

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Zweiter Bürgermeister                      Josef Kapik

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Julia Albrecht	
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann	
Stadtratsmitglied	Helmut Fürle	
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf	
Stadtratsmitglied	Michael Helminger	ab 15:04 Uhr
Stadtratsmitglied	Franz Krittian	als Vertreter für Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl	als Vertreterin für Wolfgang Hartmann
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling	
Stadtratsmitglied	Stefan Standl	

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Erster Bürgermeister	Markus Hiebl
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann

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

Frau Hochrainer, Frau Klinger, Frau Ljubec, Herr Drechsler, Herr Eckert, Herr Gründel,  
Frau Grundner

**Beginn: 15:00 Uhr**

**Ende: 16:55 Uhr**

**Aktenzeichen: 0242.1**

**Protokollführer/in: Tanja Grundner**

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

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- 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 15.03.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" im Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing-Salzburghofen;**
  - a) **Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung);**
  - b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
3. **Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 285/8 (Beethovenstr. 18)**
4. **Informationen und Anfragen**
  - 4.1 **Straßenbelag Wohngebiet Pfarrereitn**
  - 4.2 **Straße Breitenloh/Haasmühle**
  - 4.3 **Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben**

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. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Zweiter Bürgermeister Kapik** eröffnet um 15:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses, die Pressevertreter und die Besucher. Zweiter Bürgermeister Kapik stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses mit 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Stadtratsmitglied Helminger** kommt um 15:04 Uhr zur Sitzung. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| <b>1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 15.03.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 15.03.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

2. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Historische Stadtteilmitte Salzburghofen" im Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing-Salzburghofen;**
- a) **Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung);**
- b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Herr Hohmann vom Planungsbüro Hohmann und Steinert ist anwesend.**

**Frau Hochrainer trägt den Sachverhalt in Vertretung von Frau Sura vor. Sie weist darauf hin, dass vor der Sitzung auf Anregung von Stadtratsmitglied Riehl noch zwei Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen wurden. Es wurden ein Biotop aufgenommen und zwei Bäume als Bestandsbäume festgesetzt.**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat am **11.05.2021** beschlossen, für den Bereich des Pfarrweges am Friedhof Freilassing Salzburghofen den Bebauungsplan „**Historische Stadtteilmitte Salzburghofen**“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufwertung der historischen Stadtteilmitte zu schaffen.

Da der Neuaufstellung des Bebauungsplans insbesondere die Wiedernutzbarmachung der Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung zu Grunde liegt, erfolgt die Aufstellung nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die für die Wahl des Verfahrens notwendigen Voraussetzungen sind hier gegeben.

Der Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Freilassing – Salzburghofen“ aus dem Jahr 1977 wurde nur zum Teil umgesetzt und in Teilen überplant. Da bei dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Friedhofserweiterung“ die städtebaulichen Grundzüge nicht mehr erkennbar sind, wurde der Bebauungsplan in einem Teil neu gefasst. Für eine Aussegnungshalle im „Hof“ des Pfarrhofs und die vorgesehenen Wirtschaftshöfe westlich der geplanten Halle, wie noch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, fehlt der Bedarf. Die Festsetzung der Art der Nutzung soll entsprechend der aktuellen Nutzungen im Bereich Pfarrhof und Pfarrstadl angepasst werden, da die Nutzung nicht mehr kirchlichen Zwecken zuzuordnen ist.

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs im Stadtteil Salzburghofen und hat eine Größe von 1,26 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die historische Stadtteilmitte

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

aufgewertet werden, um einen sozialen und kulturellen Mittelpunkt zu schaffen. Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freilassing als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bauausschuss **billigte in seiner Sitzung vom 11.05.2021** den Bebauungsplanvorentwurf und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die einzelnen Unterlagen sind als **Anlagen 1-8 zu TOP 2** beigefügt.

**a) Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung)**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ mit Begründung in der Fassung vom 04.05.2021 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 02.06.2021 bis einschließlich Freitag, den 09.07.2021 im Rathaus öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

**1.) 14 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben**

**1.1) Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:**

1. Regionaler Planungsverband Südostbayern, 05.07.2022
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, 30.06.2021
3. Kreisbrandrat Landkreis Berchtesgadener Land, 06.06.2021
4. Gemeinde Saaldorf-Surheim, 14.06.2021
5. Gemeinde Bergheim, 14.06.2021
6. Gemeinde Ainring, 08.07.2021

**Beschluss:**

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

**1.2) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:**

**7. Regierung von Oberbayern, 28.06.2021**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der historischen Ortsmitte in Salzburghofen, östlich der Laufener Straße und westlich des städtischen Friedhofs, im Nordosten des Stadtgebietes Freilassing,

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

geschaffen werden. Konkret werden von der Stadt nachfolgend genannte Ziele und potentielle Nutzungen anvisiert:

- Ensemble- und Platzbildung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baudenkmäler und Einbindung der neuen Gebäudeteile
- Errichtung eines sog. Bürgersaals für soziale und kulturelle Veranstaltungen
- Errichtung eines Ausstellungsraums für die Darstellung des historischen Ursprungs der Gebäude, der Pfarrökonomie und der Verbindung nach Salzburg etc.
- Platz- und Ensemblegestaltung mit historischem Pfarrgarten sollen die Freianlagen um die Gebäude prägen. Der Pfarrgarten soll entsprechend den historischen Grundlagen hergestellt und privat bewirtschaftet werden.
- Schaffung einer Außengastronomie und Aufenthaltsmöglichkeiten für entsprechende soziale und kulturelle Veranstaltungen Erweiterung der bestehenden Parkflächen für die verschiedenen zukünftigen Nutzungen
- Verlegung der bisherigen Erschließung der Parkieranlage
- Ausführung des bisherigen Straßenraums von der Laufener Straße bis zum Eingangsbereich des Friedhofs zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich
- Schaffung eines neuen Hauptzugangs des Friedhofs durch eine attraktive Platzgestaltung und Anbindung des Parkplatzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 1,3 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser derzeit zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft sowie zum Teil als Parkplatz und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplans soll der Geltungsbereich als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Laut Angabe in den Planunterlagen soll eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfolgen.

## Berührte Belange

### Denkmalschutz

Aufgrund der im sowie im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Baudenkmäler sowie eines großflächigen Bodendenkmals bitten wir auch bei der weiteren Planung/Umsetzung um enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Denkmalschutzes (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.4.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VIII 3.3.2 G) gerecht wird.

### Lärmschutz

Laut Planunterlagen wurde im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Voruntersuchung von der ACCON GmbH mit Datum vom 10.05.2021 erstellt, in welcher die zu erwartende Geräuschbelastung innerhalb des Plangebiets, durch den Straßenverkehr und gewerbliche Anlagen, berechnet und beurteilt wurde.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Die Ergebnisse der Voruntersuchung und die ggf. noch zu treffenden diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären, um sicherzustellen, dass den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung getragen wird.

Hinweis

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

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der Bebauungsplan „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Beschluss:**

**Die Planung wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorabgestimmt. Darüber hinaus wurden die untere Denkmalschutzbehörde, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die untere Immissionsschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen werden im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung liegen zwischenzeitlich vor und wurden mit dem Landratsamt, Immissionsschutz abgestimmt. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**8. Landratsamt Berchtesgadener Land, 05.07.2021**

**AB 321 Immissionsschutz**

Ein Teilbereich des offenbar derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedhofserweiterung“ aus dem Jahr 1997 soll neu überplant und der gegenständliche Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Dabei soll die derzeitige Nutzung zu kirchlichen Zwecken zum Teil aufgegeben und eine Nutzung auch zu nicht kirchlichen Zwecken ermöglicht werden. So möchte die Stadt Freilassing 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, Steinmetz usw.) in seiner Dominanz etwas zurückzunehmen, um der Zielsetzung einer öffentlichen Fläche für soziale und kulturelle Zwecke im Stadtteil Raum zu geben. Auch für die jetzt privaten Flächen soll eine Wiedernutzbarmachung mit einer zeitgemäßen Nutzung vorgesehen werden. Insgesamt

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

soll das Gesamtgebiet einer Wiederbelebung durch eine starke Nutzungsmischung zugeführt werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll dabei ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, in dem die neuen und vom bisherigen kirchlichen Zweck losgelösten Nutzungen wie bspw. ein neues Gebäude mit Gastronomie samt Gastgarten (Bürgerhaus bzw. Haus der Vereine, in dem neben einem gastronomischen Betrieb für z. B. Beerdigungen auch Jahreshauptversammlungen o.ä. der örtlichen Vereine unterkommen können) angeordnet werden sollen. Der nach den vorliegenden Unterlagen öffentliche Parkplatz (öffentliche Parkfläche) soll offenbar weiterhin öffentlich gewidmet bleiben und im Zuge der Neuaufstellung dann noch etwas erweitert werden. Die öffentlich gewidmeten Parkflächen sollen dabei künftig auch für die gewerblichen Nutzungen genutzt werden können.

Vor allem nördlich der (öffentlichen) Parkplatzflächen grenzt das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet am Pfarrweg“, ein allgemeines Wohngebiet (WA), an den gegenständlichen Bebauungsplan an. Westlich des Plangebiets verläuft die Laufener Straße. Westlich jenseits der Laufener Straße befindet sich das allgemeine Wohngebiet (WA) des Bebauungsplans „Kirchfeld mit Gartensiedlung“, wobei die Baugrenzen im Rahmen der 20. Änderung im Jahre 2013 nochmals Richtung Laufener Straße bzw. den Parkplatzflächen des gegenständlichen Bebauungsplans erweitert wurden. Östlich grenzt der Friedhof an.

Neben den Verkehrslärmimmissionen von der Laufener Straße ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht vor allem der relativ geringe Abstand zwischen den bestehenden bzw. den neu vorgesehenen (öffentlichen) Parkplatzflächen und dem nördlich und westlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten kritisch zu beurteilen. So beträgt der Abstand zum Rand des Parkplatzes nur rd. 20 m im Bereich des Bestandes und lediglich rd. 10 m zur Erweiterungsfläche. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist dabei ein Carport als zusätzliche Schallschutzmaßnahme festgesetzt, was für diesen Bereich durchaus eine Lösungsmöglichkeit vor allem hinsichtlich einer beabsichtigten Nachnutzung darstellen könnte, konkrete Berechnungen dazu liegen derzeit aber offenbar noch nicht vor.

In der schalltechnischen Voruntersuchung werden nun die Verkehrslärmimmissionen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein MI (bislang auch für MU maßgeblich) tags und nachts am Wohn- und Geschäftshaus auf der Laufener Str. 76 (Fl.-Nr. 5) überschritten werden und Festsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendig werden. Vorschläge dazu wurden bisher noch nicht ausgearbeitet.

Weiter wurden in der schalltechnischen Voruntersuchung auf Grundlage von noch nicht weiter konkretisierten Betriebsdaten Berechnungen zum Gewerbelärm (TA Lärm) durchgeführt, um die grundsätzliche Machbarkeit der Vorhaben zu prüfen. Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens ist in Bezug auf die noch nicht weiter abschließend konkretisierten gewerblichen Nutzungen sicherzustellen, dass dann im Rahmen des

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

jeweiligen Genehmigungsverfahrens, wo dann vor allem die konkreten Betriebsbeschreibungen vorliegen, der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit mittels schalltechnischer Untersuchung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros vorgelegt wird. Im Genehmigungsverfahren sind dann auch die diesbezüglichen konkreten Anforderungen an den Betrieb auszuarbeiten (bspw. Betriebszeiten, Parkplatznutzungen bzw. -schallschutzmaßnahmen bei Nachtnutzungen etc.). Auch der Friedhof sollte dabei als Immissionsort entsprechend der DIN 18005-1 berücksichtigt werden. Eine entsprechende Festsetzung, d.h. bzgl. der Vorlage des Nachweises der schalltechnischen Unbedenklichkeit des Vorhabens in Form einer schalltechnischen Untersuchung eines anerkannten schalltechnischen Beratungsbüros im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ist ggf. in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.

Insofern ist aufbauend auf der schalltechnischen Voruntersuchung hinsichtlich der oben genannten Belange (Verkehrs- und Gewerbelärm) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren noch die abschließende schalltechnische Untersuchung notwendig, in der dann auch die entsprechenden Vorschläge für die Plandarstellung, Satzung und Begründung bzw. Hinweise ggf. in Abstimmung mit der Stadt Freilassing ausgearbeitet werden. Diese sind dann in die Bebauungsplanunterlagen entsprechend einzuarbeiten.

Hinweis:

Aus der schalltechnischen Voruntersuchung – Teilpegeltabelle (Anhang 2) ist vor allem auch ersichtlich, dass zur Nachtzeit bei IO1+2 insbesondere die Geräusche vom Bürgerhaus zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes führen, während bei IO3+4 zudem auch noch der Lärm vom Parkplatz hinzukommt. Am IO3+4 werden aufgrund der geringen Abstände zum Parkplatz dann auch die nächtlichen zulässigen Spitzenpegel überschritten. Auch bei IO5+6 (außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes gelegene Immissionsorte in bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebieten) werden die nächtlichen Immissionsrichtwerte für ein WA nach den Berechnungen überschritten, was nach der Teilpegeltabelle vor allem auf den Lärm vom Parkplatz bzw. dem PKW-Fahrverkehr zurückzuführen ist. Es zeigt sich, dass insbesondere die Nutzung der Parkplatzflächen während der Nachtzeit im Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen (hier: Gaststätte) zu Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte führt. Mit Blick auf das Bebauungsplanverfahren sollte daher nochmals mit dem schalltechnischen Ingenieurbüro vorab geklärt werden, ob diese Lärmproblematik im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens grundsätzlich gelöst werden kann, um die offenbar gewünschten künftigen Nutzungen (v.a. Nachtbetrieb einer Gaststätte) verwirklichen zu können. [Anm.: Lt. Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern ist Parkplatzlärm auf öffentlich gewidmeten Flächen dann der Anlage (hier bspw. Gaststätte) zuzuordnen, falls dies eindeutig möglich ist. Dies wäre hier grundsätzlich der Fall, da die überwiegende Nachtnutzung wohl nur aufgrund der Gaststätte erfolgen würde. D.h. insbesondere, dass lt. Parkplatzlärmstudie ohne weitere Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich ein Abstand

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

zwischen Rand des nächtlich genutzten Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort in einem WA von rd. 28 m bzw. in einem MI/MU von rd. 15 m nötig wäre]

**Herr Hohmann erklärt, dass die Planung zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend Parkplätze vorsieht.**

**Beschluss:**

**Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan samt Festsetzungsvorschlägen ist in Abstimmung zwischen Stadt Freilassing, unterer Immissionsschutzbehörde sowie dem beauftragten Gutachterbüro erarbeitet worden. Die in der Stellungnahme dargelegten Anregungen flossen dabei in die gutachterliche Untersuchung ein. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**FB 31 Planen, Bauen, Wohnen**

Inhalt:

1. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zum Vorentwurf vom 04.05.2021 in ortsplanerischer Hinsicht grundsätzlich keine Einwendungen vorgebracht. Das bauliche Plankonzept wird im Hinblick auf den städtebaulichen Denkmalschutz begrüßt. Allerdings weicht das Konzept zur Bodennutzung erheblich von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab, so dass insbesondere die Festsetzung eines „MU“ einer ausführlichen städtebaulichen Begründung und Rechtfertigung bedarf. Diese dürfte wohl noch ungenügend sein. Auch ist das geplante „MU“ mit vier Gebäuden sehr klein dimensioniert. Dies erfordert eine noch weitreichendere Begründung.

**Beschluss zu Punkt 1.:**

**Eine ausführliche städtebauliche Begründung für die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist in der Planbegründung bereits enthalten:**

***„Als Art der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Das urbane Gebiet (MU) ermöglicht eine breite Palette an, das Wohnen nicht störende Nutzungen, die zu einer Belebung des Bereichs führen können. Im MU muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, sodass in der späteren Umsetzung eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit besteht.***

***Ziel ist es 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, 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***

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Flächen soll eine Wiedernutzbarmachung mit einer zeitgemäßen Nutzung vorgesehen werden. Insgesamt soll das Gesamtgebiet einer Wiederbelebung durch eine starke Nutzungsmischung zugeführt werden.**

**Im Gebiet sind derzeit folgende Nutzungen vorhanden bzw. geplant:**

- Büronutzung (Fl.Nr. 1/1)
- Sonstiger Gewerbebetrieb (Fl.Nr. 1/10)
- Wohnnutzung und sonstiger Gewerbebetrieb (Fl.Nr. 5)

**..- Für das geplante, neu zu errichtende Bürgerhaus sind öffentliche Nutzungen geplant, in der auch die erforderlichen sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen realisiert werden sollen. Insbesondere sind dies: Bürgerhaus bzw. Haus der Vereine, in dem neben einem gastronomischen Betrieb für z. B. Beerdigungen auch Jahreshauptversammlungen o.ä. der örtlichen Vereine unterkommen können. Gleichzeitig soll über einen Ausstellungsbereich auch auf die denkmalgeschichtliche Bedeutung des Orts hingewiesen werden, sodass auch kulturelle Nutzungen abgedeckt sind.**

**In das urbane Gebiet ist auch eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 8 miteinbezogen. Die einbezogene Fläche reicht bis zur Friedhofseinfriedung im Süden und ist faktisch Teil des Nutzungszusammenhangs um Pfarrhaus und Pfarrstadel.**

**Das MU trägt damit wesentlich zur Realisierung der kommunalen Planungsziele bei. Durch die zulässigen Nutzungen ergeben sich zudem keine Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet und Friedhof.“**

**Darüber hinaus ist in der Begründung auch erläutert, weshalb das urbane Gebiet sich auf die beschriebenen vier Gebäude beschränkt: „Ziel ist es 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, 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.“**

**Die Aufnahme weiterer Flächen in das urbane Gebiet sind städtebaulich nicht erforderlich: im Norden grenzt ein vorhandenes und bebautes Wohngebiet an. Im Süden Kirche mit Friedhof. Jenseits der Laufener Straße sowie auch jenseits des Hagenwegs liegen grundlegend andere städtebauliche Situationen mit anderen Zielsetzungen vor.**

**Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet: Die wesentlichen Elemente, nämlich Marienkirche mit zugehörigem Friedhof und öffentlicher Parkfläche bleiben erhalten; auch das Gebäudeensemble des Pfarrhofs einschließlich des abgesetzten Gebäudes südlich des Parkplatzes bleibt erhalten bzw. wird wiederhergestellt. Um den**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

historischen Siedlungsteil zu beleben, ist es erforderlich unterschiedliche Nutzungen zuzulassen, wie in diesem Bebauungsplan vorgesehen. Zweck eines Bebauungsplanes ist es gem. § 8 Abs. 1 BauGB zudem gerade durch rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2. Um das Ziel der Durchmischung im notwendigen Umfang erreichen zu können, wird angeregt, den erforderlichen Nutzungsmix eines „MU“ (Wohnen, Gewerbe, soziale/kulturelle Einrichtungen) durch verbindliche Zuordnung der konkret zulässigen Nutzungen auf die Gebäude bzw. Bauräume zu verteilen (festzusetzende Nutzungsgliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO). Daher sollte u.a. im Plan für das neue Gebäude die Nutzung als Bürgerhaus festgesetzt werden, da diese Festsetzung für die Zielsetzung „MU“ wesentlich sein dürfte.

**Beschluss zu Punkt 2.:**

**Das MU ist durch einen Nutzungsmix aus drei Hauptnutzungsarten Wohnen, Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen definiert. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Diese flexible Durchmischung ist Ziel des Bebauungsplanes und soll nicht durch gliedernde Festsetzungen eingeschränkt werden. Die Umsetzung aller drei Hauptnutzungsarten ist möglich und auch konkret geplant, sodass die Einschränkung nicht erforderlich ist.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Bei der Aufstellung dieses konkreten Bebauungsplans sind auf besondere Weise die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie des erhaltenswerten Ortsteils bzw. Platzes von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung zu würdigen und materiell zu berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen Ziele und Maßnahmen sind darzulegen und in geeigneter Weise zu sichern.

**Beschluss zu Punkt 3.:**

**Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden im Rahmen des Bebauungsplanes in besonderer Weise gewürdigt. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde dabei nicht nur im Rahmen des Verfahrens einbezogen, sondern bereits im Vorfeld aktiv mit der Planung betraut. Das, der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde auf Anregung des Landesamtes überarbeitet und weiterentwickelt. Die historische Situation des Pfarrhauses und seinem Pfarrhof-Umfeld wurden in**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Vorbereitung auf die laufenden Sanierungsmaßnahmen im Pfarrhaus in einer bauhistorischen Untersuchung im Auftrag der Privateigentümerin genau untersucht. So stellt eine bedeutende Maßnahme für die Ziele des Denkmalschutzes die Errichtung des geplanten Bürgerhauses als ein einzelnes stadelartiges Gebäude dar. Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß den Anregungen des Denkmalschutzes überarbeitet, was eine weitere Maßnahme darstellt. Darüber hinaus würdigt auch die Grünordnung die besondere historische Situation und stellt über Festsetzungen den historischen Kontext wieder her.**

**Auch die Zielsetzung des urbanen Gebiets und dessen Festsetzung unterstreicht die historische Bedeutung des Ortsteils, der nun durch ein neues Stadtteilzentrum wiederbelebt werden soll. Der neue städtebauliche Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan, nimmt die historischen Gegebenheiten verstärkt auf und versucht die Mittelpunktfunktion für den Stadtteil Salzburghofen mit neuen Angeboten zu stärken. Ziel ist eine soziale und lebendige Ortsmitte für den Stadtteil, die unterschiedliche und bedarfsorientierte Angebote macht. Erforderlich dafür sind eine Neustrukturierung der Freiflächen, eine zurückhaltende Ergänzung der historischen Bausubstanz Pfarrökonomie/Pfarrhof und eine soziale und kulturelle Aufwertung des Ortes. Da es sich gleichzeitig um eine historische Aufgabe handelt (Keimzelle der Stadt Freilassing) ist die Bedeutung und damit Auswirkung um ein Vielfaches gesteigert. Dies kann sich auf viele Bereiche der Versorgung, von Kultur und Sozialem und nicht zuletzt dem Denkmalschutz auswirken. Dabei ist die Verbindung zwischen städtischer Unterstützung und privaten Engagement besonders herauszuheben.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Die unter II.4.3 der textlichen Festsetzungen geregelte gegenseitige Anrechnung ist zu konkretisieren. Wann liegt eine zeitlich ständig getrennte Nutzung vor? Wer legt dies fest?

**Aus dem Gremium tauchen Zweifel auf, ob die im Beschlussvorschlag genannte Schätzung stimmen kann. Die Parkplätze würden in keinster Weise ausreichen.**

**Herr Hohmann meint, Parkplätze würde es nie genug geben. Grundlage für die Schätzung ist die städtische Stellplatzsatzung. Kirchen werden nach Sitzplätzen und Friedhöfe nach Fläche bemessen. Bei der Satzung handelt es sich um geltendes Recht. Die Berechnung stimmt, die Realität weicht jedoch ab.**

**Herr Drechsler fügt an, dass die im Jahr 2010 vom Stadtrat beschlossene Stellplatzsatzung für Kirchen einen Stellplatz je 20-30 Sitzplätze und für Friedhöfe einen Stellplatz je 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stellplätze vorsieht.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Beschluss zu Punkt 4.:**

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde der Stellplatzbedarf an öffentlichen Stellplätzen für das geplante Bürgerhaus anhand der städtischen Stellplatzsatzung geschätzt und mit dem Stellplatzbedarf für die bereits vorhandenen öffentlichen Nutzungen Friedhof und Kirche überlagert. Dabei kommt die Berechnung zu dem Ergebnis, dass keine Doppelbelegung von Stellplätzen erforderlich ist und der errechnete Bedarf auf dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz einschließlich seiner Erweiterung gedeckt werden kann. Die entsprechende Festsetzung entfällt daher.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

5. Es sollte ein überschlätiges Konzept mit den geplanten Nutzungen und den anfallenden Stellplätzen aufgestellt werden, um sicherzustellen, dass die vorhandenen Stellplätze für die geplanten Nutzungen ausreichend sind.

**Beschluss zu Punkt 5.:**

Der Bebauungsplanentwurf wurde um ein Stellplatzkonzept ergänzt, welches auf den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen basiert und das als Grundlage für die Festsetzung der entsprechenden Parkplatzflächen dient. Wie unter Punkt 4 bereits geschildert kann der rechnerische Bedarf an öffentlichen Stellplätzen auf dem vorhandenen Parkplatz einschließlich seiner Erweiterung gedeckt werden. In der Praxis zeigt sich, dass der tatsächliche Stellplatzbedarf den errechneten Bedarf übersteigt – auch weil der Parkplatz von Nutzungen in Anspruch genommen wird, für den der öffentliche Stellplatz nicht vorgesehen ist. Eine Regulierung des Parkens nur für entsprechende Nutzungen ist nicht möglich, sodass mit der Parkplatzerweiterung auf den faktischen Bedarf reagiert wird.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>8 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>2 Stimmen</b>

6. Sollten i.R. eines Genehmigungsverfahrens Stellplätze auf der „Fläche für Gemeinschaftsstellplätzen“ nachgewiesen werden, sind diese entsprechend rechtlich zu sichern. Dies sollte zumindest in den Hinweisen aufgenommen werden.

**Beschluss zu Punkt 6.:**

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze entfällt und verbleibt, wie im Bestand, im öffentlichen Parkplatz. Es wird davon ausgegangen, dass für die Nutzungen von Pfarrhaus und Pfarrstadel kein – im Vergleich zum genehmigten Bestand – erhöhter Stellplatznachweis resultieren wird, der bauleitplanerisch zu berücksichtigen wäre. Sollte

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**dies doch der Fall sein, können erforderliche Stellplätze bei der Stadt abgelöst werden. Dies wird in den Festsetzungen durch Text entsprechend ermöglicht.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>1 Stimme</b>

7. Bezüglich der Baugrenzen sollte das Bauteil Dach bzw. dessen Überstand geregelt sein (vgl. § 23 BauNVO).

**Beschluss zu Punkt 7.:**

**Die Festsetzung I.3 wird wie folgt ergänzt: „Ein Vortreten von Hauptgebäuden vor die Baugrenzen und Baulinien, auch teilweise oder in geringfügigem Ausmaß, ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Dachüberstände. Sie dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 0,8 m überschreiten.“ Damit ist sichergestellt, dass die historische Kubatur, v.a. der östlich Baukörper wie auch der historisch vorhandene Dachüberstand berücksichtigt ist.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

8. Redaktionell: In der Präambel (und ggf. unter II.1 der textlichen Festsetzungen) sollte der Rechtsstand der BayBO angegeben werden, da lt. III.1.2.1 der Begründung ein statischer Verweis gewünscht ist.

**Beschluss zu Punkt 8.:**

**Die Präambel wird zum Satzungsbeschluss abschließend aktualisiert.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**FB 33 Naturschutz**

Laut Plandarstellung des Bebauungsplans ist südlich des geplanten Gebäudeabriss eine Verkehrsfläche als Fußgängerbereich geplant. Derzeit ist in diesem Bereich jedoch eine artenreiche Extensivwiese, welche unter Umständen auch den Voraussetzungen des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs.1 Nr. 7 BayNatSchG unterliegen könnte. Diese Extensivwiese gilt aus naturschutzfachlicher Sicht als erhaltenswert und es sollte geprüft werden, ob in diesem Bereich die geplante Verkehrsfläche entfallen kann.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Für die in der Festsetzung zweckbestimmten öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“ wird Saatgutmischung gebietseigenes Saatgut („z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese“ der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland“ oder vergleichbar“) vorgeschlagen. Derzeit ist für die Herkunftsregion 17 jedoch kein entsprechendes Saatgut bei den Herstellern verfügbar. Vor dem Hintergrund des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verbot von Ausbringen nicht gebietsheimischen Saatgut) darf kein Saatgut anderer Herkunftsregionen verwendet werden, es bestünde jedoch auch die Möglichkeit durch eine Mähgutübertragen aus standortgerechten, artenreichen Beständen aus der Umgebung eine Anreicherung zu schaffen. Alternativ verfügt die Biosphärenregion Berchtesgadener Land über ein begrenztes Kontingent an gebietsheimischen Saatguts, welches ggfs. hier verwendet werden könnte.

Die in der Relevanzprüfung vorgeschlagenen Maßnahmen V1 und V2 sind vollumfänglich einzuhalten. Im Geltungsbereich liegen mehrere Nachweise von europarechtlich geschützten Fledermausarten vor. Sofern Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden vorgesehen sind, müssen vor Beginn dieser Arbeiten eingehendere Untersuchungen zu potentiellen Fledermausquartieren und möglichen Gebäudebrütenden Vogelarten erfolgen um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 u. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern.

**Seitens des Gremiums wird in Bezug auf den Beschlussvorschlag angemerkt, dass derzeit das dargestellte Biotop keinem gesetzlichen Schutz unterliegt. Jedoch wird es ab 2024 einen geben.**

**Herr Hohmann antwortet, dass die Fläche so behandelt wird, als wäre sie auch jetzt schon gesetzlich geschützt. Er verweist dazu auf die im Bebauungsplanentwurf eingearbeiteten grünumrandeten Bereiche, die in der Legende als „Flächen mit gesetzlichem Schutz gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG“ festgelegt sind.**

**Beschluss:**

**Der Vegetationsbestand, v.a. des östlichen Teilgebietes, wurde zwischenzeitlich durch das Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Biol. Markus Sichler aufgenommen. Das Kartierergebnis (Vegetationsbestand) wird dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigelegt.**

**Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde ist zutreffend. Die genannte Extensivwiese ist als artenreiches Extensivgrünland einzustufen und entspricht dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Der Biotoptyp unterliegt einem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.**

**Die Wiese wurde 2019 eingesät. Gemäß „Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art.23 BayNatschG“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 06/2020 gilt für junge angesäte Rasen (< 5 Jahre) in Parks [...] der Schutz nach §30 BNatSchG nicht, auch wenn der Vegetationsbestand die Bedingungen erfüllt.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Dies ist hier einschlägig. Ein gesetzlicher Schutzstatus für das eingesäte Grünland liegt nicht vor.**

**Gleichwohl wird die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des eingesäten Extensivgrünlands anerkannt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für den Bebauungsplanentwurf nach Norden, außerhalb der Extensivwiese verlegt.**

**Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind bereits in den Festsetzungen durch Text D.III.3 enthalten und damit verpflichtend umzusetzen. Auf die erforderliche Fledermauskontrolle bei Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG wird in den textlichen Hinweisen E.8 hingewiesen. Die Belange sind damit bereits vollumfänglich berücksichtigt. Die Festsetzung D.III.2 wird dahingehend erweitert, dass zur Einsaat zusätzlich auch eine Saatgutübertragung sowie die Verwendung von Saatgut der Biosphärenregion ermöglicht werden.**

**Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**AB 322 Wasserrecht-Bodenschutz-Altlasten**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts ist zu beachten.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Es besteht insoweit Einverständnis mit Punkt E 2 der Festsetzungen des Bebauungsplans durch Text.

**Beschluss:**

**Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt, die Stellungnahme im Rahmen der Abwägung gewürdigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Z 3 Kommunale Abfallwirtschaft**

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.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Im Rahmen des gemeindlichen Planungsrechts ist somit das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises anzuwenden. Weitere Belange des Abfallrechts insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand Mai 2012) sind hinreichend mit zu berücksichtigen.

Die derzeitige Abfallwirtschaft betreibt im Holsystem für die Haushalte die Restabfalltonne, die Biotonne sowie die Papiertonne (alles Pflichttonnen). Darüber hinaus wird im Holsystem der sog. Verpackungsabfall im Rahmen des Gelben Sacks gesammelt. Die Erfahrung zeigt, dass die Tonnen und Säcke entweder in der Garage aufbewahrt werden oder in einem sog. Müllhäuschen. Hinsichtlich der Biotonne ist eine Einhausung der Tonne besonders zu empfehlen. Derzeit ist nicht ersichtlich, ob u.a. für das Pfarrhaus (klassischen Weise auch ein Haushalt) der Flächenbedarf (GR II) für die Pflichttonnen tatsächlich berücksichtigt wurde. Nicht klar erkennbar ist, ob und wie stark die in der Begründung genannten Nutzungen Pfarrstadel, Pfarrhaus, Grundstück Fl.Nr. 5/0 sowie Neubau/Bürgerhaus mit Wohnnutzung durchgesetzt sind.

Planlich ist sicherzustellen, dass der für eine Übergabe der Tonnen der Abfallwirtschaft an der öffentlichen Verkehrsfläche erforderliche Platz zur Verfügung steht. Die Erschließungsstraße ist bei Gegenverkehr so zu planen und zu gestalten, dass eine lichte Fahrbahnbreite von 4,75 m eingehalten wird. Eine Bemaßung in Bebauungsplan, insb. zum Pfarrweg, liegt nicht vor, ebenso enthält die Begründung zur Bauleitplanung keine Angaben zur Qualität des Pfarrwegs als Erschließungsstraße (vgl. Nr. 5.4 der Begründung). Sollte der Pfarrweg als Erschließungsstraße ohne Gegenverkehr geplant werden (Einbahnstraße) ist mit einer lichten Breite von mindestens 3,55 m zu planen. Am Ende ist für die Transportfahrzeuge ein Wendekreis vorzusehen bzw. vorzuhalten mit mind. 5,50m Fahrzeugbreite (3-Achser-Fahrzeuge). Alternativ ist im Kreuzungsbereich Laufener Straße-Pfarrweg eine Müllübergabestelle einzuplanen, die der Anzahl an zu erwartenden Tonnen im Quartier gerecht wird.

**Beschluss:**

**Im Urbanen Gebiet dürfen die festgesetzten Grundflächen für Hauptanlagen (GR I) um 50 % (Fl.Nr. 1/1, 1/9 und 1/10) bzw. 225 % (Fl.Nr. 5) überschritten werden. Diese Überschreitungsregelung umfasst dabei auch etwaige Nebenanlagen (z. B. Müllhäuschen), die nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Urbanen Gebiet generell zulässig sind. Der Anteil der Wohnnutzung lässt sich auf Bebauungsplanebene noch nicht abschließend bestimmen. Das festgesetzte urbane Gebiet soll dabei gerade eine breite Nutzungsmischung in der Planumsetzung ermöglichen. Ein Wohnanteil als eine der drei Hauptnutzungsarten des urbanen Gebiets wird dabei erforderlich werden. Der Pfarrweg weist eine durchgängige Breite von mehr als 4,75 m auf und ist mit Begegnungsverkehr vorgesehen. Eine Wende ist über den öffentlichen Parkplatz im Nordwesten des Pfarrweges möglich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird sich im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ als Träger öffentlicher Belange denkmalfachlich äußern.

Eine Beurteilung durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist somit nicht erforderlich.

**Beschluss:**

**Die Planung wurde bereits im Vorfeld zum Verfahren mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorabgestimmt. Das Landesamt war darüber hinaus im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**FB 23 Straßenverkehrswesen**

Zum aktuellen Planstand werden weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht. Die für diesen Bereich zuständige Verkehrsbehörde ist die Stadt Freilassing.

**8030 Verkehrsmanagement**

Zum aktuellen Planungsstand zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.

**8030 Klimaschutzmanagement**

Zum aktuellen Planungsstand zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ bestehen keine Einwände oder Anmerkungen.

**Beschluss:**

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

**9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 24.06.2021**

Die städteplanerischen Zielsetzungen für die Aufstellung des nunmehrigen Bebauungsplans „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ wurden im Vorfeld mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege festgelegt und denkmalfachlich vorabgestimmt. Der vorliegende Planungsansatz (Planung Büro Hohmann Steinert, 04.05.2021) wird folglich grundlegend begrüßt und befürwortet. Neben den vielfältigen

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

verbessernden Änderungen hinsichtlich des Friedhofsbetriebs ist es wesensgebendes Ziel, das historische Areal des bis mindestens in das 8. Jahrhundert zurückreichenden Pfarrhofs von Salzburghofen in seiner öffentlichen Wahrnehmbarkeit als Denkmalort maßgeblich zu stärken. Demzufolge ist auch der neue stadelartige Baukörper (Bürgerstadel) ein zusätzlich wichtiges städtebauliches Element, mit dem die eigentliche historische Hofstelle als ein von Gebäuden definierter Raum wieder erlebbar gemacht wird. Gleichzeitig wird damit auch das nördliche Friedhofsareal vom historischen Pfarrhof optisch abgerückt. Ausdrücklich begrüßt wird zudem die Freihaltung des historischen Pfarrhofareals vom ruhenden Verkehr (Stellplätze).

Da insbesondere die beiden neben der dominanten Pfarrkirche liegenden Bauwerke, das Pfarrhofsgebäude mit Belvedere–Turm und der barockzeitliche Pfarrstadel in ihrem historischen Erscheinungsbild belassen werden sollen, ist es dringend zu empfehlen, deren Dächer auch zukünftig von jedweden ahistorischen Veränderungen wie untypischen Gauben oder PV-Anlagen und dergleichen frei zu lassen. Auch der neue „Bürgerstadel“ soll sich in seiner äußeren Erscheinung größtmöglich an traditionellen Stadelgebäuden (naturrot gedecktes geschlossenes Satteldach mit hölzernen Wettermantelfassaden) orientieren. Wegen des engen Wirkungszusammenhanges zu den südlich gelegenen Denkmalen sind auch hier in diesem Fall spiegelnd-schwarzfarbene Glasflächen (Sonnenkollektoren, PV-Anlagen) aus Gründen der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes grundsätzlich auszuschließen.

Das Landesamt bittet daher die betreffenden Festsetzungen im Text dahingehend zu überarbeiten (Pkte 2.1.2; 2.1.3; 2.1.5; 2.2; 2.3; 3.)

Abschließend wird darum gebeten, die ausstehende Freiflächengestaltungsplanung (Bepflanzungspläne, Bodenbelagsarten, Belichtung und allfällige Möblierung) wie auch die Entwurfsplanung für das neue Stadelgebäude über die Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land zur gegebenen Zeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir begrüßen die Nennung des Bodendenkmals D-1-8143-0215 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt und dem alten Pfarrhof in Salzburghofen und deren Vorgängerbauten“, die Kartierung und die Hinweise auf den Schutz des Bodendenkmals gem. Art. 1 BayDSchG. Zudem wurde in der Begründung unter Punkt 3.9 der Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG korrekt wiedergegeben. Wir bitten jedoch, um Missverständnisse zu vermeiden, den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG auch in den textlichen Hinweisen zu übernehmen und den Hinweis auf die Meldepflicht zu streichen.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Von einem Gremiumsmitglied wird die Auffassung vertreten, dass es nachvollziehbar sei, Photovoltaik- und Solaranlagen nicht auf denkmalgeschützten Gebäuden anzubringen, begrüßt es jedoch auf nicht denkmalgeschützten Gebäuden. Es stellt die Frage, in welchem Radius keine vorgenannten Anlagen angebracht werden dürfen.

Herr Hohmann antwortet, dass im Geltungsbereich lediglich auf dem Gebäude Laufener Straße 76 (Fl.Nr. 5) Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig sind. Ansonsten sollte es sich seines Erachtens um Einzelfallentscheidungen handeln.

Ein weiteres Gremiumsmitglied fragt nach der Zulässigkeit von Gauben.

Herr Hohmann informiert, dass Gauben nur auf dem Pfarrhaus erlaubt sind. Dort sind auch schon welche vorhanden. Anzahl und Erscheinungsbild haben sich nach historisch-typischem Vorbild zu richten.

**Beschluss:**

Hinsichtlich der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird den Anregungen des Landesamtes gefolgt. Diese werden wie folgt formuliert:

- Festsetzung II.2.1.2: „Die Dacheindeckung muss einheitlich in kleinteiligen Dachplatten in naturroter Farbe erfolgen. [...]“ – auf rote, rotbraune oder graue Farben der Dacheindeckung wird verzichtet.
- Festsetzung II.2.1.3: „Gauben sind nur auf dem Baudenkmal Fl.Nr. 1/1 zulässig. Anzahl und Erscheinungsbild haben sich nach historisch – typischem Vorbild zu richten.“
- Festsetzung II.2.1.5: „Quergiebel sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 zulässig [...]. Gestrichen wird: Quergiebel auf Baudenkmalern sind nicht zulässig.“
- Festsetzung II.2.2: „[...] Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 5 zulässig. [...] Gestrichen wird: Bei Baudenkmalern oder bei Denkmalnähe ist die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde einzuholen und zu beachten.“
- Festsetzung II.2.3: „[...] Die Baukörper auf den Grundstücken Fl.Nr. 1/9 und 1/10 sind mit hölzerner Wettermantelfassade zu verkleiden.“

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen (II.3.) sind bereits sehr restriktiv gefasst, auch aufgrund der Baudenkmal bzw. Denkmalnähe. Es ist darüber hinaus eine Festsetzung enthalten, dass Werbeanlagen in denkmalnähe mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf ergibt sich auch aus der Stellungnahme des Landesamtes nicht und wird daher nicht vorgesehen.

Die Abstimmung der Freiflächengestaltungsplanung und Entwurfsplanung für das geplante Stadelgebäude erfolgt auf Ebene der Planumsetzung nachgelagert zum Bebauungsplan.

Die Hinweise durch Text zu den denkmalpflegerischen Belangen werden gemäß der Anregung überarbeitet.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

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

**10. Staatliches Bauamt Traunstein, Schreiben vom 07.06.2021**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Bedingung und ggf. Rechtsgrundlage: Die Aufstellung des Bebauungsplans befindet sich von der örtlichen Lage in einer Entfernung von ca. 400 m zur Bundesstraße B20 und ca. 375 m zur Kreisstraße BGL 2.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben unter Umständen im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen 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.

**Beschluss:**

**Die Straßenlärmemissionen sind der Stadt bekannt und wurden durch ein Gutachterbüro fachlich untersucht. Erstattungen von Lärmsanierungsmaßnahmen werden nicht geltend gemacht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**11. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 24.06.2021**

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

#### 4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

#### 4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 4.2.1 Starkniederschläge

E) Punkt 4 der Satzung enthält bereits entsprechende Aussagen, es besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein zusätzlicher Ergänzungsbedarf.

##### 4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

##### 4.3.1 Öffentlicher Schmutzwasserkanal

Das Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

##### 4.3.2 Niederschlagswasser

In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten. Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

##### 4.3.3 Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten. Darüber hinaus wird empfohlen, beim Landratsamt frühzeitig eine Standortauskunft bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen einzuholen.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ergibt sich keine grundsätzliche Information die in den Planunterlagen nicht bereits berücksichtigt wurde bzw. der Stadt nicht bekannt ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**12. Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse, 09.07.2021**

Gegen die Planung bestehen aus pastoralplanerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Im Namen der ABT Grundstücksverkehr unserer Erzbischöflichen Finanzkammer bitten wir jedoch darum, dass für die bisherigen Nutzungen die Stellplätze anerkannt und ablösefrei auf die neu dafür vorgesehenen Flächen übertragen werden.

**Beschluss:**

**Stellplätze, die aufgrund einer bereits genehmigten Nutzung nachgewiesen sein müssen haben Bestandsschutz. Für die Nutzungen von Pfarrhof und Pfarrstadel wird nur dann ein Stellplatznachweis erforderlich, wenn die künftige Nutzung einen höheren Stellplatzbedarf aufweist als die historische Nutzung. In diesem Falle wäre eine Stellplatzablöse bei der Stadt erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**13. Bayernwerk Netz GmbH, 07.06.2021**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Kabelplanung(en)**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

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.

**Ein Gremiumsmitglied bezweifelt, dass 3 Monate vor Baubeginn ausreichend sind, die Bayernwerk Netz GmbH zu informieren.**

**Frau Hochrainer teilt dazu mit, dass die 3-Monatsangabe seitens der Bayernwerk Netz GmbH vorgeben wurde.**

**Beschluss:**

**Die Berücksichtigung der Stellungnahme erfolgt auf Ebene der Planumsetzung und wird den Bauwerbern zur Kenntnis zugesandt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**14. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 23.06.2021**

Gegen die oben genannte Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.

Aber die neu zu pflanzenden Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich der Erdgasleitung (sh. Lageplan M11500) gepflanzt werden.

**Beschluss:**

**In den Festsetzungen durch Text, III.1.2 ist geregelt, dass von den Pflanzstandorten abgewichen werden darf. Damit kann in der Planumsetzung auf etwaige Schutzstreifen von Leitungen reagiert werden.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Abstimmungsergebnis:**

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

**2.) Aus der Öffentlichkeit sind 3 Stellungnahmen eingegangen:**

**2.1) Keine Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht haben:**

1. Landesfischereiverband, 10.06.2021

**Beschluss:**

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

**2.2) Anregungen zur Planung vorgebracht haben:**

**2. Erbbauberechtigte Flurstück Nr. 1/1, 08.07.2021**

Als Erbbauberechtigte des Flurstücks 1/1 möchte ich folgende Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan abgeben:

Bebauungsplanentwurf 04.05.2021

In der Planzeichnung ist die bestehende Rasenfläche um das historische Pfarrhaus zum Teil als private Grünfläche mit Zweckbestimmung historischer Pfarrgarten gekennzeichnet, welche extensiv zu pflegen ist. Ich bitte dies für den markierten Bereich (hellblaue Markierung) anzupassen und diesen der weiß hinterlegten Fläche zuzurechnen sowie damit eingehend das urbane Gebiet um diese Fläche zu erweitern. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Fläche des gemeinschaftlichen Pfarrhofes zwischen Pfarrhaus, Pfarrstadl und das neue Gebäude passend zu gestalten (Abgrenzung Rasen zu Schotterfläche).

Die Grünfläche um das Pfarrhaus soll weiterhin als gepflegte Rasenfläche bestehen bleiben und der historische Pfarrgarten wird wieder entsprechend dem historischen Vorbild reaktiviert.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -



Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf 04.05.2021

Zu 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.3 Ich bitte hier zu ergänzen, dass das Baudenkmal auf dem Grundstück Fl. Nr. 1/1 von diesen Regelungen ausgenommen ist. Hintergrund ist, dass zwischen den bestehenden Gauben früher eine weitere Gaube vorhanden war, welche auf Wunsch des LafD im Zuge einer Sanierung des Dachstuhls wieder umgesetzt werden sollte (Anlage).

Zu 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

4.4 Ich bitte hier um Ergänzung der betreffenden Flurnummern (1/1 und 1/10) zur Klarstellung bzgl. des Stellplatznachweises auf den Gemeinschaftsstellplätzen auf Fl. Nr. 665/4.

Generell

Zum Bebauungsplanverfahren möchte ich prinzipiell anmerken, dass im Zuge der Neufassung des Bebauungsplans zwischen den Betroffenen Parteien (Stadt Freilassing, Eigentümer und Erbbaurechtsnehmer der Fl.Nr.1/1 und 1/10) schriftlich festgehalten werden muss, dass die bisher nachgewiesenen Stellplätze für die bestehenden Gebäude und deren Nutzungen (Fl.Nr. 1/1 und 1/10) nun auf dem dafür vorgesehenen Bereich für Gemeinschaftsstellplätze gesamtheitlich angesiedelt werden und dass keinerlei Ausgleichsleistungen jeglicher Art dafür notwendig sind.

**Stadtratsmitglied Albrecht** verlässt um 16:14 Uhr kurzzeitig die Sitzung. Somit sind 9 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**Im Gremium tritt die Frage auf, ob die Grundstücksgrenze durch die Grünfläche verläuft und die Fläche somit zweigeteilt ist (öffentlich und privat).**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Herr Hohmann erläutert, dass es sich gänzlich um eine private Grünfläche handelt. Jedoch schließt das eine Nutzung für die Öffentlichkeit nicht aus. Die Bewirtschaftung soll einheitlich stattfinden. Regelungen für die Öffentlichkeit können festgelegt werden.

Frau Hochrainer fügt dem an, dass entsprechende Vorschriften hierzu in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden können.

**Beschluss:**

Die Einbeziehung der festgesetzten Grünfläche für den markierten Bereich in das urbane Gebiet ist nicht erforderlich. Die Festsetzung für diesen Bereich wird angepasst, um die historische Grünflächennutzung wiederherzustellen bzw. zu ermöglichen. Damit wird hier auf die festgesetzte, extensive Pflege verzichtet und eine Anlage von Rasen oder Staudenrabatten ermöglicht.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen werden gemäß der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege überarbeitet. Gauben werden auf dem Baudenkmal Fl.Nr. 1/1 zugelassen, wenn sich diese nach historisch – typischem Vorbild richten. Die Entscheidung obliegt der Denkmalschutzbehörde.

Die Festsetzungen zum Stellplatznachweis unter II.4 werden überarbeitet. Die Gemeinschaftsstellplätze auf Fl.Nr. 665/4 entfallen und werden dem öffentlichem Parkplatz zugeschlagen. Gemäß Recherche im städtischen Bauamt ist für die Nutzungen von Pfarrhof und Pfarrstadel nur dann ein Stellplatznachweis erforderlich, wenn die künftige Nutzung einen höheren Stellplatzbedarf aufweist als die historische Nutzung. In diesem Falle wäre eine Stellplatzablöse bei der Stadt erforderlich. Der öffentliche Parkplatz ist auch aufgrund der geplanten Erweiterung deutlich größer als der rechnerische Bedarf, der sich aus der Nutzung Friedhof / Kirche sowie der neuen Nutzung des Bürgerhauses ergibt.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>9 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**Stadtratsmitglied Albrecht** kehrt um 16:18 Uhr wieder in den Sitzungssaal zurück. Somit sind 10 Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.

**3. Bund Naturschutz in Bayern e. V. und Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Berchtesgadener Land, Schreiben vom 01.07.2021**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) und der Landesbund für Vogelschutz (LBV) bedanken sich für die Beteiligung als anerkannte Naturschutzverbände und nehmen wie folgt Stellung:

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Schutz und Erhalt der artenreichen Wiese. Darstellung als ein nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (falls zutreffend) und als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft mit Bewirtschaftungsregeln. Diese Regeln sollten textlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden Vorschlag: 2-malige Mahd: nach dem Absamen der Margeriten und im Oktober. Entfernen des Mähgutes). Nach Ablauf der Wartezeit ist die Gewinnung von gebietseigenem Mahd- oder Druschgut wünschenswert. Weitgehender Erhalt und Integration des vorhandenen und schützenswerten Baum- und Strauchbestandes in den Bebauungsplan als zu erhaltende Gehölze/Bäume. Reduktion der zu pflanzenden Gehölze im Bereich der Wiese, so dass keine übermäßige Beschattung erfolgt.

Dauerhafte Beseitigung des Staudenknöterich-Bestandes.

Nutzung der bereits befestigten Fläche (Bauhof) nördlich der Wiese für die neu geplante Zuwegung zum Friedhof. Hier besteht auch die Möglichkeit zur Pflanzung einer Obstbaumallee.

Nachbesserung der saP-Relevanzprüfung zu den Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse unter Verwendung der vom LfU veröffentlichten Methodik. Ggf. zusätzliche Kartierungen notwendig zu Fledermäusen und ev. Zauneidechse.

Keine Vollversiegelung von Parkplatz- und anderen öffentlichen Flächen. Hier sollten möglichst Schotterrasenflächen der Vorzug gegeben werden.

**Einem Gremiumsmitglied ist die Beseitigung des Staudenknöterichs ein großes Anliegen. Es will wissen, ob es eine Möglichkeit gibt, dies festzusetzen.**

**Herr Hohmann führt aus, dass die 2mal jährlich durchzuführende Mahd bereits in den Festsetzungen enthalten ist; auch für die Bereiche, in denen der Staudenknöterich vorkommt. Die Mahd wird eine Eindämmung bewirken.**

**Beschluss:**

**Der Vegetationsbestand, v.a. des östlichen Teilgebietes, wurde zwischenzeitlich durch das Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Biol. Markus Sichler aufgenommen. Das Kartierergebnis (Vegetationsbestand) wird dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigelegt.**

**Der Hinweis ist zutreffend. Die genannte Extensivwiese ist als artenreiches Extensivgrünland einzustufen und entspricht dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Der Biotoptyp unterliegt einem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.**

**Die Wiese wurde 2019 eingesät. Gemäß „Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art.23 BayNatschG“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 06/2020 gilt für junge angesäte Rasen (< 5 Jahre) in Parks [...] gilt der Schutz nach §30 BNatSchG nicht,**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

auch wenn der Vegetationsbestand die Bedingungen erfüllt. Dies ist hier einschlägig. Ein gesetzlicher Schutzstatus für das eingesäte Grünland liegt nicht vor.

Gleichwohl wird die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des eingesäten Extensivgrünlands anerkannt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für den Bebauungsplanentwurf nach Norden, außerhalb der Extensivwiese verlegt.

Die 2mal jährlich durchzuführende Mahd ist bereits in den Festsetzungen enthalten. Ergänzt werden aufgrund der Anregung die Mahdtermine Ende Juni (nach Absamen der Margeriten) sowie 15. Oktober.

Die zu erhaltenden Gehölze werden gemäß der Kartierung festgesetzt, die Neupflanzungen reduziert.

Festsetzungen zur Vermeidung von Vollversiegelung sind unter I.5.1 bereits vorhanden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde bereits ergänzt mit zwei zusätzlichen Kartierungen zur Zauneidechse sowie einer weiteren Fledermausbegehung. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Hohmann listet die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes abschließend auf:

**Baugrenzen**

- Geringfügige Erweiterung Baugrenzen auf Fl.Nr. 5
- Zulassung der Überschreitung für Dachüberstände;

**Parkplatz:**

- Verzicht auf Gemeinschaftsstellplätze im westlichen MU;
- Ergänzung Stellplätze Fl.Nr. 5;
- Veränderung öffentliche Parkplatzerweiterung im Norden in Abstimmung mit Tiefbauamt;
- Konkretisierung zum Stellplatznachweis (Bürgerhaus: auf öffentlichem Parkplatz / Pfarrhaus und Pfarrstadel: Ablöse, falls noch Stellplatzbedarf besteht)

**Anpassung Grünordnung:**

- Erhalt Extensivwiese, Gehölzbestand;
- Verlegung Fußweg nach Norden außerhalb Extensivwiese;

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

- **Reduzierung zu pflanzender Obstgehölze;**
- **Ergänzung möglicher Saatgutübertragung auf öffentlichen Grünflächen sowie Konkretisierung Schnittzeitpunkt;**
- **Veränderte Zielsetzung für Grünfläche „historischer Pfarrgarten“ (Pfarrgarten, Rasen, Staudenrabatten)**

**Veränderungen aufgrund Denkmalschutz**

- **Dacheindeckung nur noch in naturroter Farbe**
- **Geänderte Festsetzungen zu Gauben auf Fl.Nr. 1/1**
- **Geänderte Festsetzung zu Quergiebeln;**
- **Geänderte Festsetzung zu PV- / Solaranlagen;**
- **Ergänzungen zu Fassadengestaltung für Pfarrstadel und Bürgerhaus;**

**Einarbeitung schalltechnische Untersuchung:**

- **Verzicht auf Carport auf Parkplatz;**
- **Festsetzungen zu Verkehrslärm;**
- **Hinweise zum Gewerbelärm (Verlagerung Baugenehmigungsverfahren);**

**Erweiterung artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

- **Weitere Kartierungen / Erhebungen; keine weitere Betroffenheit von Artengruppen**

**b) Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Die Planung erhält aufgrund der vorgenommenen Änderungen die Fassung vom **05.04.2022**.

Zur Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Folgende Unterlagen werden ausgelegt:**

- **Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.04.2022**
- **Entwurf der Begründung in der Fassung vom 05.04.2022**
- **Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 05.04.2022**
- **Bericht zur Relevanzprüfung Stand 27.09.2021**
- **Vegetationsbestand Stand 29.07.2021**
- **Bericht zum Vegetationsbestand Stand 29.07.2021**
- **Wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan „Historische Stadtteilmitte Salzburghofen“ mit Begründung in der Fassung vom 05.04.2022 zu billigen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**3. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 285/8 (Beethovenstr. 18)**

Vorstellung und Erläuterung der dem Antrag auf Baugenehmigung zu Grunde liegenden Planung durch Frau Ljubec.

Auf dem Grundstück FINr. 285/8 (Beethovenstr. 18) ist ein Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage beabsichtigt.

Das Gebäude weist eine Länge von 33,00 m sowie eine Tiefe von 15,99 m auf. Geplant ist ein Erdgeschoss und ein erstes Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist zwar ausgebaut, stellt nach vorliegender Berechnung jedoch kein Vollgeschoss dar. Auf dem Grundstück sollen des Weiteren ein Kinderspielplatz sowie ein Gemeinschaftssitzplatz entstehen. Eine überdachte Pergola für Fahrräder sowie für Müll ist ebenso geplant. Die Tiefgaragenzufahrt und die Besucherstellplätze befinden sich im nördlichen Teil des Grundstückes.

Aus der **Anlage 2 zu TOP 3** ist der EG-Plan, aus **Anlage 3 zu TOP 3** der OG- und DG-Plan sowie Lageplan, aus der **Anlage 4 zu TOP 3** der UG-Plan sowie aus **Anlage 5 zu TOP 3** der Freiflächengestaltungsplan ersichtlich. **Anlage 6 zu TOP 3** zeigt die Ansichten und Schnitte.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterfeld West“ in der Ursprungsfassung aus dem Jahr 1969 (**Anlagen 1.1 und 1.2 zu TOP 3**). Im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung wurden folgende Befreiungen beantragt:

- **Errichtung eines Gemeinschaftssitz- sowie Kinderspielplatzes im festgesetzten Bereich für Bepflanzung**

Begründung des Bauherrn:

Die fehlende Bepflanzung wird an anderer Stelle im eigenen Grundstück kompensiert;

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Sowohl der Kinderspielplatz als auch der Gemeinschaftssitzplatz dient dem Wohle der Hausgemeinschaft;

Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange sind nicht betroffen;

- **Errichtung von drei Gauben im Norden**

Begründung des Bauherrn:

Bei einer Vielzahl vergleichbarer Bauten innerhalb des B-Plan-Gebiets sind Gauben ausgeführt (siehe Luftbild, **Anlage 7 zu TOP 3**);

Die Gauben dienen der Belichtung der Wohnungen;

Die beantragten Gauben sind mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar;

- **Errichtung einer Tiefgarage**

Begründung des Bauherrn:

Die nachzuweisenden Stellplätze können im oberirdischen Baufenster bei weitem nicht untergebracht werden;

Eine oberirdische Anordnung würde das Grundstück zu sehr versiegeln und eine wünschenswerte Begrünung verhindert;

Die Errichtung der Tiefgarage dient dem Wohl der Allgemeinheit;

Die Errichtung der Tiefgarage ist mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar;

- **Errichtung der Terrassen und Balkone außerhalb des Baufensters**

Begründung des Bauherrn:

Die Terrassen und Balkone sind weitgehend in den Baukörper integriert;

Die durchlaufende Vorderkante trägt zu einem ruhigen und klaren Erscheinungsbild des Baukörpers bei;

Die Länge und Tiefe der Terrassen und Balkone sind entsprechend den großzügigen Wohnungen angepasst;

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist;

Balkone und Terrassen bleiben gem. BauNVO von 1977 in der Berechnung der GRZ und GFZ unberücksichtigt;

Bei einer Vielzahl vergleichbarer Bauten innerhalb des B-Plan-Gebiets sind Terrassen und Balkone außerhalb der Baufenster ausgeführt (siehe **Anlage 8 zu TOP 3**);

Die beantragten Balkone und Terrassen sind mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar;

- **Überschreitung des Baufensters von 32 m auf 33 m in der Länge**

Begründung des Bauherrn:

Der Bedeutung des Ortes entsprechend können so angemessen große und barrierefreie Familienwohnungen mit hoher Wohnqualität angeboten werden;

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da die Überschreitung geringfügig und städtebaulich vertretbar ist;

Die östliche Baulinie sowie der festgesetzte Abstand zum Eichertweg werden eingehalten;

Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar;

- **Überschreitung des Baufensters von 15 m auf 15,99 m in der Tiefe**

Begründung des Bauherrn:

Siehe Begründung der vorhergehenden Befreiung (Überschreitung des Baufensters von 32 m auf 33 m in der Länge)

- **Verschiebung des Baufensters um 2,16 m in den Süden**

Begründung des Bauherrn:

Durch die geringfügige Überschreitung der Länge des Baufensters um 1 m musste in Folge dessen der Baukörper nach Süden verrutscht werden, um den gem. B-Plan geforderten Abstand von 5 m zum Eichertweg wieder einzuhalten;

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da die Verschiebung geringfügig und städtebaulich vertretbar ist;

Die östliche rote Baulinie sowie der festgesetzte Abstand zum Eichertweg werden eingehalten;

Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar;

Da sich das Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, wurde seitens der Stadtverwaltung Herr Prof. Dr. Schirmer beteiligt. Aus **Anlage 9 zu TOP 3** ist die Stellungnahme ersichtlich. Seitens des Bauherrn erfolgte daraufhin folgende Stellungnahme gegenüber der Stadtverwaltung:

Die Lage der Einfahrt von der Beethovenstraße kann nur an der geplanten Stelle sein, da

- diese im B-Plan so festgelegt ist.
- hier eine genügend große Lücke zwischen den straßenbegleitenden Bäumen vorhanden ist.
- Straßenbegleitender Baumbestand bzw. vorhandene Stellplätze auf öffentlichem Grund verhindern eine alternative Zufahrtslage.
- Eine Verlegung der TG-Einfahrt in Richtung Westen wurde von uns auch deshalb ausgeschlossen, da die Einfahrt das Grundstück durch das Rampengebäude in zwei Teile trennen würde.
- Der Baumbestand im Inneren des Grundstückes ist nicht mehr vorhanden. Die Bäume wurden vor längerer Zeit gefällt; Eine Ersatzpflanzung wird gem. Freiflächengestaltungsplan ausreichend angeboten.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Stellungnahme der Verwaltung:

In Bezug auf die oben aufgeführten Befreiungen nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

Die Überschreitung des Baufensters in der Länge entspricht in etwa 3,13 %, in der Tiefe ca. 6,59 %. Die daraus resultierende Gesamtfläche weist eine Überschreitung von 9,99 % auf. Es kann folglich von geringfügigen Befreiungen (< 10 %) gesprochen werden. Die Verschiebung des Baufensters um 2,16 m in den Süden stellt, wie bereits in der Begründung des Bauherrn erwähnt, die Folge der Überschreitungen des Baufensters dar.

Bei der Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist der Bau einer Tiefgarage zeitgemäß sowie sinnvoll und trägt dazu bei, dass Flächen nicht übermäßig versiegelt werden.

Für die Errichtung eines Gemeinschaftssitzplatzes sowie eines Kinderspielplatzes im festgesetzten Bereich für Bepflanzung liegt seitens des Bauherrn eine legitime Begründung vor. Für diese Befreiung kann nach Auffassung der Stadtverwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da ein Kinderspielplatz ab drei Wohneinheiten zu errichten ist. Die an dieser Stelle fehlende Bepflanzung wird auf dem Grundstück kompensiert.

Der Errichtung von drei Gauben im Norden kann der Bebauungsplan aufgrund zahlreicher Baugenehmigungen, die in der Vergangenheit erteilt wurden, nicht entgegengehalten werden. Auch die Errichtung der Terrassen und Balkone außerhalb des Baufensters sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei vergleichbaren Bauten in einer Vielzahl vorhanden. Es liegen in der umliegenden Bebauung somit mehrere Bezugsfälle vor.

In Hinblick auf die Zufahrt zum Grundstück über die Beethovenstraße und dem nahegelegenen kreuzenden Eichetweg (Fuß- und Radfahrweg) wurden seitens des Tiefbauamts bzgl. eines Sichtdreieckes keine Bedenken geäußert. Auch die Anfahrbarkeit der Besucherstellplätze auf dem Grundstück stellt kein Problem dar.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrt. Die Beethovenstraße liegt im verkehrsberuhigten Bereich. Der Eichetweg ist des Weiteren an der Kreuzungsstelle zur Beethovenstraße in beide Richtungen mit einem Verkehrsschild „Anfang Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgestattet.

Zusammenfassend ist die Stadtverwaltung der Auffassung, dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

**Im Gremium wird festgestellt, dass sich durch die Überschreitung des Baufensters um einen Meter in der Tiefe die Wohnfläche pro Geschoss um 33 m<sup>2</sup> erhöht. Gerechnet auf zwei Geschosse entspricht die Erhöhung somit 66 m<sup>2</sup>. Dadurch entsteht eine weitere Wohneinheit.**

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Ein Gremiumsmitglied ist nicht glücklich darüber, dass hier eine Überschreitung des Baufensters genehmigt werden soll und andere wiederum die Baugrenzen einhalten müssen. Auch ist eine Befreiung hinsichtlich des geplanten Kinderspielplatzes nicht nachvollziehbar.

Frau Ljubec erläutert anhand des Freiflächengestaltungsplanes (Anlage 5) die geplante Lage des Kinderspielplatzes sowie, dass aufgrund der angesprochenen Befreiung die Pflicht zur Errichtung des Kinderspielplatzes nicht entfällt. Die Befreiung zielt auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Bereich für Bepflanzung ab. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist gesetzlich vorgeschrieben und wird nach vorliegender Planung auch errichtet. Die dort fehlende Bepflanzung wird an anderer Stelle auf dem Grundstück kompensiert. Des Weiteren wird der Baukörper um 1 m in den Süden verschoben, um den im Bebauungsplan festgesetzten Abstand zum Eichertweg einhalten zu können.

Das vorgenannte Gremiumsmitglied zeigt sich mit dieser Erklärung einverstanden.

Im Gremium wird die Frage gestellt, ob die Wohneinheit, die sich durch die anfangs genannte Überschreitung des Baufensters ergibt, in den 12 Einheiten beinhaltet ist oder noch hinzukommt.

Frau Ljubec führt dazu aus, dass der Bauantrag für 12 Wohneinheiten eingereicht wurde. Eine weitere Wohneinheit kommt nicht hinzu.

Es wird gefragt, ob wegen des Kinderspielplatzes Bäume gerodet werden müssen.

Frau Ljubec berichtet, dass die Bäume bereits gerodet wurden und das Grundstück derzeit keinen Baumbestand aufweist.

Ein Gremiumsmitglied möchte wissen, wie groß der Kinderspielplatz ist.

Frau Ljubec erklärt, dass aus den Eingabep länen die Größe des Kinderspielplatzes nicht ersichtlich ist. Errichtet werden eine Schaukel, eine Rutsche sowie ein Sandkasten. Gesetzliche Vorgaben zur Größe bestehen nicht, lediglich die Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes ab drei Wohneinheiten ist gesetzlich geregelt.

In Bezug auf die Überschreitungen des Baufensters ergänzt Frau Ljubec noch, dass der Bebauungsplan eine sehr hohe GRZ sowie GFZ festsetzt. Diese Zahlen können tatsächlich jedoch nicht erreicht werden, da hierzu das Baufenster „zu klein“ ist. Die Größe des Baufensters stimmt somit mit der festgesetzten GRZ und GFZ nicht überein.

Herr Drechsler ergänzt, dass das Baufenster in keiner Relation zur festgesetzten GRZ und GFZ steht.

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

**Für ein Gremiumsmitglied war die Überschreitung vorerst nicht plausibel. Durch die soeben vorgenannten Aspekte und der positiven Stellungnahme des Herrn Prof. Dr. Schirmer kann dem Bauantrag allerdings nun doch zugestimmt werden.**

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 285/8 (Beethovenstr. 18) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>8 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>2 Stimmen</b>

**4. Informationen und Anfragen**

**4.1 Straßenbelag Wohngebiet Pfarrerleitn**

**Stadratsmitglied Hasenknopf** berichtet, dass die Anwohner an der Pfarrerleitn im Oktober 2021 gebeten wurden, ihre Außenbereiche fertig zu machen, weil die Feinschicht auf der Straße aufgebracht wird. Die Anwohner haben sich alle bemüht, rechtzeitig fertig zu werden. Bis dato ist jedoch noch immer keine Feinschicht aufgebracht.

**Herr Helminger** erklärt, dass die beauftragte Firma TTB aufgrund der Witterungsverhältnisse die Arbeiten nicht durchführen konnte. Die Verwaltung hat dies jedoch „auf dem Schirm“. Die Feinschicht soll zeitnah in ca. 3-4 Wochen aufgetragen werden.

**Zweiter Bürgermeister Kapik** sagt eine Überprüfung zu.

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

**4.2 Straße Breitenloh/Haasmühle**

**Stadratsmitglied Ehrmann** möchte den aktuellen Sachstand zur Straße im Bereich Breitenloh, Haasmühle, Fischweiher ESV wissen. Er berichtet, dass die Straße neu asphaltiert und im Bankett Humus zur Anpassung aufgetragen wurde und will wissen, wie es jetzt nach dem Winter weitergehen wird.

**Herr Drechsler** führt dazu aus, dass mit Erstem Bürgermeister Hiebl, Herrn Auer und dem Tiefbauamt eine Ortsbesichtigung stattfand. Am 13.04.2022 findet eine diesbezügliche

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

Sitzung Nr. 4  
vom 5. April 2022  
- öffentlich -

Anliegerversammlung statt zur Besprechung der Bereiche, in denen das Bankett nachgebessert werden soll.

**Zweiter Bürgermeister Kapik** sagt eine Überprüfung zu.

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

<b>4.3 Bericht des Ersten Bürgermeisters über Bauvorhaben</b>
---

Eine Aufstellung der bearbeiteten Bauvorhaben vom 08.03.2022-24.03.2022 wurde den Mitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt und ist als **Anlage 1 zu TOP 4.3** beigefügt.

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

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Zweiter Bürgermeister Kapik** die öffentliche Sitzung um 16:55 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 10.05.2022 genehmigt.

Freilassing, 20.04.2022  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Josef Kapik  
Zweiter Bürgermeister

Tanja Grundner

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