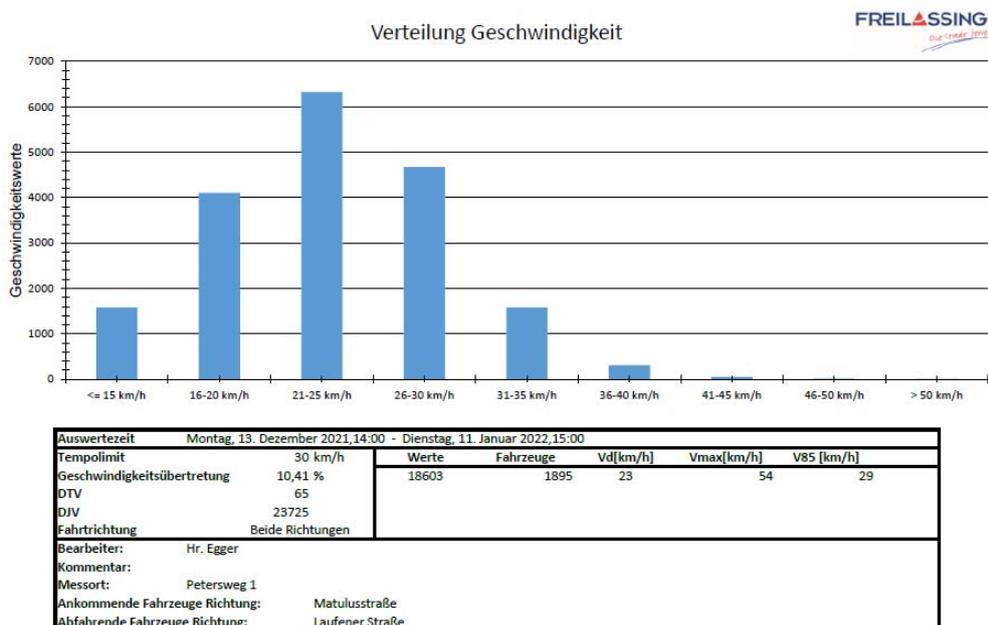
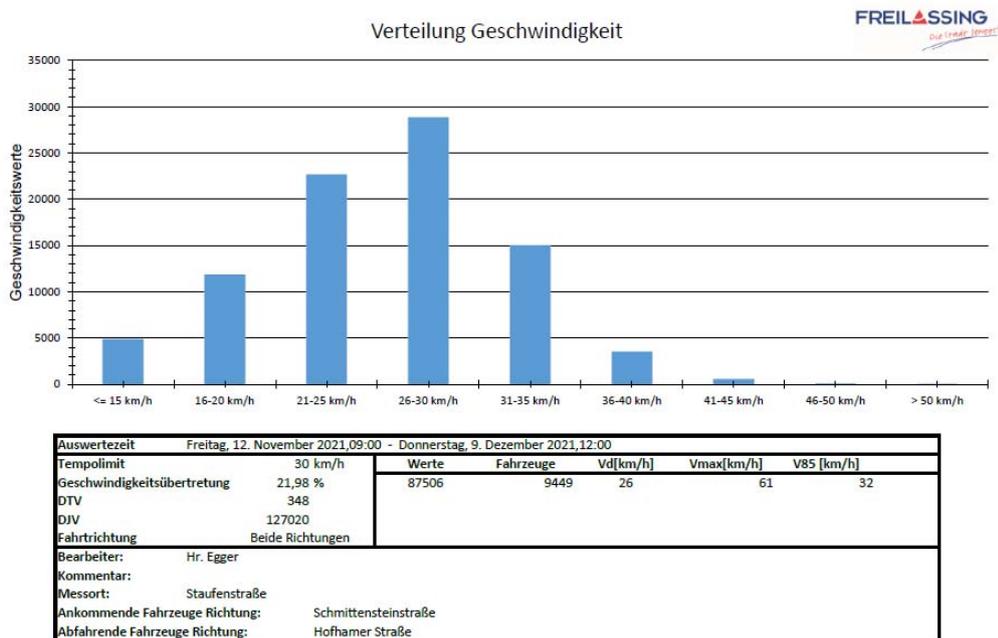
Vmax(km/h): maximale Geschwindigkeit

V85(km/h): 85-Prozent-Tempoquote

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

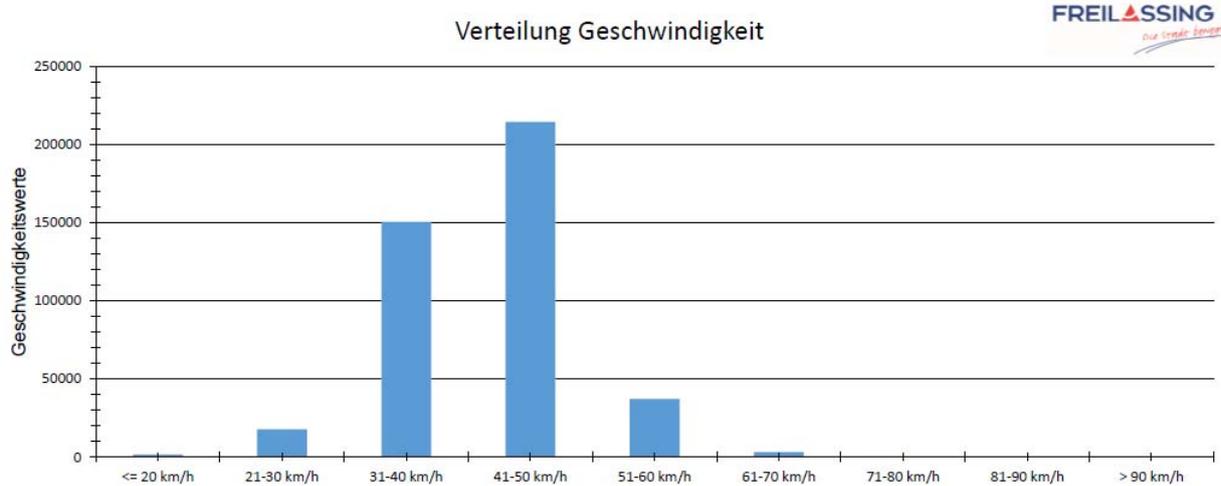
Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

(Bei einer Geschwindigkeitsmessung fällt eine sehr große Zahl von Messwerten an. Um daraus ein Geschwindigkeitsniveau zu ermitteln, nutzen Verkehrsingenieure die sogenannte 85-Prozent-Geschwindigkeit als vergleichbaren Maßstab. Es ist die Geschwindigkeit, die von 85 Prozent der gemessenen Fahrzeuge eingehalten, aber von 15 Prozent überschritten wird. Man lässt also die sehr schnellen Fahrer außer Betracht und legt die Messlatte dort an, wo der schnellste der 85-Prozent-Mehrheit gemessen wurde).

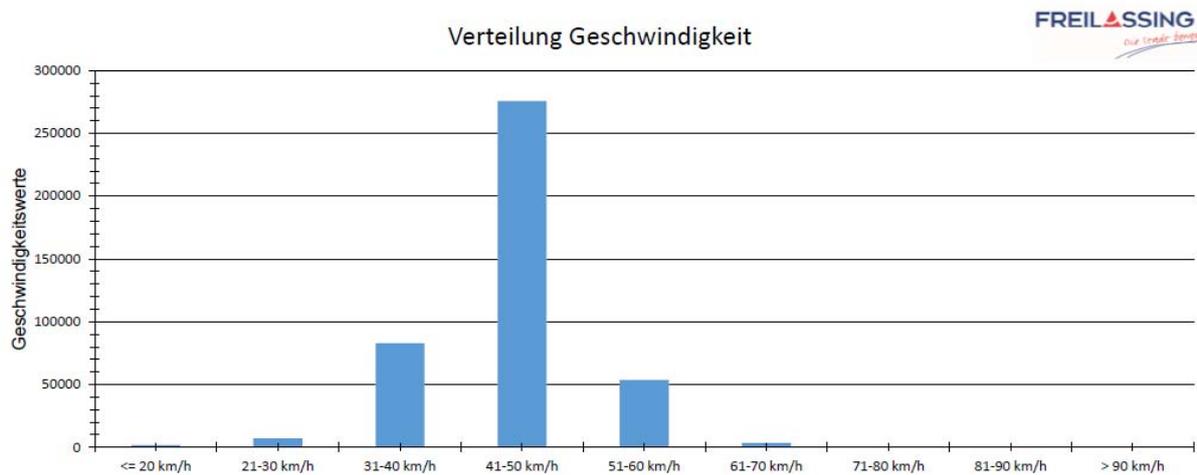


# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -



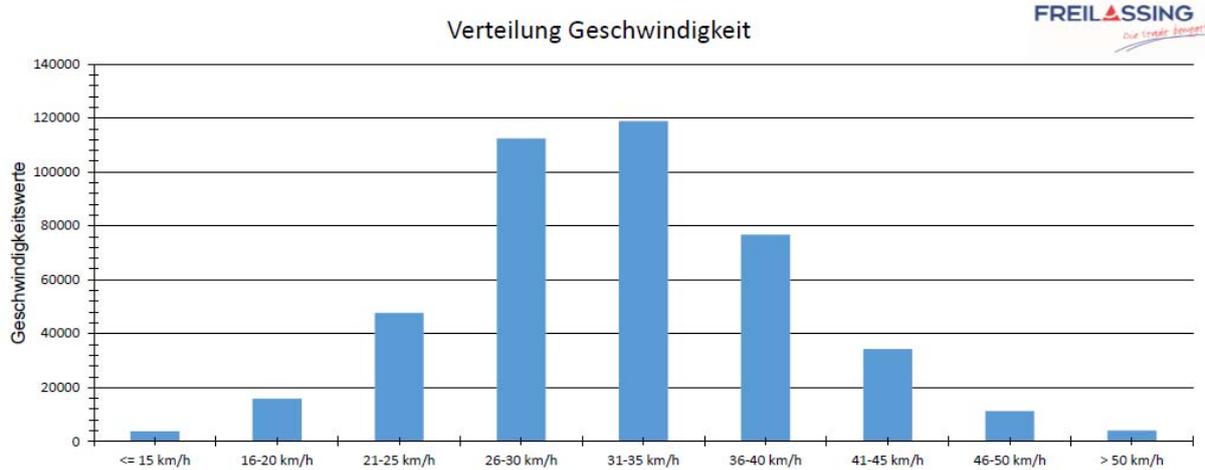
<b>Auswertzeit</b>	Sonntag, 23. Januar 2022,15:00 - Mittwoch, 16. Februar 2022,16:00					
<b>Tempolimit</b>	50 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>	<b>V85 [km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	9,55 %	425005	74498	42	135	49
<b>DTV</b>	3099					
<b>DJV</b>	1131135					
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen					
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger					
<b>Kommentar:</b>						
<b>Messort:</b>	Ludwig-Zeller-Straße 9					
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Edingerweg					
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Salzburger Platz					



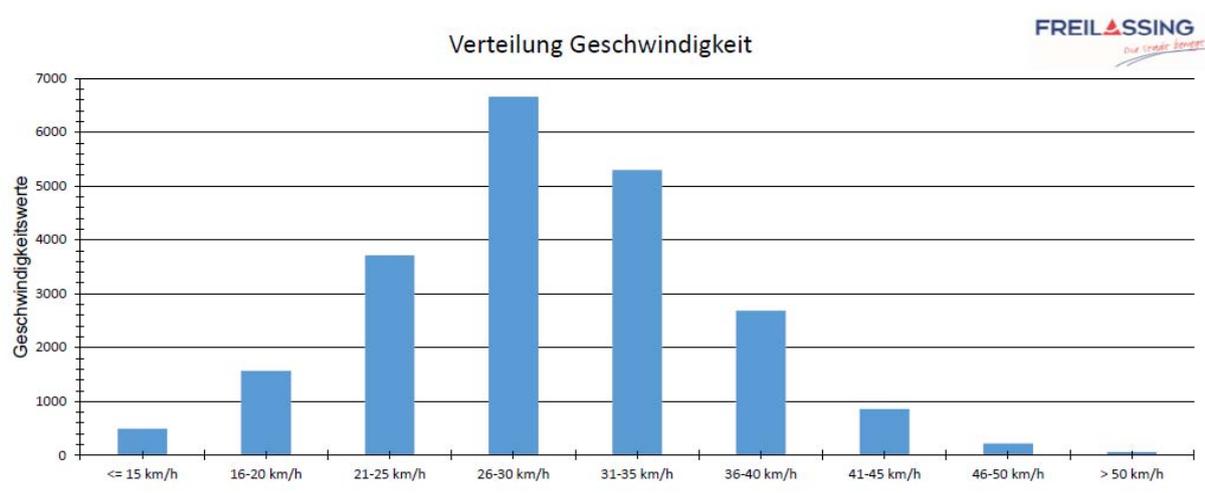
<b>Auswertzeit</b>	Mittwoch, 23. Februar 2022,11:00 - Montag, 21. März 2022,15:00					
<b>Tempolimit</b>	50 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>	<b>V85 [km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	13,49 %	425032	78943	45	127	50
<b>DTV</b>	3017					
<b>DJV</b>	1101205					
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen					
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger					
<b>Kommentar:</b>	(Haltestelle)					
<b>Messort:</b>	Reichenhaller Str. 53					
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Schmittensteinstraße					
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Nocksteinstraße					

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -



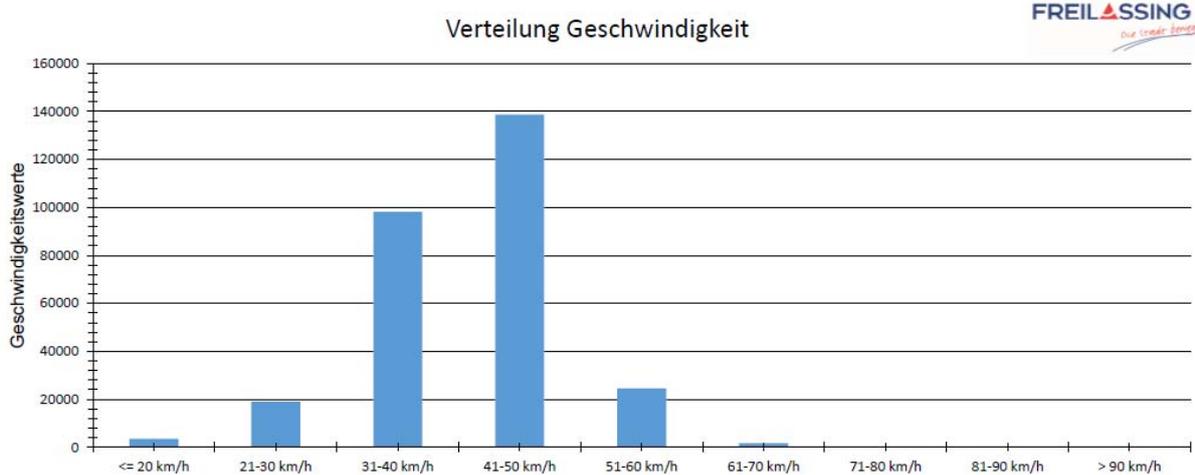
<b>Auswertzeit</b>	Samstag, 26. März 2022,14:00 - Mittwoch, 27. April 2022,12:00					
<b>Tempolimit</b>	30 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>	<b>V85 [km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	57,70 %	425010	56895	32	106	39
<b>DTV</b>	1783					
<b>DJV</b>	650795					
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen					
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger					
<b>Kommentar:</b>						
<b>Messort:</b>	Bahnhofstraße					
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Hermann-Löns-Straße					
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Jennerstraße					



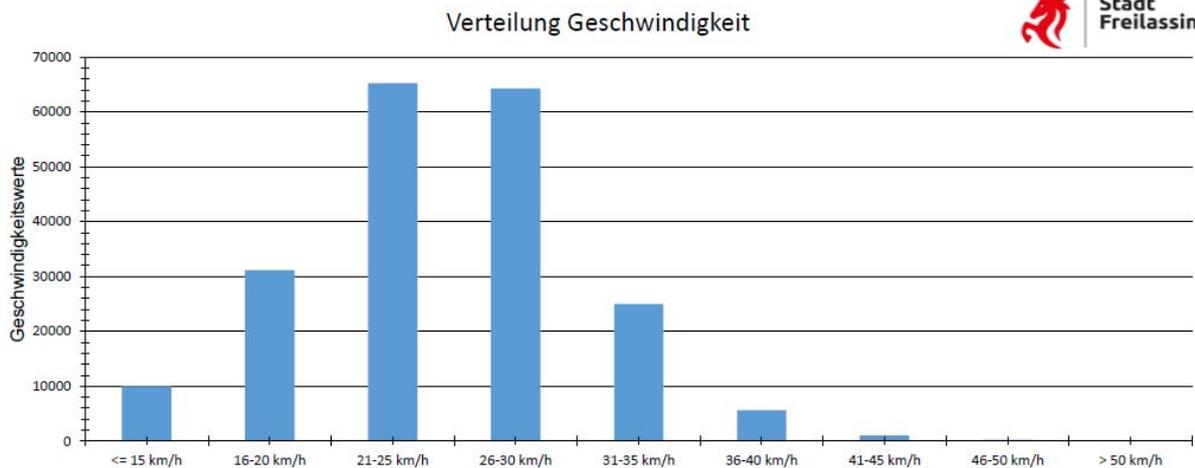
<b>Auswertzeit</b>	Montag, 2. Mai 2022,11:00 - Donnerstag, 2. Juni 2022,08:00					
<b>Tempolimit</b>	30 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>	<b>V85 [km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	42,32 %	21550	2763	29	65	36
<b>DTV</b>	89					
<b>DJV</b>	32485					
<b>Fahrtrichtung</b>	Ankommend					
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger					
<b>Kommentar:</b>	wg. Nähe Kreuzung nur ankomm.					
<b>Messort:</b>	Siebenbürger Straße					
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Paul-Keller-Straße					
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Industriestraße					

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -



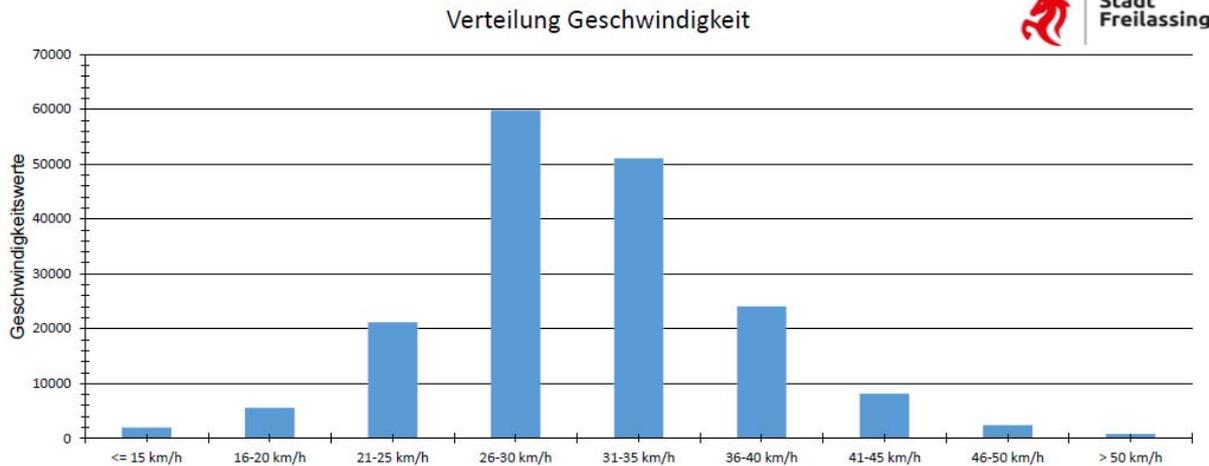
<b>Auswertzeit</b> Dienstag, 14. Juni 2022,07:00 - Mittwoch, 13. Juli 2022,10:00					
<b>Tempolimit</b>	50 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	9,24 %	285918	49292	41	102
<b>DTV</b>	1692				
<b>DJV</b>	617580				
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen				
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger				
<b>Kommentar:</b>					
<b>Messort:</b>	Eichendorffstraße (Spielplatz)				
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Pommernstraße				
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Schlesierstraße				



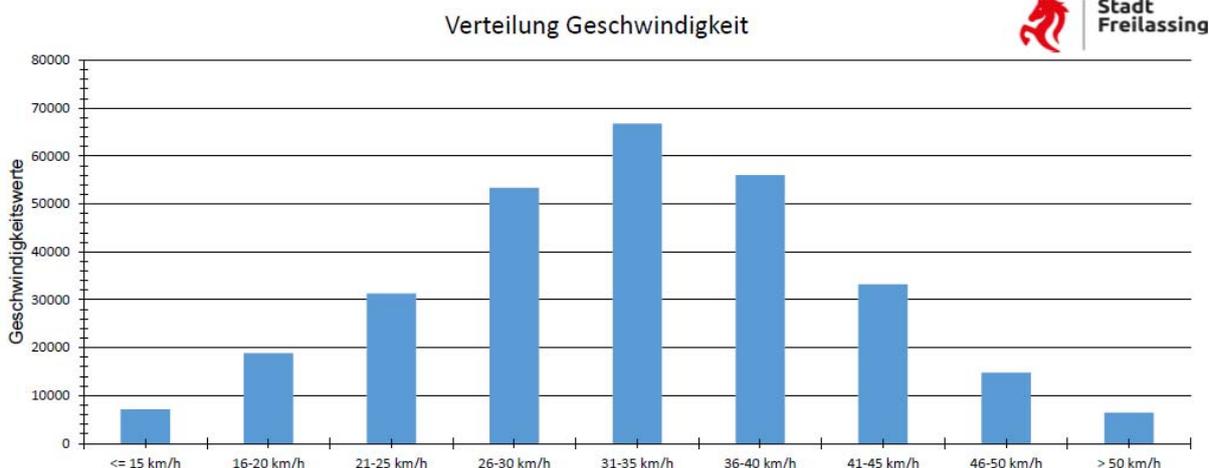
<b>Auswertzeit</b> Montag, 25. Juli 2022,14:00 - Dienstag, 16. August 2022,14:00					
<b>Tempolimit</b>	30 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	15,71 %	202488	21175	25	73
<b>DTV</b>	962				
<b>DJV</b>	351130				
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen				
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger				
<b>Kommentar:</b>					
<b>Messort:</b>	Watzmannstraße (St. Korbinian)				
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Gaisbergstraße				
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Untersbergstraße				

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -



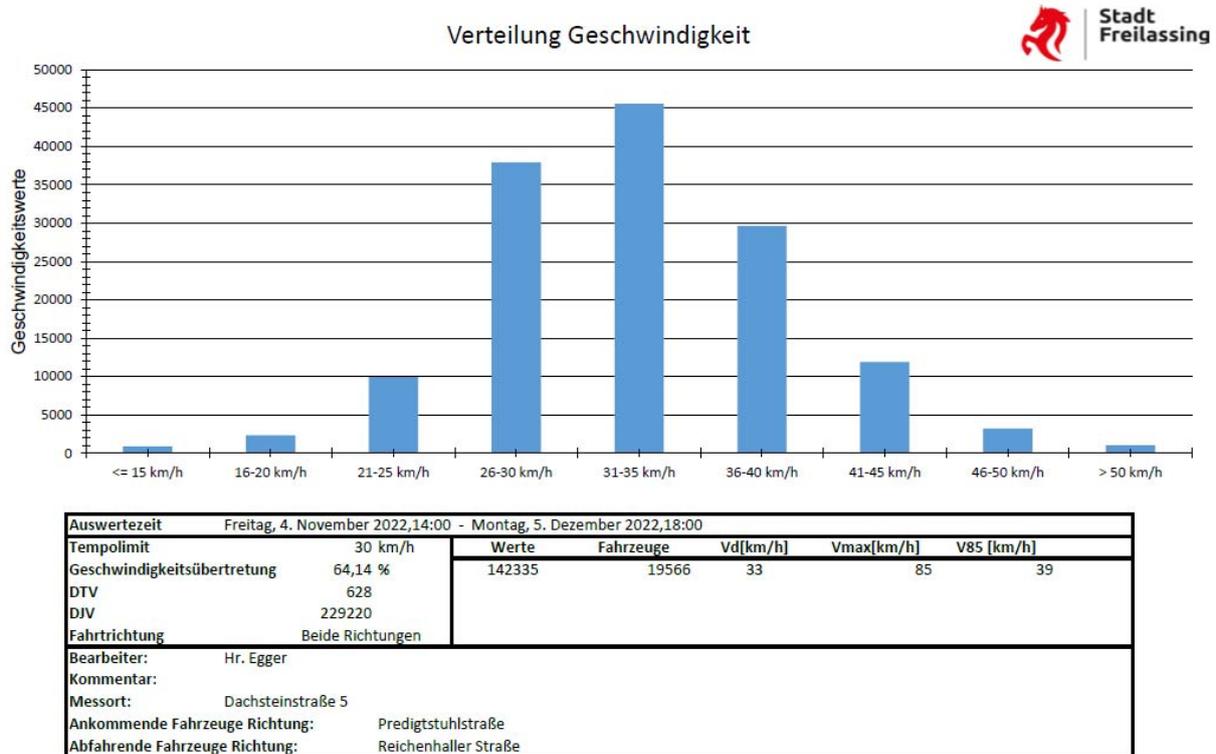
<b>Auswertezeit</b>	Donnerstag, 18. August 2022,15:00 - Dienstag, 20. September 2022,15:00					
<b>Tempolimit</b>	30 km/h	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>	<b>V85 [km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	49,41 %	175058	22511	31	79	37
<b>DTV</b>	682					
<b>DJV</b>	248930					
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen					
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger					
<b>Kommentar:</b>						
<b>Messort:</b>	Heideweg 65					
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Göllstraße					
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Waldstraße					



<b>Auswertezeit</b>	Mittwoch, 28. September 2022,14:00 - Freitag, 28. Oktober 2022,09:00					
<b>Tempolimit</b>	30 km/h Mo-Fr 7-17 h, sonst 50	<b>Werte</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Vd[km/h]</b>	<b>Vmax[km/h]</b>	<b>V85 [km/h]</b>
<b>Geschwindigkeitsübertretung</b>	61,58 %	287871	39466	33	116	42
<b>DTV</b>	1325					
<b>DJV</b>	483625					
<b>Fahrtrichtung</b>	Beide Richtungen					
<b>Bearbeiter:</b>	Hr. Egger					
<b>Kommentar:</b>	(Kindergarten)					
<b>Messort:</b>	Vinzentiusstraße 18					
<b>Ankommende Fahrzeuge Richtung:</b>	Schulstraße					
<b>Abfahrende Fahrzeuge Richtung:</b>	Mozartplatz					

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -



Herr Egger erläutert zur Bahnhofstraße, dass die Beschränkung auf 30 km/h seit 24. Januar 2022 gelten würde und unter anderem deshalb die Geschwindigkeitsmessung durchgeführt worden sei.

Im Gremium wird darauf hingewiesen, dass mittlerweile ja auch die Piktogramme in der Bahnhofstraße aufgetragen worden seien und es wird nachgefragt, ob bereits Vergleichswerte vorhanden seien, inwieweit die Piktogramme die Situation verbessert hätten.

Herr Egger erklärt, dass die Piktogramme im Juni 2022 aufgetragen worden seien und somit zum Zeitpunkt der durchgeführten Geschwindigkeitsmessung noch nicht vorhanden waren. Eine erneute Messung sei jedoch bereits geplant.

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt Kenntnis.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

**7. Informationen und Anfragen**

**7.1 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 21.11.2022-09.01.2023 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 7.1** beigefügt.

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

**7.2 Bekanntgabe 30er Bereich Laufener Straße - Höhe evang. Kindertagesstätte; Anschaffung zusätzliches Geschwindigkeitsanzeigerät (Anfrage BUEA 20.09.22)**

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 20.09.22 wurde folgende Anfrage gestellt:

„**Im Gremium** wird angeregt, eine Bodenmarkierung (wie beim Bahnhof) in der 30er Zone der Laufener Straße anzubringen.

Ebenso wird die Idee zur Anschaffung einer digitalen Anzeige (nicht aufzeichnend) eingebracht.

**Erster Bürgermeister Hiebl** informiert, in der Vergangenheit sei ein Beschluss dazu gefasst worden, welche 30er Zonen eine Bodenmarkierung erhalten. Für die Laufener Straße sei keine Markierung vorgesehen.

Der Vorschlag zur Anschaffung einer digitalen Anzeige werde an das Ordnungsamt zur Prüfung weitergeleitet.

**Ein Gremiumsmitglied** fragt nach dem Ende der 30er Zone in der Laufener Straße, dies sei für die Bürger/Innen unklar.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erläutert, als Ende gelte die nächste Straßeneimündung. Man sei bereits in Gesprächen mit den beteiligten Behörden, um eine klare Situation zu schaffen.“

Hierzu wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

Die Geschwindigkeitsbeschränkungen an der Laufener Straße im Bereich der Mädchenrealschule und Kindergarten wurden aus beiden Richtungen aufgestellt. Bei einer Geschwindigkeitsbeschränkung in Kombination mit einem Gefahrenzeichen gilt nach der Straßenverkehrs-Ordnung folgendes:

Das Tempolimit endet ohne Aufhebungsschild nach Ende der beschilderten Gefahrenstelle. An der Laufener Straße also nach der Schule bzw. Kindergarten.

Es ist also kein weiteres Verkehrszeichen notwendig.

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Die Stadt Freilassing besitzt ein digitales Geschwindigkeitsanzeigergerät. Zumeist aufgrund von Anfragen von Bürgern wird das Gerät nach kurzer Wartezeit jeweils ca. 4 Wochen an einer Straße aufgestellt. Über das Jahr verteilt kann so allen Wünschen der Bürger entsprochen werden.

Unter anderem aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit gesehen ein weiteres Geschwindigkeitsanzeigergerät zu beschaffen.

**Stadtratsmitglied Hasenknopf** erkundigt sich, wo genau der 30er-Bereich in der Laufener Straße enden würde und ob die kommunale Verkehrsüberwachung bei Kontrollen richtig positioniert sei.

**Herr Egger** erläutert anhand des Luftbildes wo genau sich der 30er-Bereich befinden würde. Stadtauswärts dürfe ab Hagenweg wieder 50 km/h gefahren werden, stadteinwärts nach der Mädchenrealschule. Die Positionierung der Messstellen für die kommunale Verkehrsüberwachung sei mit der Polizei detailliert abgestimmt worden.

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

### 7.3 E-Tankstelle am Badylon

**Stadtratsmitglied Rilling** verweist auf die E-Tankstelle am Badylon, die derzeit außer Betrieb sei, um Energie zu sparen. Gleichzeitig sollte jedoch die E-Mobilität gefördert werden. Die Station sollte deshalb wieder in Betrieb genommen werden, aber kostenpflichtig. Für Besucher des Badylons könnte es nach wie vor kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, es sei bereits geprüft worden, bei der E-Tankstelle ein Bezahlsystem vorzusehen. Dies sei jedoch mit dem jetzigen Betreiber nicht möglich. Die Station müsse somit erst umgerüstet werden, wofür entsprechend Mittel im Haushalt eingeplant würden.

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

### 7.4 Erweiterung des Stadtarchivs

**Stadtratsmitglied Rilling** erkundigt sich nach dem Sachstand bzgl. der Erweiterung des Stadtarchivs. Denn beispielsweise würde die Stadt Freilassing von der Tochter von Josef Brendle im Sterbefall einige Bilder vererbt bekommen, die irgendwo untergebracht werden müssten.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass sich dies zu gegebener Zeit angeschaut werden würde.

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

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

Sitzung Nr. 1  
vom 17. Januar 2023  
- öffentlich -

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt  
**Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 16:27 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 07.02.2023 genehmigt.

Freilassing, 23.01.2023  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

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